

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

**PRESENTACION ESCRITURA DE OTRO NOTARIO AL
REGISTRO NACIONAL
CASO DIEZ**

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

JEANNETTE DE LOS ANGELES FALLAS VARELA

MSc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

FEBRERO, 2021

CONTENIDO

INTRODUCCION	3
Propósitos Análisis del Caso	4
MARCO NORMATIVO	6
ANÁLISIS JURIDICO Y ARGUMENTACION	15
Análisis del caso.....	15
Argumentación del caso.....	22
INSTRUMENTOS NOTARIALES	25
Referencias Bibliográficas.....	49
Apéndices.....	54

INTRODUCCION

Descripción del caso: Caso Diez Presentación de escritura de otro Notario al Registro Nacional

Ante mi notaria se presentan los señores Asdrúbal Jiménez Mendoza y la señora Ana María Escalante Londoño y exponen la siguiente situación.

Según el registro llevado por la Dirección Nacional de Notariado, la licenciada Luz Pérez Salas presenta los siguientes periodos de inactividad por inhabilitaciones que se dirán: A) Suspensión impuesta mediante resolución quinientos ochenta y dos por falta de presentación de Índices que rigió del veintidós de julio del dos mil catorce, al veintitrés de abril del dos mil quince.

Según la copia del índice de instrumentos autorizados por la notaria Luz correspondiente a la segunda quincena del mes de abril del dos mil quince autorizo la escritura número diez del tomo primero de su protocolo el día veintidós de abril de ese año.

Dicha escritura se refiere a la compra venta de un inmueble ubicado en la provincia de San José, Barrio Escalante. El vendedor es el señor Asdrúbal Jiménez Mendoza y la compradora la señora Ana María Escalante Londoño. Dicha escritura no se presentó ante al Registro, de esto se acaba de enterar la señora Escalante pues ella creía que todo estaba en orden ya que a la Notaria se le pagaron honorarios, timbres e impuestos.

La propiedad en la actualidad se encuentra libre de gravámenes y anotaciones a nombre del vendedor sea Asdrúbal Jiménez. Ambos usuarios me piden que me encargue como notario de inscribir dicha propiedad. Los usuarios tienen una copia del testimonio. La notaria Luz no tiene depositado el tomo primero en el Archivo Notarial y es el único que otorgo.

Propósitos de Análisis del Caso

Como Notaria Publica y ante la consulta realizada por los usuarios en ocasión de satisfacer en su totalidad las pretensiones de ambas partes asesorando y valorando cada escenario en que se ven envueltos los comparecientes por la desidia, descuido o negligencia de la Notaria, ante la falta de inscripción del traspaso del bien inmueble, me obliga a estudiar los alcances de las normas que rigen la transacción ejecutada entre ellos así como las directrices de la Dirección de Notariado, criterios del Registro Nacional y jurisprudencia para alcanzar una adecuada y correcta asesoría.

Con base en los hechos expuestos por las partes para lograr la materialización de las voluntades, y dentro de mis actuaciones como Notaria Publica, las cuales se van a realizar en estricto apego a la normativa y a los principios notariales que rigen la materia, el documento que se debe constituir nuevamente es una escritura de compraventa de inmueble con su respectiva declaración jurada y en forma concomitante un contrato privado en escritura pública en donde se explica el antecedente que une a los comparecientes dentro del negocio jurídico, así como la ratificación en todos sus extremos la otrora escritura otorgada ante la Notaria Luz Pérez Salas, dentro del mismo contrato privado.

Cabe señalar que para poder confeccionar el instrumento Notarial se deben realizar los estudios pre escriturarios necesarios para lograr determinar que las partes son las legitimadas por sus respectivas condiciones de vendedor y compradora, siendo además las que ostentan los derechos e intención de realizar el negocio jurídico en estricto apego a la normativa y los principios notariales.

Hablamos entonces, de verificar la identidad de las partes mediante la presentación de las cédulas de identidad y el estudio previo en la página web del Tribunal Supremo de Elecciones, (Registro Civil) para verificar que cada estado civil de los comparecientes se encuentra conforme y sin cambio alguno tal cual fue consignado ante la Notaria Luz Pérez Salas, esto significa que si nos encontramos ante un cambio de estado civil como divorciado (a) o viudo (a), la intención de traspaso del inmueble tendría una connotación diferente.

También se debe realizar la consulta en la base de datos del Registro Nacional de la propiedad para verificar que efectivamente la condición del señor Jiménez Mendoza es la del actual propietario del inmueble de marras, asimismo se realiza el estudio de la propiedad, para cerciorarse de que no posee anotaciones ni gravámenes tal y como lo indicaron las partes, en la entrevista con mi persona.

Se solicita además la certificación de que dicho inmueble se encuentra al día con el pago de los impuestos municipales, pues dicho acto jurídico consentido de buena fe por las partes fue otorgado en el año 2015 y a la fecha puede existir un saldo insoluto el cual se debe aclarar dentro de la misma asesoría a quién le corresponde cancelar esas posibles sumas.

Se incorpora toda la información que suministra la Dirección Nacional de Notariado respecto a la notaria otorgante de la primera escritura de la cual se encontraba inhabilitada para aquel acto, todo lo anterior en resguardo y sustento del porqué del nuevo otorgamiento o confección de escritura pública en sustitución de la anterior.

Para lograr el traspaso del propietario se debe proceder a redactar una compra venta del inmueble bajo las mismas condiciones pactadas por las partes en fecha 22 de abril del 2015, dentro de dicho instrumento público, se incorporan las calidades de los comparecientes, características del fundo como ubicación, número de matrícula, linderos, medida número de plano, así como el origen de los fondos de la compradora mediante una declaración jurada ya que el monto de la compra es de veinte millones de colones exactos superando los diez mil dólares que nos indica el artículo **15 Ter de la Ley 7786 "Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo,** se debe nuevamente cancelar los montos correspondientes por concepto de timbres de traspaso así como las otras especies fiscales que por ley se le impone a cada traspaso de bien inmueble y por último el cobro de los emolumentos del Notario conforme indica la tabla de aranceles.

No de menos importancia será el informar a los comparecientes de que me encuentro totalmente habilitada para la nueva constitución de la escritura de traspaso, que estoy al día con

el pago de las cuotas tanto del Colegio de Abogados como las correspondientes al fondo de Garantía Notarial para que tengan la plena seguridad de que en esta ocasión el documento que se va otorgar en la matriz, con la respectiva impresión del testimonio que es copia fiel de esta última, será presentado ante el Registro Inmobiliario mediante la plataforma de Ventanilla Digital, a la espera de ser calificado por un registrador para su efectiva inscripción del cambio de propietario.

MARCO NORMATIVO

De las fuentes doctrinales asociadas al caso tenemos el concepto de Notario Público, el de Fe Pública y la compra venta, no dejamos de lado en las fuentes informativas la Dirección Nacional de Notariado, al igual que la del Registro Nacional y Registro Civil supra mencionadas.

Notario Público: El Notario Público es el profesional en derecho especialista en derecho notarial y registral habilitado legalmente para ejercer la función notarial. En leyes, reglamentos, acuerdos cuando se use la palabra notario debe entenderse como notario público, Art 2 Código Notarial.

El código notarial es la ley fundamental que nos regula en nuestro accionar como notarios públicos, en sus artículos se establecen los presupuestos necesarios para que podamos ejercer la función notarial en estricto apego a la normativa costarricense.

En su artículo tercero nos hace referencia a los requisitos para ejercer la función notarial, los procedo a enumerar:

1. Ser de buena conducta.
2. No tener impedimento legal para el ejercicio del cargo.
3. Ser licenciado en Derecho, con el postgrado en Derecho Notarial y Registral, graduado de una universidad reconocida por las autoridades educativas competentes; además, haber estado incorporado al Colegio de Abogados de Costa Rica al menos durante dos años y, con la misma antelación, haber solicitado la habilitación para ejercer el

4. Poseer residencia fija en el país, salvo los notarios consulares
5. Tener oficina abierta al público en Costa Rica, excepto si se trata de notarios consulares.
6. Hablar, entender y escribir correctamente el español.

El Notario Público, sea por omisión o actuación es responsable cuando incumple con sus deberes de sanciones disciplinarias, además de un castigo se le puede obligar a reconocer el pago de daños y perjuicios los que tendrá que cancelar a sus demandantes; también su conducta se puede examinar y juzgar en otras instancias judiciales, existen varios capítulos en nuestro código penal que sanciona con penas privativas de libertad, conductas descritas dentro de tipos penales como el caso de la falsedad ideológica, la asociación ilícita al igual que los delitos económicos como el de la Estafa, en donde una actuación Notarial puede ser el instrumento empleado para desnaturalizar la voluntad del ofendido.

Fe Pública: Es la potestad que el Estado confiere al Notario para que a solicitud o requerimiento de parte con sujeción de determinadas formalidades asegure la verdad de los hechos o actos jurídicos que le consten.

Del contrato compra venta: La figura de la compra venta está tipificada en nuestro código civil en los artículos 1049 y siguientes y se puede definir como un contrato bilateral y sinalagmático en virtud del cual el vendedor se obliga a entregar una cosa a cambio de un precio a cargo del comprador, dicho contrato genera una serie de obligaciones tanto para el vendedor (Art 1070-1082 Código Civil) como para el comprador (Art 1083-1091 Código Civil).

Dirección Nacional de Notariado

Órgano descentralizado cuya competencia es la imposición de sanciones establecidas por el Poder Judicial a través del Juzgado Notarial, este último encargado de realizar por medio de un proceso Disciplinario Notarial, todas las actuaciones procesales atinentes a la búsqueda de la verdad real de hechos elaborados en una demanda e imputados al Notario por actuaciones que no

solo pueden ser por omisión al deber sino también por el actuar contra lo que dicta nuestro Ordenamiento Jurídico.

En su parte informativa por medio de su página Web, permite realizar una serie de consultas entre estas, la situación actual de cada Notario.

Las normas jurídicas aplicables, son las que regulan la función notarial en su genesis, también las referentes a la compra venta, lineamientos y principios notariales, criterios registrales, Directrices de la Dirección Nacional de Notariado.

Principios Notariales

Todo notario público debe actuar en estricto apego como establece los lineamientos y principios notariales que regulan esta materia, algunos de esos principios lo son:

- **Principio de Asesoría:** El notario público tiene el deber de asesorar a las partes en forma técnica, objetiva, imparcial de modo que la partes encuentren satisfacción en el cumplimiento de su cometido.
- **Principio de Rogación:** El notario público no actúa de oficio, solo podrá actuar a solicitud de parte, y no por decisión unilateral del notario, pues son las partes las que libremente deciden ante cual notario presentarse a indicar y plasmar sus voluntades. Art 36 Código Notarial.
- **Principio de inmediatez:** Hace referencia a la relación inmediata que tiene el notario Publico con respecto a los actos que autoriza, al plasmar situaciones o hechos que le constan y que fueron otorgados en el mismo momento.
- **Principio de Unidad del Acto:** Establece la similitud del tiempo con respecto a las diferentes partes de una escritura, la presencia del Notario antes las partes desde el inicio hasta la autorización del instrumento público.

- **Principio de legalidad:** Con la aplicación de este principio el Notario público verifica que la voluntad de las partes sea conforme al ordenamiento jurídico.
- **Principio de imparcialidad:** El notario debe actuar imparcialmente con respecto a las partes intervinientes tal y como lo establece el artículo 35 del código Notarial.
- **Principio de extraneidad:** El Notario no puede tener ningún interés directo en el acto o documento que confecciona, como tampoco lo pueden tener sus familiares hasta cuarto grado de consanguinidad.
- **Principio de fe pública:** Acredita mediante sus daciones de Fe el carácter de válido, eficaz, firmeza, a lo establecido e indicado por las partes y que constan en los documentos emitidos.
- **Principio de Diligencia:** El Notario debe basar sus actuaciones en forma oportuna, eficiente y eficaz.

