



**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

POSGRADOS EN DERECHO

**ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

**TEMA DE LA INVESTIGACIÓN:
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD ENTRE SOCIEDADES
CON VENTA DE LOCAL.**

CASO #__4__

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

LICDA. NORMA LILIANA CAMACHO GARCÍA

DIRECTORA MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

DICIEMBRE, 2024

Contenido

Introducción.....	3
Marco Normativo.....	4
Análisis Jurídico y Argumentación.....	15
Instrumento Notarial.....	31
Referencias.....	57
Apéndices.....	62

Introducción

Descripción del caso

A su notaria se presentan la señora Kattia Lobo Calvo y el señor Marco Aurelio Amador Sandoval en representación (gerente) de la sociedad Los Laureles S.R.L.

La sociedad tiene un capital de diez mil colones, representado por diez cuotas de mil colones cada una. El señor Amador tiene 6 cuotas y la señora Lobo 4. La representación judicial y extrajudicial sin límite de suma la tiene el señor Amador como gerente con un poder generalísimo.

Los Laureles S.R.L. le va a vender a la sociedad anónima Cerezos en Flor S.A la finca inscrita a nombre de los Laureles ubicada en Turrialba, cerca de las inmediaciones del volcán. El precio de la venta es de cuarenta millones de colones. La representación social de dicha sociedad está a cargo del apoderado generalísimo y único socio actualmente, Efraín Villalta Calvo, empresario. La propiedad mide diez mil metros cuadrados. Se encuentra libre de gravámenes y anotaciones.

En dicho inmueble se encuentra una construcción donde opera una cafetería y venta de productos de la zona. La venta incluye este local y don Efraín continuará con el negocio, solo que modificará el nombre por Cafetería don Efraín.

Propósitos del análisis del caso

El presente proyecto plantea la respuesta ante el caso recibido mediante el análisis jurídico, deontológico y con la pericia propia del ejercicio notarial para dar una respuesta a la rogación de las partes siempre y cuando esta suplencia sea legalmente posible de forma que la práctica notarial se abarque desde los principios rectores evitando la afectación a terceras, por medio de un ejercicio libre de cualquier interés y parcialidad.

Para lograr este objetivo general es implícito determinar una ruta de investigación lo cual se procede a describir:

- A. En primera instancia se requiere revisar los principios Deontológicos del ejercicio de la función notarial, sus lineamientos y el Código Notarial, con la finalidad de cotejar si el negocio descrito en el caso, es posible resolverlo mediante esta materia.

- B. Análisis de la normativa costarricense vigente partiendo del Código Civil, Código de Comercio, Leyes especiales y Reglamentos.
- C. Profundizar en todas las etapas establecidas en el ejercicio notarial, de manera que los usuarios que se presentaron, obtengan una asesoría pertinente dentro del marco de legalidad y satisfactoria para el caso planteado.

Marco normativo

En el caso supra citado se debe analizar en varios cuerpos normativos costarricenses partiendo de lo general a lo particular se pueden nombrar los siguientes:

Códigos: Normas generales para realizar el contrato de compraventa de un inmueble en Costa Rica.

Sobre el contrato de compra venta.

Para este caso particular solamente mencionaremos que el contrato por excelencia es el contrato de compra venta. Córdoba (2021) lo define:

La compraventa se define diciendo que es un contrato cuya virtud se traspa la propiedad de una cosa a cambio de un precio que se estipula. La persona que verifica la enajenación del objeto se llama “vendedor”; aquella a la cual se traspa la propiedad del mismo se denomina “comprador”, y la operación que entre ambos se realiza, vista por sus dos aspectos –transmisivo y adquisitivo- compraventa. (p.133)

Los notarios públicos por la naturaleza de su función pública en ámbito privado tienen la autorización de ejecutar este tipo de contrato, siempre y cuando los requisitos establecidos se encuentren satisfechos. Y esta satisfacción se logra con la debida diligencia en las actuaciones notariales. El contrato de compra venta entonces es el acuerdo de voluntades que puede ingresar en el Protocolo del notario y posterior a la inscripción del instrumento público en el registro respectivo puede surtir efecto hacia terceras partes. Esto da como resultado que la carga de responsabilidad en el contrato de compra venta radica en la persona pública técnica, el cual es el notario que ejecuta la escritura.

La regulación de la venta en el código civil, se encuentra a partir de los siguientes artículos:

- Venta: Artículos 1049 hasta el 1069.
- Obligaciones del vendedor: Artículos 1070 hasta el 1082.
- Obligaciones del comprador: Artículo 1083 hasta el 1091.

Como se observa la regulación de las partes que interactúan en este contrato son parte del derecho positivo y son exigibles, sin embargo, como se viene analizando la responsabilidad notarial por supremacía es la que garantiza que todo el negocio jurídico se perfeccione en el contrato, lamentablemente, muchas veces se perfecciona invalidando el derecho real de una persona física inocente con el menoscabo de su patrimonio, no obstante, la pretensión del notario debe ir direccionada en velar porque el negocio sea de forma transparente y responsable.

En concordancia con el Tribunal Disciplinario Notarial, Voto No.052-2023 sobre la responsabilidad notarial señala:

En todo caso, la explicación dada por la notaria, refleja una evidente y muy clara incorrección en el ejercicio de la función notarial y la fe pública, pues estando llamada a controlar la legalidad de las actuaciones que le son sometidas, a hacer los estudios jurídicos y registrales correspondientes, a asesorar a las partes rogantes, a identificar a quienes comparezcan o intervengan en los negocios que autorice y a dar fe de los hechos que ocurran en su presencia (artículos 1, 6, 7 inciso d), 34 incisos a), b), c), f), g), 36, y 39 del Código Notarial), dio fe en una razón notarial con vista en la matriz, de un hecho que no solo no consta en la matriz, sino que no podía suceder, como es la supuesta comparecencia de una persona que había fallecido con muchísima antelación. (...) De esta forma, aunque mantenga su registro disciplinario incólume hasta la fecha, las acciones y omisiones en que incurrió, son de extrema gravedad y no pueden generar un relevo o exoneración de responsabilidad, como para revocar la sanción.

La responsabilidad notarial está íntimamente ligada en el control de la legalidad de las actuaciones a las que somete el notario para que nazcan a la vida jurídica. Y antes de formalizar el contrato de compraventa tiene la responsabilidad y el deber de cuidado para dar seguridad jurídica al acto.

Sobre la compra venta del establecimientos mercantiles e industriales.

Como parte del caso a resolver se incluye en análisis del inmueble en lo que respecta del local que opera como cafetería y venta de productos de la zona. El artículo 478, 479 y 780 del Código de Comercio refiere que: “Son elementos integrantes de un establecimiento comercial, para los efectos de transmisión por cualquier título: (...). La venta de un establecimiento comercial, industrial o artística. La venta de un establecimiento comercial o industrial comprende todos los elementos, y cuando forme el activo y pasivo, salvo pacto expreso en contrario. Continúa rezando: La transmisión por cualquier título oneroso de un establecimiento comercial o industrial (...) deberá necesariamente anunciarse en el periódico oficial por aviso que se publicará tres veces consecutivas (...). Y el siguiente indica: El precio del establecimiento o de la empresa de responsabilidad limitada no se entregará bajo ningún concepto al transmitente, en tanto no transcurran los quince días indicados (...)”.

Posterior a la lectura de estos artículos, surge la necesidad de concordarlos la ley de marcas y signos distintos debido a que este caso particular únicamente se está realizando la venta del local porque está en el inmueble pero no de la sociedad sobre ese punto en específico refiere el artículo 69, de la ley anteriormente citada: “El nombre comercial solo puede transferirse junto con la empresa o el establecimiento que lo emplea o con la parte de la empresa o el establecimiento que lo emplea. (...)”. Dicho lo anterior, se procede a establecer como punto de partida que la venta del inmueble con el local, necesariamente debe ser analizada en estas dos vertientes para generar la asesoría a los usuarios de forma que se abarque todos los aspectos legales de este negocio jurídico.

Propiamente para el traspaso del nombre comercial se deben cumplir los requisitos establecidos los cuales inician con una solicitud, aportación de un contrato donde se especifique nombre de las partes, dirección, indicación de nombre comercial y registro. Indicar el giro comercial del establecimiento, valoración del traspaso, y venir firmado por ambas partes. La certificación Notarial debe indicar que se cumplió con la publicación por tres veces consecutivas en el Diario Oficial la Gaceta de la citación acreedores e interesados.

Mandato

En el caso estudio, se presenta el cuadro fáctico con la intervención de dos poderes generalísimos, esta figura jurídica, se realiza mediante escritura pública, donde se estipula el mandato.

Nuevamente acotamos de Córdoba (2021):

El mandado es un contrato consensual en cuya virtud uno de los estipulantes, llamado mandatario, es encargado por otro que recibe el nombre de nombre de mandante, para que, obrando por cuenta y representación de este, desempeñe uno o varios negocios de carácter jurídicos. (p. 267)

Se da nombre de poder al documento en que se constituye el mandato de poderdante a quien lo confiere, y de apoderado a quien es conferido. (p. 269)

Y es generalísimo el poder que se extiende a todos los negocios de una persona, y en cuya virtud el mandatario está facultado para vender, hipotecar y de cualquier otro mundo enajenar o gravar toda la clase de bienes; aceptar o repudiar herencias, gestionar judicialmente; celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos los demás actos jurídicos que podrían hacer el poderdante excepto los que conforme a la ley deben ser ejecutados por el dueño en persona, y los actos para los cuales ella exige expresamente poder especialísimo, como cuando se trata de impugnar la legitimad de un hijo.

El sistema enumerativo de facultades seguido por nuestro estatuto civil, tiene la ventaja de marcar con precisión a las atribuciones que cada especie de poder implica, lo que proporciona la simplificación de los actos notariales concernientes al otorgamiento de poderes pues basta en cada caso con hacer referencia, en general, a las atribuciones especificadas en el respectivo artículo del Código Civil. (p.271)

La normativa específica para regular el mandato es el 1252 Código Civil.

Materia societaria

En este caso se presenta dos tipos de sociedades: Sociedad de Responsabilidad Limitada y Sociedad Anónima, que interactúan desde sus representaciones sociales, el marco

normativo de constitución costarricense y ámbito de dirección de las actividades económicas está estipulado por el Código Civil y de Comercio.

- Constitución de sociedades: escritura de constitución artículo 18 Código de Comercio.
- Sociedad de responsabilidad limitada: del artículo 75 hasta el 101 del Código de Comercio.
- Sociedad Anónima: del artículo 102 hasta el 219 del Código de Comercio.

Bien inmueble

El objeto del negocio jurídico debe ser analizado desde el punto de vista normativo para determinar si las partes que se presentan a realizar el traspaso, tienen la potestad de cambiar el estado registral de la propiedad. A modo general el bien inmueble objeto del contrato está dentro del comercio de los hombres y es lícitamente posible. Sin embargo, es requerido el estudio registral del bien el cual se realiza durante el ejercicio de la función notarial que se expondrá en la siguiente sección. Por la relevancia notarial que tiene la descripción del inmueble en el instrumento público.

El artículo 88 del código notarial refiere que: “Si se trata de escrituras con relación a inmuebles sujetos a inscripción, debe indicarse la provincia y el número de finca, la naturaleza, medida, situación y linderos”. La situación obedece a la ubicación geográfica.

Podemos mencionar el artículo 267 del código civil el cual menciona: “Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad”.

Según Arguello (2022):

Se cumplirá el propósito del Registro Nacional que, conforme a la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, “es garantizar seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos.” (artículo 1). Un bien no inscrito en el Registro no existe para la publicidad registral y no es objeto de oponibilidad, aunque exista en la realidad extra registral. (p.227)

Para garantizar la seguridad jurídica el notario con diligencia. Sobre este tema se encuentre el artículo 34 del código notarial que indica en el inciso h): “Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por el”.

Esta dirección en el sentido más amplio capta los deberes de investigación sobre el bien específico, escritura idónea que cumpla los requisitos, la descripción e identificación del bien en el instrumento público, el proceso de presentación de documentos en el respectivo registro hasta el aseguramiento de la publicidad registral.

Leyes y decretos ejecutivos con fuerza de Ley, Leyes especiales alrededor del tratamiento normativo del negocio jurídico.

Honorarios de la función Notarial (Decreto Ejecutivo N°41930-JP)

A partir del título cuarto del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado Decreto N°41930-JP. Se puede observar el artículo 67 que dice que los honorarios se deben cancelar. Y hace mención del artículo 67 donde se aclara que cada usuaria o usuario tiene la obligación de pagar tanto honorarios como derechos, timbres e impuestos que se deben cubrir por el acto notarial. Adicionalmente si el negocio jurídico incluye que se tramiten otras diligencias que sean de índole personal o que se trate de suministrar planos o visados, advierte que debe ser suplido por el usuario interesado. Y finalmente indica el artículo 68 de mismo cuerpo normativo que se debe pagar por partes iguales entre los interesados excepto que haya un acuerdo o disposición legal de las partes.

