

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADOS**

**ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**COPROPIEDAD DE UN INMUEBLE, COMPRA DE  
DERECHO Y APARTAMENTO**

**CASO #03**

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

**NIKOLE MICHELLE ROJAS UMAÑA**

**MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**OCTUBRE, 2024**

## Contenido

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| INTRODUCCION.....                     | 3  |
| DESCRIPCION DEL CASO.....             | 5  |
| PROPÓSITOS DEL ANÁLISIS DEL CASO..... | 6  |
| MARCO NORMATIVO.....                  | 7  |
| NORMAS JURÍDICAS:.....                | 8  |
| ANÁLISIS DEL CASO.....                | 10 |
| INSTRUMENTO NOTARIAL.....             | 14 |
| REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....       | 38 |

## **INTRODUCCION.**

La copropiedad y el traspaso de un derecho de una propiedad son conceptos fundamentales en el ámbito del derecho civil, y su estudio en el contexto costarricense revela aspectos clave de las relaciones patrimoniales y sociales. En Costa Rica, la copropiedad se presenta como una forma común de organización de la propiedad, donde dos o más individuos poseen un bien en conjunto, lo que plantea tanto oportunidades como desafíos en su administración. Este fenómeno es especialmente relevante en un país donde el desarrollo urbano y la creciente demanda de vivienda han llevado a un aumento en la formación de propiedades compartidas, como condominios y desarrollos inmobiliarios.

La legislación costarricense, en particular el Código Civil, establece las bases para la regulación de la copropiedad, definiendo derechos y obligaciones de los copropietarios. Sin embargo, la práctica revela que, a menudo, surgen conflictos entre las partes. En este sentido, la copropiedad en Costa Rica no solo implica un análisis legal, sino también una reflexión sobre la convivencia y la gestión conjunta de intereses.

Por otro lado, el traspaso de derechos es otro aspecto crucial que merece atención. La posibilidad de transferir derechos sobre una propiedad compartida plantea cuestiones sobre la validez de los acuerdos entre copropietarios y el respeto a los derechos adquiridos. Este proceso no solo afecta a los involucrados directamente, sino que también puede impactar en la comunidad más amplia; tal y como es el caso que se analizará, donde indirectamente están involucrados los inquilinos de los apartamentos.

El presente trabajo se propone analizar en profundidad la copropiedad y el traspaso de derechos en Costa Rica, abordando tanto el marco normativo como las realidades prácticas que enfrentan los copropietarios. En este sentido, analizaremos este caso de copropiedad, para en nuestro trabajo diario, poder asesorar de la mejor manera a algún usuario que llegue con una situación como esta. Al hacerlo, se busca proporcionar una visión integral que contribuya a un mejor entendimiento de estos conceptos y su relevancia en nuestra vida cotidiana.

La exploración de este tema contribuirá a fomentar un entendimiento más claro y profundo de la copropiedad y el traspaso de derechos, elementos que son esenciales para el desarrollo armónico de las comunidades en Costa Rica.

### **DESCRIPCION DEL CASO.**

El caso asignado por la Universidad Internacional de las Américas, indica lo siguiente:

Ante su notaria se presenta los hermanos señor Emilio Vargas Córdoba y Ernestina Vargas Córdoba, y le dicen lo siguiente. Que son copropietarios de un inmueble ubicado en San Ramón de Tres Ríos. La propiedad mide 875 metros cuadrados. Sobre el inmueble pesa una hipoteca en primer grado a favor del Banco Nacional por la suma de siete millones de colones que vencerá el 03 de enero de 2025. Esta deuda la contrajo el señor Emilio, quien mantiene al día la operación. En dicho terreno entre ambos construyeron dos apartamentos (vertical), que actualmente se encuentran alquilados. Ambos apartamentos miden 200 metros cuadrados, construcción nueva, de cemento y acabos de lujo. Ellos necesitan que este terreno deje de estar en copropiedad para que cada uno puede disponer según su conveniencia. Don Emilio está dispuesto a comprarle a su hermana la parte de ella con todo y el apartamento. Doña Ernestina no tiene objeción alguna. El precio del derecho y el apartamento se hará por el valor de mercado de la zona.

### **PROPÓSITOS DEL ANÁLISIS DEL CASO.**

El propósito de este análisis es proporcionar una comprensión clara y detallada de la situación legal que enfrentan Emilio y Ernestina Vargas en relación con su copropiedad. A través de este análisis, se busca:

1. Orientar sobre el Proceso: Guiar a las partes sobre los pasos necesarios para formalizar la venta y disolución de la copropiedad, asegurando que se sigan los procedimientos legales adecuados.

2. Considerar Aspectos Fiscales: Informar sobre las posibles obligaciones fiscales que pueden surgir durante la transacción.

3. Facilitar la Toma de Decisiones: Proveer información que permita a los hermanos tomar decisiones informadas y evitar posibles conflictos en el futuro.

Además de esto, debemos guiarnos también con los lineamientos que nos establece el Código Notarial, los Lineamientos para el Correcto Ejercicio y Control del Servicio Notarial, y los Lineamientos Deontológicos del Notariado costarricense.

1. Brindar una adecuada asesoría jurídica a los usuarios, con base en los artículos 6 y 34 inciso f) del Código Notarial.
2. Realizar el estudio registral de la propiedad de la manera correcta y analizarlo, tal y como hace referencia el artículo 34 inciso g) del Código Notarial.
3. Verificar la identidad de los comparecientes y sus calidades, según el artículo 39 del Código Notarial.
4. Realizar el cobro correcto de los honorarios, según lo establece el Decreto 41930-JP, Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado.
5. Procurar la debida inscripción del documento ante el Registro respectivo.

Este análisis busca asegurar que Emilio y Ernestina actúen dentro del marco legal, protegiendo sus intereses y facilitando una transacción exitosa.

### **MARCO NORMATIVO.**

Es importante iniciar con el concepto general de la copropiedad, como menciona Rojina Villegas (1979) “Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, proindiviso, a dos o mas personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.” (p.111).

En nuestro código civil también se encuentra regulado este tema propiamente el artículo 270, el cual nos da también una breve explicación de que es la copropiedad.

Además, será importante analizar como se aplica a la realidad, las regulaciones que nos da el Código Notarial, ya que recordemos que el Notario debe actuar siempre apegado a la ley, tanto de la manera de ejercer, como también en la parte tributaria.

El código notarial nos establece los deberes y responsabilidades que tienen los Notarios, analizando cada uno de esos deberes nos damos cuenta que el ser notario es una responsabilidad bastante grande, ya que se puede decir que tenemos en nuestras manos el patrimonio de los usuarios.

## **NORMAS JURÍDICAS:**

### **Código Notarial:**

El Código Notarial de Costa Rica es de gran importancia porque regula el ejercicio de la función notarial en el país, estableciendo las normas que deben seguir los notarios en el cumplimiento de sus deberes. Algunas de sus principales funciones e importancia son:

1. Seguridad jurídica: El Código Notarial establece procedimientos claros y precisos que los notarios deben seguir al autenticar documentos y dar fe de actos y contratos. Esto garantiza la legitimidad y veracidad de los actos jurídicos.

2. Protección de los derechos de las partes: El notario actúa como garante de la legalidad y de los derechos de las partes involucradas en un acto jurídico. El Código establece los requisitos que debe cumplir el notario para asegurar que las partes estén actuando de manera libre y consciente.