Código Notarial

ARTÍCULO 2.- Definición de notario público

ARTÍCULO 3-4 Requisitos e impedimentos para ejercer el notariado público

ARTÍCULO 13.- Inhabilitación

ARTÍCULO 15.- Responsabilidades.

ARTÍCULO 26.- Deber de presentar índices

ARTÍCULO 27.- Presentación de los índices

ARTÍCULO 39.- Identificación de los comparecientes

ARTÍCULO 114.- Estructura de los testimonios

ARTÍCULO 126.- Nulidad absoluta

ARTÍCULO 166.- Honorarios

ARTÍCULO 164.- Prescripción de prescripción

ARTÍCULO 165.-Prescripcion del derecho resarcitorio

Código Civil

Código Civil de la compra venta Civil

- Artículo 1022 Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.
- Artículo 1049 de la compra y venta
- Artículos 1070-1082 de las obligaciones del vendedor
- Artículos 1083-1091 de las obligaciones del comprador

Código de Comercio

Artículo 438. Hace la diferencia entre la venta Mercantil con la venta Civil.

A- La que se realice una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborarlos.

B- La de inmuebles adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no. También será mercantil la compra – venta de un inmueble cuando se adquiera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento mercantil.

Por su parte el artículo 1049 del código civil, la define de la siguiente forma.

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

Código Notarial y normas conexas, aplicables a la compra venta.

- En su artículo 81 C.N. Cada instrumento deberá contener tres partes las cuales son: El encabezamiento, contenido y conclusión.
- Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. F, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
- Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. G, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
- Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).
- En caso de venderse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido, así como la proporción del derecho reservado. (art. 64 y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
- Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
- La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo" es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar dicha declaración jurada.

Requisitos específicos de los testimonios de escrituras

1. El testimonio es la copia de la escritura que se otorgó ante un notario público. El primer testimonio, deberá extenderse en el mismo acto de firmarse la escritura original o

dentro de los diez días hábiles siguientes, e irá firmado por el notario (art. 117 del Código Notarial).

2. Los testimonios tendrán dos partes: la primera será una copia literal, total o parcial de la escritura matriz, y la segunda el engrose (que será la que le confiere calidad de ejecutoria para producir efectos jurídicos) será una razón en donde se hará constar que la primera parte es una copia total o en lo conducente (consignar las advertencias del art. 77 del C.N.). El notario deberá firmar el testimonio e imprimir su sello blanco al lado o al pie (arts. 73, 114 y 115 del Código Notarial).

3. El testimonio de escritura que se presente en forma física ante el Registro debe estar escrito en español, a máquina de escribir o en computadora en letra Arial o Times New Román, tamaño doce para el formato en computadora, en tinta indeleble de color negro o azul cuyos rasgos sean claramente visibles, con el objeto de que su imagen pueda ser capturada por los medios tecnológicos en uso y no puede abarcar un número superior de 30 líneas de texto por página. (art. 116 Código Notarial, art. 51 inciso c)

4. No es procedente la tramitación de testimonios de escritura pública, expedidos utilizando el sistema de fotocopia de la escritura matriz sobre el papel de seguridad. Tomando en cuenta todo lo anterior, no es suficiente que el testimonio de escritura se presente en el papel de seguridad, sino que es necesario que la impresión del contenido reúna las condiciones, forma y calidad que estipula la ley. Siendo que el sistema de fotocopia no llena los requisitos de calidad dichos, de ser presentado una fotocopia impresa en papel de seguridad, debe consignarse tal situación como defecto. (Voto Sala Constitucional 4006-2000)

5. Cada testimonio de escritura deberá expedirse de acuerdo con los mecanismos de seguridad existentes y atinentes, de conformidad con la forma (física o digital) como se presente. Al Registro le corresponde corroborar que los medios de seguridad que acompañen al testimonio pertenezcan al notario autorizante; en caso contrario, deberá

cancelarse el asiento de presentación (art. 73 del Código Notarial y arts. 29, 30 y 31 de la Ley 3883 sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

6. Si al momento de transcribir la información del protocolo al testimonio se omite o se varía algún dato, el notario podrá, por medio de razón, consignar el dato correcto, dando fe de que este consta en la escritura matriz (art. 118 del Código Notarial).

Directrices, Leyes y Reglamentos.

- Guía de calificación Registral del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral 2021
- Reglamento del Registro Público N° 26771-J
- Lineamientos Generales para la prestación y control del ejercicio y servicio notarial
- Reglamento para la presentación de índices
- Criterio Registral DGL-017-2018
- Ley de Inscripción de Documentos en Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público N° 3883

Doctrina

"Desde el punto de vista notarial, la nulidad es la incapacidad de un instrumento público para producir efectos jurídicos, por mediar algún vicio en su contenido o en su parte formal." (Salas Marrero O., Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá, Editorial Costa Rica, 1973, pág. 251).

Jurisprudencia

Por su parte El Tribunal de Notariado, en su Sentencia 59 de las catorce horas con diez minutos del veintiuno de marzo de dos mil catorce. Expediente: 11-000874-0627-NO, expone mejor lo mencionado anteriormente en el siguiente texto.

El término inhabilitación comprende no sólo la suspensión, sino también otros supuestos, como establece el artículo 13 del citado Código, según el cual: "Los notarios públicos serán inhabilitados temporalmente cuando: a) Sean suspendidos disciplinariamente por el órgano competente. b) Surja algún hecho que conforme al artículo 4 impida el ejercicio de la función notarial; en tal caso, la suspensión se mantendrá mientras dure el impedimento. c) Abandonen el país por más de seis meses. En esta circunstancia, la suspensión se mantendrá durante toda la ausencia. d) Lo soliciten voluntariamente.

En cuanto a la responsabilidad disciplinaria de los Notarios, la Sala se pronunció sobre ella en las sentencias N° 1996-04393 de 112:45 horas del 23 de agosto de 1996 y 2002- 10087 del 23 de octubre del 2002. En la primera sentencia, indicó: "

La función notarial es además una función pública delegada en particulares por el Estado, que le concede al notario la fe pública como respaldo a sus actuaciones. En esta medida, las responsabilidades y los deberes deben ser celosamente vigilados en atención a la incidencia que esa función tiene en la sociedad. Y el notario, al decidir ingresar al gremio profesional, debe conocer sus responsabilidades, que son estrictamente personales, como personal es su relación de deber con el Estado. La forma en que desempeñe sus funciones y organice la prestación de su servicio, en modo alguno le exime de responder directamente por los deberes que él y sólo él debe cumplir y no puede verse en ello el establecimiento de una responsabilidad objetiva, porque los deberes que al notario corresponde, sólo a él le son exigibles.

De las Sanciones.

Las determina el Juzgado Notarial, sobre los notarios públicos son meramente de índole profesional, afectando su ámbito laboral, mas no así el reproche como sujeto individual, a pesar de que el artículo 3 en su inciso A, establece como requisito para el ejercicio de la función Notarial, ser una persona de buena conducta, claro está que el término o aplicación del mismo es muy relativo pues es meramente subjetivo porque obliga a exponer o analizar las normas morales de cada profesional, espacio que resulta en estos tiempos prácticamente inviolable por las diferentes tendencias a ser cada vez más tolerantes con la exposición o pensamientos de cada

persona así se viene encaminando cada vez más el evitar juzgar conductas subjetivas consideradas por algunos inmorales y por otros normales.

También analizando la figura del Notario Público inhabilitado por incurrir en algunas de las causales establecidas en los artículos 138 y siguientes se enfrenta a una suspensión para el ejercicio de la profesión que va de un mes hasta diez años. La Notaria Luz Pérez incurre por su actuación en la falta establecida en el artículo 145 inciso b, que reza:

Suspensiones de seis meses a tres años

A los notarios se les impondrán suspensiones desde seis meses y hasta por tres años

b) Cuando caratulen estando suspendidos

Al referirnos a Notario inhabilitado o imposibilitado de realizar actuaciones notariales debe entenderse en sentido amplio, sea que no se limita a la elaboración de una escritura si no que va más allá del porque debe abstenerse de realizar toda actuación notarial tales como certificaciones de personería Jurídicas, autenticaciones de firmas como Notario, actas notariales, traducciones, es decir inhibirse de ejercer actividad Notarial, porque no puede brindar daciones de fe por estar suspendido de esa condición. A mayor abundancia debe incorporarse que el legislador se ocupa de imponer una fuerte medida disciplinaria de seis meses a tres años a aquellos profesionales que cartulen estando suspendidos, no solo por su desobediencia o conducta temeraria sino por ser consiente de una sanción de dejar de hacer, pero dolosamente la omiten ocasionando daños y perjuicios a terceros por la negación que hace el Registro Nacional contra el trámite que el interesado pretende inscribir. Art 145 inciso B del Código Notarial.

ANALISIS JURIDICO Y ARGUMENTACION

Análisis del Caso

Para el arribar a la solución de las necesidades de los comparecientes, se debe cumplir con las siguientes tres etapas que procedo a detallar:

Fase asesora: Se abre un espacio sin límite de tiempo para escuchar las manifestaciones de los comparecientes con respecto al negocio jurídico que desean realizar y procedo a considerar las variables jurídicas, para transmitir cada una de ellas a las partes.

Inicio el relato comentando que acudieron ante una Notaria inhabilitada para el ejercicio de la profesión y que dicha suspensión se sustenta en lo establecido en el Código Notarial en su artículo 26 y 27 por la no presentación de índices, por ello se le impuso una sanción que consta en la resolución quinientos ochenta y dos, además les explico que esta inhabilitación rigió del veintidós julio del dos mil catorce, hasta el veintitrés de abril del dos mil quince, en virtud de ello queda claro que en fecha 22 de abril del 2015 momento en donde los comparecientes acuden a su oficina para materializar la venta de la propiedad, la señora Luz Pérez no tenía la condición de Notaria Pública, necesaria para ejercer o autorizar instrumentos Jurídicos como el pedido por las partes.

Asimismo, les comento que la ejecución de esa escritura estando inhabilitada genera en el caso de interponerse una demanda, el estudio por parte del Juzgado Notarial, para determinar si esta nueva actuación es merecedora de una nueva sanción conforme establece el Código Notarial en su artículo 126, siendo competencia del órgano competente analizar las variables contempladas en los artículos 164 y 165 del mismo cuerpo normativo en lo referente a la prescripción de la acción disciplinaria.

Además, les indico que de presentar la Notaria aquel testimonio de traspaso del inmueble, lo que procedía era la respectiva cancelación del asiento por parte del Registro Nacional, después de que el Registrador verificara la inhabilitación de la Notaria, ante esta situación el Registro Nacional tiene la obligación de remitir la denuncia ante la Dirección Nacional de Notariado.

Sobre la explicación del porque no se inscribe el documento a pesar de que sus estipulaciones fueron de buena fe seria comentando, que parte de las funciones del Notario son las daciones de fe que realiza bajo esa condición de fedatario, para el caso en estudio la Notaria carecía del elemento de validez subjetiva de dar fe de los acontecimientos, al no estar habilitada por la

cesación de sus funciones, requisito necesario para continuar con el trámite de inscripción en la vía registral.