En secciones posteriores se hará el cálculo oportuno para el cobro del caso particular. De acuerdo con el artículo 74 de este decreto.

Acerca de “Ley sobre la inscripción de Documentos en el Registro Público N° 3883”

Es el cuerpo normativo que garantiza la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a los terceros así lo indica el artículo 1 de esta ley. Y está compuesta de un sistema de recepción de documentos que se encuentran sujetos a inscripción.

Cabe destacar el artículo 7 de esta norma que dice que en el registro no se podrán constituirse derecho por quien no tuviera su derecho o no lo adquiere en el mismo

instrumento de su condición, una justificación imperativa para la realización de la debida diligencia notarial.

Declaración jurada del 15 TER de la ley sobre estupefacientes (La reforma integral Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo N° 7786, incluye en el artículo 15 TER)

Se involucra para efectos de fiscalización a la Dirección Nacional de Notariado como órgano fiscalizador para todas las transacciones que se realicen en la compra y venta de bienes inmuebles la identificación de los clientes, información sobre los registros de transacciones. Por medio de la indicación a los comparecientes que señalen bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como los impuestos, timbres, las tasas y el origen de los recursos.

Lo anterior forma parte una obligación de las partes contratantes especialmente por parte del notario, pero no es parte de la calificación registral.

Posterior a la inclusión de la declaración jurada de la parte sobre el origen de sus fondos y la escritura con todo su contenido, el notario da fe pública por medio del otorgamiento en la matriz plasmando su firma y sello. Esta culminación del instrumento en el protocolo, es a todas luces la fe pública ostentada por el notario. Sobre este tema en particular acotamos.

Sala Segunda, en la Resolución N° 00046 – 1991 a dicho:

Y, como deduce el tratadista Argentino Neri, "... un funcionario con atributos así es representante del Estado, pues el Estado, por ser autoridad suprema, es potestativo de la función pública, especialmente respecto de la función de la fe pública, que por ser función de verdad es función de garantía, de fiducia, de toda actividad jurídica. Atentamente considerado, no puede ser sino de tal modo y manera, porque la persona a quien se encarga de desplegar tal ejercicio es el escribano o notario, el cual sólo puede desempeñarse en el oficio por virtud de la delegación conferida. Y así se lleva a cabo la función /notarial/: por el notario o

escribano como oficial público autorizado, y con el protocolo y el sello "como símbolos de los atributos de autoridad; poder y verdad de que el Estado está investido", los que "en manos del funcionario significan" presencia del Estado mismo a todos los actos y contratos en que intervenga y autorice" (ver su Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial, editado en Buenos Aires, Argentina, por Ediciones Depalma. Volumen 2, página 641). Esto conduce a afirmar que, en la medida que el notario ejerce una función de naturaleza pública, que le ha sido, al investirlo y acreditarlo como tal, delegada, en forma personal, por el Estado, debe ser personalmente responsable por ese ejercicio, responsabilidad que se extiende a todo acto en que así intervenga.

Después de analizar el extracto jurisprudencia de la sala podemos rescatar que la realización de la declaración jurada en el instrumento público, y posterior a la dación de fe de todo el contenido de la misma es una garantía sobre la legalidad de toda la actuación. Y esto sucede por el poder conferido estatalmente en el notario, por lo que cada actuación suya, es tan válida como si el soberano mismo (el Estado) lo halla avalado.

Ley N° (9416) para mejorar la lucha contra el fraude fiscal y el decreto ejecutivo 44390-H Reglamento del registro de transparencia y beneficiarios fiscales.

Información de quien controla o se beneficie por cualquier medio de una persona jurídica o estructura jurídica. Se trata de una base de dato donde las Sociedad tiene la obligación de mantener información actualizada herramienta electrónica (RTBF).

En el artículo 26 del Reglamento del registro de transparencia y beneficiarios finales N° 44390–H. El RTBF dispone de la consulta de incumplidores para que el Registro Nacional y los notarios Públicos tengan acceso.

Y el personal de registro tiene la obligación de revisar si la personería jurídica se encuentra con información actualizada, dado que es un requisito para inscribir el Notario debe asegurarse de ello antes de someter a inscripción el instrumento público.

Ley 9428 “Ley de impuesto a las personas jurídicas”

La Circular DGL-0007-2017 del registro nacional:

“Se deberá entender que no podrán ser inscritos por el Registro Nacional los documentos otorgados a favor de la persona jurídica que se encuentre en mora en el pago del impuesto; es decir aquellos en virtud de los cuales se constituya algún derecho situación jurídica a favor del contribuyente moroso; debiéndose proceder a la cancelación del respectivo asiento de presentación o a decretar abandono de la solicitud. Se actuará por consiguiente según corresponda, a incluir una marginal o dictar una resolución que indiquen: “Cancelada la presentación por morosidad impuesto a las personas jurídicas, ley N°9428” o en su defecto “se declare el archivo de la solicitud por morosidad impuesto a las personas jurídicas, Ley N° 9428”.

Reglamentos

Lineamientos para el ejercicio y Control del Servicio Notarial:

Todo el cuerpo normativo de los lineamientos de la función notarial es aplicable para realizar adecuadamente la función notarial, sin embargo, como parte las actividades relevantes para la ejecución de los instrumentos públicos se puede mencionar los siguientes artículos:

- Artículo 21 de Archivo de referencia y de copias de instrumento públicos.
- Artículo 22 de Conservación y custodia.

El primero indica que se debe mantener un archivo de referencias y copias de los instrumentos, en forma digital o física, tales archivos son de carácter privado y deben mantenerse en custodia durante 10 años. Otra situación que aclaran dichos artículos es que los documentos digitales tienen una normativa especial dictada por el consejo superior notarial.

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense (Dirección Nacional de Notariado)

De la misma manera que se expresó anteriormente por los lineamientos para el ejercicio, se toma en consideración de mayor importancia para la suscrita con respecto a los lineamientos deontológicos lo siguiente.

Que la responsabilidad del notario es expresar la correcta interpretación de la voluntad de los comparecientes.

- Principios universales: artículo 1 y 2

Aquellos principios que nacen del fuero interno y a la escala de valores interna de cada notario y obtenga como resultado el poder obrar de forma que no dañe el orden público o genere conflictos.

- Principios específicos: artículo 1 hasta 33.

Para el caso particular, se puede mencionar: Principio de veracidad, Principio controlador integral de legalidad, Imparcialidad, Objetividad de actuación, Responsabilidades, Principio de deber de abstención de dicotomía notarial, Independencia técnica, Asesoría, Deber de corrección, Rogación y abstención, Garante de libre voluntad, Transparencia, Responsabilidad Fiscal, Deber de modelación del acto notarial, Redacción de los instrumentos, Actuación notarial con efectos registrales, Cobro de honorarios, entre otros.

La práctica y actuación conforme a los principios deontológicos generan el ambiente propicio, adecuado y leal para que cada actuación del notario se realice en la esfera del derecho positivo sin perturbar los derechos hacia terceros.

Algunas de las actuaciones notariales que han generado la apertura de procesos disciplinarios el Tribunal Disciplinario Notarial, Voto No.0237-2012 ha señalado:

Empresa de Manejo de Activos Sociedad Anónima, pero no ha demostrado el notario que la sociedad esté acéfala y respeto del fallecimiento del señor Salvador Díaz Morales, ha de decirse que de la lectura de la escritura veintisiete, no costa que esa persona sea parte. Ese fue el documento que autorizó y del cual es garante, como asesor y contralor de la legalidad, desde su otorgamiento y como consecuencia, es el que debió inscribir. Nadie lo obliga a realizar otra acción, más que a cumplir con su deber: Realizar los trámites necesarios para la inscripción

del suyo y lograr ese resultado. Es evidente que don Salvador falleció y que esto podría representar un problema para la cancelación del gravamen inscrito, sin embargo, éste no fue el documento cuya inscripción se pidió, pero más allá de que el denunciante tuviera conocimiento de la existencia de un gravamen de igual grado al constituido, o de la necesidad de su cancelación, para posterior registración del suyo, quien debe controlar la legalidad del documento es el notario, para eso él recibe la rogación, no las partes, que precisamente acuden ante sus servicios en virtud su experticia. De manera que la rogación, no está por sobre las prohibiciones y obligaciones que le impone el Código Notarial. Así, su obligación fue siempre solucionar el problema, pues el asunto del grado de la hipoteca, es propio de la diligencia del notario, y debe ser acorde con la información brindada por las partes y la constante en el registro, para evitar contratiempos como el señalado, que en el caso, resultó, como se dijo, en la suscripción de un documento adicional para corregirlo, con los inconvenientes que luego se presentaron, escritura adicional y dilación del todo innecesaria, si se hubiese procedido, desde un principio, con la atención debida o absteniéndose de realizar el acto, (artículos 6, 7 inciso d), 15 y 36 del Código Notarial), hasta la cancelación efectiva del gravamen, con lo que desaparecería el obstáculo (artículo 7 inciso d) *ibid*) o bien, ocupándose de la cancelación en el mismo instrumento al autorizarse la número veintisiete. La idea de esas normas, es que el documento autorizado por el notario, con vocación de ser inscrito, contemple los requisitos necesarios para ese efecto por sí mismo, sin depender de la inscripción de otro.

En este considerando podemos aplicar para el caso en estudio que se recalca nuevamente que la práctica de los principios deontológicos, surten efecto en el resultado del acto notarial y que el garante de legalidad por excelencia es el notario. Por ejemplo, parte de lo emitido por el tribunal es que la personalidad jurídica no tenía representación *in ter vivos*, que este aseguramiento corresponde al notario como parte de su debida diligencia, que el principio de rogación notarial no está por encima de sus obligaciones y prohibiciones. Su deber es resolver el problema desde su experticia. Que recae sobre su responsabilidad cubrir por medio del instrumento público lo necesario para abarcar, todo el negocio logre inscribirse de forma expedita y evitando la dicotomía. Para finalizar el último de los principios

deontológicos es la responsabilidad del notario de formarse continuamente, esto es un aval para cada notario, de buscar por medio de la investigación, consulta con otros notarios de mayor experiencia y posterior obtener un criterio a la luz del principio de legalidad, la aptitud constante de aprendizaje es permitida para el profesional y no es una muestra de debilidad o carencia es parte del conglomerado de los principios deontológicos de la función notarial.

Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional N° 42835-MJP

A partir del mes de octubre del presente año, se determina que los documentos notariales que se presentan en el registro Nacional, se realizarán únicamente por la ventanilla digital. Para lo cual el reglamento sufrió una actualización mediante el alcance N° 73 a la Gaceta N°65, por medio del decreto N°44428-MJP.

En la sección cuarta de este decreto, se explica la presentación de documentos en formato digital. A partir del artículo 30. Sobre las características que se requieren en el documento para su presentación. Adicionalmente se menciona la Ley N° 8454, sobre los certificados, Firmas Digitales y documentos electrónicos.

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario de noviembre 2024.

Para presentar la escritura de la compra venta descrita en el caso en estudio, se debe cotejar sus requisitos a través de la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario.

Lo que contiene la Guía de calificación es una herramienta desarrollada por el mismo registro donde se resume de todo el cuerpo normativo, es un esfuerzo de la institución, para enlistar los requisitos que debe contener el instrumento notarial.

Dentro de la guía de Calificación del Registro Inmobiliario, se determina como se debe presentar la representación de la sociedad en el momento que se realiza la escritura de compraventa, la forma en que se registra la personería dentro del instrumento notarial cuales son los datos obligatorios para que se contengan en la escritura.

Análisis Jurídico y Argumentación

Fase Asesora

El inicio del ciclo notarial se da por medio del principio de rogación, el artículo 2 de los lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial indica que la función notarial interviene cuando la parte solicita que se le brinde el servicio. Y queda clarificado con el artículo 17 de la de los lineamientos deontológicos que el notario está obligado a prestar el requisito requerido salvo que tenga una causa de justificación.

Los alcances establecidos en el artículo 34 del código notarial, indican que se debe asesorar jurídica y notarialmente a los usuarios que soliciten el servicio.

A continuación, describe las actividades de la asesoría realizada para el caso en particular de estudio.

Identificación de los usuarios

Ante mi notaría se presenta los siguientes comparecientes:

- Parte vendedor: Kattia Lobo Calvo y Marco Aurelio Amador Sandoval
- Parte de comprador: Efraín Villalta Calvo

Me indican que ostentan representación de la sociedad por medio de un poder generalísimo, por lo que se debe revisar la identificación por medio de la cédulas de identidad y la revisión mediante las certificaciones digitales de la personería jurídica y la certificación de dichos poderes generalísimos, adicionalmente se solicita la presentación de la licencia de conducir, La identificación de los comparecientes debe realizarse de acuerdo con el artículo 39 del código Notarial, donde reza la responsabilidad del notario para individualizar con exactitud y sin lugar a dudas la identidad de las partes y para esto se debe utilizar los medios legales de identidad en este caso, ambos comparecientes son costarricenses, por lo que se solicita su cédula de identidad de acuerdo con la ley orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones. Y de acuerdo con el acta 008-2015 del Consejo Superior Notarial de la Dirección Nacional de Notariado acuerdo 2015-008-004 indica:

“Que, en todo caso, el notario podrá según lo considere pertinente, solicitar a los comparecientes de forma complementaria y no sustitutiva (adicionalmente y no en lugar de), cualquier otro documento de identidad para asegurarse de la identidad de los mismos”.