3. Normativa clara para el ejercicio profesional: El Código Notarial define los deberes y responsabilidades de los notarios, desde cómo deben redactarse los documentos hasta las consecuencias de las faltas cometidas en el ejercicio de la profesión.

4. Confianza en los actos públicos: Los documentos autenticados por un notario tienen una presunción de autenticidad, lo que significa que son aceptados como verdaderos y legítimos ante los tribunales y otras instituciones. Esto es clave para agilizar trámites y procedimientos legales.

5. Acceso a la justicia: Al establecer procedimientos notariales claros, el Código facilita el acceso de los ciudadanos a servicios jurídicos de forma más accesible y rápida, evitando litigios innecesarios.

Además de esto regula obligaciones como lo es el hecho de tener una oficina abierta al público, y el deber de asesorar de la manera correcta a los usuarios, lo cual se pretende reflejar en este trabajo.

El Código Notarial de Costa Rica es vital para asegurar la transparencia, legalidad y confianza en los actos jurídicos y el ejercicio de la función notarial.

**Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense:**

En este sentido se actuó acorde a los principios del Notario como lo son la Probidad, Ciencia y Conciencia, Imparcialidad, accesoria, garantizar la libre voluntad y el cobro de honorarios.

**El código civil:**

Este código fue parte fundamental de este trabajo, ya que en el se encuentra regulado la copropiedad, propiamente en los artículos del doscientos setenta al doscientos setenta y cuatro, en este sentido se utilizaron propiamente el doscientos setenta, doscientos setenta y uno y doscientos setenta y dos.

**Libro “Rafael Rojina Villegas (1979) Compendio de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Editorial Porrúa, S.A”:**

“Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, solo es valido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios.” (p. 112)

Es un libro que sirve mucho a la hora de investigar sobre el tema de la copropiedad, ya que explica de manera muy clara y haciendo referencia a otros libros, lo que hace que el proceso de análisis sea bastante llevadero.

**Libro “Alberto Brenes Córdoba (1963) Tratado de los Bienes. Editorial Costa Rica”:**

“En ciertas ocasiones y debido a diferentes causas, el derecho a la propiedad respecto a una cosa, en vez de corresponder a una sola persona, pertenece a dos o más.” (p. 19)

Este libro también fue parte del análisis y la investigación para resolver este caso de la mejor manera, ya que nos orienta y nos muestra diferencia de la copropiedad y la propiedad en condominio, lo cual son conceptos distintos que no debemos confundir.

Además de esto se investigó en la guía de calificación registral, y diversos reglamentos, para presentación de documentos en ventanilla digital, presentación de índices y arancel de honorarios.

## **ANÁLISIS DEL CASO.**

### **Análisis del Caso de Copropiedad en Costa Rica**

En el caso presentado, los hermanos Emilio y Ernestina Vargas Córdoba son copropietarios de un inmueble ubicado en San Ramón de Tres Ríos, el cual presenta características específicas que deben ser analizadas a la luz de la legislación costarricense, particularmente en lo que respecta a la copropiedad y el traspaso de derechos.

#### ***1. Situación de Copropiedad***

Según el Código Civil costarricense, la copropiedad se regula bajo los artículos que establecen los derechos y obligaciones de los copropietarios. En este caso, ambos hermanos tienen derechos iguales sobre el inmueble y los apartamentos construidos en él. La copropiedad implica que las decisiones sobre el inmueble deben ser tomadas de manera conjunta, lo que puede generar complicaciones en la administración y disposición de los bienes.

#### ***2. Hipoteca sobre el Inmueble***

El hecho de que el inmueble esté gravado con una hipoteca a favor del Banco Nacional es crucial. La deuda, contraída por Emilio, es de siete millones de colones y está al día, lo que significa que, a la fecha del análisis, no existe riesgo de ejecución hipotecaria. Sin embargo, la hipoteca afecta la posibilidad de dividir la propiedad sin antes resolver la situación de la deuda, ya que cualquier transferencia de derechos debe ser notificada al banco, y se debe garantizar que la hipoteca se mantenga vigente o se asuma adecuadamente en la transacción. Sin embargo, esto es algo que no nos afecta tanto, ya que ellos no quieren dividir, si no por el contrario, desean unir los derechos transformándolo en uno solo. Analizándolo bien, esto no representa un conflicto para el Banco ya que don Emilio sigue siendo el deudor, y ahora propietario de todo el inmueble.

Es importante tomar en cuenta que en muchas hipotecas los Bancos (y otros acreedores) incluyen cláusulas que disponen que la deuda total se tendrá por vencida y exigible si se efectúa un traspaso del inmueble sin el consentimiento del Banco. Obsérvese que es “consentimiento del banco”; no una simple notificación. En consecuencia, resulta sumamente importante revisar el clausulado de la hipoteca para estar seguro de que este traspaso no perjudicará al acreedor al darse por vencida la totalidad de la deuda y en consecuencia perdiendo el plazo que tiene para pagar. Para el análisis de presente caso y siendo que no tenemos el documento de hipoteca a la mano, presumiremos que dicha cláusula no existe y/o que no afecta en este sentido la transacción.

### ***3. División de la Copropiedad***

Para que la copropiedad cese y se realice la venta del apartamento y la parte correspondiente del terreno a favor de Emilio, es necesario seguir ciertos pasos legales. Obviamente las partes deben convenir en un precio de venta, el cual, según el planteamiento del problema, ya fue definido por ellos.

Además, es importante formalizar el acuerdo entre ambos hermanos mediante un contrato de compraventa en escritura pública. Esta escritura debe incluir la naturaleza, situación, linderos, medida, y plano del inmueble. La hipoteca no es necesario describirla, pero si es importante indicar que el traspaso lo es soportando dicha hipoteca, y la manera en que se resolverá. Cómo en este caso la hipoteca responde por una deuda que es del mismo adquirente (Don Emilio), posiblemente lo acordado será que don Emilio asume y continúa pagando la hipoteca.

### ***4. Obligaciones y Derechos***

Ambos hermanos deben asegurarse de que el contrato contemple las siguientes obligaciones y derechos:

Valoración y Pago: Definir el precio justo por el apartamento y la parte del terreno, así como los términos de pago.

Cancelación de la Hipoteca: Determinar cómo se manejará la hipoteca en la transacción, ya sea que Emilio asuma la deuda, o que se cancelen de manera anticipada, si es posible.

Registro de Propiedad: Una vez realizada la compraventa, se debe proceder al registro de dicha compraventa y traspaso en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional, para que la transferencia de derechos sea oponible a terceros.

### ***5. Consideraciones Fiscales***

Es importante también considerar las implicaciones fiscales de la transacción, ya que el traspaso del derecho en este caso generará el correspondiente impuesto de traspaso de bienes inmuebles (1.5% sobre el precio) y además también podría generar impuesto sobre la renta, ya sea como impuesto a las utilidades o como impuesto a las ganancias de capital. Además, generará obviamente la obligación el pago de los correspondientes derechos de Registro y timbres para la inscripción; sea, Timbre de Registro Nacional, Timbre Agrario, Timbre Municipal, Timbre Fiscal, Timbre de Archivo Nacional y Timbre de Colegio de Abogados).