En lo atinente a la devolución del dinero entregado a la Notaria por concepto de pago de honorarios y timbres cancelados por los señores, les indico que deben realizar la denuncia ante la Dirección Nacional de Notariado para ejercer el derecho de reclamo por el pago del dinero entregado a la Notaria.

Sobre un eventual cuestionamiento de los efectos jurídicos entre ambas partes bajo el entendido que ambos daban por concluido el negocio entre ellos con la firma del documento notarial, en fecha 22 de abril del 2015, para mi persona como Notaria es importante dentro de la asesoría redactar un contrato privado protocolizado donde se estipule todo lo que aconteció, con la intención de resguardar y proteger los intereses contractuales de ambos, lo anterior acorde al principio de imparcialidad que rige la función Notarial, pues la señora Escalante ha poseído el bien de forma pública, pacífica, continua y en carácter de dueña, en apego a lo establecen las normas jurídicas que se refieren al derecho de posesión mismo que fue adquirido junto con el de propiedad y se hizo efectivo por la ocupación de la cosa, teniéndola bajo su control y con libertad de disponer de ella libremente, por su parte el señor Jiménez se ha desvinculado de todas las obligaciones inherentes al bien inmueble tales como pago de tributos municipales, servicios públicos, mantenimiento de la propiedad; pero en la línea del tiempo es posible que se hayan desarrollados eventos o conductas que deben ser examinadas desde el punto de vista de responsabilidad civil para dejar documentado a quien le corresponde asumir un eventual reclamo, es imperativo que se rindan entre ambos esas garantías anteceditas a la constitución del nuevo traspaso y que van a constar en este contrato privado de ratificación de traspaso y exoneración de responsabilidad.

Fase Redactora: Consiste en la materialización del acto necesario para lograr las pretensiones de los comparecientes, se inicia la elaboración del documento transformando las manifestaciones de las partes en una escritura pública de compraventa con declaración jurada, así como el contrato privado, de exoneración de responsabilidad entre las partes.

Para dar inicio a esta fase el Notario Público debe realizar cuanto estudio pre escriturario considere pertinente para que respalde sus actos y estos queden en resguardo dentro del protocolo de referencias, no referimos a los estudios registrales, estudios de cédulas, certificaciones de los impuestos municipales, copia del testimonio de la escritura número diez de la notaria Luz Pérez, consulta en los sistemas digitalizados del Registro Nacional y todos aquellos que formen parte integral del negocio.

Una vez realizados y constado la capacidad de las partes así como la veracidad y la legalidad de sus acuerdos se procede a iniciar la redacción de los documentos, el primero de ellos dentro de la escritura pública de Compra venta, sería las calidades de los comparecientes, esto es nombre completo, estado civil, profesión u oficio, número de cédula de identidad y el domicilio actual, descripción del inmueble manifestando quien es el titular, posteriormente se describe la intención de traspaso de la propiedad con sus indicaciones de libre de gravámenes, anotaciones y pago de impuestos u otras imposiciones tributarias al día de su constitución, así como el valor de la transacción por último en un segundo acto se toma nota lo que la compradora manifiesta mediante una declaración jurada sobre la procedencia de los recursos económicos empleados y pagados al vendedor, para el traslado del título.

Desde la óptica doctrinal la escritura pública se define como:

“...Documento extendido ante un Notario, escribano público u otro fedatario oficial, con atribuciones legales para dar fe de un acto o contrato jurídico cumplido por el compareciente y actuando o por las partes estipulantes. En la escritura pública se expresará el lugar y la fecha en que se otorga, las partes que intervienen o a que se refiere, al hecho del cual se deja constancia y las manifestaciones o cláusulas que los interesados formulen, Deberá ser firmada por las partes, por el funcionario autorizante y por los testigos que se requieran.

Continuando con el caso en estudio y ubicados en el tiempo el día veintidós de abril del dos mil quince, se otorga la escritura número diez, ante la Notaria Luz Pérez Salas, en donde tanto vendedor como comprador, definen precio, descripción del inmueble y otras condiciones que decretan la perfección del traslado del dominio mediante el traspaso del título de propiedad, con

sus respectivas consecuencias jurídicas, por lo que es más que claro que medio la buena fe de las partes del acto jurídico, motivo por el cual y con vista en la información actualizada misma que no sufrió ningún cambio comparada con la del veintidós de abril del dos mil quince, se procede a elaborar la misma escritura.

Ambos actos protocolares tanto la escritura de compraventa como el contrato privado deberán cumplir con los siguientes requisitos que indica el Código Notarial:

- **Introducción:** Esta debe contener el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. En este apartado hacemos referencia al número de escritura y protocolo número de identificación, condición de notario público dirección de la oficina abierta al público, así como las calidades de los comparecientes, como nombres completos, estado civil, profesión u oficio, número de documento de identificación, domicilio, nacionalidad cuando así se requiera e igualmente cuando actúen en representación de un tercero o bien bajo la figura de representación de personas jurídicas o bien personas físicas, indicando las calidades indicadas anteriormente de lo cual el notario dará fe.
- **Contenido:** Está formado por los antecedentes y estipulaciones de las partes, en este apartado el notario deja constancia de todo lo antecedentes que preceden al negocio jurídico, en este caso en cuestión la titularidad del bien inmuebles, las características registrales del del mismo. En el código notarial en el artículo 88, indica que las Escrituras públicas relativas a inmuebles Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos”, conforme a las manifestaciones de las partes.
- **Conclusión:** Incluye las reservas y advertencias notariales las constancias, el otorgamiento y la autorización, en este apartado se realizan las advertencias de ley que realice el notario a los comparecientes por sus estipulaciones, se deja constancia de las

capacidades legales de las partes, así como da fe de que haber tenido a la vista los documentos esenciales referente a la escritura pública y que guarda copia en su protocolo de referencia. La parte final de la conclusión hace referencia a la solemnidad del acto de otorgamiento donde se indica que se leyó el contenido del documento a las partes, que los aceptan y aprueban, para finalizar el lugar, hora y fecha de otorgamiento, seguidamente las firmas de las partes intervinieras y por último la del notario público.

Todos estos requisitos son parte integral del negocio jurídico que tanto el señor Asdrúbal Jiménez Mendoza como a la señora Ana María Escalante Londoño convinieron realizar, para con ello arribar a la importancia de que las circunstancias de tiempo y modo queden documentadas dentro del documento de traspaso o eventual contrato privado, aceptando cualquier consecuencia jurídica en efecto retroactivo.

Fase Legitimadora: Se procede a autorizar, dar validez y firmeza de todo lo indicado en las escrituras públicas, hechos ocurridos ante su presencia y manifestado de forma voluntaria sin presión alguna por los comparecientes, todo lo anterior en estricto apego del marco legal establecido para la compra venta civil de un inmueble, así como el contrato privado suscrito entre partes.

Es en esta fase el Notario aplica la potestad bajo su investidura de fedatario de asegurar la verdad de los hechos manifestados por las partes, así como los actos jurídicos que le constan esto se define como **Fe Publica**.

Para culminar el proceso y a efectos de inscripción del documento de compra venta se les indico a las partes que deberán cancelar los montos correspondientes por concepto de timbres de traspaso y derechos registrales, sobre la base transada y si es inferior al valor fiscal se empleará entonces esta última por imperio de ley aunado a lo que establece el artículo 8 de la ley de Impuesto sobre traspaso de bienes inmuebles la tarifa será del uno y un medio por ciento, es decir deberán cancelar por concepto de timbres de traspaso la suma de Trescientos mil colones (¢ 300.000), sin dejar de lado el pago de los timbres asociados que se debe cancelar para el proceso de inscripción que hacienden al monto de Ciento cuarenta y seis mil ciento cuarenta y cinco (¢ 146 145), para un total por concepto de timbres de Cuatrocientos setenta y seis mil

ciento cuarenta y cinco colones exactos (¢ 476 145), todo lo anterior y como vuelvo y repito si la base de la transacción es mayor al valor fiscal caso contrario la ecuación matemática varia.

El sustento legal para explicar el monto tomado como referencia para el pago lo da el artículo 7 de la mencionada ley, el cual dispone que la base imponible sobre la que debe calcularse, es el valor real de la transacción, que deberá ser acorde con el valor usual de mercado y nunca podrá ser menor al mayor valor registrado por cualquiera de los métodos de actualización de valores de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Es deber de todos los notarios públicos cobrar los honorarios de conformidad con los dispuesto en el código Notarial y el arancel respectivo, queda prohibido transar en dicha materia. Mis honorarios como profesional serán cancelados tomando como base el Arancel del Colegio de Abogados del año 2019, debiendo cancelar por concepto de compra venta con declaración jurada, la suma de Cuatrocientos cincuenta y nueve mil seiscientos veintisiete colones con cincuenta (¢ 459 627,50), ahora bien, por confeccionar el contrato privado la suma de Sesenta y ocho mil trescientos sesenta y cinco colones (¢ 68. 365), todas las sumas mencionadas ya tienen contemplado el monto correspondiente al impuesto al valor agregado.

En el evento de que las partes generen la interrogante de a quien le corresponde el pago de los montos citados, se les debe mencionar lo que la ley indica.

Dice así el artículo 1067 del Código Civil “A falta de estipulación, los gastos de escritura y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor. Los señores Jiménez Mendoza y Escalante Londoño estipulan que lo referente a los gastos de inscripción y honorarios será cubierto en su totalidad por la señora Escalante Londoño.

Para lograr la debida inscripción del instrumento notarial debemos tomar en cuenta todas las formalidades establecidas en el código notarial, así como lo indicado la guía de calificación registral.

Argumentación del caso

Analizando el criterio DGL-017- 2018 del Registro Nacional, que emite el sustento legal para la conformación de la nueva escritura, es importante comentar que resuelve el conflicto bajo la posibilidad de acudir ante otro Notario habilitado para volver a otorgar los mismos alcances de sus manifestaciones, haciendo referencia a la situación acaecida ante el profesional inhabilitado, inclusive si hubiese sido el caso, que sean aplicables los montos consignados por concepto de timbres en el primer acto a favor del nuevo documento, mediante la referencia de las citas de presentación de dicho convenio.

Solo a modo de estudio hago el relato porque en el evento de tener citas de presentación por, haber sido cancelada la presentación del movimiento de traspaso, el camino para concluir con la inscripción del mismo sería el mismo, es decir la constituir una escritura de compra venta nuevamente con la salvedad que se podría solicitar consignar los montos por concepto de timbres al nuevo documento.

Bajo el análisis de los posibles escenarios para definir el correcto o adecuado para las partes, podemos rescatar las siguientes valoraciones:

La rescisión es un concepto que hace referencia al negocio jurídico por el que se deja sin efecto, mediante manifestación de sus otorgantes, de un negocio, contrato o acto jurídico. También conocida como la acción de nulidad de los convenios entre las partes.

La principal consecuencia jurídica de esta figura radica, en la nulidad de las estipulaciones de las partes, es una evidente intención de los comparecientes de retrotraerse al momento en que se constituye el documento o negocio jurídico para retractarse de sus decisiones dejando sin efecto sus voluntades, en el caso en estudio no se recomienda la rescisión de la escritura, toda vez que la misma desde que se constituyó en el documento que redacta la Notario inhabilitada refleja la verdadera intención del traspaso del dominio y titularidad del inmueble, amén del hecho que una vez tomada la posesión por voluntad de la compradora y así reconocida por el vendedor,

perfectamente pudo generar como ya se explicó actuaciones que involucran a terceros que adquieren condiciones de obligados o beneficiarios de derechos en donde se vincula el inmueble.

