

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

FIDECOMISO TESTAMENTARIO

CASO # 10

MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR

LA ESPECIALIDAD

ENDERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

NOMBRE DEL ESTUDIANTE

PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ

NOMBRE DEL DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD

MSc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

MARZO, 2022

CONTENIDO

PORTADA.....	1
CONTENIDO.....	2
INTRODUCCIÓN.....	3
Descripción del caso.....	3
Propósitos de análisis del caso.....	4
MARCO NORMATIVO.....	6
ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN.....	8
Análisis del caso.....	8
Argumentación del caso.....	23
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	36
ARCHIVO DE REFERENCIAS.....	54
TESTIMONIO.....	66
REFERENCIAS.....	79
APÉNDICE.....	77
Apéndice 1. Declaración jurada.....	77
Apéndice 2. Cédula de identidad estudiante.....	78

INTRODUCCIÓN

La presente investigación se refiere a la figura del “*fideicomiso testamentario*”, debido a que fue el tema que me correspondió, con el fin de optar por la especialidad en Derecho Notarial y Registral en la Universidad Internacional de las Américas (UIA), la cual, consiste en que la suscrita se base en el desarrollo de un caso hipotético, para que se me evalué el conocimiento teórico-práctico en el campo del Derecho Notarial y Registral, por ende, debo de asesorar al cliente de conformidad al principio de rogación y así confeccionar los instrumentos notariales correspondientes según la figura jurídica que me correspondió, el cual lo describiré seguidamente.

Descripción del Caso:

Como supra se indicó, procedo a transcribir a continuación de manera literal para los efectos prácticos y cito:

CASO 10 FEBRERO 2022

Fideicomiso testamentario

A su notaria se presenta el señor ERNESTO BERMÚDEZ DÍAZ (60 años) quien le comenta que necesita hacer un fideicomiso testamentario. Le dice que esto fue lo que le aconsejo un sobrino que está estudiando Derecho.

Las propiedades que él quiere que queden en el fideicomiso son:

- 1) Propiedad ubicada en Tamarindo, Guanacaste, que tiene construida una casa de playa.
- 2) Un apartamento en condominio en Hacienda Pinilla, Guanacaste.
- 3) Propiedad en Lomas de Montealegre en Curridabat, con una casa construida.
- 4) Propiedad en Lindora, Santa Ana, sin construir.

Le comenta que él tiene tres hijos, Alfonso, José Joaquín y Laura todos mayores de edad. Actualmente divorciado (hace un año).

El fiduciario será el abogado Hernán Cortés Matarrita y los beneficios (así los llama) sus 3 hijos.

Propósitos del análisis del caso:

El objetivo del presente caso es explicar y determinar cuál es la figura que más se ajusta a las necesidades del rogante, ya que para disponer de la última voluntad de sus bienes únicamente no existe el “Fideicomiso Testamentario” figura que me solicitó el señor Bermúdez Díaz por un consejo que le indicó su sobrino que es estudiante de Derecho, no obstante, la suscrita no puede omitir o dejar de lado, que actúa bajo el principio de rogación, por ende, como parte de mis funciones le explicaré al rogante que hay otras figuras jurídicas las cuales también puede disponer y como Notaria estoy en la obligación de explicarle, en este caso haré una breve explicación sobre temas generales del testamento así como las características principales, regulación de un fideicomiso testamentario, con la finalidad de conllevar al señor Bermúdez Díaz a una mejor asesoría y que la misma se ajusta a sus necesidades.

Desde el punto de vista notarial, siempre es importante explicarle a la parte, cuáles son las mejores opciones con las que se puede trabajar en su caso según las circunstancias y a las necesidades que se ajustan a su propósito. Sin dejar de recordar que el notario cumple una función de asesoría, pero quien va a tomar la decisión va a hacer el usuario teniendo la información adecuada para decir que se ajusta más a su necesidad y así plasmar la última voluntad de la persona. Lo anterior de conformidad al principio de rogación.