En resumen, el proceso que deben seguir Emilio y Ernestina para disolver la copropiedad y llevar a cabo la venta del apartamento y la parte correspondiente del terreno es viable, siempre que se cumplan los requisitos legales establecidos en el Código Civil costarricense y normativa registral respectiva, y se manejen adecuadamente las implicaciones de la hipoteca existente. La asesoría legal es fundamental para garantizar que la transacción se realice de manera transparente y cumpliendo con todas las normativas vigentes.

Analizado esto, el caso se desarrolla de la siguiente manera:

Ante mi notaria se presentan los señores Emilio y Ernestina Vargas Córdoba, por lo que se procede a escuchar sus peticiones y necesidades respecto a una propiedad de la que cada uno tiene un derecho que son 001 y 002.

Seguidamente proceden a indicarme que esta propiedad es de ochocientos setenta y cinco metros cuadrados y que se encuentra ubicada en San Ramón de Tres Ríos en Cartago, y que, además, hace algún tiempo Emilio sacó un préstamo en el Banco Nacional e hipotecó esta propiedad, ambos estando de acuerdo.

Me comentan un poco más de detalles sobre la hipoteca, que es por un monto de siete millones de colones, que es en primer grado, que la misma vence el tres de enero del dos mil veinticinco, y que al día de hoy ha realizado los pagos de manera puntual. En este sentido procedo a hacer rápidamente un estudio de registro para verificar de la mejor manera todos estos detalles.

Continúan explicándome que en esta propiedad ellos construyeron dos apartamentos de manera vertical, que están prácticamente nuevos y que poseen acabados de lujo, e incluso me muestran fotografías.

Dicho esto, proceden a indicarme que ya no quieren que esta propiedad este en dos derechos, que desean que solo sea un derecho; don Emilio ofrece comprar a doña Ernestina su derecho, pagándole el precio según valor del mercado de su derecho, y su parte de los apartamentos, a lo cual doña Ernestina acepta sin ningún problema.

En este sentido, procedo a indicarles que según lo que me cuentan, la mejor opción sería un traspaso del derecho, y que en este mismo documento de compraventa que se hará le solicitaremos al registro que una los derechos, dejando así un solo derecho a nombre de don Emilio.

Procedemos a negociar el precio y se llega al acuerdo de ciento quince millones de colones, ellos aceptan y les doy una cita para unos días después, ya que don Emilio posee el dinero en un fondo de inversión y debe solicitarlo, lo cual tarda unos días.

Llegado el día de la cita, procedo primeramente a solicitarles sus cédulas de identidad para sacar las copias correspondientes para mi archivo de referencias, y para verificar su identidad, también vuelvo a hacer un estudio de registro para verificar que la propiedad siga en las mismas condiciones registrales.

Les muestro el borrador de la escritura para que confirmen los datos y ya estando de acuerdo con esto, don Emilio procede a realizar la transferencia bancaria a doña Ernestina, me proporciona los datos de la transferencia, los agrego a la escritura, imprimo, procedo a leerles la escritura, la firman, y procedo a emitir el testimonio, se los envió a ambos de manera digital, y en ese mismo momento procedo a subirlo a la ventanilla digital.

Se cobran los honorarios y timbres acorde a la ley los cuales son pagados por don Emilio en efectivo, y le realizo la respectiva factura.

Días después cuando el documento ya se encuentra inscrito, y he revisado que todo esté bien a nivel registral, procedo a notificarle a ambos por medio de correo electrónico.

Las partes quedan satisfechas con la asesoría y el trabajo realizado, ya que se cumplió con todo apegado a la ley y no sufrieron ningún inconveniente durante el proceso.

### **INSTRUMENTO NOTARIAL.**

Habiendo completado previamente los estudios previos a la escritura, de los cuales guardo las referencias correspondientes que utilicé para elaborar el documento notarial, y conforme al artículo 47 del Código Notarial, procedo a incluir los documentos notariales que realicé para efectuar la escritura de compraventa del derecho de propiedad sobre el inmueble.

Una vez concluida la lectura de este Trabajo de Graduación, se pueden observar todos los documentos notariales elaborados por mí en el ejercicio de la Función Notarial.

## Escritura en el protocolo.

033


**PROTOCOLO**

|    |   |
|----|---|
| 1  | <b>NÚMERO TREINTA – UNO.-</b> Ante mí, <b>NIKOLE MICHELLE ROJAS UMAÑA</b> , Notaria Pública con               |
| 2  | oficina en San Isidro de El General, Avenida Central, calles dos y cuatro, en Bufete CVFIRM                   |
| 3  | Abogados, comparecen la señora <b>ERNESTINA VARGAS CORDOBA</b> , ciudadana costarricense con                  |
| 4  | cédula de identidad número uno – cero quinientos cuarenta y ocho – cero trescientos                           |
| 5  | veinticuatro, mayor de edad, divorciada en primeras nupcias, empresaria, con domicilio en la                  |
| 6  | provincia de San José, cantón de Pérez Zeledón, distrito de San Isidro del General, contiguo a las            |
| 7  | oficinas centrales del PANI, y el señor <b>EMILIO VARGAS CORDOBA</b> , ciudadano costarricense con            |
| 8  | cédula de identidad número uno – cero seiscientos ochenta y siete – cero seiscientos setenta y                |
| 9  | siete, mayor de edad, casado en primeras nupcias, empresario, con domicilio en la provincia de                |
| 10 | Cartago, cantón de La Unión, distrito de San Ramón, contiguo al Minisúper La Golosina, y ambos                |
| 11 | comparecientes manifiestan actuar en su condición personal. Los comparecientes <b>DICEN:</b>                  |
| 12 | <b>PRIMERO DESCRIPCION DE INMUEBLE:</b> Manifiesta la señora Vargas Córdoba que es la dueña                   |
| 13 | del derecho CERO CERO UNO que representa un medio del dominio sobre el inmueble inscrito                      |
| 14 | en el Registro Inmobiliario del Registro Público bajo la matrícula número <b>SEISCIENTOS TREINTA</b>          |
| 15 | <b>Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES</b> de la provincia de Cartago, y que se describe así:                 |
| 16 | <b>naturaleza:</b> terreno con una casa, <b>situación:</b> en el distrito séptimo, San Ramón, del cantón      |
| 17 | tercero La Unión, de la provincia de Cartago, <b>linderos:</b> NORTE: Luis Gerardo Carvajal Garro, SUR:       |
| 18 | Hube General Viejo del Sur, ESTE: Marcos Castro Granados, y OESTE: Servidumbre agrícola,                      |
| 19 | <b>medida:</b> cinco mil metros cuadrados, y <b>plano catastrado:</b> C - un millón quinientos ochenta y dos  |
| 20 | mil doscientos treinta y nueve – dos mil doce. <b>SEGUNDO COMPRAVENTA DE DERECHO SOBRE</b>                    |
| 21 | <b>INMUEBLE:</b> Que la primer compareciente vende al segundo compareciente, quien acepta en                  |
| 22 | este acto, el derecho CERO CERO UNO sobre el inmueble matrícula <b>SEISCIENTOS TREINTA Y UN</b>               |
| 23 | <b>MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES</b> de la provincia de Cartago, cuya descripción fue antes                  |
| 24 | indicada. La venta lo es libre de anotaciones, y con la aceptación de un gravamen hipotecario en              |
| 25 | primer grado con citas dos mil veintidós – trece mil ochocientos veinticuatro – cero uno – cero               |
| 26 | cero cero dos – cero cero uno, <b>finaliza:</b> el tres de enero del dos mil veinticinco, <b>monto:</b> SIETE |
| 27 | MILLONES DE COLONES, <b>intereses:</b> no genera, <b>forma de pago:</b> mensual, <b>acreedor:</b> Banco       |
| 28 | Nacional de Costa Rica, <b>deudor:</b> Emilio Vargas Córdoba; lo cual el adquirente acepta para efectos       |
| 29 | de inscripción, siendo que dicho adquirente es el deudor. El precio de la venta lo es la suma de              |
| 30 | <b>CIENTO QUINCE MILLONES DE COLONES PAGADOS MEDIANTE TRANSFERENCIA BANCARIA.</b>                             |