Bajo esa misma tesitura la vendedora podría ser solidaria por algún reclamo producto de cualquier acontecimiento en donde el inmueble sea parte de una investigación, también se puede dar el caso de que el vendedor sea parte de un proceso cobratorio en donde un acreedor pretenda embargar el inmueble sin conocer de la circunstancia de que esa propiedad ya se había traspasado y se requiera mediante una tercería invocando su derecho de dominio, empleando como elemento probatorio el testimonio de la escritura con la fecha antecedida al embargo.

De la escritura Adicional, se encuentra tipificada o regulada en el numeral 99 del Código Notarial, nos indica que dicha actuación procede en casos donde se requiera corregir errores o abarcar omisiones de la escritura principal, pero no procederá si la intención es constituir un nuevo acto ni contrato. Uno de los requisitos es que esta deber ser otorgada por las mismas partes que comparecieron en la principal, también que esa escritura inicial, tenga la condición de escritura anotada con su respectiva indicación de tomo y asiento, así como el día y la hora en que se presentó ante el Registro Nacional.

Esta figura de escritura adicional se utiliza en casos que el Notario presento el documento y este tiene algún defecto derivado de la calificación registral y que no es posible realizar el saneamiento en la matriz mediante nota marginal, porque los hechos por sub sanar requieren de mayor ampliación.

Este instrumento debe cumplir con todas las formalidades de la escritura pública y debe ser firmada por las mismas partes, pero no estamos ante dicha figura ya que el testimonio de la escritura número diez nunca fue presenta al registro por lo tanto adolece de citas de inscripción que permitan el nacimiento de una adicional.

La circular 026-99 RP que indicaba que no era procedente la cancelación de ningún documento otorgado por un notario inhabilitado, se contrapone al criterio registral DGL-017-2018 vigente actual del Registro Nacional, por su parte el Código de Notarial establece:

Es completamente nulo el acto otorgado por los comparecientes ante un notario público inhabilitado para el ejercicio, salvo que las partes hubieran obrado de buena fe, conforme lo establece el artículo 126 de Código Notarial

Por lo que no queda duda de que resulta imposible la rescisión o anulación de la voluntad de las partes estipulada en el año 2015.

De la ratificación de la escritura número diez.

Según el criterio DGL-017- 2018, analizado anteriormente no existe la posibilidad de que solamente se manifiesten ante un profesional habilitado a que ratifican en todos sus extremos lo establecido en la escritura número diez, se requiere de la elaboración del cuerpo de escritura nuevamente cumpliendo con todas las actuaciones de carácter formal para su debida inscripción, así como la respectiva recuperación de documentación actualizada que se resguarda en el protocolo de referencias.

Por lo expuesto y en desarrollo de las posibles alternativas para lograr el propósito de mi asesoría, no deja duda que se debe constituir una escritura de compraventa, resguardando mediante un contrato privado que ratifica la otrora venta con sus consecuencias jurídicas.

INSTRUMENTOS NOTARIALES

Escrituras compra venta y contrato privado



NO. 140

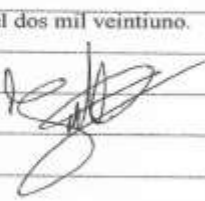
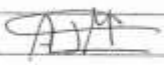
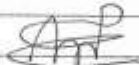
NO. 5 914 142 B 4

2957 1m 19i 14 2i:

PROTOKOLO

NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES - UNO ANTE MÍ, JEANNETTE DE LOS

1 ANGELES FALLAS VARELA, NOTARIA PUBLICA, CARNE VEINTISIETE MIL
 2 OCHOCIENTOS CUARENTA, CON OFICINA ABIERTA EN HEREDIA, CIENTO
 3 CINCUENTA METROS AL ESTE DEL OVSIORI, EDIFICIO ROSAIRY LOCAL NUMERO
 4 TRES, COMPARECEN: ASDRUAL JIMENEZ MENDOZA, mayor de edad, cedula de
 5 identidad uno-cero doscientos dieciséis - cero ochocientos once, casado una vez, comerciante
 6 vecino de San José, Aserri, trescientos metros sur de la clínica El Nuevo Amanecer, y ANA
 7 MARIA ESCALANTE LONDOÑO, mayor de edad, casada una vez, contadora pública, con
 8 cedula de identidad número uno- cero doscientos veinticinco- ochocientos cinco vecina de San
 9 Isidro de Heredia, un kilómetro al este de la iglesia de la localidad de esa localidad contiguo
 10 casa contigua al Puente Lajas. Y DICEN: PRIMERO DEL TRASPASO DE UN INMUEBLE:
 11 Manifiesta el compareciente JIMENEZ MENDOZA que es propietario del inmueble del partido
 12 de SAN JOSE, Sistema de Folio Real, matrícula número CIENTO CINCUENTA MIL
 13 DOSCIENTOS VEINTICINCO - CERO CERO CERO, cuya naturaleza es Terreno para
 14 construir, situado en el DISTRITO Primero El Carmen, CANTÓN Primero San José de la
 15 PROVINCIA de San José, que linda al NORTE con Dimas Alvarado, al SUR con calle publica
 16 con un frente a ella de siete punto veinte metros, al ESTE con Dimas Alvarado y al OESTE con
 17 Mariliana Barrantes González, Con un ÁREA de Mil doscientos cincuenta metros cuadrados,
 18 cuyo plano catastrado es el número SJ - CERO CUATRO UNO OCHO CINCO SEIS NUEVE -
 19 DOS MIL TRECE, el cual en este acto, da en venta a la señora ESCALANTE LONDOÑO
 20, la venta se realiza libre gravámenes y anotaciones, con los impuestos territoriales
 21 y municipales al día, así como el uso de suelo aprobado para construcción de una vivienda en
 22 la suma de VEINTE MILLONES DE COLONES EXACTOS, entregados a entera satisfacción
 23 de la vendedora, siendo que la compareciente ESCALANTE LONDOÑO, acepta la venta que
 24 se le hace de conformidad con los términos anteriormente mencionados. SEGUNDÓ DE LA
 25 DECLARACION JURADA: Continua manifestando la compareciente ESCALANTE
 26 LONDOÑO, que debidamente apercibida por la suscrita Notaria de las penas que establece la
 27 legislación penal costarricense para el delito de perjurio y las responsabilidades civiles que
 28 pueden derivar de este acto, declara bajo la fe de juramento lo siguiente: Primero y único: Que
 29 adquirió este bin inmueble cancelando el mismo con fondos propios provenientes de la actividad
 30

económica que realiza de Contadora Pública, para la ejecución del pago entrego un cheque de
 1 Gerencia del Banco de Costa Rica, identificado con el Numero doscientos quince. SIN QUE
 2 TOME NOTA EL REGISTRO. Los comparecientes manifiestan, que ante la Notaria Pública
 3 Luz Pérez Salas otorgaron la escritura número diez en su protocolo tomo primero en virtud de
 4 ello van a firmar un contrato privado que consta en la escritura ciento cincuenta y cuatro – uno
 5 de la suscrita notaria este mismo protocolo con la intención de constituir este contrato privado
 6 como parte integral de la presente escritura. SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO. La
 7 suscrita Notaria hace constar, que una copia del documento de identidad de cada uno de los
 8 comparecientes, así como del informe registral y del plano de la propiedad, certificación de
 9 impuestos territoriales y municipales al día, y uso de suelo permitido han sido agregados a mi
 10 archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. La suscrita Notaria da
 11 fe que advertí a las comparecientes de la trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones,
 12 quienes entendidas las aceptan plenamente. ES TODO. Expido un primer testimonio de Ley.
 13 Leído lo escrito resulta conforme y todos firmamos en Heredia las nueve horas con treinta
 14 minutos del trece de febrero del dos mil veintiuno.   
 15
 16
 17
 18
 19
 20 NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y CUATRO -UNO: ANTE MÍ, JEANNETTE DE LOS ANGELES
 21 FALLAS VARELA, NOTARIA PÚBLICA, CARNET VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS
 22 CUARENTA, CON OFICINA ABIERTA EN HEREDIA, CIENTO CINCUENTA METROS AL ESTE
 23 DEL OVSORI , EDIFICIO ROSAIRY LOCAL NÚMERO TRES, COMPARECEN: ASDRUAL
 24 JIMENEZ MENDOZA, mayor de edad , cedula de identidad uno-cero doscientos dieciséis – cero
 25 ochocientos once, casado una vez, comerciante vecino de San José, Aserri, trescientos metros sur de la
 26 clínica El Nuevo Amanecer, y ANA MARIA ESCALANTE LONDONO, mayor de edad , casada una
 27 vez, contadora pública , con cedula de identidad número uno- cero doscientos veinticinco- ochocientos
 28 cinco vecina de San Isidro de Heredia , un kilómetro al este de la iglesia de la localidad Y DICEN:
 29 PRIMERA: Hemos acordado celebrar el siguiente contrato privado conforme a principios de lealtad,
 30



NO. 141

NO. 5 914 142 B4

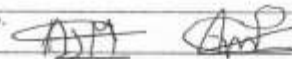
2957 100 1912 14 21:

PROTOKOLO

equidad, buena fe, el cual se regirá por las estipulaciones que de seguido se enuncian y supletoriamente

1 por lo dispuesto por el código civil, así como leyes conexas según el territorio de la República de Costa
 2 Rica. **SEGUNDA:** Manifiestan el señor **JIMENEZ MENDOZA** que fue propietario del inmueble del
 3 partido de **SAN JOSE**, Sistema de Folio Real, matrícula número **CIENTO CINCUENTA MIL**
 4 **DOSCIENTOS VEINTICINCO - CERO CERO CERO**, cuya naturaleza Terreno para construir, situada
 5 en el **DISTRITO** Primero El Carmen, **CANTÓN** Primero San José de la **PROVINCIA** de San José,
 6 que linda al **NORTE** con Dimas Alvarado, al **SUR** con calle pública con siete punto veinte metros, al
 7 **ESTE** con Dimas Alvarado y al **OESTE** con Marifana Barrantes González, Con un **ÁREA** de Mil
 8 **doscientos cincuenta metros cuadrados**, cuyo plano catastrado es el número **SJ - CERO CUATRO UNO**
 9 **OCHO CINCO SEIS NUEVE - DOS MIL TRECE**, hasta el día veintidós de abril de años dos mil quince,
 10 momento en el cual vende a la señora **ESCALANTE LONDOÑO**, en la suma de veinte millones de
 11 colones exactos. **TERCERA:** Que ambos otorgantes, acudieron ante la Notaria Pública Luz Pérez Salas,
 12 carne número veinte mil doscientos cinco, con oficina abierta en San José Tibás ciento cincuenta metros
 13 al este del Colegio Saint Joseph con el propósito de realizar el traspaso del inmueble que consta en la
 14 cláusula Segunda. **CUARTA:** Manifiestan ambas partes que para el momento en que firmaron la escritura
 15 número diez, desconocían la condición de inhabilitación de la Notaria Pérez Salas, motivo por el cual le
 16 impedía autorizar actos o negocios jurídicos. **QUINTA:** Aceptan el señor Escalante Londoño y Jiménez
 17 Mendoza, que el pago por concepto de honorarios y timbres de inscripción le fue entregado a la Notaria
 18 y aportado en partes iguales por cada uno de ellos, por lo cual interpondrán la respectiva demanda contra
 19 la Notaria, con la intención de recuperar la suma entregada y repartírsela entre ellos. **SEXTA:** Reconocen
 20 ambos otorgantes que la venta fue perfecta desde el día veintidós de abril del dos mil quince, pues desde
 21 dicha fecha se realizó el traslado del derecho de propiedad. Momento en el cual el señor Jiménez Mendoza
 22 trasladó el dominio del inmueble a manos de la señora Escalante Londoño y ella por su parte inicia la
 23 posesión del mismo de forma pública, pacífica y continua en su carácter de dueña. **SETIMA:** Manifiestan
 24 los interesados que ratifican en todos sus extremos lo estipulado en la escritura número diez del tomo
 25 primero de la Notaria Luz Pérez Salas, otorgada en San José a las trece horas con treinta minutos del
 26 veintidós de abril del dos mil quince y se exoneran entre sí, de toda responsabilidad de carácter civil,
 27 penal, administrativa, comercial, laboral y de cualquiera otra índole, que se pudieran generar por distintas
 28 situaciones jurídicas acontecidas durante el lapso de tiempo transcurrido entre el día veintidós de abril del
 29 dos mil quince y hasta a al día de hoy, tiempo durante el cual la señora Escalante Londoño estuvo en
 30