Tomando en cuenta lo descrito en el acuerdo se procede a solicitar la licencia de conducir si es que los comparecientes la tienen u algún carnet de colegio profesional si en su defecto son colegiados y se guarda en el archivo de referencias.

Sin embargo, es importante recalcar que el artículo 95 de la Ley del Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones indica en el inciso b) que la presentación de la cédula es los actos o contratos notariales es de carácter obligatorio. Inclusive el artículo m) indica cualquier otra diligencia u operación en que sea del caso de justificar la identidad personal. Y hace una aclaración, en las actuaciones de las personas jurídica se presentará la cédula del respectivo personero. En las escrituras públicas, en los contratos privados, en los expedientes administrativos y judiciales, pagarés y certificados de prenda, deberá consignarse y el número de la cedula de las partes. Este artículo de esta ley se encuentra en concordancia con el artículo 39 en relación con el ordinal 83 código Notarial.

Otras herramientas disponibles para realizar la verificación de la identidad, podrían ser: Certificación de nacimiento, Certificación de estado Civil, Certificación de Defunción. Y el escrutinio físico de la cédula de identidad. Adicionalmente el Tribunal Supremos de Elecciones pone a disposición el servicio de Sistema de verificación de identidad, una tecnología que permite el cotejo de la huella dactilar de los costarricenses mayores de dieciocho años a partir de su número de cédula. La base de datos está protegida de conformidad con la ley N° 8968 Ley de Protección de la Persona frente al tratamiento de sus datos personales.

Se consultó por medio de correo electrónico al Tribunal Supremo de Elecciones sobre el costo de esta herramienta y se indican los siguientes paquetes.

Tabla 1 Paquete de consumo post pago

Plan	Cantidad de consultas por mes	Precio unitario	Cuota mensual
VID Principiante	5	\$1.00	\$5 + IVA
VID Básico	50	\$0.50	\$25 + IVA

Nota: Esta tabla fue recibida del correo electrónico: jgonzalez@tse.go.cr. Personal que nos brindó información sobre esta herramienta electrónica. (Ver correo en la sección de apéndice)

Una vez corroborado la identidad de las partes, se realiza el cotejo sobre las personas jurídicas en específico el registro del poder generalísimo. Para determinar que efectivamente ostenta la representación, ya que para realizar el negocio jurídico es necesario, categóricamente que las personas físicas que están frente a mí son las mismas que representan a la sociedad.

Poder Generalísimo:

Para ambas sociedades la constitución del poder generalísimo debe realizarse mediante escritura pública, las facultadas que se les otorga no necesariamente deben quedar nombradas en el instrumento, sin embargo, si hay alguna restricción del mandatario si debe señalarse para que se estipule excluido, de lo contrario, como poder generalísimo se otorgará todas las atribuciones contenidas en el artículo 1253 del Código Civil.

Doctrinalmente los actos jurídicos que puede realizar el apoderado generalísimo CIJUL (2009):

“El apoderado generalísimo puede realizar a nombre de su poderdante toda clase de actos jurídicos de naturaleza patrimonial, permitidos legalmente. Así, puede vender, gravar, hipotecar, pignorar y de cualquier otra forma disponer o adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, siempre que sus actos sean onerosos.” (p.3).

Tanto para la Sociedad de responsabilidad limitada como para Sociedad Anónima, las facultadas son las mismas, realizar la venta y recepción de un bien inmueble de forma onerosa es legalmente posible, por seguridad jurídica se observan la personería jurídica, la certificación de poder generalísimo y el acta ya sea de Cuotista o Accionistas.

Sin embargo, para las Sociedades Anónimas el Código de Comercio hace una distinción en el artículo 184 y 186, ambos artículos buscan la protección de terceros y no impedir el normal funcionamiento de la empresa CIJUL (2009)

“Para efectos de sociedades anónimas, dicho poder, a pesar de ser revocado y sustituido, debe perdurar en el tiempo hasta el momento en que su o sus sustitutos puedan ejercer legalmente el cargo.” (p.2).

Sobre algunos múltiples otorgamientos y las actuaciones separadas CIJUL (2009):

“También puede restringirse el poder con la exigencia de que el apoderado tenga que actuar conjuntamente con otras personas.

Sin embargo, debe anotarse que si hay apoderados que pueden actuar separadamente, o si hay órganos de una persona jurídica que tienen idénticas atribuciones de apoderados generalísimos, no se dan limitaciones para que esos órganos con iguales atribuciones actúen separada y válidamente. (Es muy frecuente el caso de sociedades mercantiles, en que hay un presidente con facultades de apoderado generalísimo sin limitación de suma y gerentes con las mismas atribuciones, lo que no tiene nada de irregular).” (p.6).

Posterior a la explicación de la inscripción registral de cada poder presentado ante la notaría, se procede a realizar la consulta mediante la plataforma digital, por medio primeramente de la consulta gratuita, con sus respectivos datos de identificación, y posteriormente se realiza la compra de la personería jurídica digital y la certificación digital de cada poder, como medio probatorio de la debida diligencia. Y se integran al archivo de referencias, en conjuntos con las actas de asamblea.

Se comprueba entonces la identificación de las partes con los siguientes resultados:

- * Los Laureles S.R.L.
 - Gerente General: Marco Aurelio Amador Sandoval
 - Cédula de identidad: 3-0219-0437
 - Citas de inscripción del poder generalísimo: 2023-321849-1-1
 - Cédula Jurídica: 3-102-621124
- * Cerezos en Flor S.A.
 - Presidente: Efraín Villalta Calvo
 - Cédula de identidad: 3-0143-0950
 - Citas de inscripción del poder generalísimo: 2022-283626-1-1

- Cédula Jurídica: 3-101-033284

Se hace énfasis a las citas de inscripción del poder generalísimo, debido a que la guía de calificación registral de bienes inmuebles indica que basta con que la escritura contenga las citas de inscripción, sin embargo, para efectos del cumplimiento del artículo 47 del código notarial, el notario debe llevar un archivo de referencias con los documentos, comprobantes referidos en las escrituras matrices y que conforme a la ley quedan en su poder. Debidamente foliados.

Cuando se trate de negocios jurídicos donde intervienen las representaciones es importante indicarle al compareciente que el artículo 84 del código Notarial solicita la personería vigente con vista del registro respectivo. Si la personería indicada no está vigente. Se cancela el asiento de presentación, por lo que la revisión de la vigencia es primordial para lograr la presentación y la inscripción. En ambos casos las personerías se encuentran vigentes, por lo que se continua con el negocio jurídico entre las partes.

Sobre la repartición de cuotas actual de la S.R.L continua la descripción de la voluntad de las partes

“La sociedad tiene un capital de diez mil colones, representado por diez cuotas de mil colones cada una. El señor Amador tiene 6 cuotas y la señora Lobo 4. La representación generalísima judicial y extrajudicial sin límite de suma la tiene el señor Amador como gerente con un poder generalísimo”.

Luego de recibir la información de los usuarios sobre la constitución de la Sociedad Responsabilidad Limitada. Las cuotas 6 y 4 son los aportes por los que los socios responderán a su responsabilidad. Dichas cuotas no podrán ser transmisibles por endoso sino por las formalidades dictadas por el Código de Comercio. (Artículo 77 del Código de Comercio)

La representación generalísima judicial y extrajudicial se destaca el artículo 89 del Código de Comercio, la SRL serán administrada por uno o varios gerentes o subgerentes, que pueden ser socios o extraños. Se hará efectivo cuando sea publicado e inscrito. E incluso puede estipularse por todo el plazo de la empresa o por periodos que se acuerden.

Posterior analizar la personería y la certificación del poder generalísimo, se determina, que la representación de los Laureles S. R. L. son legalmente demostrables.

Sobre el único socio actual de la S.A continua el detalle del caso

“La representación social de dicha sociedad está a cargo del apoderado generalísimo y único socio actualmente, Efraín Villalta Calvo, empresario”.

Se analiza la declaración del señor Efraín Villalta Calvo, a la luz del artículo 120 del Código de Comercio se indica que la acción es el título mediante el cual se acredita y transmite la calidad de socio. Y en concordancia con el artículo 140 del mismo cuerpo normativo, indica que se considerará socio al inscrito como tal en los registros de accionistas. Ahora bien, el artículo 202 indica que el hecho de que todas las acciones de una sociedad anónima lleguen a pertenecer a una sola persona. No es causa de disolución de la sociedad.

En asuntos referentes a la administración de la sociedad, dice se realizará por medio del consejo de administración o de la junta directiva quienes el código de Comercio en el artículo 181 afirma que debe ser un mínimo de tres miembros, quienes podrán ser o no socios y ostentar calidad de presidente, secretario y tesorero. Y el artículo 182 del mismo código indica que la representación judicial y extrajudicial de la sociedad corresponderá al presidente del consejo de administración.

La transmisión de las acciones nominativas, se debe pactar en la escritura social con previa autorización del consejo de administrador, debe ser comunicado por escrito al consejo y este conforme al tiempo estipulado autorizará o no el traspaso y la sociedad puede negarse a inscribir el traspaso que se hubiere hecho sin esta autorización. (artículo 138 del Código de Comercio).

Por lo tanto, luego de haber revisado la normativa respectiva, a criterio de la suscrita lo manifestado por el señor Efraín Villalta Calvo, y en vista en el registro de personas jurídicas es legalmente posible.

Compraventa de la propiedad entre sociedades

Sobre la voluntad de las partes.

- “Los Laureles S.R.L. le va a vender a la sociedad anónima Cerezos en Flor S.A la finca inscrita a nombre de los Laureles ubicada en Turrialba, cerca de las inmediaciones del volcán. El precio de la venta es de cuarenta millones de colones.

(...). La propiedad mide diez mil metros cuadrados. Se encuentra libre de gravámenes y anotaciones”.

- “En dicho inmueble se encuentra una construcción donde opera una cafetería y venta de productos de la zona. La venta incluye este local y don Efraín continuará con el negocio, solo que modificará el nombre por Cafetería don Efraín”.

Parte de los principios estipulados por los lineamientos deontológicos que se aplican durante esta etapa, los principios de contralor integral de legalidad (contratos conforme al ordenamiento jurídico), asesorar (asesorar técnicamente para siempre estar dentro del bloque de la juridicidad), la función notarial es la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario como está estipulado en el artículo 2 de lineamientos para la ejercicio y control del servicio notarial. Por lo que se procede analizar los siguientes puntos en relación con la voluntad de los usuarios.

El bien inmueble:

En sentido general el bien inmueble debe el objeto que está unido a la tierra como lo dice el artículo 254 del Código de Civil, son inmuebles las tierras, edificios y construcciones.

Como menciona (Aguilar, 2008) Bienes jurídicamente hablando:

“Son por tanto bienes patrimoniales; es decir, aquellos que tiene un valor económico y que son susceptibles de pertenencia o apropiación. Y se pueden considerar como bienes patrimoniales el hecho que se encuentren en el comercio y considera que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley” (p.34).

Según (Ferrara, F. (2022): “El campo por excelencia donde las personas jurídicas desarrollan su actividad es el campo patrimonial. Aquí la proximidad entre sujetos físicos e ideales es casi completa, salvo algunas modificaciones dependientes de la naturaleza abstracta de esos últimos. Las personas jurídicas pueden tener la propiedad de los bienes inmuebles y muebles de toda naturaleza” (p.483).

El inmueble, es una cosa transmisible dentro del comercio de los hombres y la voluntad de disponer del bien manifestado por su representante es legalmente posible, para que la transmisibilidad del derecho real de propiedad de bienes inmuebles surta efectos legales, es

Sin embargo, por voluntad de las partes, la compraventa respeta, el precio ofrecido La Sociedad Los Laureles S.R.L de cuarenta millones de colones precio que incluye la venta de los diez mil metros cuadrados, con el local construido y todos los insumos operativos de la cafetería para continuar el negocio.

Venta del local.

Después de revisar la normativa sobre la construcción donde opera una cafetería y venta de productos de la zona, se determina que se está planteando la venta de un local comercial que se encuentra asentado en una finca cuyo propietario registral es la Sociedad Los Laureles S.R.L.

La venta de locales comerciales se constituye en el artículo 478 del Código de Comercio, el cual intuye: “Elementos que integran el establecimiento como instalaciones eléctricas, telefónicas, u otra, el inmobiliario, mercadería, patentes de invención y marcas de fábrica, la contabilidad, derechos derivados de la propiedad comercial, industrial o artística, y cuando forme el activo y pasivo, salvo pacto expreso en contrario”.