1 Manifiestan los comparecientes que en cumplimiento con lo establecido en el numeral quince  
2 ter de la Ley siete mil setecientos ochenta y seis, bajo la gravedad de juramento que en este acto  
3 dejan rendido y habiendo sido debidamente apercibidos por la suscrita Notaria Pública de las  
4 penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y  
5 perjurio, así como sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto,  
6 **DECLARAN BAJO JURAMENTO:** i.-) Que el precio de venta aquí declarado es el real y verdadero;  
7 ii.-) Que conforme se indicó antes, el pago respectivo fue realizado por medio de transferencia  
8 bancaria, del Banco de Costa Rica, el día diecinueve de octubre del dos mil veinticuatro a las  
9 dieciséis horas con quince minutos, numero de comprobante dos uno cuatro seis cinco cuatro  
10 nueve cero, por el monto de ciento quince millones de colones.; iii.-) Declara el señor Emilio  
11 Vargas que los fondos para el pago del precio indicado, así como para el pago del impuesto de  
12 traspaso, impuesto al valor agregado, timbres de registro y honorarios notariales generados por  
13 este traspaso, provienen de ahorros generados producto de su actividad comercial y de  
14 negocios. **HASTA AQUÍ LO DECLARADO BAJO JURAMENTO.** Asimismo, advierten las partes que  
15 la venta lo es con dos apartamentos verticales con acabados de lujo. **MANIFIESTA EL**  
16 **COMPRADOR**, que ahora como dueño de los derechos CERO CERO UNO y CERO CERO DOS, que  
17 componen el dominio de la propiedad descrita, en este acto solicita al Registro, eliminar dichos  
18 derechos y proceder a inscribir, un único derecho CERO CERO CERO. Para efectos registrales se  
19 estima esta reunión de derechos en **QUINIENTOS MIL COLONES**. En este acto, la suscrita La  
20 suscrita Notaria Pública ha advertido a los comparecientes en sus condiciones indicadas, del  
21 valor, significado, consecuencias y trascendencia jurídicas y legales de sus estipulaciones, lo cual  
22 los comparecientes manifiestan que lo entienden y lo aceptan. La suscrita Notaria Pública  
23 advierte a la Vendedora que dependiendo de la actividad económica que ella desarrolle, el  
24 traspaso aquí efectuado podría generar la obligación de pagar impuesto de renta y/o el impuesto  
25 de ganancias de capital, por lo que deberá asesorarse al respecto con su respectivo Contador o  
26 asesor tributario. Asimismo, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación  
27 de sus datos personales a los archivos y bases de datos existentes en la Notaría, los cuales, con  
28 excepción de los que consten en escritura pública, se conservarán en la misma con carácter  
29 confidencial, todo ello sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento y para los  
30 efectos dispuestos en las leyes pertinentes de protección de datos personales. **ES TODO.**



**PROTOCOLO**

|    |   |
|----|---|
| 1  | Extenderé un primer testimonio para las partes. Leo lo escrito a los comparecientes, lo aprueban        |
| 2  | y todos firmamos en San Isidro de El General, a las quince horas del diecinueve de octubre del          |
| 3  | dos mil veinticuatro.  |
| 4  |   |
| 5  |   |
| 6  |   |
| 7  |   |
| 8  |   |
| 9  |   |
| 10 |   |
| 11 |   |
| 12 |   |
| 13 |   |
| 14 |   |
| 15 |   |
| 16 |   |
| 17 |   |
| 18 |   |
| 19 |   |
| 20 |   |
| 21 |   |

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Comprobante de pago (Emilio a Ernestina)**19 de octubre, 2024  
16:15**Comprobante**  
Transferencia entre cuentas BCR

|                   |   |
|-------------------|---|
| Documento         | 21465490  |
| Cuenta origen     | CTE CR85015201001046972194<br>Emilio Vargas Cordoba   |
| Cuenta destino    | AH CR13015202001276535871<br>Ernestina Vargas Cordoba |
| Monto debitado    | ₡115.000.000  |
| Monto transferido | ₡115.000.000  |
| Motivo            | Pago de derecho                                       |

## Entero de Timbres.

Cuenta origen

AH CR56015202001227307888  
ROJAS UMANA NIKOLE MICHELLE

Monto a debitar

₡ 2.680.656,30

| Detalle de la Tasación |                |             |                 |
|------------------------|----------------|-------------|-----------------|
| Número                 | Monto total    | Descuento   | Monto por pagar |
| 543908062              | ₡ 2.730.645,00 | ₡ 49.988,70 | ₡ 2.680.656,30  |

| Detalle de Enteros |                  |                       |                     |                |                |
|--------------------|------------------|-----------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Entero             | Registro         | Acto                  | Boleta de seguridad | Monto tasado   | Monto          |
| 58287075-5         | BIENES INMUEBLES | TRASPASO DE INMUEBLES |                     | ₡ 2.730.645,00 | ₡ 2.680.656,30 |

| Detalle de la Tasación |               |             |                   |
|------------------------|---------------|-------------|-------------------|
| Número ▾               | Monto total ◉ | Descuento ◉ | Monto por pagar ◉ |
| 548504547              | € 525,00      | € 31,50     | € 493,50          |

| Detalle de Enteros |                   |                    |                       |                |          |
|--------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|----------------|----------|
| Entero ▾           | Registro ◉        | Acto ◉             | Boleta de seguridad ◉ | Monto tasado ◉ | Monto ◉  |
| 58975720-2         | ENTERO DE TIMBRES | DECLARACION JURADA |                       | € 525,00       | € 493,50 |

Monto a debitar € 2.932,80

| Detalle de la Tasación |               |             |                   |
|------------------------|---------------|-------------|-------------------|
| Número ▾               | Monto total ◉ | Descuento ◉ | Monto por pagar ◉ |
| 548508593              | € 3.120,00    | € 187,20    | € 2.932,80        |

| Detalle de Enteros |                  |                   |                       |                |            |
|--------------------|------------------|-------------------|-----------------------|----------------|------------|
| Entero ▾           | Registro ◉       | Acto ◉            | Boleta de seguridad ◉ | Monto tasado ◉ | Monto ◉    |
| 58976845-0         | BIENES INMUEBLES | REUNION DE FINCAS |                       | € 3.120,00     | € 2.932,80 |