1 posesión del bien y este a nivel registral aún se encontraba a bajo la titularidad del señor Jiménez Mendoza
2 el cual desde el momento de la venta se desprendió de todas las obligaciones y responsabilidad inherentes
3 al inmueble. OCTAVA: Ambas otorgantes manifiestan que todos los acuerdos existentes entre ellas
4 relacionados con este convenio se encuentran establecidos en este documento y que no existen
5 documentos adjuntos en los que consten obligaciones de algunas de las otorgantes hacia otra. NOVENA:
6 Los otorgantes declaran que la nulidad de una o varias de las cláusulas de este contrato no anulan la
7 voluntad de las partes en la celebración de este contrato, en el cual se mantiene la forma y tiempo en que
8 ambas acordaron celebrarlo y, por ende, la nulidad parcial no exime del cumplimiento de las obligaciones
9 contraídas. DECIMA: En caso de controversia, diferencia, conflicto o reclamación en cuanto al contrato
10 o en relación a lo derivado del mismo, los otorgantes acuerdan que se someterán a la jurisdicción de los
11 Juzgados y Tribunales competentes conforme a derecho. DECIMA PRIMERA: Manifiestan los
12 otorgantes que las declaraciones rendidas en el presente documento serán de conocimiento para los
13 comparecientes o para la autoridad jurisdiccional correspondientes en caso de ser necesario. DECIMA
14 SEGUNDA: Continúan indicando que las anteriores manifestaciones y estipulaciones contenidas en el
15 presente documento, las rinden de forma pacífica y voluntaria, sin existir coacción alguna, continúan
16 manifestando que exoneran de cualquier responsabilidad, civil y penal a la suscrita notaria. DECIMA
17 TERCERA: Las partes fijan como medio para atender notificaciones las siguientes direcciones: La señora
18 Ana María Escalante Londoño en su casa de habitación ubicada en San Isidro de Heredia, un kilómetro
19 al este de la iglesia de la localidad y el señor Asdrúbal Jiménez Mendoza San José, Aserri, trescientos
20 metros sur de la clínica. La suscrita Notaria da fe que adverti a las comparecientes de la trascendencia
21 legal de sus renunciaciones y estipulaciones, quienes entendidas las aceptan plenamente. ES TODO. Expido
22 un primer testimonio de Ley. Leído lo escrito resulta conforme y todos firmamos en Heredia las diez
23 horas con quince minutos del trece de febrero del dos mil veintiuno.



TESTIMONIOS

NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES -UNO: ANTE MÍ, JEANNETTE DE LOS ANGELES FALLAS VARELA, NOTARIA PUBLICA, CARNE VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA, CON OFICINA ABIERTA EN HEREDIA, CIENTO CINCUENTA METROS AL ESTE DEL OVSIORI , EDIFICIO ROSAIRY LOCAL NUMERO TRES, COMPARECEN: ASDRUAL JIMENEZ MENDOZA, mayor de edad , cedula de identidad uno-cero doscientos dieciséis – cero ochocientos once, casado una vez, comerciante vecino de San José, Aserri, trescientos metros sur de la clínica El Nuevo Amanecer, y ANA MARIA ESCALANTE LONDOÑO, mayor de edad , casada una vez, contadora pública , con cedula de identidad número uno- cero doscientos veinticinco- ochocientos cinco vecina de San Isidro de Heredia , un kilómetro al este de la iglesia de la localidad de esa localidad contiguo casa contigua al Puente Lajas. **Y DICEN:PRIMERO DEL TRASPASO DE UN INMUEBLE: Manifiesta el compareciente JIMENEZ MENDOZA que es propietario del inmueble del partido de **SAN JOSE** , Sistema de Folio Real, matrícula número **CIENTO CINCUENTA MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO - CERO CERO CERO**, cuya naturaleza es Terreno para construir, situado en el **DISTRITO** Primero El Carmen , **CANTÓN** Primero San José de la **PROVINCIA** de San José , que linda al **NORTE** con Dimas Alvarado , al **SUR** con calle publica con un frente a ella de siete punto veinte metros, al **ESTE** con Dimas Alvarado y al **OESTE** con Mariliana Barrantes González , Con un **ÁREA** de Mil doscientos cincuenta metros cuadrados, cuyo plano catastrado es el número **SJ – CERO CUATRO UNO OCHO CINCO SEIS NUEVE– DOS MIL TRECE**, el cual en este acto, da en venta a la señora ESCALANTE LONDOÑO, la venta se realiza libre gravámenes y anotaciones, con los impuestos territoriales y municipales al día , así como el uso de suelo aprobado para construcción de una vivienda en la suma de VEINTE MILLONES DE COLONES EXACTOS, entregados a entera satisfacción de la vendedora, siendo que la compareciente ESCALANTE LONDOÑO, acepta la venta que se le hace de conformidad con los términos anteriormente mencionados. **SEGUNDÓ: DE LA DECLARACION JURADA:** Continua manifestando la compareciente ESCALANTE LONDOÑO, que debidamente apercibida por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio y las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, declara bajo la fe de**

juramento lo siguiente: **Primero y único:** Que adquirió este bien inmueble cancelando el mismo con fondos propios provenientes de la actividad económica que realiza de Contadora Publica, para la ejecución del pago entrego un cheque de Gerencia del Banco de Costa Rica, identificado con el Numero doscientos quince. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:** Los comparecientes manifiestan, que ante la Notaria Pública Luz Pérez Salas otorgaron la escritura número diez en su protocolo tomo primero en virtud de ello van a firmar un contrato privado que consta en la escritura **ciento cincuenta y cuatro – uno** de la suscrita notaria este mismo protocolo con la intención de constituir este contrato privado como parte integral de la presente escritura. **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO.** La suscrita Notaria hace constar, que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y del plano de la propiedad, certificación de impuestos territoriales y municipales al día, y uso de suelo permitido han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. La suscrita Notaria da fe que advertí a las comparecientes de la trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones, quienes entendidas las aceptan plenamente. **ES TODO.** Expido un primer testimonio de Ley. Leído lo escrito resulta conforme y todos firmamos en Heredia las nueve horas con treinta minutos del trece de febrero del dos mil veintiuno.-----ILEGIBLE-----ILEGIBLE-----LICDA JEANNETTE DE LOS ANGELES FALLAS VARELA-----. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número ciento cincuenta y tres, visible al folio ciento cuarenta frente, del tomo uno del protocolo del suscrito notario. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

Razón Notarial.

El suscrito Notario hace constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento se cancelaron mediante el pago del entero número dos seis siete uno siete ocho ocho seis- siete. Heredia trece de febrero de los dos mil veintiuno.

Licda Jeannette Fallas Varela
Notaría Pública 27840



Fecha Actual: 18/02/2021

REGISTRO INMOBILIARIO

Página 1 de 1

**INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO TOMO: 2021 ASIENTO:00127855
CONSECUTIVO: 01**

001. COMPRAVENTA

PROVINCIA DE SAN JOSE Finca NÚMERO: 00220387 000 000

ANA MARIA ESCALANTE LONDOÑO

*******ÚLTIMALÍNEA*******

Fecha: 18 DE FEBRERO DE 2021

CHRISTIAN GONZALEZ GONZALEZ

GRUPO: 9 PARTIDO: 160

REGISTRADOR QUE AUTORIZA.

NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y CUATRO -UNO: ANTE MÍ, JEANNETTE DE LOS ANGELES FALLAS VARELA, NOTARIA PUBLICA, CARNET VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA, CON OFICINA ABIERTA EN HEREDIA, CIENTO CINCUENTA METROS AL ESTE DEL OVSIORI , EDIFICIO ROSAIRY LOCAL NUMERO TRES, COMPARECEN: ASDRUAL JIMENEZ MENDOZA, mayor de edad , cedula de identidad uno-cero doscientos dieciséis – cero ochocientos once, casado una vez, comerciante vecino de San José, Aserri, trescientos metros sur de la clínica El Nuevo Amanecer, y ANA MARIA ESCALANTE LONDOÑO, mayor de edad , casada una vez, contadora pública , con cedula de identidad número uno- cero doscientos veinticinco- ochocientos cinco vecina de San Isidro de Heredia , un kilómetro al este de la iglesia de la localidad **Y DICEN:**

PRIMERA: Hemos acordado celebrar el siguiente contrato privado conforme a principios de lealtad, equidad, buena fe, el cual se regirá por las estipulaciones que de seguido se enuncian y supletoriamente por lo dispuesto por el código civil, así como leyes conexas según el territorio de la República de Costa Rica. **SEGUNDA:** Manifiestan el señor JIMENEZ MENDOZA que fue propietario del inmueble del partido de **SAN JOSE** , Sistema de Folio Real, matrícula número **CIENTO CINCUENTA MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO - CERO CERO CERO**, cuya naturaleza Terreno para construir, situada en el **DISTRITO** Primero El Carmen , **CANTÓN** Primero San José de la **PROVINCIA** de San José , que linda al **NORTE** con Dimas Alvarado , al **SUR** con calle publica con siete punto veinte metros , al **ESTE** con Dimas Alvarado y al **OESTE** con Mariliana Barrantes González , Con un **ÁREA** de Mil doscientos cincuenta metros cuadrados, cuyo plano catastrado es el número **SJ – CERO CUATRO UNO OCHO CINCO SEIS NUEVE– DOS MIL TRECE**, hasta el día veintidós de abril de años dos mil quince, momento en el cual vende a la señora ESCALANTE LONDOÑO, en la suma de veinte millones de colones exactos. **TERCERA:** Que ambos otorgantes, acudieron ante la Notaria Publica Luz Pérez Salas, carne número veinte mil doscientos cinco, con oficina abierta en San José Tibás ciento cincuenta metros al este del Colegio Saint Joseph con el propósito de realizar el traspaso del inmueble que consta en la cláusula Segunda. **CUARTA:** Manifiestan ambas partes que para el momento en que firmaron la escritura número diez, desconocían la condición de inhabilitación de la Notaria Pérez Salas, motivo por el cual le impedía autorizar actos o negocios jurídicos. **QUINTA:** Aceptan el señor Escalante Londoño y Jiménez Mendoza, que el pago por concepto de honorarios y timbres de inscripción le fue entregado a la Notaria y

aportado en partes iguales por cada uno de ellos, por lo cual interpondrán la respectiva demanda contra la Notaria, con la intención de recuperar la suma entregada y repartírsela entre ellos.