De conformidad a lo anterior, la presente investigación, se basa en establecer la génesis del fideicomiso testamentario y su aplicación en el ámbito notarial así como su regulación, para determinar si dicha figura jurídica es la más conveniente para el caso concreto del rogante, puesto que, se presentó a mi notaría para solicitarme mis servicios notariales para poder plasmar su última voluntad dentro de un instrumento notarial y proporcionar esa eficacia y validez jurídica que requiere, por ende, se analizará e interpretará la normativa de fondo, jurisprudencia y doctrina que regula la figura del fideicomiso testamentario como acto para disponer de los bienes después de la muerte, lo anterior, para asesorar al rogante de una forma útil, transparente y proba.

Una vez explicado y analizado el caso en estudio, llegaremos a la conclusión que para el caso del señor Bermúdez Díaz y las necesidades con las que le mismo cuenta, la mejor opción es realizar un Fideicomiso Testamentario, ya que él busca que alguien administre sus bienes en vida y también se logre administrar y traspasar a sus herederos posterior a su fallecimiento.

Es importante recordar que, para lograr esos fines, yo como especialista en derecho notarial debo realizar un estudio previo y detallado del caso en concreto, a fin de que lo solicitado por la parte surta efectos jurídicos, por ende, la ruta de trabajo para llegar a ese fin voy a hacer desarrollar las etapas notariales, las cuales, se me enseñaron en mi formación como notaria en la Especialidad de Derecho notarial, siendo este un “Clico Caratular” por decirlo de algún modo, el cual se compone según lo aprendido en tres etapas definiéndolas de la siguiente manera: *“prescritularia, escriturario, post-escriturarios”*. Dichas etapas serán mi ruta de trabajo para la presente investigación, mismas que desarrollarán más adelante en el apartado de análisis del presente trabajo.

MARCO NORMATIVO

Normativa relacionada al caso concreto.

- Código de Comercio: Artículos 1, 5, 17, 18, 102 a 200, 633 a 662.
- Código Civil: Artículos 450,451,452,453,455,460,577 a 595,1007 a 1033
- Código Notarial: Artículos 1, 2, 6, 7, 15, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52,70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119 166, 167.
- Ley de Creación del Registro Nacional, Ley No. 5695.
- Ley de Aranceles del Registro Nacional, Ley. 4564.
- Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo 26771.
- Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo No. 7786 del 30 de marzo de 1998. La Gaceta N. 93 del 15 de mayo del 1998.
- Normativa para el cumplimiento de la Ley 8204 "Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo". Publicado en la Gaceta N. 248 del 22 de diciembre del 2010.
- Lineamientos para la aplicación del artículo 15 Ter de la Ley No. 7786, acuerdo 2018-003-006 de la Dirección Nacional de Notariado.
- Circular DRI-004-2017. Aplicación en el ámbito registral inmobiliario de la Ley N° 9379.
- Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, aprobados por el Consejo Superior Notarial en el 2013, así como las reformas incorporadas mediante el Acuerdo N. 2019-021-026 del acta 021-2019 del 14 de noviembre del 2019. Publicado en la Gaceta N. 102 del 06 de mayo del 2020.
- Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, aprobados por el Consejo Superior Notarial mediante la Sesión Ordinaria número 2014-002-004, del 29 de enero del 2014.
- Acuerdo 2016-014-008 contenido en el acta 014-2016 de la sesión ordinaria del 09 de junio del 2016 del Consejo Superior Notarial, sobre el tema del Fideicomiso Testamentario.