## Formulario D.G.T.D

28/10/24, 22:04

Formulario 120

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN

D.120

## DECLARACIÓN DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

\* Indica campo requerido

| IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO   |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
|--|--|---|---------------|-----------|----------------|----|-----------|----|------------|----|----------|----|-----------------|----|------------------------------------|---|-----------|
|  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    | DECLARACIÓN NÚMERO                 | 1 | 582870755 |
| CEDULA*  | 4  | <input checked="" type="radio"/> Física (9-9999-9999)<br><input type="radio"/> Jurídica o No. de identificación |               | 106870677 |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| 6  | NOMBRE, RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA SI ES SOCIEDAD O APELLIDOS Y NOMBRE SI ES PERSONA FÍSICA* |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| Emilio Vargas Cordoba  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| 7  | CASA U OFICINA No.   |   |               | 8         | CALLE, AVENIDA |    |           | 9  | BARRIO     |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| 10   | OTRAS SEÑAS  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| 11   | PROVINCIA  | 12  | CANTÓN        | 13        | DISTRITO       | 14 | TELÉFONO  | 15 | FAX        | 16 | APARTADO | 17 | COD. OF. PORTAL |    |                                    |   |           |
| I. INFORMACIÓN DE CONTRIBUYENTE TRANSMITENTE   |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| NOMBRE TRANSMITENTE* 20 Ernestina Varga  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| CÉDULA* 21 1-0548-0324   |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| OTROS 22 ( <input type="checkbox"/> )  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| II. INFORMACIÓN DE ESCRITURA   |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| FECHA DE OTORGAMIENTO* 23 19/10/2024   |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| NÚMERO DE ESCRITURA* 24 30   |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| NÚMERO DE PROTOCOLO* 25 1  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| # IDENTIFICACIÓN NOTARIO* 26 33627   |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| NOMBRE DE NOTARIO* 27 Nikole Rojas   |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| III. IDENTIFICACIÓN DE PROPIEDAD   |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| 28   | PROVINCIA*   | 29  | No. DE FINCA* | 30        | DERECHO*       | 31 | DUPLICADO | 32 | PROP. HOR. | 33 | TOMO     | 34 | FOLIO           | 35 | OTRAS ( <input type="checkbox"/> ) |   |           |
| 03 631243 001  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| IV. DETERMINACIÓN DE BASE IMPONIBLE  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| VALOR FISCAL 36 115,000,000.00   |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| VALOR ESCRITURA* 37 115000000  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| BASE IMPONIBLE (ANOTAR EL VALOR MAYOR ENTRE EL "VALOR FISCAL" Y EL "VALOR ESCRITURA") 38 115000000 |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| IMPUESTO A PAGAR 79 1725000  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| INTERESES* 82 0  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| TOTAL DEUDA TRIBUTARIA 83 1725000  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| SOLICITUD COMPENSAR CON CRÉDITO A MI FAVOR POR EL MONTO DE: 84 0                                   |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| ADVERTENCIA: EN CASO DE APLICAR COMPENSACIÓN, VER DE PREVIO INSTRUCCIONES AL DORSO                 |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| TOTAL DEUDA A PAGAR: 85 ₡1,725,000.00  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| CONTRIBUYENTE  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| PAGO EN EFECTIVO 89 ₡1,725,000.00  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |
| TOTAL PAGADO 96 ₡1,725,000.00  |  |   |               |           |                |    |           |    |            |    |          |    |                 |    |                                    |   |           |

Enviar información

## Testimonio.

**NÚMERO TREINTA – UNO.-** Ante mí, **NIKOLE MICHELLE ROJAS UMAÑA**, Notaria Pública con oficina en San Isidro de El General, Avenida Central, calles dos y cuatro, en Bufete CVFIRM Abogados, comparecen la señora **ERNESTINA VARGAS CORDOBA**, ciudadana costarricense con cédula de identidad número uno – cero quinientos cuarenta y ocho – cero trescientos veinticuatro, mayor de edad, divorciada en primeras nupcias, empresaria, con domicilio en la provincia de San José, cantón de Pérez Zeledón, distrito de San Isidro del General, contiguo a las oficinas centrales del PANI, y el señor **EMILIO VARGAS CORDOBA**, ciudadano costarricense con cédula de identidad número uno – cero seiscientos ochenta y siete – cero seiscientos setenta y siete, mayor de edad, casado en primeras nupcias, empresario, con domicilio en la provincia de Cartago, cantón de La Unión, distrito de San Ramón, contiguo al Minisúper La Golosina, y ambos comparecientes manifiestan actuar en su condición personal. Los comparecientes **DICEN: PRIMERO DESCRIPCION DE INMUEBLE:** Manifiesta la señora Vargas Córdoba que es la dueña del derecho CERO CERO UNO que representa un medio del dominio sobre el inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario del Registro Público bajo la matrícula número **SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES** de la provincia de Cartago, y que se describe así: **naturaleza:** terreno con una casa, **situación:** en el distrito séptimo, San Ramón, del cantón tercero La Unión, de la provincia de Cartago, **linderos:** NORTE: Luis Gerardo Carvajal Garro, SUR: Hube General Viejo del Sur, ESTE: Marcos Castro Granados, y OESTE: Servidumbre agrícola, **medida:** cinco mil metros cuadrados, y **plano catastrado:** C - un millón quinientos ochenta y dos mil doscientos treinta y nueve – dos mil doce. **SEGUNDO COMPRAVENTA DE DERECHO SOBRE INMUEBLE:** Que la primer compareciente vende al segundo compareciente, quien acepta en este acto, el derecho CERO CERO UNO sobre el inmueble matrícula **SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES** de la provincia de Cartago, cuya descripción fue antes indicada. La venta lo es libre de anotaciones, y con la aceptación de un gravamen hipotecario en primer grado con citas dos mil veintidós – trece mil ochocientos veinticuatro – cero uno – cero cero cero dos – cero cero uno, **finaliza:** el tres de enero del dos mil veinticinco, **monto:** SIETE MILLONES DE COLONES, **intereses:** no genera, **forma de pago:** mensual, **acrededor:** Banco Nacional de Costa Rica, **deudor:** Emilio Vargas Córdoba; lo cual el adquirente acepta para efectos de inscripción, siendo que dicho adquirente es el deudor. El precio de la venta lo es la suma de