Y el artículo siguiente el 479 del mismo cuerpo normativo indica: “Que la transmisión por cualquier título oneroso de un establecimiento comercial, deberá necesariamente anunciarse en el periódico oficial por aviso que se publicará tres veces consecutivas, en el que se citará a los acreedores e interesados para que se presenten dentro del término de quince días a partir de la primera publicación”.

Por lo anterior para ejecutar la venta del local dentro del bloque de juridicidad una opción que se presenta a las partes es la transmisión de la documentación contable (libros de contabilidad) y una certificación contable del estado actual de la cafetería por parte de un contador público autorizado.

De manera que se garantice la transparencia en el negocio jurídico que incluye la venta del local y evitar a posteriori algún reclamo de un tercero interesado en relación con esta actividad comercial.

Y como parte de los requisitos de traspaso de este local comercial se debe hacer la publicación de un edicto de forma tal que se cumpla con el principio de publicidad, citando

a los acreedores e interesados para que se presenten dentro del término de quince días a partir de la primera publicación para hacer valer sus derechos.

Modificación del nombre por Cafetería don Efraín

A solicitud de la parte compradora, se asesora sobre la modificación del nombre del local comercial en la Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos (2000) dice:

El nombre comercial sólo puede transferirse junto con la empresa o el establecimiento que lo emplea o con la parte de la empresa o el establecimiento que lo emplea.

La transferencia de un nombre comercial registrado o en trámite de registro se inscribirá en el Registro de la Propiedad Industrial, según el procedimiento aplicable a la transferencia de marcas, en cuanto corresponda, y devengará la misma tasa”. (Art. 69)

Como reza en el primer párrafo se transfiere con el establecimiento que lo emplea en este caso la estructura construida en el bien inmueble.

Se debe realizar la solicitud de traspaso el nombre comercial hacia la Sociedad Anónima Cerezos en Flor, con la finalidad de transferir la titularidad del nombre comercial.

El titular del nombre comercial tiene la potestad de cambiar el nombre de acuerdo con el artículo 32 en donde se indica los requisitos que deben incluirse para el cambio entre ellos: el nombre y dirección del solicitante, indicación de los signos y el número de solicitud o registro, especificación del cambio, indicación del nuevo nombre del solicitante, el poder resultante de la compañía que ahora opera el local, documento donde conste el cambio debidamente legalizado y autenticado, comprobante de cancelación de la tasa correspondiente. Una vez realizado el estudio correspondiente al cambio, otorgará al interesado un edicto que se publicará a su costa una sola vez en el diario oficial. Efectuada la publicación se otorgará el certificado correspondiente al cambio.

Sobre el tema de la publicación el registro de la propiedad Industrial emitió la directriz DRPI-02-2014 donde se requiere la demostración de que se haya cumplido con la publicación

por tres veces consecutivas en el Diario Oficial La Gaceta de la citación a acreedores e interesados.

La directriz DRPI-08-2011 indica el cobro de Timbre Fiscal del Registro de la Propiedad Industrial, en casos de cesiones gratuitas esta deberá de estimarse a efecto de cumplir con las obligaciones fiscales. Por lo que se asesora a las partes que a pesar de que no es del interés la estimación del nombre comercial, se deje en constancia una estimación mínima para el cobro de los timbres y la aclaración de cesión gratuita.

Por lo tanto, el cambio de nombre intencionado por la parte compradora tiene tutela jurídica e instrumentalización por medio de la ley de marcas y otros signos distintivos y la consumación sucede posterior al edicto tal como está indicado en la ley, que este requisito es mandatorio para ejecutar el cambio de nombre del local y como es voluntad de la parte compradora, continuar con el negocio, parte del bloque de juridicidad, es proceder con el cambio de titularidad y como se manifestó del nombre.

Honorarios

Los honorarios fueron cancelados utilizando el Arancel emitido mediante Decreto Ejecutivo N° 41930-JP. Específicamente, para la compraventa del inmueble se utiliza el artículo 74 Tarifa General para labores notariales. Para realizar la estimación de la hora profesional se utiliza el artículo 63 del Arancel para cubrir los tiempos dedicados a la asesoría de los requerimientos expuestos por los usuarios.

Como parte de los gastos en que deben incurrir las partes para realizar el traspaso, se incluye la tasación de los timbres e impuestos, inclusive el pago del edicto de publicación por el cambio de marca comercial por la venta del local.

Además de la estimación por el traspaso de nombre comercial del local comercial que implica responsablemente a ambas partes y el cambio de nombre solicitado por don Efraín, se hará en un proceso posterior a esta venta de inmueble. A las partes se les asesora de que deben pagar por partes iguales como indica el artículo 68 del decreto de aranceles.

Tabla 2 Detalle de honorarios y tasación de los tributos a pagar

Actuaciones sobre el Traspaso del Bien Inmueble	Pago sobre Honorarios y Tributos Correspondientes
Honorarios (Traspaso del Bien Inmueble) I.V.A	₡ 653,987.5
Hora Profesional	₡ 216,892.5
Pago de tributos	₡ 331,645.0
Trasferencia del nombre comercial	
Honorarios (Traspaso del nombre comercial) I.V.A	₡ 410,190.0
Honorarios Declaración Jurada	₡ 68,365.0
Publicación de Edicto	₡ 35,700.0
Pago de tributos	₡ 25,401.5
Total de Pago por las actuaciones	₡ 1,742,181.5

Nota: Esta tabla de elaboración propia, muestra los totales correspondientes de pago para los honorarios y los tributos.

Tabla 3 Cálculo de Traspaso de bien inmueble

Artículo 74 de Decreto de Aranceles	Porcentajes	Monto Respectivo al precio del inmueble en estudio
Hasta 11 000 000	2.0%	₡ 220,000.0
De 11 000 000 hasta 16 500 000	1.5%	₡ 82,500.0
De 16 500 000 hasta 33 000 000	1.25%	₡ 206,250.0
33 000 000	1.0%	₡ 70,000.0
	Sumatoria	₡ 578,750.0
	I.V.A (13%)	₡ 75,237.5
	Total con IVA	₡ 653,987.5

Nota: Esta tabla de elaboración propia, muestra el detalle que se realizó con la aplicación del artículo 74 del Arancel por servicios profesionales.

Tabla 4 Cálculo de la hora profesional

Artículo 63 de Decreto de Aranceles	Cantidad de Horas	Precio por hora	Monto Total
Hora Profesional	2	₡ 90,750.0	₡ 181,500.0
		Sumatoria	₡ 181,500.0
		I.V.A (13%)	₡ 35,392.5
		Total con IVA	₡ 216,892.5

Nota: Esta tabla de elaboración propia, muestra el detalle que se realizó con la aplicación del artículo 63 del Arancel por servicios profesionales. Se realizó el cálculo por dos horas debido a la revisión exhaustiva de las sociedades.

Tabla 5 Certificación Notarial

Certificación Notarial	Monto
Cumplimiento de publicación de tres veces consecutivas (Directriz DRPI-02-2014)	₡ 18,150.0
Timbres de Abogados (265 colones)	
Sumatoria	₡ 18,150.0
I.V.A (13%)	₡ 2,359.0
Total con IVA	₡ 20,509.0

Nota: Esta tabla de elaboración propia, muestra el detalle que se realizó con la aplicación del artículo 91 del Arancel por servicios profesionales en cumplimiento de la Directriz DRP-02-2014, para el proceso de Traspaso de nombres comerciales.

Tabla 6 Estimación de pago de Timbres

Pago de Timbres						
Registro	Agrario	Fiscal	Archivo	Abogado	Municipal	Total Timbres
₡ 200,000.0	₡ 40,000.0	₡ 625.0	₡ 20.0	₡ 11,000.0	₡ 80,000.0	₡ 331,645.0

Nota: Con la guía de Calificación del Registro inmobiliario se procede a elaborar esta tabla para valorar el costo por timbres exceptuando el traspaso. Y posteriormente se realizó con Tasaban (Ver imagen de los instrumentos notariales).

Tabla 7 Estimación Traspaso de nombre comercial (Actividad realizada por Abogacía)

Aranceles Traspaso de nombre comercial	Monto
Publicación del edicto Diario oficial la Gaceta (Tres veces consecutivas).	₡ 35,700.0
Timbres Fiscales	₡ 12.5
Tasa de Traspaso \$25	₡ 25,389.0
Honorarios: Artículo 13 del Arancel + I.V.A	₡ 410,190.0
Total	₡ 471,291.5

Nota: Tabla de elaboración propia. El cálculo honorario para este cambio debe realizarse por 2 trámites: Transferencia del nombre comercial, Cambio de nombre del titular: para este trámite se cobra una certificación notarial que es cubierta por el usuario Efraín por tratarse de una solicitud de esta parte.

Estudios Pre-escriturarios

Estos estudios se refieren a la debida diligencia realizada por el notario y la cual sirve para tomar criterio sobre la voluntad manifestada de los usuarios y ubicarla dentro del bloque de juridicidad.

Los he mencionado anteriormente en esta fase ya que la etapa de asesora, mientras externamente se está realizando la asesoría, se va enlistando internamente los documentos legales que deben cotejarse y obtener para respaldar el contrato.

Los Laureles S.R.L

- Estudio Registral de la Sociedad.
- Estudio de la Representación de la sociedad: Inscripción del poder generalísimo y la individualidad sin lugar a dudas de la persona física que ostenta dicha representación.
- Estudio Registral de la finca objeto del traspaso, incluyendo la revisión a nivel municipal con respecto al valor del impuesto Municipal.
- Estudio de la Marca Comercial asociada al establecimiento comercial incluido en la venta.
- Se aconseja realizar una descripción y valoración del establecimiento comercial, por medio de un Contador Público, para dar aseguramiento al traspaso del local incluido en la venta. Obtención del Certificado de Contador Público Autorizado.
- Y anotar una estimación del valor de traspaso del nombre comercial.
- Acta de Cuotista para vender

Cerezos en Flor S.A

- Estudio Registral de la Sociedad.
- Estudio de la Representación de la sociedad: Inscripción del poder generalísimo y la individualidad sin lugar a dudas de la persona física que ostenta dicha representación.
- Acta de Accionistas para aceptar la compra.

Fase Redactora

Esta fase se realiza de acuerdo con el capítulo dos del Código Notarial, artículos del 81, 82,83, 84, 86, 87, 88,89,90. Lo cual implica que posterior a obtener los documentos de la debida diligencia podrá emitir un criterio de legalidad para plasmar en la escritura la voluntad de las partes.

Es importante acotar, que la fase redactora sucede cuando el notario ya tiene todos los insumos que le permiten comprobar y dar fe pública de que la manifestación de los usuarios es legalmente posible. Solo de esta forma puede ejecutar la escritura.

Posterior, a la conclusión, constancia y advertencias plasmadas en el instrumento público, debe realizar el otorgamiento de las mismas por medio de la lectura completa de la escritura.

Fase Legitimadora

De acuerdo con el artículo 2 de los lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. La función notarial es la potestad estatal delegada. En la cual el notario debe asesorar de forma correcta para que la voluntad del usuario nazca a la vida jurídica de forma legal. El usuario por medio del principio de rogación de parte se presenta ante el notario público autorizado para manifestar su voluntad y el notario por medio de sus actos/contratos legitima dichas voluntades. Y siguiendo con el artículo 91 del código Notarial, el otorgamiento se realiza con la lectura de la escritura y dejar constancia del consentimiento de lo dicho.

Fase ejecutora

Esta fase comprende normativamente a partir del artículo 113, 114 y 115 en la cual se expide el testimonio para ser presentando ante el registro inmobiliario, indica la estructura de los testimonios y el engrose.

Recordar que, en el 267 del código Civil, se indica que: la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad. Por lo que el Registro, es parte esencial de esta fase, porque emite un criterio de aceptabilidad de lo estipulado por las partes y avalado por el notario, emite un criterio de corrección de ser necesario. El cual debe ser ejecutado por el notario para asegurar la inscripción y su publicación.