- Reglamento para la presentación de índices: artículos 9 y 15.
- Guía de Calificación del Registro Inmobiliario del año 2021, conforme la Circular DRI-039-2020 del 31 de diciembre del 2020 emitida por la Dirección de Registro Inmobiliario del Registro Nacional.
- Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. Decreto N. 41457 -JP del 17 de octubre del 2018. Publicado en el Alcance N. 23 a la Gaceta N. 23 del 1 de febrero del 2019.
- Tribunal de Notariado en el voto 162 de las 11:00 horas del 1 de octubre de 2019.
- Sala Constitucional, voto 649-93.
- Voto No.223-2005, de las nueve horas treinta y cinco minutos del veinticuatro de noviembre del dos mil cinco.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Análisis del caso:

Como lo menciona Alfonso M, s.f, pág. 2. “Al Notario Público, como funcionario público que es, le compete la creación y perfeccionamiento de documentos con la característica de estar revestidos de Fe pública. En lenguaje más sencillo, da legalidad y eficacia inmediata a ciertos actos. El Notario se convierte en un agente de seguridad jurídica capaz de imponer veracidad en los actos jurídicos.”

De conformidad a lo anterior, en esta sección la suscrita desarrollará el análisis del caso según las etapas notariales con el fin de ir abarcado la fase asesora, la redactora, así como legitimadora.

En ese sentido, llevará acabo “Fase Asesora” la cual, es de gran enfoque para el usuario y en las labores que desplegará la suscrita en el presente caso, según los numeral 34 inciso f) del Código Notarial: “**Asesorar jurídica y notarialmente**”, así las cosas, a solicitud del compareciente el señor Ernesto Bermúdez Díaz, la suscrita debe de brindar dicha asesoría con imparcialidad y objetividad según el artículo 35 de la ley de rito en cuestión, “**Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia**”, en consecuencia de lo anterior, que se debe siempre de brindar una asesoría correcta y transparente, por ende, que el notario debe de tener ciertos requisitos, obligaciones, responsabilidades y deberes según lo indicado por el Código Notarial, según artículos 3, 4, 6, 7 y siguientes de dicho cuerpo normativo.

Bajo ese inteligencia, es de suma importancia mencionar el principio de rogación defendido en los artículos 6 y 36 del Código Notarial, así como en los artículos 3 y 8 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial junto con lo dispuesto en el principio específico número 17 de los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.

Partiendo de lo anterior, se logra desprender que, en dicha “**fase asesora**” se encuentra la “**etapa preescrituraria**”, según mis conocimientos adquiridos en esta especialidad de notariado, los cuales señalaré de la siguiente manera:

Fase fase asesora/etapa preescrituraria:

Estar Inscrita como notaría pública ante la Dirección Nacional del Notariado, tener oficina abierta al público de conformidad al artículo 6 del Código Notarial.

Se puede determinar que la suscrita cumple con dicho deber, debido a que tiene oficina abierta al público en la ciudad de San José del cantón de Goicoechea, de apartamentos Visu 50 metros al este con un horario de 7:00 am a 5:00 pm., horario en el que se presentó a mi oficina el señor Bermúdez Díaz a solicitar mis servicios exponiendo el caso en concreto el cual desarrollaré seguidamente.

Brindar siempre servicio -rogación- artículos 6 y 36 párrafo 1º) y estar habilitado para el ejercicio profesional.

En relación con lo anterior, el Tribunal de Notariado en el voto 162 de las 11:00 horas del 1 de octubre de 2019 señaló:

“Así, conviene recordar lo que en ocasiones anteriores este Tribunal explicó, cuando frente a argumentos como el que nos ocupa, ha señalado que la persona notaria tiene, como primera obligación funcional, asegurarse de su habilitación antes de aceptar la rogación y ejercer el notariado en cada caso y es que la seriedad del cargo que ocupa y la función que presta a la sociedad, le impone un nivel de diligencia mayor que el ordinario. Véase, en este sentido, que los artículos primero y segundo del Código Notarial, cuando definen al notariado público, parten de la concepción de que notario, es la persona habilitada legalmente para ejercer la función notarial. Como la inhabilitación puede deberse a situaciones sobrevenidas (algunas voluntarias y otras no) y dado que el notario público, tiene, por una parte, la obligación de autorizar actos válidos y eficaces, que puedan lograr la inscripción respectiva, y por otra, el deber de abstenerse de autorizarlos, por causa justa, legal o moral, debe asegurarse siempre y de previo, contar con esa habilitación, no solo por el contratiempo que se pueda generar para quienes rogaron sus servicios, sino por el respeto que debe tener para con el ordenamiento notarial que regula su función, dado el régimen de especial sujeción que lo vincula con normas que le imponen un grado de cuidado mayor que el común.” Lo subrayando es propio.