**CIENTO QUINCE MILLONES DE COLONES PAGADOS MEDIANTE TRANSFERENCIA BANCARIA.**

Manifiestan los comparecientes que en cumplimiento con lo establecido en el numeral quince ter de la Ley siete mil setecientos ochenta y seis, bajo la gravedad de juramento que en este acto dejan rendido y habiendo sido debidamente apercibidos por la suscrita Notaria Pública de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, así como sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, **DECLARAN BAJO JURAMENTO:** i.-) Que el precio de venta aquí declarado es el real y verdadero; ii.-) Que conforme se indicó antes, el pago respectivo fue realizado por medio de transferencia bancaria, del Banco de Costa Rica, el día diecinueve de octubre del dos mil veinticuatro a las dieciséis horas con quince minutos, número de comprobante dos uno cuatro seis cinco cuatro nueve cero, por el monto de ciento quince millones de colones.; iii.-) Declara el señor Emilio Vargas que los fondos para el pago del precio indicado, así como para el pago del impuesto de traspaso, impuesto al valor agregado, timbres de registro y honorarios notariales generados por este traspaso, provienen de ahorros generados producto de su actividad comercial y de negocios. **HASTA AQUÍ LO DECLARADO BAJO JURAMENTO.** Asimismo, advierten las partes que la venta lo es con dos apartamentos verticales con acabados de lujo. **MANIFIESTA EL COMPRADOR,** que ahora como dueño de los derechos CERO CERO UNO y CERO CERO DOS, que componen el dominio de la propiedad descrita, en este acto solicita al Registro, eliminar dichos derechos y proceder a inscribir, un único derecho CERO CERO CERO. Para efectos registrales se estima esta reunión de derechos en QUINIENTOS MIL COLONES. En este acto, la suscrita La suscrita Notaria Pública ha advertido a los comparecientes en sus condiciones indicadas, del valor, significado, consecuencias y trascendencia jurídicas y legales de sus estipulaciones, lo cual los comparecientes manifiestan que lo entienden y lo aceptan. La suscrita Notaria Pública advierte a la Vendedora que dependiendo de la actividad económica que ella desarrolle, el traspaso aquí efectuado podría generar la obligación de pagar impuesto de renta y/o el impuesto de ganancias de capital, por lo que deberá asesorarse al respecto con su respectivo Contador o asesor tributario. Asimismo, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos personales a los archivos y bases de datos existentes en la Notaría, los cuales, con excepción de los que consten en escritura pública, se conservarán en

la misma con carácter confidencial, todo ello sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento y para los efectos dispuestos en las leyes pertinentes de protección de datos personales. **ES TODO.** Extenderé un primer testimonio para las partes. Leo lo escrito a los comparecientes, lo aprueban y todos firmamos en San Isidro de El General, a las quince horas del diecinueve de octubre del dos mil veinticuatro. **ERNESTINA VARGAS CORDOBA. EMILIO VARGAS CORDOBA. NIKOLE MICHELLE ROJAS UMAÑA.** Lo anterior es copia literal de la escritura cero treinta – uno iniciada al folio treinta y tres frente del tomo número uno del protocolo de la suscrita Notaria. Confrontada con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en San Isidro de El General, Pérez Zeledón, San José, en el mismo acto de otorgarse la matriz.

NIKOLE  
MICHELLE  
ROJAS  
UMAÑA  
(FIRMA)

Digitally signed  
by NIKOLE  
MICHELLE ROJAS  
UMAÑA (FIRMA)  
Date: 2024.12.12  
21:45:26 -06'00'

**RAZON DE PAGO DE TIMBRES:** La suscrita notaria hace constar que los derechos y timbres correspondientes fueron pagados el día diecinueve de octubre del dos mil veinticuatro, en la Sucursal Electrónica del Banco de Costa Rica, y mediante los enteros bancarios número 58287075, 58975720 y 58976845. San Isidro de El General, diecinueve de octubre del dos mil veinticuatro.]

| Cuenta origen          | AH CR5601520001227307881<br>ROJAS UMAÑA NIKOLE MICHELLE |                       |                     |                |                |
|------------------------|---|-----------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Monto a debitar        | € 2.680.656,30  |                       |                     |                |                |
| Detalle de la Tasación |   |                       |                     |                |                |
| Número                 | Monto total   | Descuento             | Monto por pagar     |                |                |
| 542900062              | € 2.730.645,00  | € 49.988,70           | € 2.680.656,30      |                |                |
| Detalle de Enteros     |   |                       |                     |                |                |
| Entero                 | Registro  | Acto                  | Boleta de seguridad | Monto tasado   | Monto          |
| 58287075-5             | BIENES INMUEBLES  | TRASLADO DE INMUEBLES |                     | € 2.730.645,00 | € 2.680.656,30 |

| Detalle de la Tasación |             |           |                 |
|------------------------|-------------|-----------|-----------------|
| Número                 | Monto total | Descuento | Monto por pagar |
| 548504547              | € 525,00    | € 31,50   | € 493,50        |

| Detalle de Enteros |                   |                    |                     |              |          |
|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------|----------|
| Entero             | Registro          | Acto               | Boleta de seguridad | Monto tasado | Monto    |
| 5807520-2          | ENTERO DE TIMBRES | DECLARACION JURADA |                     | € 525,00     | € 493,50 |

Monto a debitar € 2.932,80

| Detalle de la Tasación |             |           |                 |
|------------------------|-------------|-----------|-----------------|
| Número                 | Monto total | Descuento | Monto por pagar |
| 548508583              | € 3.120,00  | € 187,20  | € 2.932,80      |

| Detalle de Enteros |                  |                   |                     |              |            |
|--------------------|------------------|-------------------|---------------------|--------------|------------|
| Entero             | Registro         | Acto              | Boleta de seguridad | Monto tasado | Monto      |
| 58076645-0         | BIENES INMUEBLES | REUNION DE RINCAS |                     | € 3.120,00   | € 2.932,80 |

NIKOLE  
MICHELLE  
ROJAS  
UMAÑA  
(FIRMA)

Digitally signed  
by NIKOLE  
MICHELLE ROJAS  
UMAÑA (FIRMA)  
Date: 2024.12.12  
21:45:50 -06'00'

**Comprobante de la presentación en Ventanilla Digital.****Ventanilla Digital**

Documento debidamente presentado, cita de presentación: **2024-651869**

Registro: **Bienes Inmuebles**

Fecha: **20/10/2024**

Hora: **08:30**

Enteros Ingresados: **575378980,**

Instrumento Público: **ESCRITURAS PUBLICAS, 30**

# Índice.

## Índice de Instrumentos Públicos

**Licda. NIKOLE MICHELLE ROJAS UMAÑA**  
Cédula de Identidad número 1-1716-0581  
Carné 33627

**SEGUNDA QUINCENA DE OCTUBRE 2024**

Presentado: 02/11/2024

08:56

| Tomo Número | Folio Inicio | Folio Final | Escritura Número | Hora  | Fecha      | Acto o Contrato   | Partes  | Conotariado  |
|-------------|--------------|-------------|------------------|-------|------------|---|---|--------------|
| 01          | 0033-F       | 0034-F      | 030              | 15:00 | 19/10/2024 | Traspaso de Derecho, Declaración Jurada y Reunión de Derechos | Ernestina Vargas Córdoba, Emilio Vargas Córdoba | NO           |
| -----       |              |             |                  |       |            |   |   | Ultima Línea |