Instrumento Notarial

- Escritura



PROTOCOLO

1	NÚMERO DIEZ: Ante mi Norma Liliana Camacho García, Notaria pública con oficina
2	en San José, La <u>Uruca Oficentro plaza Uruca</u> primera planta oficina cero seis.
3	Comparecen: Marco Aurelio Amador Sandoval , de nacionalidad costarricense,
4	Administrador de empresas, casado en primeras nupcias, vecino de la Provincia:
5	Cartago, Cantón: Turrialba, Distrito: <u>Las Americas</u> , finca Catalina, quien porta la cedula
6	de identidad número tres –cero doscientos diecinueve –cero cuatrocientos treinta y siete,
7	en condición de apoderado Generalísimo sin límite de suma de la Sociedad LOS
8	LAURELES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA , con cédula jurídica tres-
9	ciento dos- seis dos uno <u>uno dos cuatro</u> , con domicilio social en el centro comercial
10	<u>Transtusa</u> , Ruta nacional Primaria diez, Turrialba, Provincia de Cartago, Oficina
11	identificada con local doce, el señor Marco Aurelio Amador Sandoval , en condición de
12	gerente de la sociedad de responsabilidad limitada y ostenta la representación judicial y
13	extrajudicial con facultades de apoderado Generalísimo con facultades sin límite de
14	suma, personería que se encuentra vigente en el registro de personas jurídicas del cual
15	doy fe con vista en el registro de personas Jurídicas del Registro Nacional y al obtener
16	certificación digital, con citas de inscripción tomo: dos mil veintitrés-Asiento: tres dos uno
17	ocho cuatro nueve-consecutivo: uno-uno. Y Efraín Villalta Calvo , de nacionalidad

18	costarricense, empresario, casado en primeras nupcias, vecino de la Provincia: Cartago,
19	Cantón: Turrialba, Distrito: Tres Equis, Hacienda la fuente, quien porta la cédula de
20	identidad número tres- cero uno cuatro tres -cero nueve cinco cero, en condición de
21	gerente y de apoderado Generalísimo sin límite de suma de CEREZOS EN FLOR
22	SOCIEDAD ANÓNIMA , con cédula jurídica tres-ciento uno- cero tres tres dos ocho
23	cuatro, con domicilio social en Turrialba provincia de Cartago, Contiguo al Gimnasio
24	Municipal Turrialba noventa y seis, Barrio Aragón, complejo de Oficinas identificada con
25	local uno, el señor Efraín Villalta Calvo, quien ostenta la representación judicial y
26	extrajudicial con facultades de apoderado Generalísimo sin límite de suma y en
27	condición de gerente general, sobre la personería se encuentra vigente en el registro de
28	personas jurídicas del cual doy fe con vista en el registro de personas Jurídicas del
29	Registro Nacional y al obtener certificación digital, con citas de inscripción tomo: dos mil
30	veintidós -Asiento: dos ocho tres seis dos seis -consecutivo: uno-uno. Y MANIFIESTAN:

1	PRIMERO: PROPIETARIO Y DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: Que la sociedad LOS
2	LAURELES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA es propietaria de la finca
3	inscrita en el Registro inmobiliario cuyo número de matrícula es cinco tres ocho <u>ocho</u>
4	<u>cinco- cero cero cero</u> , y con el número de plano tres- dos cero dos cinco <u>cinco</u> nueve
5	seis –dos mil dieciocho. Ubicada en la provincia de Cartago, cantón de Turrialba, distrito
6	de Santa Cruz, de acuerdo con la certificación literal del Registro Nacional en
7	coincidencia con el plano catastrado mencionado anteriormente posee los siguientes
8	linderos: Norte: Calle publica, Sur: Hacienda La Fuente Este: Hacienda La Fuente
9	Oeste: Calle pública. La propiedad mide diez mil metros cuadrados. Con naturaleza:
10	Mixta en la que tiene un local construido y el resto del terreno sin construcción en
11	condición de potrero. La finca se encuentra libre de gravámenes y anotaciones. Lo
12	anterior se confirma con vista en las certificaciones emitidas por el registro inmobiliario.
13	SEGUNDO: DE LA COMPRA VENTA DE LA PROPIEDAD: Que en este acto el primer
14	compareciente, mediante la facultad de poder generalísimo, en condición de gerente y
15	en vista del libro de Asamblea de Cuotista del acta número doce del libro número uno,
16	se autorizó al señor Marco Aurelio Amador Sandoval a vender dicha propiedad en
17	nombre de la SOCIEDAD LOS LAURELES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD
18	LIMITADA . Por lo tanto, procede a vender la finca número de matrícula cinco tres ocho
19	<u>ocho</u> cinco- <u>cero cero cero</u> y con esta venta se incluye el local comercial construido en
20	ella el cual opera como cafetería la venta incluye todo el menaje operativo para
21	continuación de la actividad comercial, al señor Efraín Villalta Calvo en condición de
22	apoderado generalísimo y como gerente de la sociedad anónima que representa, por el
23	monto CUARENTA MILLONES DE COLONES . Y este segundo compareciente

24	facultado mediante poder generalísimo y en vista del libro de Asamblea de Accionistas
25	de CEREZOS EN FLOR SOCIEDAD ANÓNIMA en el acta numero veinte del libro
26	número tres, se autorizó a aceptar la compra del inmueble. Por lo tanto, el precio como
27	la extensión de la finca y sus linderos y la naturaleza de la misma, la construcción del
28	local comercial juntamente con su menaje son aceptados por el representante de la
29	sociedad CEREZOS EN FLOR SOCIEDAD ANÓNIMA, en este segundo acto el
30	compareciente Efraín Villalta Calvo acepta la venta del inmueble. TERCERO: LAS



PROTOCOLO

1	PARTES DEJAN CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN JURIDICA NO REGISTRAL
2	INMOBILIRIA DE LA CAFETERÍA CONSTRUIDA EN EL INMUEBLE: A) SOBRE EL
3	LOCAL: Se trata de un local comercial donde opera una cafetería la cual en primer
4	instancia posee nombre comercial inscrito en el registro de propiedad intelectual y bajo

5	la representación de la SOCIEDAD LOS LAURELES SOCIEDAD DE
6	RESPONSABILIDAD LIMITADA , la construcción de dicho local con sus acabados,
7	inmuebles, materia prima, mercadería de productos de la zona, y las cuentas por pagar
8	y cobrar son contenidas en un inventario, realizado por el contador público Licenciado
9	<u>Nils Avila Montaro</u> , identificado con el número cuatrocientos siete y quien emite dicha
10	certificación a solicitud de parte. B) SOBRE EL TRASPASO DEL NOMBRE
11	COMERCIAL DE LA CAFETERIA: Las partes interesadas mediante el principio de
12	rogación acceden a traspasar en cumplimiento del artículo sesenta y nueve de la ley de
13	Marcas y otros signos Distintivos el nombre de cafetería LOS LAURELES SOCIEDAD
14	DE RESPONSABILIDAD LIMITADA hacia la SOCIEDAD ANÓNIMA CEREZOS EN
15	FLOR . Con la finalidad de que la misma obtenga la titularidad de dicho nombre, debido
16	a la venta del inmueble en el cual estaba asentado el establecimiento comercial. C)
17	ACERCA DE LA ESTIMACION DEL NOMBRE COMERCIAL: Las partes manifiestan
18	que este traspaso de nombre comercial obedece a la estimación mínima permitida dado
19	que no es de su interés el nombre comercial, no obstante, en cumplimiento del
20	requerimiento legal sobre timbres fiscales del Registro de la Propiedad Industrial, se
21	acordó el mínimo de la tasa estipulada. D) CUMPLIMIENTO DE PUBLICIDAD: Las
22	partes realizan la publicación del edicto en el Diario Oficial La Gaceta por tres veces
23	consecutivas, citando a acreedores e interesados sobre esta transferencia de nombre
24	comercial para que manifiesten su interés en virtud de este cambio. Se deja en
25	constancia que la LOS LAURELES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA a
26	través de su representante Marco Aurelio Amador Sandoval , manifiesta que durante
27	el periodo de la publicidad se mantendrá anuente a la responsabilidad que puedan surgir
28	de las partes interesadas. CUARTO: SOBRE LA DECLARACION JURADA DEL

29	ORIGEN DE LOS FONDOS PARA EL PAGO DEL NEGOCIO JURÍDICO: Manifiesta el
30	compareciente Efraín Villalta Calvo que debidamente apercibido con que la ley castiga

1 delito de perjurio y falso testimonio, **DECLARA BAJO FE DE JURAMENTO** lo siguiente:
2 a) Conforme lo estipula el artículo quince ter de la Ley sobre estupefacientes, sustancias
3 psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de
4 capitales y financiamiento al terrorismo, el precio de la compra venta es la suma de
5 **CUARENTA MILLONES DE COLONES** girados a la Sociedad **LOS LAURELES**
6 **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, en la cuenta bancaria de la sociedad,
7 los honorarios y timbres fiscales, se cancelan mediante transferencia bancaria realizada
8 por el compareciente **Efraín Villalta Calvo** mediante la cuenta de la sociedad **LOS**
9 **CEREZOS EN FLOR SOCIEDAD ANÓNIMA**. b) El origen de los fondos utilizados para
10 pagar el precio, timbre, tasas, honorarios, provienen de la sociedad a quien el representa
11 producto de las actividades económicas de la sociedad anónima. **El suscrito notario**
12 **da fe de:** A) Advirtió a los declarantes sobre la trascendencia legal de sus renunciadas,
13 estipulaciones y de las obligaciones que contraen de sus manifestaciones, las partes
14 entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad B) Que deja constancia en su archivo
15 de referencias la forma de pago de la presente transacción de **CEREZOS EN FLOR**
16 **SOCIEDAD ANÓNIMA** representado por **Efraín Villalta Calvo**. C) Que ha identificado
17 plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. D) Como lo
18 estipula el artículo ciento sesenta y siete del código Notarial fueron cancelados en partes
19 iguales: los montos de honorarios, declaración jurada, impuestos de traspaso, derechos
20 de registros, timbres respectivos, así como el pago del edicto y por lo que en el plazo de
21 veinticuatro horas se emitirá factura electrónica respectiva. Estando todos presentes
22 manifiestan que sus calidades son las antes dichas. **ES TODO. Expido primer**
23 **testimonio para ser presentado ante el registro inmobiliario. Leído lo escrito a los**

24 **comparecientes, manifiestan que lo aprueban y firman conformes en San José, a**
25 **las quince horas del veintiséis de noviembre del dos mil veinticuatro.**

4666

Norma Córdova

o Testimonio

Norma Liliana Camacho García 702220984



NÚMERO DIEZ: Ante mi Norma Liliana Camacho García, Notaria pública con oficina en San José, La Uruca Oficentro plaza Uruka primera planta oficina cero seis. Comparecen: **Marco Aurelio Amador Sandoval**, de nacionalidad costarricense, Administrador de empresas, casado en primeras nupcias, vecino de la Provincia: Cartago, Cantón: Turrialba, Distrito: Las Americas, finca Catalina, quien porta la cedula de identidad número tres –cero doscientos diecinueve –cero cuatrocientos treinta y siete, en calidad de apoderado Generalísimo sin límite de suma de la Sociedad **LOS LAURELES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, con cédula jurídica tres-ciento dos- seis dos uno uno dos cuatro, con domicilio social en el centro comercial Transtusa, Ruta nacional Primaria diez, Turrialba, Provincia de Cartago, Oficina identificada con local doce, el señor **Marco Aurelio Amador Sandoval**, en condición de gerente de la sociedad de responsabilidad y ostenta la representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderado Generalísimo con facultades sin límite de suma, personería que se encuentra vigente en el registro de personas jurídicas del cual doy fe con vista en el registro de personas jurídicas y al obtener certificación digital, con citas de inscripción tomo: dos mil veintitrés-Asiento: tres dos uno ocho cuatro nueve-consecutivo: uno-uno. Y **Efraín Villalta Calvo**, de nacionalidad costarricense, empresario, casado en primeras nupcias, vecino de la Provincia: Cartago, Cantón: Turrialba, Distrito: Tres Equis, Hacienda la fuente, quien porta la cédula de identidad

número tres- cero uno cuatro tres -cero nueve cinco cero, en calidad de apoderado Generalísimo sin límite de suma de la **SOCIEDAD ANÓNIMA CEREZOS EN FLOR SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula jurídica tres-ciento uno- cero tres tres dos ocho cuatro, con domicilio social en Turrialba provincia de Cartago, Contiguo al Gimnasio Municipal Turrialba noventa y seis, Barrio Aragón, complejo de Oficinas identificada con



local uno, el señor Efraín Villalta Calvo, quien ostenta la representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderado Generalísimo con facultades sin límite de suma y en condición de gerente, sobre la personería que se encuentra vigente en el registro de personas jurídicas del cual doy fe con vista al registro de personas jurídicas del Registro Nacional y al obtener certificación digital, con citas de inscripción tomo: dos mil veintidós -Asiento: dos ocho tres seis dos seis -consecutivo: uno-uno. Y **MANIFIESTAN: PRIMERO: PROPIETARIO Y DESCRIPCION DE LA FINCA:** Que la sociedad **LOS LAURELES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** es propietaria de la finca inscrita en el Registro inmobiliario cuyo número de matrícula es cinco tres ocho ocho cinco- cero cero cero, y con el número de plano tres- dos cero dos cinco cinco nueve seis –dos mil dieciocho. Ubicada en la provincia de Cartago, cantón de Turrialba, distrito de Santa Cruz, de acuerdo con la certificación literal del Registro Nacional en coincidencia con el plano catastrado mencionado anteriormente posee los siguientes linderos: Norte: Calle publica, Sur: Hacienda La Fuente Este: Hacienda La Fuente Oeste: Calle pública. La propiedad mide diez mil metros cuadrados. Con naturaleza: Mixta en la que tiene un local construido y el resto del terreno sin construcción en condición de potrero. La finca se encuentra libre de gravámenes y anotaciones. Lo anterior se confirma con vista en las certificaciones emitidas por el registro inmobiliario. **SEGUNDO: DE LA COMPRA VENTA DE LA PROPIEDAD:** Que en este acto el primer compareciente, mediante la facultad de poder generalísimo, en condición de gerente y en vista del libro de Asamblea de cuotista del acta número doce del libro uno, se autorizó al señor Marco Aurelio Amador Sandoval a vender dicha propiedad mediante en nombre de la **SOCIEDAD LOS LAURELES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**. Por lo tanto, procede a vender la finca número de