SEXTA: Reconocen ambos otorgantes que la venta fue perfecta desde el día veintidós de abril del dos mil quince, pues desde dicha fecha se realizó el traslado del derecho de propiedad. Momento en el cual el señor Jiménez Mendoza traslada el dominio del inmueble a manos de la señora Escalante Londoño y ella por su parte inicia la posesión del mismo de forma pública, pacífica y continua en su carácter de dueña.

SETIMA: Manifiestan los interesados que ratifican en todos sus extremos lo estipulado en la escritura número diez del tomo primero de la Notaria Luz Pérez Salas, otorgada en San José a las trece horas con treinta minutos del veintidós de abril del dos mil quince y se exoneran entre sí, de toda responsabilidad de carácter civil, penal, administrativa, comercial, laboral y de cualquiera otra índole, que se pudieran generar por distintas situaciones jurídicas acontecidas durante el lapso de tiempo transcurrido entre el día veintidós de abril del dos mil quince y hasta a al día de hoy, tiempo durante el cual la señora Escalante Londoño estuvo en posesión del bien y este a nivel registral aún se encontraba a bajo la titularidad del señor Jiménez Mendoza el cual desde el momento de la venta se desprendió de todas las obligaciones y responsabilidad inherentes al inmueble.

OCTAVA: Ambas otorgantes manifiestan que todos los acuerdos existentes entre ellas relacionados con este convenio se encuentran establecidos en este documento y que no existen documentos adjuntos en los que consten obligaciones de algunas de las otorgantes hacia otra.

NOVENA: Los otorgantes declaran que la nulidad de una o varias de las cláusulas de este contrato no anulan la voluntad de las partes en la celebración de este contrato, en el cual se mantiene la forma y tiempo en que ambas acordaron celebrarlo y, por ende, la nulidad parcial no exime del cumplimiento de las obligaciones contraídas.


DECIMA: En caso de controversia, diferencia, conflicto o reclamación en cuanto al contrato o en relación a lo derivado del mismo, los otorgantes acuerdan que se someterán a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales competentes conforme a derecho.

DECIMA PRIMERA: Manifiestan los otorgantes que las declaraciones rendidas en el presente documento serán de conocimiento para los comparecientes o para la autoridad jurisdiccional correspondientes en caso de ser necesario.

DECIMA SEGUNDA: Continúan indicando que las anteriores manifestaciones y estipulaciones contenidas en el presente documento, las rinden de forma pacífica y voluntaria, sin existir coacción alguna, continúan manifestando que exoneran de cualquier responsabilidad, civil y penal a la suscrita notaria.

DECIMA TERCERA: Las partes

fijan como medio para atender notificaciones las siguientes direcciones: La señora Ana María Escalante Londoño en su casa de habitación ubicada en San Isidro de Heredia, un kilómetro al este de la iglesia de la localidad y el señor Asdrúbal Jiménez Mendoza San José, Aserri, trescientos metros sur de la clínica. La suscrita Notaria da fe que advertí a las comparecientes de la trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones, quienes entendidas las aceptan plenamente. **ES TODO**. Expido un primer testimonio de Ley. Leído lo escrito resulta conforme y todos firmamos en Heredia las diez horas con quince minutos del trece de febrero del dos mil veintiuno.-----ILEGIBLE-----ILEGIBLE-----LICDA JEANNETTE DE LOS ANGELES FALLAS VARELA----- . Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número ciento cincuenta y cuatro, visible al folio ciento cuarenta vueltos, del tomo uno del protocolo del suscrito notario. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.



LICDA
JEANNETTE
FALLAS VARELA
C 27840
NOTARIA
PÚBLICA
COSTA RICA

REFERENCIAS

CEDULAS DE IDENTIDAD





CONSULTAS CIVILES

Inicio	Consultar Cédula	Consultar Nombre
------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Número de Cédula:	102250805	Hijo/a de:	GERARDO ESCALANTE ESQUIVEL
Nombre:	ANA MARIA	Identificación:	0
Primer Apellido:	ESCALANTE	Y:	EUGENIA LONDOÑO VARGAS
Segundo Apellido:	LONDOÑO	Identificación:	0
Conocido/a Como:		Empadronado/a:	SI
Fecha de Nacimiento:	10/03/1989	Fallecido/a:	NO
Lugar de Nacimiento:	HEREDIA	Marginal:	NO
Nacionalidad:	COSTARRICENSE		

[Imprimir informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)



CONSULTAS CIVILES

Inicio	Consultar Cédula	Consultar Nombre	
Número de Cédula:	102160811	Hijo/a de:	JOSE MARIA JIMENEZ CASTRO
Nombre:	ASDRUAL	Identificación:	0
Primer Apellido:	JIMENEZ	Y:	LUISA MENDOZA DURAN
Segundo Apellido:	MENDOZA	Identificación:	0
Conocido/a Como:		Empadronado/a:	SI
Fecha de Nacimiento:	10/03/1974	Fallecido/a:	NO
Lugar de Nacimiento:	CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE	Marginal:	NO
Nacionalidad:	COSTARRICENSE		

[Imprimir informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)

Estudio de Registro**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 150225---000**

PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: 150225 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 1 CARMEN CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

LINDEROS:

NORTE : DIMAS ALVARADO

SUR : CALLE PUBLICA CON 7,20 METROS

ESTE : DIMAS ALVARADO

OESTE : MARILIANA BARRANTES GONZALEZ

MIDE: MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

PLANO SJ-0418569-2013

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO

MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE NUMERO 190678 Y ADEMAS

PROVIENE DE 2962-159-001

VALOR FISCAL: 20.000.000 COLONES

PROPIETARIO:

ASDRUAL JIMENEZ MENDOZA

CEDULA IDENTIDAD 1-0216-0811

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0354-00015357-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03 MAYO-2014

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 13-02-2021 a las 08:07 hora

Plano catastrado

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRRECCION CASTAstral



Catastro Nacional

Entero N 354427652

CFIA
Contrato 87789
Fecha:
13/01/2013
Visado CFIA

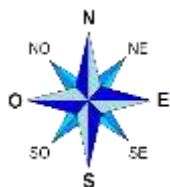
INSCRPCION NÚMERO

1-0418569- 2013

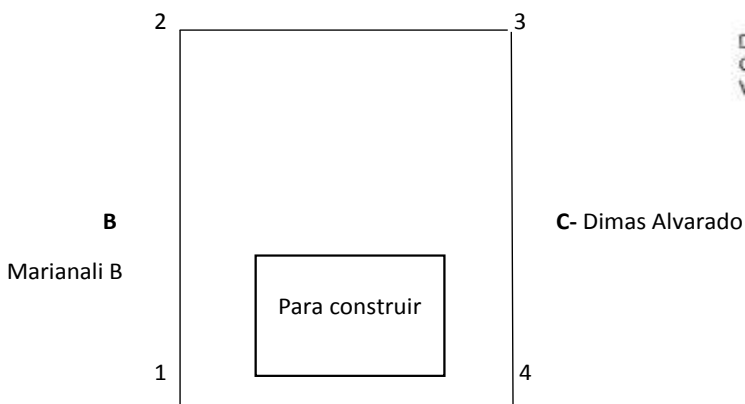
13/01/2013
2253688916

Linderos existentes, levantamiento polar desde dos estaciones
Doy fe de que este levantamiento no hubo rectificación de linderos
ni amojonamientos.

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	020° 07.9'	10.55
2-3	108° 15.3'	14.94
3-4	199° 17.4'	10.53
4-1	288° 11.1'	15.09



A-Dimas Alvarado



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE

Háase constar que el presente plano ha cumplido con lo dispuesto en el Artículo 79 Inc. B del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional N° 34331, y en el Artículo 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana N° 4248.

Por lo tanto se autoriza la presente SEGREGACION.
Firmado digitalmente por
DAVID FERNANDO CHAVES VILLALOBOS (FIRMA)
CHAVES VILLALOBOS (FIRMA) Fecha: 2020.07.09 11:10:31 -06'00'



D
Calle publica 11.00m → SAN JOSE

1.50 m futura ampliación vial

Propiedad de: Asdrúbal Jiménez Mendoza Cedula: 1-0216-0811		Situado: San José Distrito 1 Carmen Cantón 1 San José Provincia 1 San José		Edgardo Fallas Jiménez Topógrafo 2543	
Escala: 1:500	Área: 1250 m2	Fecha: 07-2013	Protocolo Tomo: 21480 Folio: 180	Archivo 200108 Fallas	

Certificación de impuesto municipales al día



Municipalidad de San José *Rentas y Cobranzas*

07 de febrero de 2021

Nombre del propietario:

Asdrúbal Jiménez Mendoza

Número de finca:

1-15025-000

Plano catastrado:

SJ-0418569-2013

Área:

1250,5m²

Distrito:

Carmen

Dirección:

1km al este de la iglesia católica

Resolución:

La municipalidad de San José hace constar que la finca número SJ- 150025- 000 , no registra deudas con la municipalidad a la fecha.

IRENE
AZOFEIFA
SALAS (FIRMA)

Firmado digitalmente por
IRENE AZOFEIDA SALAS
(FIRMA) Fecha: 2021.02.07
08:55:00
-06'00'

Irene Azofeifa Salas.

Rentas y Cobranzas

Uso de suelo



Municipalidad de San José *Dirección de Control Urbano (DCU)*

USO DE SUELO # 2021-392

07 de febrero de 2021

Nombre del propietario:

Asdrúbal Jiménez Mendoza

Número de finca:

1-15025-000

Plano catastrado:

SJ-0418569- 2013

Área:

1250,5m²

Distrito:

Carmen

Dirección:

1km al este de la iglesia católica

Uso solicitado:

Vivienda Unifamiliar. Uso # 173 del artículo # 60 del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.

Resolución:

Por lo dispuesto en el Plan Regulador de San José (Publicado en la Gaceta # 242 con fecha del 15 de diciembre del 2005) se resuelve este uso de suelo como **APROBADO**.

Este uso de Suelo estará sujeto a las siguientes condiciones, además de todas las establecidas en diferentes Leyes, Reglamento y Decretos reguladores de las actividades constructivas y de patentes.

Por ser un Uso de Suelo, no existe un anteproyecto, que permita a la administración municipal adquirir un mayor conocimiento del proyecto,

Este uso del Suelo se otorga en apego al Mapa de Zonificación vigente

Parámetros urbanísticos mínimos de la zona

Tipo de Zona:	Zona Rural Concentrada (ZRC)
Retiro Frontal:	10.0m
Retiro Lateral:	5.0 m
Retiro Posterior:	10.0 m
Altura Máxima:	2 pisos (8 m)
Cobertura Máxima:	10 %
Densidad:	2 viv/ha

Tipo de Zona:	Zona Rural Concentrada (ZRC)
Retiro Frontal:	3.0m
Retiro Lateral:	0.0 m
Retiro Posterior:	4.0 m
Altura Máxima:	2 pisos (8 m)
Cobertura Máxima:	50 %

Se indica que la Municipalidad trabaja en la incorporación de la Variable Ambiental dentro del Plan Regulador, así como la implementación de los Mapas de Vulnerabilidad Hidrogeológica, por lo cual de aprobarse ello puede implicar la modificación de los parámetros urbanísticos definidos arriba.

Este certificado no permite el cambio de actividad. Así como la explotación comercial sin contar con la respectiva licencia municipal.

LUISALEJANDRO VILLALOBOS SALAS (FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS ALEJANDRO
VILLALOBOS SALAS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.07 08:55:00
-06'00'

Ing. Alejandro Villalobos Salas.