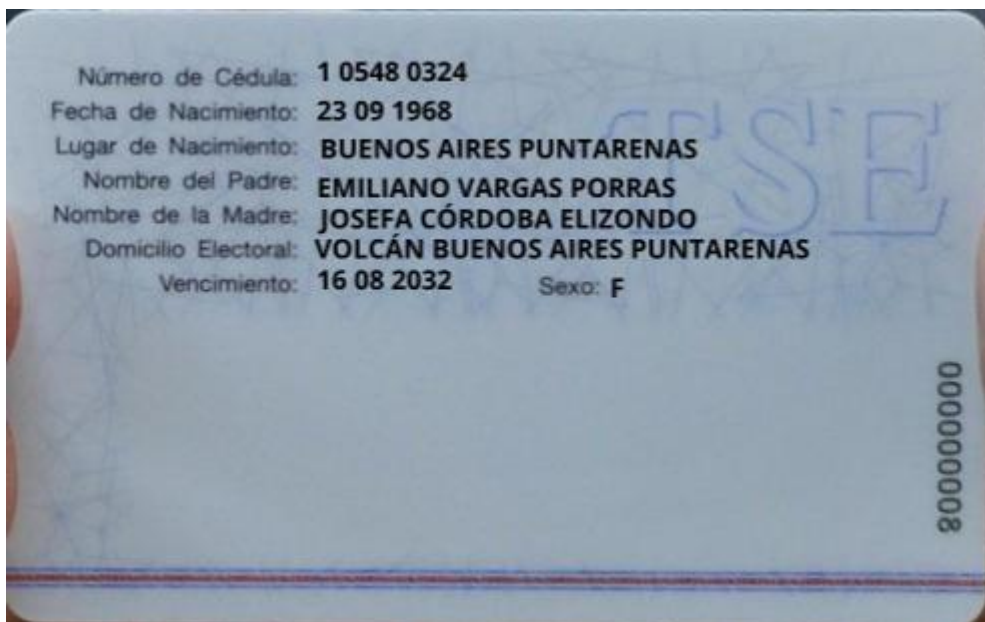
NIKOLE  
MICHELLE  
ROJAS UMAÑA  
(FIRMA)

Digitally signed by  
NIKOLE MICHELLE  
ROJAS UMAÑA  
(FIRMA)  
Date: 2024.12.10  
19:45:38 -06'00'

**Licda. NIKOLE MICHELLE ROJAS UMAÑA**  
**Abogado y Notario**  
**Carne 33627**

## Documentos de identidad.





## Consultas del Registro Civil.

Inicio    Consultar Cédula    Consultar Nombre    Salir

### SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

#### DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

|                    |                            |                    |               |
|--------------------|----------------------------|--------------------|---------------|
| Número de Cédula : | 106870677                  | Fecha Nacimiento : | 15 02 1960    |
| Nombre Completo :  | EMILIO VARGAS<br>CORDOBA   | Nacionalidad :     | COSTARRICENSE |
| Conocido/a Como :  |                            | Edad :             | 64 AÑOS       |
| Hijo/a de:         | EMILIANO VARGAS<br>PORRAS  | Marginal :         | NO            |
| Identificación:    | 0                          |                    |               |
| Y:                 | JOSEFA CORDOBA<br>ELIZONDO |                    |               |
| Identificación:    | 0                          |                    |               |

[Ver Más Detalles](#)

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

| HIJOS REGISTRADOS   | MATRIMONIOS REGISTRADOS  | LUGAR DE VOTACION       |       |      |                                       |            |            |  |
|---|--|-------------------------|-------|------|---------------------------------------|------------|------------|--|
| Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: <a href="mailto:actualizaciondedatos@rsc.cr">actualizaciondedatos@rsc.cr</a> ; para lo cual se deberá completar el formulario <a href="#">Actualización de Hijos/as en la Base de Datos</a> (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo. | Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955.   |                         |       |      |                                       |            |            |  |
| <a href="#">Mostrar</a>   | <a href="#">Ocultar</a>  | <a href="#">Mostrar</a> |       |      |                                       |            |            |  |
|   | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th>CITA NO</th> <th>FECHA</th> <th>TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><a href="#">Detalles</a> 103310720143</td> <td>21/12/1991</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> </tbody> </table> | CITA NO                 | FECHA | TIPO | <a href="#">Detalles</a> 103310720143 | 21/12/1991 | MATRIMONIO |  |
| CITA NO   | FECHA  | TIPO                    |       |      |                                       |            |            |  |
| <a href="#">Detalles</a> 103310720143   | 21/12/1991   | MATRIMONIO              |       |      |                                       |            |            |  |

Inicio      Consultar Cédula      Consultar Nombre      Salir

## SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)   
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#)   
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

### DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

|                    |                           |                    |                                  |
|--------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Número de Cédula : | 105480324                 | Fecha Nacimiento : | 23 09 1968                       |
| Nombre Completo :  | ERNESTINA VCARGAS CORDOBA | Nacionalidad :     | COSTARRICENSE                    |
| Conocido/a Como :  |                           | Edad :             | 56 AÑOS                          |
| Hijo/a de:         | EMILIANO VARGAS PORRAS    | Marginal :         | NO                               |
| Identificación:    | 0                         |                    |                                  |
| Y:                 | JOSEFA CORDOBA ELIZONDO   |                    | <a href="#">Ver Más Detalles</a> |
| Identificación:    | 0                         |                    |                                  |

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

| HIJOS REGISTRADOS  | MATRIMONIOS REGISTRADOS  | LUGAR DE VOTACION       |       |      |                                       |            |            |                                       |            |          |  |
|--|--|-------------------------|-------|------|---------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------|------------|----------|--|
| Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: <a href="mailto:actualizaciondatos@ssa.go.cr">actualizaciondatos@ssa.go.cr</a> , para lo cual se deberá completar el Formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo | Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955  |                         |       |      |                                       |            |            |                                       |            |          |  |
| <a href="#">Mostrar</a>  | <a href="#">Ocultar</a>  | <a href="#">Mostrar</a> |       |      |                                       |            |            |                                       |            |          |  |
|  | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th>CITA NO</th> <th>FECHA</th> <th>TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><a href="#">Detalles</a> 103012310461</td> <td>17/12/1988</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> <tr> <td><a href="#">Detalles</a> 103012310461</td> <td>09/10/2013</td> <td>DIVORCIO</td> </tr> </tbody> </table> | CITA NO                 | FECHA | TIPO | <a href="#">Detalles</a> 103012310461 | 17/12/1988 | MATRIMONIO | <a href="#">Detalles</a> 103012310461 | 09/10/2013 | DIVORCIO |  |
| CITA NO  | FECHA  | TIPO                    |       |      |                                       |            |            |                                       |            |          |  |
| <a href="#">Detalles</a> 103012310461  | 17/12/1988   | MATRIMONIO              |       |      |                                       |            |            |                                       |            |          |  |
| <a href="#">Detalles</a> 103012310461  | 09/10/2013   | DIVORCIO                |       |      |                                       |            |            |                                       |            |          |  |

## Estudio de Registro de la propiedad.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
 REGISTRO NACIONAL  
 CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
 MATRICULA: 631243- - 001

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 631243 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001  
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA  
 SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN RAMON CANTON 19-TRES RIOS DE LA PROVINCIA DE  
 CARTAGO

LINDEROS:

NORTE : LUIS GERARDO CARVAJAL GARRO

SUR : HUBE GENERAL VIEJO DEL SUR

ESTE : MARCOS CASTRO GRANADOS

OESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA

MIDE: OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS  
 PLANO:C-1582239-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA      | DERECHO | INSCRITA EN |
|------------|---------|-------------|
| 3-00375431 | 000     | FOLIO REAL  |
| 3-00631243 | 000     | FOLIO REAL  |
| 3-00631243 | 000     | FOLIO REAL  |

VALOR FISCAL: 18,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

EMILIO VARGAS CORDOBA  
 CEDULA IDENTIDAD 1-0687-  
 0677

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2021-00651869-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-SEP-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