matrícula cinco tres ocho ocho cinco- cero cero cero y con esta venta se incluye el local comercial construido en ella el cual opera como cafetería la venta incluye todo el menaje operativo para continuación de la actividad comercial, al señor **Efraín Villalta Calvo** en condición de apoderado generalísimo y como gerente de la sociedad anónima que representa, por el monto **CUARENTA MILLONES DE COLONES**. Y este segundo compareciente facultado mediante poder generalísimo y en vista del libro de Asamblea de Accionistas de **CEREZOS EN FLOR S.A.** en el acta numero veinte del libro número tres, autorizó a aceptar el inmueble. Por lo tanto, el precio como la extensión de la finca y sus linderos y la naturaleza de la misma, la construcción del local comercial juntamente con su menaje son aceptados por el representante de la sociedad **CEREZOS EN FLOR SOCIEDAD ANÓNIMA**, en este segundo acto el compareciente Efraín Villalta Calvo acepta la venta del inmueble. **TERCERO (...).** **CUARTO: SOBRE LA DECLARACION JURADA DEL ORIGEN DE LOS FONDOS PARA EL PAGO DEL NEGOCIO JURÍDICO:** Manifiesta el compareciente Efraín Villalta Calvo que debidamente apercebido con que la ley castiga delito de perjurio y falso testimonio, **DECLARA BAJO FE DE JURAMENTO** lo siguiente: a) Conforme lo estipula el artículo quince ter de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, el precio de la compra venta es la suma de **CUARENTA MILLONES DE**

COLONES girados a la Sociedad **LOS LAURELES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, en la cuenta bancaria de la sociedad, los honorarios y tributos fiscales, se cancelan mediante transferencia bancaria realizada por el compareciente Efraín Villalta Calvo mediante la cuenta de la sociedad **LOS CEREZOS EN FLOR SOCIEDAD ANONIMA**. b) El origen de los fondos utilizados para pagar el



precio, timbre, tasas, honorarios, provienen de la sociedad a quien el representa producto de las actividades económicas de la sociedad anónima. El suscrito notario da fe de: A) Advirtió a los declarantes sobre la trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones y de las obligaciones que contraen de sus manifestaciones, las partes entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad B) Que deja constancia en su archivo de referencias la forma de pago de la presente transacción en favor de **CEREZOS EN FLOR SOCIEDAD ANÓNIMA** representado por Efraín Villalta Calvo. C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. D) Como lo estipulado el artículo ciento sesenta y siete del código Notarial fueron cancelados en partes iguales: los montos de honorarios, declaración jurada, impuestos de traspaso, derechos de registros, timbres respectivos, así como el pago del edicto y por lo que en el plazo de veinticuatro horas se emitirá factura electrónica respectiva. Estando todos presentes manifiestan que sus calidades son las antes dichas. **ES TODO.** Expido primer testimonio para ser presentado ante el registro inmobiliario. Leído lo escrito a los comparecientes, manifiestan que lo aprueban, y firman conformes en San José, a las quince horas del veintiséis de noviembre del dos mil veinticuatro. *** Marco Aurelio Amador Sandoval***, ***Efraín Villalta Calvo*** y ***Norma Liliana Camacho García*** **LO ANTERIOR ES COPIA FIEL EN LO CONDUCENTE, Y QUE LO OMITIDO NO MODIFICA ALTERA, CONDICIONA, RESTRINGE, NI DESVIRTUA LO**

TRANSCRITO. DE LA ESCRITURA NÚMERO DIEZ, INICIADA EN EL FOLIO FRENTE SIES DEL TOMO UNO MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTA CONFORME Y LO EXPEDIDO EN LA UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.



A rectangular image showing the handwritten signature "Norma Camacho" in black ink on a light blue and white textured background.



RAZÓN NOTARIAL: La suscrita notaria hace constar que los derechos, aranceles y timbres correspondientes al presente documento se pagaron mediante los enteros 202412091024 pago realizado mediante transferencia electrónica del Banco de Costa Rica el quince de noviembre del dos mil veinticuatro y el entero 0001 tasación 548362890 el día veintisiete de noviembre del dos mil veinticuatro.

RAZON DE EDICTO: La suscrita notaria da fe que los edictos se fueron enviados a publicación en el periódico oficial La Gaceta según la tasación 0000012345 de las fechas de 04, 11 y 18 de noviembre del dos mil veinticuatro. San José veintisiete de noviembre del dos mil veinticuatro.

○ Identificación de las partes (cédulas)



CÓDIGO VERIFICADOR
24UUYDFCCRFC

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REPUBLICA DE COSTA RICA

CDI
CENTRO DE CERTIFICACIONES DIGITALES

CERTIFICA

EFRAIN VILLALTA CALVO. CÉDULA: 3-0143-0950, A PARTIR DEL OCHO DE ABRIL DE DOS MIL, CONTRAJO MATRIMONIO CON: LAURA OCONTRILLO MONGE

***** ÚLTIMA LÍNEA *****

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS DIECISIETE HORAS CON CINCUENTA Y NUEVE MINUTOS DEL TRES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS AMANCELARLOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 2024-69-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISIETE. SE ADIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBTUAYESE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SE DEBE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-9843. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA RESOLUCIÓN N° 2015-107 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TÁMBORES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO COMUN.TACIVIL@TSE.GO.CR.



CÓDIGO VERIFICADOR
24UUYDFCCRFC



TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REPÚBLICA DE COSTA RICA



CERTIFICA

MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL. CÉDULA: 3-0219-0437, A PARTIR DEL OCHO DE OCTUBRE DE DOS MIL TRECE, CONTRAJÓ MATRIMONIO CON: LUISA MARIA AGUILAR MEDRANO

***** ÚLTIMA LÍNEA *****



ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS DIECISIETE HORAS CON CINCUENTA Y NUEVE MINUTOS DEL TRES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ANTERIORES FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 2014-ES-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISIETE. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBTENGA SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, BASTARÁ COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2281-8843. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE \$ 1071 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TIMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.

- o Estudio Registral de la Sociedad y Actas

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACIÓN LITERAL DE PERSONAS JURÍDICAS
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: *-RNPDIGITAL-1713567-2024*-
PERSONA JURÍDICA: 3-102-621124

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACIÓN: LOS LAURELES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 2010 ASIENTO: 294804 FECHA INSCRIPCIÓN / TRASLADO: 04/11/2010
DOMICILIO: PROVINCIA 03 CARTAGO, CANTON 05 TURRIALBA, CENTRO COMERCIAL TRANSTUSA, RUTA NACIONAL PRIMARIA DIEZ, OFICINA IDENTIFICADA CON EL LOCAL DOCE.
OBJETO/FINES (SÍNTESIS): COMERCIO, INDUSTRIA, TURISMO, AGRICULTURA, GANADERIA, ARRENDAR, DISPONER DE BIENES Y DERECHOS, RENDIR FIANZAS Y GARANTIAS, FIDEICOMISOS.
PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA: INICIO: 22/09/2010 VENCIMIENTO: 22/09/2109
NÚMERO LEGALIZACIÓN: 4081012148078
FECHA LEGALIZACIÓN: 06/08/2012

CONFORMACIÓN DEL CAPITAL O PATRIMONIO

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04/11/2010 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES
CLASE DE ACCIÓN O TÍTULO: CUOTAS
CANTIDAD TÍTULOS: 10 **MONTO:** 1,000.00 **TOTAL:** 10,000.00

NO EXISTEN MÁS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURÍDICA

ADMINISTRACIÓN

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGA: DOS GERENTES DENOMINADOS UNO Y DOS Y NOMBRADOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL

REPRESENTACIÓN

CORRESPONDE AL GERENTE DENONIMADO UNO LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD, CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA PUDIENDO ACTUAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1253 DEL CODIGO CIVIL. EI APODERADO NO PODRÁ SUSTITUIR EN TODO O EN PARTE SU PODER, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO, PUDIENDO RESERVARSE EL EJERCICIO DE SU PODER.

NOMBRAMIENTOS

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04/11/2013 **CARGO:** GERENTE 01

OCUPADO POR: MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL 02. CEDULA DE IDENTIDAD: 3-0219-0437

REPRESENTACIÓN: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

VIGENCIA: INICIO: 01/11/2011 VENCIMIENTO: 22/09/2109

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08/04/2019 **CARGO:** GERENTE OPERATIVO

OCUPADO POR: KATTIA LOBO CALVO 02. CEDULA DE IDENTIDAD: 3-0333-0167

REPRESENTACIÓN: SIN REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

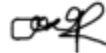
VIGENCIA: INICIO: *- NO HAY *- **VENCIMIENTO:** *-NO HAY *-

LIBRO DE ASAMBLEA DE CUOTISTA
LOS LAURELES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
3-102-621124

Acta número doce, la compañía **LOS LAURELES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, con cédula jurídica número tres-ciento dos-seis dos uno ~~uno~~ dos cuatro, con domicilio social en el centro comercial ~~Transtusa~~, Ruta nacional Primaria diez, Turrialba, Provincia de Cartago, Oficina identificada con local doce, presentes la totalidad el capital social se prescinde del trámite de convocatoria previa y se toman los siguientes acuerdos: UNO: Se autoriza al Gerente: Marco Aurelio Amador Sandoval para que comparezca ante notario público para que venda la finca inscrita en el Registro inmobiliario cuyo número de matrícula es cinco tres ocho ~~ocho~~ cinco- cero ~~cero~~ ~~cero~~, y con el número de plano tres- dos cero dos cinco ~~cinco~~ nueve seis –dos mil dieciocho. Es todo, sin más asuntos que tratar se da por concluida la asamblea una hora después de iniciada. Turrialba, quince horas del 20 de octubre del dos mil veinticuatro.



Marco Aurelio Amador Sandoval
Gerente 1



Kattia Lobo Calvo
Gerente 2

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACIÓN LITERAL DE PERSONAS JURÍDICAS
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: *-RNPDIGITAL-1713567-2024*
PERSONA JURÍDICA: 3-101-033284

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACIÓN: CEREZOS EN FLOR SOCIEDAD ANÓNIMA,
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 2010 ASIENTO: 294603 FECHA INSCRIPCIÓN / TRASLADO: 04/11/2010
DOMICILIO: PROVINCIA 03 CARTAGO, CANTON 05 TURRIALBA, CONTIGUO AL GIMNASIO MUNICIPAL
TURRIALBA NOVENTA Y SEIS, BARRIO ARAGÓN, COMPLEJO DE OFICINAS IDENTIFICADA CON EL LOCAL
NUMERO UNO.
OBJETO/FINES (SÍNTESIS): COMERCIO, INDUSTRIA, TURISMO, AGRICULTURA, GANADERIA, ARRENDAR,
DISPONER DE BIENES Y DERECHOS, RENDIR FIANZAS Y GARANTIAS, FIDEICOMISOS.
PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA: INICIO: 22/09/2010 VENCIMIENTO: 22/09/2109
NÚMERO LEGALIZACIÓN: 4061012148076
FECHA LEGALIZACIÓN: 06/08/2012

CONFORMACIÓN DEL CAPITAL O PATRIMONIO

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04/11/2010 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:**
COLONES
CLASE DE ACCIÓN O TÍTULO: ACCIONES COMUNES
CANTIDAD TÍTULOS: 10 **MONTO:** 1,000.00 **TOTAL:** 10,000.00

NO EXISTEN MÁS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURÍDICA

ADMINISTRACIÓN

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: JUNTA DIRECTIVA DE PRESIDENTE, SECRETARIO Y
TESORERO, EL NOMBRAMIENTO NO PODRÁ RENOVARSE PARCIAL NI ESCALADAMENTE, SI DE ESTA
MANERA SE IMPIDE EL VOTO ACUMULATIVO. NOMBRADOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL O POR
DISPOSICION DE LA JUNTA DIRECTIVA RENOVAR SUS CARGOS.

REPRESENTACIÓN

CORRESPONDE AL PRESIDENTE DENONIMADO UNO LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE
LA SOCIEDAD, CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA PUDIENDO
ACTUAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1253 DEL CODIGO CIVIL.
EI APODERADO NO PODRÁ SUSTITUIR EN TODO O EN PARTE SU PODER, REVOCAR SUSTITUCIONES Y
HACER OTRAS DE NUEVO, PUDIENDO RESERVARSE EL EJERCICIO DE SU PODER.