Consulta Notaria Dirección Nacional de Notariado

Datos de notario 20205: LUZ PEREZ SALAS

Carné de notario:

Carné de consul:

Nombramiento:

Inscripción

Fecha:

Resolución:

Fecha/Hora de resolución:

Estado: INHABILITADO

Periodo Desde 22 julio del 2014 hasta 23 abril del 2015

Resolución: 582

Juramentación

Tomo:

Folio:

Asiento:

Fecha:

Habilitación

Resolución:

Fecha/Hora de resolución:

Testimonio Escritura número Diez ante la Notaria Luz Pérez Salas

LUZ PEREZ SALAS

1 0 9 8 0 0 5 6 7



NÚMERO DIEZ : ANTE MÍ, LUZ PEREZ SALAS , CON OFICINA ABIERTA EN SAN JOSE, LA SABANA DOSCIENTOS METROS SUR DEL HOTEL RADISSON , COMPARECEN: ASDRUAL JIMENEZ MENDOZA, mayor de edad , cedula de identidad uno-cero doscientos dieciséis – cero ochocientos once, casado una vez, comerciante vecino de San José, Aserri, trescientos metros sur de la clínica, y ANA MARIA ESCALANTE LONDOÑO, mayor de edad , casada una vez, contadora pública , con cedula de identidad número uno- cero doscientos veinticinco-ochocientos cinco vecina de San Isidro de Heredia , un kilómetro al este de la iglesia de la localidad de esa localidad contiguo casa contigua al Puente Lajas. Y DICEN:DEL TRASPASO DE UN INMUEBLE: Manifiesta el primer compareciente que es propietario del inmueble del partido de SAN JOSE , Sistema de Folio Real, matrícula número CIENTO CINCUENTA MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO - CERO CERO CERO, cuya naturaleza es Terreno para construir, situado en el DISTRITO Primero El Carmen , CANTÓN Primero San José de la PROVINCIA de San José , que linda al NORTE con Dimas Alvarado , al SUR con calle publica con un frente a ella de siete punto veinte metros, al ESTE con Dimas Alvarado y al OESTE con Mariliana Barrantes González , Con un ÁREA de Mil doscientos cincuenta metros cuadrados, cuyo plano catastrado es el número SJ – CERO CUATRO UNO OCHO CINCO SEIS NUEVE– DOS MIL TRECE, el cual en este acto, da en venta a la señora ESCALANTE , la venta se realiza libre gravámenes y anotaciones, en la suma de VEINTE MILLONES DE COLONES EXACTOS, siendo que la segunda compareciente, acepta la venta que se le hace de conformidad. ES TODO. Expido un primer testimonio de Ley. Leído lo escrito resulta conforme y todos firmamos en San José a las trece horas con treinta minutos del veintidós de abril del dos mil quince. -----ILEGIBLE-----ILEGIBLE----- LUZ PEREZ SALAS Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número diez, visible al folio veinte frente, del tomo uno del protocolo de la suscrita notaria. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

LUZ PEREZ SALAS
C 2028
NOTARIA PÚBLICA
SAN JOSE



LUZ PEREZ SALAS

20501-50944-567

Formulario D120 Hacienda

REPÚBLICA DE COSTA RICA
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN

DECLARACIÓN DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

* indica campo requerido

IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO															
										DECLARACIÓN NÚMERO	1	397748043			
CEDULA*	4	<input type="radio"/> Física (9-9999-9999) <input type="radio"/> Jurídica o No. de identificación		102250805											
6	NOMBRE, RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA SI ES SOCIEDAD O APELLIDOS Y NOMBRE SI ES PERSONA FÍSICA* Ana Maria Escalante Londoño														
7	CASA U OFICINA No.		8	CALLE, AVENIDA		9	BARRIO								
10	OTRAS SEÑAS Heredia- San Isidro														
11	PROVINCIA	12	CANTÓN	13	DISTRITO	14	TELÉFONO	15	FAX	16	APARTADO	17	COD. OF. POSTAL		
	04		01		01		22 80 45								
I. INFORMACIÓN DE CONTRIBUYENTE TRANSMITENTE															
NOMBRE TRANSMITENTE*		20	Asdrual Jimenez					CÉDULA*		21	102160811				
OTROS		22	(<input type="checkbox"/>)												
II. INFORMACIÓN DE ESCRITURA															
FECHA DE OTORGAMIENTO*		23	dd/mm/aaaa	NÚMERO DE ESCRITURA*		24	153		NÚMERO DE PROTOCOLO*		25	1			
# IDENTIFICACIÓN NOTARIO*		26	114060203		NOMBRE DE NOTARIO*		27	27840							
III. IDENTIFICACIÓN DE PROPIEDAD															
28	PROVINCIA*	29	No. DE FINCA*	30	DERECHO*	31	DUPLICADO	32	PROP. HOR.	33	TOMO	34	FOLIO	35	OTRAS
	01		15022		001										(<input type="checkbox"/>)
IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE															
VALOR FISCAL		36	20,000,000.00					VALOR ESCRITURA*		37	20000000				
BASE IMPONIBLE (ANOTAR EL VALOR MAYOR ENTRE EL "VALOR FISCAL" Y EL "VALOR ESCRITURA")												38	20000000		
V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA															

IMPUESTO A PAGAR	79	0	
INTERESES*	82	0	
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA	83	0	
SOLICITUD COMPENSAR CON CRÉDITO A MI FAVOR POR EL MONTO DE:	84	0	
ADVERTENCIA: EN CASO DE APLICAR COMPENSACIÓN, VER DE PREVIO INSTRUCCIONES AL DORSO			
		TOTAL DEUDA A PAGAR:	85 ¢300,000.00
CONTRIBUYENTE			
	PAGO EN EFECTIVO	89	¢300,000.00
	TOTAL PAGADO	96	¢300,000.00

Timbres de inscripción y honorarios



cálculos

Fecha: **11/02/2021**

Compraventa de inmueble destinado a vivienda (con declaración jurada)

¿Estimación de la compra venta? ₡ 20,000,000.00

Fundamento Legal

Fundamento legal: Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales. . TASABAN: VENTA DE VIVIENDA. Incluye honorarios correspondientes a la declaración jurada según dispone Ley de Estupefacientes para actos de más de \$10,000

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	₡20.00
Colegio de Abogados	₡5 500.00
Fiscal	₡625.00
Municipal	₡40 000.00
Registro Nacional	₡100 000.00
Total de Conceptos	₡146 145.00

Conceptos no aplica 6%	Monto
Agrario	₡20 000.00
Total de Conceptos	₡20 000.00

Impuestos	Monto
IMPUESTO DE TRASPASO	₡300 000.00
Total de Conceptos	₡300 000.00

Total de Gastos	₡466 145.00
Honorarios Profesionales	₡406 750.00
IVA(13%)	₡52 877.50
Monto Total a Cobrar en Colones	₡925 772.50

**El programa Master Lex Cálculos y su contenido son propiedad de SISTEMAS MAESTROS DE INFORMACIÓN S.A
Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.**

El sistema de Master Lex Cálculos, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Master Lex exclusivamente con propósitos referenciales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no comprender todos los supuestos en casos específicos, por lo que su valor es indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad para ninguna de las partes. Master Lex, no asumen responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.



Para información de los productos Master Lex:
Web:www.masterlex.com| Tel.:(506) 2280 -1370 | E-mail:ventas@masterlex.com





cálculos

Fecha: 11/02/2021

Contrato privado estimable en escritura pública (sin declaración jurada)

¿Estimación del contrato? ₡ 1,000,000.00
 ¿Número de folios? 3

Fundamento Legal

Fundamento legal: Artículo 74.- Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario, devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según tarifa general.

Conceptos	Monto
Colegio de Abogados	₡1 100.00
Fiscal (Reintegro de papel)	₡181.25
Fiscal (Impuesto de timbre)	₡5 000.00
Total de Conceptos	₡6 281.25

Total de Gastos	₡6 281.25
Honorarios Profesionales	₡60 500.00
IVA(13%)	₡7 865.00
Monto Total a Cobrar en Colones	₡74 646.25

El programa Master Lex Cálculos y su contenido son propiedad de SISTEMAS MAESTROS DE INFORMACIÓN S.A. Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.

El sistema de Master Lex Cálculo, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Master Lex exclusivamente con propósitos referenciales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no comprender todos los supuestos en casos específicos, por lo que su valor es indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellas responsabilidad para ninguna de las partes. Master Lex, no asumen responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.



Para información de los productos Master Lex:

Web:www.masterlex.com| Tel.:(506) 2280 -1370 | E-mail:ventas@masterlex.com

master lex

Factura Electrónica



Dirección: Heredia (SI) Edificio Rosairy Local 3
 Tel: +(506) 83040367
 Fax: +(506) 0
 Correo: jfasesoria@gmail.com

JEANNETTE DE LOS ANGELES FALLAS VARELA

Jeannette de los Ángeles Fallas Varela

Ident. Física: 1-1406-0203

Receptor: ANA MARIA ESCALANTE LONDOÑO

Ident. Física: 1-0225-0825

Teléfono: +(0) 0

Correo: anaes@gmail.com

N° 688

Clave Numérica:

Fecha de Emisión: 13/02/2021 10:45 a.m.

Versión del Documento Electrónico: 4.3

Condición Venta: Contado

Dirección:

Medio de Pago: Efectivo

Código	Cantidad	Unidad Medida Impuestos	Descripción del Producto/Servicio	Precio Unitario	Descuento	Naturaleza del Descuento	SubTotal	Monto
C11	1.00	Servicios Profesionales	Servicios jurídicos, n.c.p.	406 750	0.00			52 877. 50
C11	1.00	Servicios Profesionales	Servicios jurídicos, n.c.p.	60 500	0.00			7 865

Notas:

1-Escritura numero 153- Tomo 17 Compra venta de Inmuebles

2- Escritura numero 154- Tomo 17 Contrato Privado

Subtotal Neto ₡ 467 250

Total Impuesto ₡ 60 742.50

Total: ₡ 527 992. 50

Quinientos veintisiete mil novecientos noventa y dos con cincuenta.

Consulta en www.facturaelectronica.cr



Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Generada por GTI , www.facturaelectronica.cr
 Versión del Documento Electrónico: 4.3



ÍNDICE NOTARIAL

Código # 27840

Licda. Jeannette de los Angeles Fallas

Índices de la Primera Quincena de Febrero del 2021

TOMO	FOLIO	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	
1	140 F-140 V	153	13-feb-21	9:30AM	TRASPASO DE BIEN INMUEBLE CON DECLARACION JURADA	ASDRUAL JIMENEZ MENDOZA - ANA MARIA ESCALANTE LONDOÑO
1	140 V- 141 V	154	13-feb-21	10:15AM	CONTRATO PRIVADO	ASDRUAL JIMENEZ MENDOZA - ANA MARIA ESCALANTE LONDOÑO



Jeannette de los Angeles Fallas Varela
Notaria Pública



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Costa Rica Ley N° 7764 (1998) Código Notarial

Costa Rica Ley N° 3284 (1964) Código de Comercio

Costa Rica Ley N° 63 (1887) Código Civil

Costa Rica Ley N° 3883 Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público

Registro Nacional de la Propiedad recuperado de <http://www.registronacional.go.cr/>

Registro Nacional de Costa Rica (2010) Circular DPJ-0001-2010

Registro Nacional de Costa Rica (1999) Circular 026- 99

Registro Nacional de Costa Rica (2018) Criterio Registral DGL 017-2018

Dirección Nacional de Notariado recuperado de <https://www.dnn.go.cr/conozcanos>

Dirección Nacional de Notariado Lineamientos para el ejercicio y control del servicio Notarial

Registro Nacional de Costa Rica, Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario

Subdirección Registral 2021 Recuperado de

https://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/Documentos/BI_Normativa/BI_Circulares_Criterios/DGL-017-2018.pdf

Centro de Información Jurídica (CIJUL) Validez de los instrumentos Notariales que ha sido realizados por notarios Suspendidos recuperado de <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/2009/validez-de-los-instrumentos-notariales-que-han-sido-realizados-por-notario-suspendido/>

Centro de Información Jurídica (CIJUL) La compra venta civil y comercial Recuperado de

<https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/2009/la-compraventa-civil-y-comercial/>

Costa Rica, Tribunal de Notariado sentencia 59 de las catorce horas con diez minutos del veintiuno de marzo del dos mil catorce. Expediente 11-000874-0627 – NO Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-639375>

Tribunal Disciplinario Notarial Primer Circuito Judicial de San José Edificio Anexo B, diagonal a la esquina nor-oeste de Tribunales de Justicia Teléfono 2295-3111 correo electrónico: trib_notariado@poder-judicial.go.cr Fax: 2295-4939

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

A: DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO

FAX: 2528 5754

Se dictó la resolución que literalmente dice:

PROCESO DISCIPLINARIO NOTARIAL

EXPEDIENTE No.11-000874-0627-NO

DE: DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO

CONTRA: WAYNER HERNÁNDEZ MÉNDEZ.