HIPOTECA

CITAS: 2022-13824-01-0002-001

INICIA EL: 21-ENE-2022

FINALIZA EL: 03-ENE-2025

AFECTA A FINCA: 3-00631243 -001-002

---

MONTO: SIETE MILLONES DE COLONES  
INTERESES: NO GENERA  
INICIA: 21 DE DICIEMBRE DE 2023  
VENCE: 21 DE DICIEMBRE DE 2024  
FORMA DE PAGO: MENSUAL  
RESPONDE POR: SIETE MILLONES DE COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL XQ RESPONDE  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
EMILIO VARGAS CORDOBA  
CEDULA IDENTIDAD 1-0687-0677  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-10-2024 a las 16:28 horas

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



REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 631243- - 002

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 631243 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 002  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN RAMON CANTON 19-TRES RIOS DE LA PROVINCIA DE  
CARTAGO

LINDEROS:

NORTE : LUIS GERARDO CARVAJAL GARRO

SUR : HUBE GENERAL VIEJO DEL SUR

ESTE : MARCOS CASTRO GRANADOS

OESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA

MIDE: OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS  
PLANO:C-1582239-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA      | DERECHO | INSCRITA EN |
|------------|---------|-------------|
| 3-00375431 | 000     | FOLIO REAL  |
| 3-00631243 | 000     | FOLIO REAL  |
| 3-00631243 | 000     | FOLIO REAL  |

VALOR FISCAL: 18,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:  
ERNESTINA VARGAS  
CORDOBA  
CEDULA IDENTIDAD 1-0548-  
0324  
ESTADO CIVIL: CASADA UNA VEZ  
ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES COLONES  
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA  
PRESENTACIÓN: 2021-00651869-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-SEP-2021

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

HIPOTECA  
CITAS: 2022-13824-01-0002-001  
INICIA EL: 21-ENE-2022  
FINALIZA EL: 03-ENE-2025

---

AECTA A FINCA: 3-00631243 -001-002  
MONTO: SIETE MILLONES DE COLONES  
INTERESES: NO GENERA  
INICIA: 21 DE DICIEMBRE DE 2023  
VENCE: 21 DE DICIEMBRE DE 2024  
FORMA DE PAGO: MENSUAL  
RESPONDE POR: SIETE MILLONES DE COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL XQ RESPONDE  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
EMILIO VARGAS CORDOBA  
CEDULA IDENTIDAD 1-0687-0677  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-10-2024 a las 16:30 horas

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



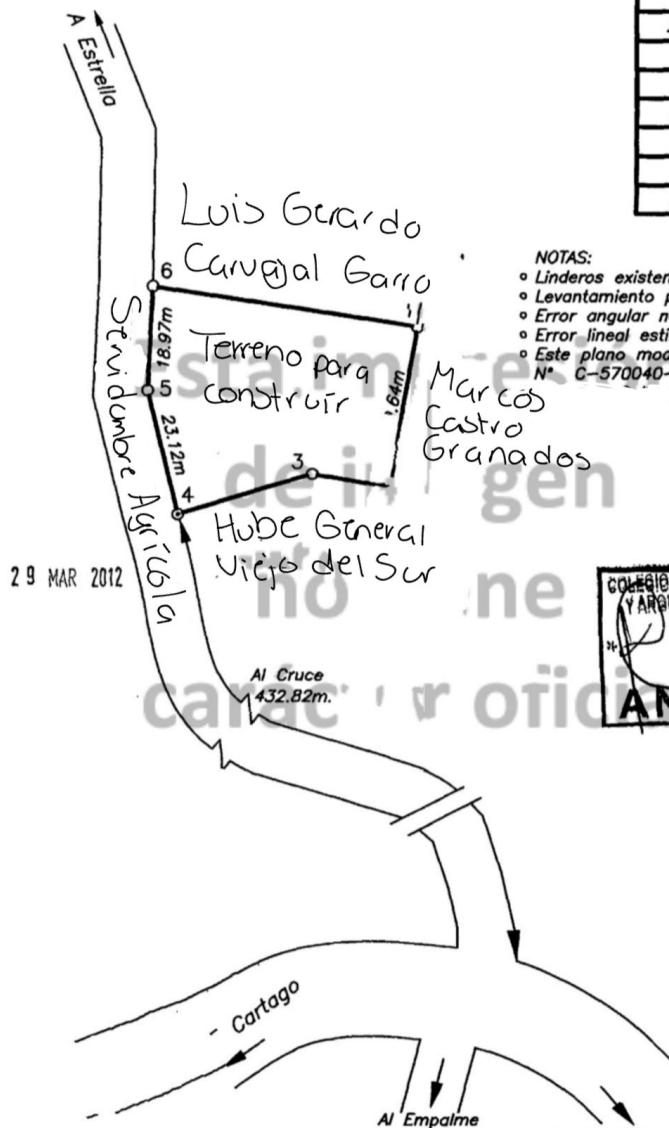
**Plano de la propiedad.**

NSCRIPCIÓN 3-1582234-2012

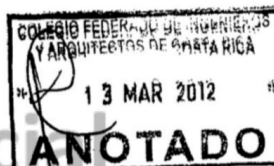
Fecha: 21/08/2012 09:53:40  
 Registrador: FRANCISCO MARTINEZ ORTIZ  
 951C58A3BA513A73E7686379D731514

Catastro Nacional  
 1-2706595  
 20/08/2012 09:49:55  
 ReIngreso  
 Catastro Nacional  
 1-2706595  
 13/03/2012 08:40:21

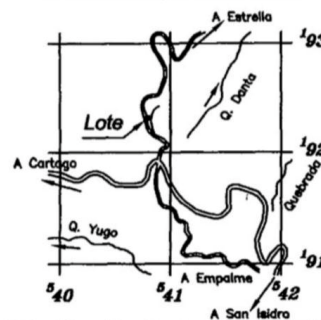
| Derrotero |         |          |
|-----------|---------|----------|
| Línea     | Azimut  | Dist.(m) |
| 1-2       | 190°23' | 29.64    |
| 2-3       | 280°06' | 13.95    |
| 3-4       | 253°12' | 25.40    |
| 4-5       | 346°09' | 23.12    |
| 5-6       | 2°56'   | 18.97    |
| 6-1       | 98°42'  | 48.52    |



- NOTAS:
- Linderos existentes
  - Levantamiento polar con poligonal abierta
  - Error angular no se da por el método utilizado
  - Error lineal estimado 0.01 m
  - Este plano modifica el plano catastrado N° C-570040-1984.



UBICACION GEOGRAFICA  
 HOJA TAPANTI, ESCALA 1:50000



NOTA  
 "Este plano servirá de constancia para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro".

*[Handwritten signature]*

ÁREA 875 m<sup>2</sup>

Área según Realista

SITUADO EN San Ramón  
 DISTRITO: Tres Rios ES PARTE DE  
 CANTON: La Union FOLIO REAL:  
 Provincia: Cartago 3 107141-000



**REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.**

Alberto Brenes Córdoba. (1963) Tratado de los bienes. Notas y comentarios.

Editorial Costa Rica

Rafael Rojina Villegas. (1979) Compendio de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y

Sucesiones. Editorial Porrúa S.A

Universidad Internacional de las Americas

<https://repositorio.uia.ac.cr/collections/f206188f-87e4-4688-8fb3-453b882ecac2>