NOMBRAMIENTOS

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04/11/2013 **CARGO:** PRESIDENTE

OCUPADO POR: EFRAIN VILLALTA CALVO 02. CEDULA DE IDENTIDAD: 3-0143-0950

REPRESENTACIÓN: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

VIGENCIA: INICIO: 01/11/2011 VENCIMIENTO: 22/09/2109

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08/04/2019 **CARGO:** SECRETARIO

OCUPADO POR: FERNANDO CALVO PEÑA 02. CEDULA DE IDENTIDAD: 3-0333-0777

REPRESENTACIÓN: SIN REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

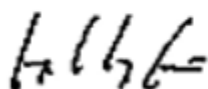
VIGENCIA: INICIO: *- NO HAY *- **VENCIMIENTO:** *- NO HAY *-

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08/04/2019 **CARGO:** TESORERO

OCUPADO POR: CARLOS ALBERTO VARGAS VARGAS, 02. CEDULA DE IDENTIDAD: 7-0333-0777

LIBRO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS
CEREZOS EN FLOR SOCIEDAD ANÓNIMA
3-101-033284

Acta número veinte, la compañía **CEREZOS EN FLOR SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula jurídica tres-ciento uno- cero tres tres dos ocho cuatro, con domicilio social en Turrialba provincia de Cartago, Contiguo al Gimnasio Municipal Turrialba noventa y seis, Barrio Aragón, complejo de Oficinas identificada con local uno, presentes la totalidad el capital social se prescinde del trámite de convocatoria previa y se toman los siguientes acuerdos: UNO: Se autoriza al presidente: Efraín Villalta Calvo para que comparezca ante notario público para aceptar el traspaso de un bien inmueble. Es todo, sin más asuntos que tratar se da por concluida la asamblea una hora después de iniciada. Turrialba, quince horas del 10 de noviembre del dos mil veinticuatro.



Efraín Villalta Calvo
Presidente



Fernando Calvo Peña
Secretario

- Estudio de la Representación de la sociedad: Certificación Poderes Generalísimos.

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION PODERES POR CITAS DE INSCRIPCION
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: RNPDIGITAL-1713703-2024
CITAS DE INSCRIPCIÓN 2013-321849-1-1**

DATOS GENERALES DEL PODER

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04/11/2013
TIPO: PODER GENERALISIMO ESTADO ACTUAL: INSCRITO
PLAZO: FECHA DE INICIO: 01/11/2011 VENCIMIENTO: 22/09/2109
FACULTADES O RESTRICCIONES: SIN LIMITE DE SUMA, CONFIRIENDOLE AL EFECTO LAS FACULTADES QUE DETERMINA EL ARTICULO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES, DEL CODIGO CIVIL CON LA SIGUIENTE LIMITACION: EL APODERADO NO PODRA SUSTITUIR ESTE PODER, NI OTORGAR PODERES.

PARTES DEL PODER

CITAS DE INSCRIPCIÓN DE LA PARTE: 2013-321849-1-1 **FECHA:** 12/05/2013
TIPO DE PARTE: PODERDANTE ESTADO DE LA PARTE: INSCRITA
OCUPADO POR: 3-102 621124 LOS LAURELES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CEDULA JURIDICA: 3-102 621124
PLAZO: FECHA DE INICIO: 22/09/2010
FACULTADES O RESTRICCIONES: VER EN DATOS GENERALES FACULTADES DEL PODER.

CITAS DE INSCRIPCIÓN DE LA PARTE: 2013-321849-1-1 **FECHA:** 04/11/2013
TIPO DE PARTE: APODERADO ESTADO DE LA PARTE: INSCRITO
OCUPADO POR: MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL 01. CEDULA DE IDENTIDAD: 3-0219-0437
PLAZO: FECHA DE INICIO: 01/11/2011 VENCIMIENTO: 22/09/2109

FACULTADES O RESTRICCIONES: VER EN DATOS GENERALES FACULTADES DEL PODER.

NO EXISTEN AFECTACIONES INSCRITAS PARA EL PODER CERTIFICADO

NO EXISTEN MOVIMIENTOS PENDIENTES PARA EL PODER CERTIFICADO

NO EXISTEN OBSERVACIONES PARA EL PODER CERTIFICADO

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO

PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SÍRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO 2202-0888. ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 11 HORAS 19 MINUTOS Y 03 SEGUNDOS, DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2024. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION PODERES POR CITAS DE INSCRIPCION
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: RNPDIGITAL-1713703-2024
CITAS DE INSCRIPCIÓN 2022-283626-1-1

DATOS GENERALES DEL PODER

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04/11/2013
TIPO: PODER GENERALISIMO **ESTADO ACTUAL:** INSCRITO
PLAZO: **FECHA DE INICIO:** 01/11/2011 **VENCIMIENTO:** 22/09/2109
FACULTADES O RESTRICCIONES: SIN LIMITE DE SUMA, CONFIRIENDOLE AL EFECTO LAS FACULTADES QUE DETERMINA EL ARTICULO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES, DEL CODIGO CIVIL CON LA SIGUIENTE LIMITACION: EL APODERADO NO PODRA SUSTITUIR ESTE PODER, NI OTORGAR PODERES.

PARTES DEL PODER

CITAS DE INSCRIPCIÓN DE LA PARTE: 2013-321849-1-1 **FECHA:** 12/05/2013
TIPO DE PARTE: PODERDANTE **ESTADO DE LA PARTE:** INSCRITA
OCUPADO POR: 3-101 033284 CEREZOS EN FLOR SOCIEDAD ANÓNIMA **CEDULA JURIDICA:** 3-101 033284
PLAZO: **FECHA DE INICIO:** 22/09/2010
FACULTADES O RESTRICCIONES: VER EN DATOS GENERALES FACULTADES DEL PODER.

CITAS DE INSCRIPCIÓN DE LA PARTE: 2022-283626-1-1 **FECHA:** 04/11/2013
TIPO DE PARTE: APODERADO **ESTADO DE LA PARTE:** INSCRITO
OCUPADO POR: EFRAIN VILLALTA CALVO 01. **CEDULA DE IDENTIDAD:** 3-0143-0950
PLAZO: **FECHA DE INICIO:** 01/11/2011 **VENCIMIENTO:** 22/09/2109

FACULTADES O RESTRICCIONES: VER EN DATOS GENERALES FACULTADES DEL PODER.

NO EXISTEN AFECTACIONES INSCRITAS PARA EL PODER CERTIFICADO

NO EXISTEN MOVIMIENTOS PENDIENTES PARA EL PODER CERTIFICADO

NO EXISTEN OBSERVACIONES PARA EL PODER CERTIFICADO

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS

ELECTRÓNICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SÍRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO 2202-0888. ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS **11 HORAS 19 MINUTOS Y 03 SEGUNDOS, DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2024**. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

- Estudio Registral de la propiedad.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
NÚMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1713750-2024
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 53885---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 53885 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: MIXTA CON POTRERO Y LOCAL CONSTRUIDO PARA CAFETERIA
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SANTA CRUZ CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA
DECARTAGO
LINDEROS: NORTE: CALLE PÚBLICA SUR: HACIENDA LA FUENTE ESTE: HACIENDA
LA FUENTE OESTE: CALLE PUBLICA.

MIDE: DIEZ MIL METROS CUADRADOS
PLANO: 3-2025596-2018

VALOR FISCAL: 18,869,553.30 COLONES
PROPIETARIO: LOS LAURELES S.R.L

CEDULA JURIDICA 3-102-621124
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHOCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y
TRES COLONES CON DOCE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0305-00019329-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-MAR-2017
OTROS:
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

- Certificación de Contador Público por la estimación de los insumos de la cafetería.

LIC. NILS AVILA MONTANARO
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO
Apartado 372-1100 Paraiso, San José, C. R. Teléfono (506) 2200-0145 Fax. (506) 2200-0343

El suscrito Contador Público Autorizado, fue contratado por los Laureles S.R.L cédula jurídica 3-102-621124, en condición de perito para realizar la estimación del local comercial que opera como cafetería en la dirección de Distrito de Santa Cruz de Turrialba. Con el nombre comercial de Cafetería Los Laureles.

A continuación de detalla los insumos que hasta la fecha noviembre 2024 se encuentran en circulación para la realización del negocio.

- 1- El inmueble tiene capacidad de dar servicio a un máximo de 70 personas.
- 2- Contiene juegos de comedor, para agrupar a los visitantes que se contabilizaron 35 juegos.
- 3- Contiene una cocina equipada con refrigerador industrial, horno industrial, cocina, extractor de grasa, áreas de pilas de acero inoxidable, área de preparación caliente y área de preparación fría, así como 2 barras de buffet para presentar los alimentos.
- 4- Tiene un kiosko interno donde los visitantes pueden adquirir productos de la zona.

Sobre las cuentas por pagar: El balance general de esta cafetería, poseen cero en las facturas por pagar.

Sobre las cuentas por cobrar: No hay registro de cuentas por pagar.

Inventario de productos de la zona: No se ha realizado pedido para el próximo mes para evitar que queden pendientes insumos por pagar.

La estimación, de acuerdo con mi criterio técnico de los descrito anteriormente es de dos millones de colones. \$2 000 000.

Se extiende la presente a solicitud de la empresa interesada para fines demostrativos en la venta del local comercial.


Lic. Nils Avila Montanaro
Contador Público Autorizado 407



- Tasación Finca consulta por medio Tasaban.

Tasación de Enteros	
Mensajes Importantes	
Registro · BIENES INMUEBLES	Acto · TRASPASO DE INMUEBLES
Indicador · INDIVIDUAL	Monto a tasar · 40,000,000.00
Boleta de Seguridad	Finca/Placa
Concepto	Municipalidad MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA
Monto D.G.T.D	Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)
Tasación 548362890	Pago Neto 334,146.30
Cnt Enteros 00001	

○ Índice de Instrumentos Notariales

Índice de Instrumentos Públicos

Licda. **NORMA LILIANA CAMACHO GARCIA**
Cédula de Identidad número 7-0222-0984
Carné: 34345.

SEGUNDA QUINCENA DE NOVIEMBRE 2024

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
01	6-F	10-V	10	15:00	30/11/2024	Escritura de compraventa de un inmueble	Marco Aurelio Amador Sandoval (Representante de Los Laureles S.R.L-Condición de Gerente)- Efraín Villalta Calvo (Representante de Cerezos en Flor S.A-Condición de Gerente)	NO
----- Ultima Línea								

Norma Liliana Camacho García
Licda. Norma Liliana Camacho García.
Abogada y Notaria
Carné. 34345.



○ Recibo de pago de la compraventa



29 de noviembre, 2024
19:45

Comprobante

Documento 61154712
Referencia 2024112915283005761154712
Cuenta origen AH CR79015202001247850910

Cerezos en Flor S.A

Cuenta Destino	Los Laureles S.R.L
Banco destino	BANCO DE COSTA RICA
Monto debitado	₡40.000 000,00
Comisión	₡1232,00
Monto transferido	₡40.000 000,00
Motivo	Compra de bien inmueble

- Recibo de pago del edicto



29 de noviembre, 2024

19:45

Comprobante

Entero Bancario: 202412091024

Documento 61154712

Referencia 2024112915283005761154712

Cuenta origen AH CR79015202001247850910

Los Laureles S.R.L

Cuenta Destino

Banco destino

Monto debitado

Comisión

Monto transferido

Motivo

Imprenta Nacional

BANCO DE COSTA RICA

₡ 35 700

₡1232,00

₡35 700

Pago Edicto

- Recibo o factura Cerezos en Flor S.A



Servicios Jurídicos

Lcda. Norma Liliana Camacho García

Carné: 34345 (Abogada & Notaria)

Factura No 00000202412091044

Fecha 27 de noviembre del 2024

Sociedad Cerezos en Flor S.A Cedula Jurídica: 3-101-0333284

Descripción

Actuaciones sobre el traspaso del Bien Inmueble	Honorarios correspondiente por actuación
Honorarios (Traspaso del Bien Inmueble) I.V.A	€ 326,993.8
Hora Profesional I.V.A	€ 108,446.3
<hr/>	
Actuaciones sobre el traspaso del Nombre Comercial	
Honorarios (Traspaso del nombre comercial) I.V.A	€ 205,095.0
Certificación Notarial	€ 20,509.0
Total de Pago por las actuaciones	€ 661,044.0

- Recibo o factura Los Laureles S.R.L



Servicios Jurídicos

Lcda. Norma Liliana Camacho García

Carné: 34345 (Abogada & Notaria)

Factura No 00000202412091120

Fecha 27 de noviembre del 2024

Los Laureles S.R.L Cedula Jurídica: 3-102-621124

Descripción

Actuaciones sobre el traspaso del Bien Inmueble	Honorarios correspondiente por actuación	
Honorarios		
(Traspaso del Bien Inmueble) I.V.A	€	326,993.8
Hora Profesional I.V.A	€	108,446.3
<hr/>		
Actuaciones sobre el traspaso del Nombre Comercial		
Honorarios		
(Traspaso del nombre comercial) I.V.A	€	205,095.0
Total de Pago por las actuaciones	€	640,535.0

Referencias

- Aguilar, L. (2008). Derecho de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público: (ed.). Editorial Miguel Ángel Porrúa.
<https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/76069?page=86>
- Arguello, L. (2022). Manual de Derecho Registral Patrimonial [Parte General]. (1st ed.). Investigaciones Jurídicas S.A.
- Acuerdo 2015-008-004 del 2015 [Dirección Nacional de Notariado]. Sobre los medios legales de identificación de las partes. 26 de febrero del 2015.
- Acuerdo 2014-002-004 [con fuerza de ley]. Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Del 29 de enero del 2014. Dirección Nacional de Notariado.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC
- Acuerdo 6579-07-2016 [con fuerza de ley]. Tarifario para los diarios oficiales formato digital en colones. Del 27 de julio 2016. D.O. Alcance N° 143.
- Brenes, A. (2021). Tratado de los contratos. (7th ed.). Librería & Editorial Juricentro.
- Código Civil [cc]. Ley N°63 de 1887. Artículos: 267,1049 hasta 1069,1070 hasta 1069,1070 hasta 1083 al 1091, 1252,1253. Del 28 de setiembre 1887. (Costa Rica).