VOTO No. 59-2014

TRIBUNAL DISCIPLINARIO NOTARIAL. Primer Circuito Judicial de San José, a las catorce horas diez minutos del veintiuno de marzo del dos mil catorce.

Proceso Disciplinario establecido por Don Roy Arnoldo Jiménez Oreamuno, quien es mayor, casado, abogado y notario, cédula de identidad número uno-trescientos noventa y cinco-ochocientos veintidós, en su condición de *Director Ejecutivo* a.i. de la *Dirección Nacional de Notariado*, contra el licenciado *Wayner Hernández Méndez*, quien es mayor, soltero, abogado y notario, cédula de identidad número seis-doscientos ochenta y uno-cuatrocientos uno, demás calidades en ambos casos, no indicadas.

RESULTANDO:

1.- El señor Director Ejecutivo a.i. de la **Dirección Nacional de Notariado**, don Roy Arnoldo Jiménez Oreamuno, denunció al licenciado Wayner Hernández Méndez, debido a que el citado notario autenticó un documento privado, el veintitrés de junio del dos mil once, a pesar de encontrarse inhabilitado para el ejercicio de la función notarial, desde el veintiocho de julio del dos mil nueve, según resolución dictada por la entidad quejosa. Le atribuyó haber incurrido en la acción prevista por el numeral 145 inciso b) del Código Notarial. Aclaró después, que lo realizado por el notario, fue una certificación de una constancia de notas extendida por una universidad privada.

2.- El licenciado **Hernández Méndez** negó haber autenticado algún documento. Aclaró que extendió una certificación y que esa acción no está comprendida dentro del supuesto del numeral 145 inciso b) *ibid.* Explicó que esa norma castiga a quien cartula estando suspendido, lo que no hizo, pues no se trata de una escritura pública. Dijo que en todo caso, esa certificación no nació a la vida jurídica, pues incumplió con los requisitos que para esa clase de actos dispuso la Dirección Nacional de Notariado. Se alzó contra el pronunciamiento de la entidad quejosa, que lo inhabilitó para el ejercicio del notariado, al asegurar que la institución para la cual labora, está excluida del Servicio Civil, y que no se le paga dedicación exclusiva por ser notario público, ni se le impide ejercer el notariado.

3.- La autoridad de primera instancia dictó la sentencia número setecientos cuatro-dos mil trece, de las nueve horas del veintinueve de noviembre de ese año, cuya parte dispositiva dice: **“POR TANTO: Se declara CON LUGAR el presente PROCESO DISCIPLINARIO NOTARIAL establecido por el DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO contra el notario público WAYNER HERNÁNDEZ MÉNDEZ a quien se le impone la corrección disciplinaria de SEIS MESES de suspensión en el ejercicio del notariado. La sanción regirá ocho días**

naturales después de su publicación en el Boletín Judicial. Firme esta resolución, deberá comunicarse a la Dirección Nacional de Notariado, al Registro Nacional, al Archivo Notarial y al Registro Civil. Confecciónese y publíquese el edicto respectivo en el Boletín Judicial. Se advierte a las partes que, esta sentencia admite el recurso de apelación, el cual deberá interponerse ante este Juzgado en el término de tres días. (Artículo 157 del Código Notarial). Notifíquese. Licda. Derling Edith Talavera Polanco. Jueza” .

4.- En **desacuerdo** con lo así fallado, **apeló** el licenciado **Hernández Méndez**, y conoce del asunto este Tribunal, en razón de haber sido admitida la impugnación correspondiente.

5.- En los procedimientos se han observado las prescripciones de ley y, Redacta el Juez Echandi Salas,

CONSIDERANDO:

I.- Hechos Probados: Por corresponder al mérito de los autos, se aprueba la relación de hechos demostrados así tenidos por la señora jueza de primera instancia.

II.-Sobre el Recurso: Disconforme con lo resuelto por la señora jueza ad quo, el licenciado Hernández Méndez se mostró agraviado y apeló. Su recurso versó sobre tres aspectos: El primero está referido a la errónea aplicación del numeral 145 inciso b) del Código Notarial y a la falta de encuadre normativo de la acción cometida. Explicó que la norma castiga a quien cartula estando suspendido, y afirmó no haber cartulado, al no haber autorizado alguna escritura. Asoció, de esta forma, el verbo cartular, únicamente con la autorización de instrumentos públicos. Recordó la calificación de los documentos notariales realizada por el Código Notarial y el órgano quejoso, en documentos protocolares y extraprotocolares y dijo que el suyo se encasilla dentro de los segundos. De ahí que señale que no hay norma que castigue lo ocurrido en la especie, pues el numeral 145 inciso b), no sanciona a quien extienda una certificación estando suspendido. Evocó, como segundo punto, la ausencia de daño económico o perjuicio a partes y terceros y por último, se quejó de la severidad de la sanción, que tildó de excesiva.

III.- Examinado lo fallado y lo objetado por el recurrente en el primer aspecto mencionado, se estima que lleva razón el licenciado Hernández Méndez al afirmar que la autoridad de primera instancia erró en la aplicación del numeral 145 inciso b) del Código Notarial, sin embargo, no puede estar de acuerdo esta Cámara, sobre la falta de encuadre normativo alegada, es decir, usando terminología propia del derecho penal, sobre la atipicidad de la acción. Así, el artículo 145 inciso b) del Código Notarial, castiga con suspensión desde seis meses y hasta por tres años, al notario que cartule estando **suspendido** y en el caso, el recurrente, no ejerció la función notarial estando **suspendido**, sino, **inhabilitado**. Ambos términos, si bien similares, no son sinónimos, pues están en una relación de género-especie, pues la **suspensión** es una medida disciplinaria que inhabilita al notario a ejercer el notariado durante su vigencia, sin embargo, el término **inhabilitación** comprende no sólo la suspensión, sino también otros supuestos, como establece el artículo 13 del citado Código, según el cual: "*Los notarios públicos serán inhabilitados temporalmente cuando: a) Sean **suspendidos disciplinariamente** por el órgano competente. b) Surja algún hecho que conforme al artículo 4 **impida** el ejercicio de la función notarial; en tal caso, la suspensión se mantendrá mientras dure el impedimento. c) **Abandonen** el país por más de seis meses. En esta circunstancia, la suspensión se mantendrá durante toda la ausencia. d) Lo **soliciten voluntariamente** ."* De manera que, como en el caso, la inhabilitación del denunciado, no tiene como génesis una medida disciplinaria impuesta por este Despacho o por la Dirección Nacional de Notariado, sino, una inhabilitación, por impedimento, dispuesta por la citada Dirección, no tiene aplicación en la especie, el artículo 145 inciso b) *ibid*. Esto no significa que la acción del denunciado deba o pueda pasar desapercibida, pues

efectivamente incurrió en falta grave, conforme a los numerales 1, 30, 139 y 144 inciso e) del Código Notarial, como se verá. En efecto, el inciso e) del artículo 144 ibid, en concordancia con el 139 ibid, establece como falta grave, el incumplimiento por parte del cartulario, de aquellos deberes legales que le impongan la forma en que debe ejercer el notariado y uno de estos, es estar habilitado para ejercer el notariado y dar fe pública, como disponen, por su orden, los artículos 1 y 30 del Código Notarial, según los cuales, sólo los notarios habilitados pueden brindar esa función, así el artículo 1 dice: *“El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran”*, en tanto el 30 señala: *“El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.”* (Énfasis agregado en ambos casos). De manera que como en el caso, el recurrente extendió una certificación de notas expedida por la Universidad Latina de Costa Rica, según hizo constar la Dirección Nacional de Notariado, órgano que además, certificó la inhabilitación bajo estudio, existe una falta que debe ser disciplinada con la corrección de un mes de suspensión en el ejercicio de la función notarial, que es el extremo menor de la sanción prevista para ese caso.

IV.- El segundo argumento relacionaba la desproporción de la medida impuesta, de seis meses de suspensión. Este agravio estaba íntimamente vinculado con el encuadre normativo realizado por la señora jueza y como en esto llevó parcial razón el recurrente y en vista de que se varió la calificación legal utilizada, carece de interés resolverlo, pues en todo caso, ahora se impuso la mínima de un mes, por lo que resulta estéril mayor abundamiento.

V. Por último, en lo que toca a la falta de perjuicio, dispone el numeral 139 del Código Notarial, que existirá falta grave y, por consiguiente, procederá la suspensión en todos los casos en que la conducta del notario perjudique a las partes o terceros, pero también cuando se afecte fe pública, así como cuando se incumplan requisitos, condiciones o deberes propios del ejercicio del notariado, contemplados en las leyes o resultantes de las disposiciones emanadas de las autoridades públicas, en el ejercicio de competencias legales. El perjuicio, entonces, es uno de los posibles supuestos ante los cuales procede la sanción y puede ser considerado un agravante, pero la falta de un perjuicio, no es un elemento indispensable, pues también están contemplados como presupuestos para realizar la citada calificación, la afectación a la fe pública, y el incumplimiento de deberes, aspectos ambos, que han sido puestos en entredicho por la acción del recurrente. El segundo por lo ya referido, y el primero, porque frente a terceros, el documento bajo estudio, da la apariencia de haber sido expedido por un notario en pleno ejercicio, cuando tal situación no resulta cierta, lo que como un todo, perjudica el correcto ejercicio de la función notarial y la seguridad jurídica y confianza que la actuación del notario debe brindar a la ciudadanía, como reflejo de un adecuado desempeño de un función estatal, como es la potestad fedataria.

VI.- Como corolario de lo expuesto y siendo los citados, los únicos agravios, debe modificarse la sanción impuesta al licenciado Wayner Hernández Méndez, para fijar esta medida en la corrección disciplinaria de un mes de suspensión en el ejercicio de la función notarial.

POR TANTO:

Se **modifica**, en lo apelado, la sanción de seis meses de suspensión en el ejercicio del notariado, impuesta al licenciado Wayner Hernández Méndez, para **fijar** esta medida disciplinara en la corrección de **un mes de suspensión** en el ejercicio de la citada función, de conformidad con el artículo 144 inciso e) del Código Notarial y se confirma en los demás aspectos.

Lic. Juan Federico Echandi Salas

M.Sc. Sergio Alonso Valverde Alpízar M.Sc. Everardo Chaves Ortiz