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

Código de Comercio [c com]. Ley N°3284 de 1964. Artículos: 18, 75 al 101, 102 al 219 y 478-479. Del 24 de abril 1964. (Costa Rica).

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

Código Notarial [c n]. Ley N°7764 de 1998. Artículos: 47, 81,82,83,84,86 al 91, 113 hasta 115. Del 17 de abril 1998. (Costa Rica).

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

Código Fiscal [c f] del 1985.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=494&nValor3=532&strTipM=TC

CIJUL en línea (2009). Poder Generalísimo, 3.

<https://cijulenlinea.ucr.ac.cr>

CIJUL en línea (2009). Uso de Poder Generalísimo en asuntos del registro público,

<https://cijulenlinea.ucr.ac.cr>

Decreto N°41930-JP de 2019 [con fuerza de ley]. Sobre las tarifas de honorarios y

condiciones aplicables al cobro de servicios profesionales que presten los abogados y notarios. 22 de mayo del 2019. D.O. Número 3246.

Decreto N° 44390-H [con fuerza de ley]. Reglamento del registro de transparencia y beneficiarios finales. Del 13 de febrero del 2024. Asamblea Legislativa.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=101528&nValor3=140005&strTipM=TC

Decreto N° 42835-MJP [con fuerza de ley]. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Del 02 de febrero del 2021. D.O. Número 73 alcance N° 75.

Directriz DRPI-02-2014 [con fuerza de ley]. Traspaso de nombres comerciales. Del 08 de setiembre del 2014. Registro de la Propiedad Industrial.

Directriz DRPI-001-2014 [con fuerza de ley]. Adición a la Directriz DRPI-08-2011, Cobro de timbre Fiscal. Del 20 de mayo del 2014. Registro de la Propiedad Industrial

Ferrara, F. (2022). Teoría de las personas jurídicas: (1 ed.). Ediciones Olejnik.

<https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/251026?page=483>

Ley 3883 de 1967. Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público. Del 30 de mayo de 1967. Asamblea Legislativa.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=40528&strTipM=TC

Ley 3504 de 1965 Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil. Del 26 de mayo de 1965. La Gaceta N°117.

Ley 7786 de 1998. Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. Del 15 de mayo de 1998. Asamblea Legislativa.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=29254

Ley 9416 de 2016. Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal. Del 20 de diciembre del 2016. Alcance N°313 a la Gaceta N°244 del 20 de diciembre de 2016.

Ley 9428 de 2017. Ley de impuesto a las personas jurídicas. Del 21 de marzo del 2017. Asamblea Legislativa.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=83731

Ley N°7978 de 2000. de Marcas y Otros Signos Distintivos. Del 01 de febrero del 2000.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=45096&nValor3=72368&strTipM=TC

Lineamientos para el ejercicio y Control del Servicio Notarial [con fuerza de ley]. Del 22 de mayo del 2013. D.O. Número 97 alcance N°93.

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario de noviembre 2024.

https://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/bienes_inmuebles_normativa_circulares_criterios.htm

Reglamento de la Ley de Marcas y otros signos Distintivos N° 30233-J [con fuerza de ley].

Del 04 de abril del 2002.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=48168&nValor3=74019&strTipM=TC

Sala Segunda de la Corte. Jurisprudencia relativa a la fe pública notarial. Resolución N°

00046 - 1991

<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-21425>

Tribunal Disciplinario Notarial. Jurisprudencia relativa a la independencia de la

responsabilidad disciplinaria, civil y penal. Voto No. 052-2023.

<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-1149612>

Tribunal Disciplinario Notarial. Jurisprudencia relativa a la sanción disciplinaria. Voto No.

0237-2012.

<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-567965>

Apéndice B. Consulta al Tribunal Supremo de Elecciones para la confirmación del servicio “Verificación de Identidad”, se realizó para estar actualizada con la operación del sistema en el ejercicio de la función notarial.

De: norma liliana camacho garcia <namoc2088@hotmail.com>

Enviado el: viernes, 6 de diciembre de 2024 14:33

Para: Adriana Rodríguez Cisneros <arodriguezc@tse.go.cr>; Jonathan Gonzalez Leon <jgonzalez@tse.go.cr>

Asunto: consulta de Verificacion de identidad

ut:blank?windowId=SecondaryReadingPane1

2/3

12/24, 5:20 p.m.

RE: consulta de Verificacion de identidad: norma liliana camacho garcia - Outlook

Algunos contactos que recibieron este mensaje no suelen recibir correos electrónicos de namoc2088@hotmail.com. [Por qué es esto importante](#)

buenas tardes,

Espero que se encuentren bien.

Estoy realizando una investigación sobre la seguridad para identificar a personas de nacionalidad costarricense en actos notariales.

Esta información que esta disponible en la página de TSE, es una realidad, es posible que un notario adquiera en este momento, la tecnología para identificar a los usuarios en su oficina?

From: Jonathan Gonzalez Leon <jgonzalez@tse.go.cr>

Sent: Monday, December 9, 2024 10:39:44 AM

To: norma liliana camacho garcia <namoc2088@hotmail.com>

Cc: Adriana Rodríguez Cisneros <arodriguezc@tse.go.cr>

Subject: RE: consulta de Verificacion de identidad

Buenas días Norma

Con todo gusto. Le comento que el servicio de Verificación de Identidad consiste en un módulo de consulta a las bases de datos del TSE que verifica los datos contenidos en la cédula de identidad del portador, mediante su número único, juntamente con alguna de las huellas dactilares registradas en las mismas bases de datos.

Este servicio ofrece un medio oficial y confiable para validar la identidad de las personas y la autenticidad del documento de identificación, pues utiliza los datos biométricos capturados por el Tribunal Supremo de Elecciones en el momento de que un ciudadano tramita su cédula de identidad

lank?windowId=SecondaryReadingPane1

1/3

El TSE mantiene en custodia los datos de hechos civiles y una o dos huellas dactilares de los ciudadanos costarricenses.

Dicho servicio tiene tres componentes: las consultas, la aplicación y el dispositivo lector de huellas. El primero se ofrece por medio un contrato a firmar, el segundo consiste en una aplicación gratuita que facilita el TSE y finalmente el dispositivo lector de huellas debe ser adquirido por el mismo cliente, el TSE puede brindarle referencias de empresas que venden los lectores con las características para poder usar el servicio, el precio de los lectores va de los \$100 en adelante, depende del cliente y su necesidad.

En cuanto al costo del contrato para el cliente, a las personas profesionales en derecho les ofrecemos dos paquetes de consumo mensuales postpago según se muestra a continuación:

Plan	Cantidad de consultas por mes	Precio unitario	Cuota mensual
VID Principiante	5	\$1.00	\$5 + IVA
VID Básico	50	\$0.50	\$25 + IVA

Las consultas que excedan la cantidad del paquete serán facturadas con el mismo precio unitario del plan seleccionado, en caso de requerir de un nivel de consultas superior, existen opciones que pueden ser ofrecidas por esta misma vía.

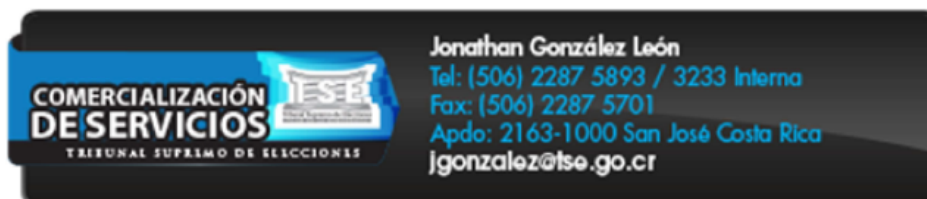
Es importante mencionar también que por resolución del TSE N° 2357-E8-2015 publicada en la gaceta N° 140 del 21 de mayo del 2015, las entidades o abogados notarios que cuenten con este servicio están exentos de solicitar la cédula de identidad a sus clientes por cuanto tal y como indica textualmente la misma *“...con este sistema de verificación biométrico se alcanza de manera más eficiente el fin perseguido por las citadas normas jurídicas, cual es la identificación plena y segura de la persona en toda aquella diligencia u operación en la que sea del caso acreditar su identidad personal, eliminando, mediante esta cédula digital, toda*

posibilidad de suplantación por falsificación del documento en su formato físico.”

Adjunto la presentación del servicio con el objetivo de que tenga información adicional del mismo.

Si desea adquirir el servicio o cualquier información adicional al respecto me lo hace saber por favor.

Saludos cordiales,



Apéndice C. Consulta a la Municipalidad de Turrialba por información de plan regulador y costos de terrenos, con la finalidad de tener un conocimiento amplio del lugar del traspaso una noción.



Norma Camacho Garcia <normalcamacho.garcia@gmail.com>

Información plan regular y precio de venta por metro cuadrado

11 mensajes

Norma Camacho Garcia <normalcamacho.garcia@gmail.com>

18 de noviembre de 2024, 7:19

Para: "repcion@muniturrialba.go.cr" <repcion@muniturrialba.go.cr>, "controlconstructivo@muniturrialba.go.cr" <controlconstructivo@muniturrialba.go.cr>

Buenos días,

Espero que al recibir este correo se encuentre muy bien.

Mi nombre es Norma Liliana Camacho García.

Quisiera que por favor me direccione a la persona encargada de las siguientes consultas:

- Me podrían compartir el plan regular de turrialba específicamente para el área que se encuentra cerca del volcán.
- Cuál sería el precio del metro cuadrado para los terrenos ubicamos en el área cerca del volcán.

Todo lo anterior obedece a una investigación para optar por la especialización en Derecho Registral y Notarial y es fundamental para el desarrollo de este trabajo. Por lo que sinceramente agradezco en lo que me puedan colaborar o dirigir a cómo solicitar esta información.

Atentamente

Licda. Norma Liliana Camacho García

Sent from [Outlook for iOS](#)

Control Constructivo <controlconstructivo@muniturrialba.go.cr>

15 de noviembre de 2024, 16:33

Responder a: controlconstructivo@muniturrialba.go.cr

Para: Norma Camacho Garcia <normalcamacho.garcia@gmail.com>, repcion@muniturrialba.go.cr

Cc: egranados@muniturrialba.go.cr

Buenos días estimada.

Me permito informarle que la Municipalidad de Turrialba no cuenta con plan regulador.

- Procedo a copiar al departamento de Censo y Catastro, para que le colaboren con el segundo punto.

Quedando atenta,

Evigrhyff Granados <egranados@muniturrialba.go.cr>
Responder a: egranados@muniturrialba.go.cr
Para: Norma Camacho Garcia <normalcamacho.garcia@gmail.com>

25 de noviembre de 2024, 11:25

Buenas tardes estimada Norma C. G.

No se preocupe, estoy para atenderle sus consultas. Efectivamente, si la finca tiene utilidad agropecuaria debe presentar la certificación brindada por del Ministerio de Agricultura y Ganadería para cobrar el impuesto de Bienes Inmuebles bajo la plataforma de valores por zona agropecuaria.

Por otro lado, si la finca no presenta dicha actividad, es solo vender/comprar debe considerar la plataforma de valores por zona homogénea.

Saludos.

Evigrhyff Granados <egranados@muniturrialba.go.cr>
Responder a: egranados@muniturrialba.go.cr
Para: Norma Camacho Garcia <normalcamacho.garcia@gmail.com>

28 de noviembre de 2024, 13:18

Buenas tardes estimada Norma.

Correcto, se debe tomar en cuenta el valor por zona homogénea. Sin embargo, ese valor por metro cuadrado es para el cálculo exclusivo del Impuesto Territorial, los precios para compra y venta dependen del peritaje sobre la propiedad.

Quedo atento, saludos.