Respecto a lo anterior, tomaré en consideración como obligación funcional que yo estoy habilitada como notaria, antes de aceptar la asesoría notarial, debido a que, dicho principio establece que el notario no actúa de oficio, sino a instancia de parte, por ende, se desprende del caso en concreto que el señor Bermúdez Díaz, buscó de mis servicios para que le haga un

“fidecomiso testamentario”, conforme a la recomendación que le había indicado su sobrino el cual, está estudiando Derecho. Además, cabe destacar que la información que me brindó el cliente es de carácter de secreto profesional y que como notaria debo dar la mejor asesoría y guiar a mi cliente de una manera eficaz.

No autorizar actos o contratos en que medie parentesco según el numeral 7 inciso c) del Código Notarial.

El artículo supra indicado, hace referencia a las prohibiciones del notario público y entre sus incisos se rescata el c), el cual indica: **“Autorizar actos o contratos en los cuales tengan interés el notario,** alguno de los intérpretes o los testigos instrumentales, sus respectivos cónyuges o convivientes, ascendientes, descendientes, hermanos, tíos o sobrinos por consanguinidad o afinidad. Se entenderá que ese interés existe en los actos o contratos concernientes a personas jurídicas o entidades en las cuales el notario, sus padres, cónyuge o conviviente, hijos y hermanos por consanguinidad o afinidad, tengan o ejerzan cargos como directores, gerentes, administradores o representantes legales.

Por lo anterior, se tiene que la suscrita no tiene ningún impedimento de los indicados en el artículo 7 de del Código Notarial, por ende, procederé a realizarle la escritura pública al señor Bermúdez Díaz, en los términos y condiciones que él establezca, ya que no debemos olvidar que en la misma se plasmará la última voluntad del señor Bermúdez Díaz. Aunado a ello y de conformidad artículo 36 párrafo primero de dicho Código, brindaré mi servicio como notaria al no existir impedimento alguno puede asesorar y suscribir el fidecomiso testamentario.

Guardar secreto profesional sobre las manifestaciones extraprotocolares de conformidad artículo 38 del Código de rito el cual indica:

“Los notarios están obligados a guardar el secreto profesional de las manifestaciones extraprotocolares expresadas por las partes y demás interesados en el acto o contrato.” Lo subrayado es propio.

Se mencionó: En el V congreso Internacional de Notariado, Roma 1958. El Secreto Profesional, se impone al notario como un *“principio fundamental de carácter ético jurídico, por exigencia del bien público y garantía de la serenidad de la vida en sociedad”*.

En consecuencia, a lo anterior yo le explico al usuario Bermúdez Díaz, que yo tengo la obligación de aguardar secreto profesional a fin de que él se siente más seguro y en confianza a la hora de comentarme el caso en concreto.

Asesorar imparcialmente artículos 6, 34 inciso f) Asesorar imparcialmente y 35.

Como fedatarios públicos, los notarios debemos de actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en mi competencia. En ese sentido, puedo asesorar y conocer la verdadera intención de don Ernesto Bermúdez, respecto a su condición jurídica actual y futura, dado que mi persona no tiene ningún interés en particular en su caso; por ende, procedo a darle el espacio para que me explique de una forma amplia y detallada las razones por los cuales quiere que le realice un fidecomiso testamentario y después de escucharlo procedo a explicarle la figura de conformidad al ordenamiento jurídico y posterior a ello, le preguntó al usuario si comprende los alcances de la figura que pretende utilizar, lo anterior, lo consultó en vista a mi fase contralora de legalidad, por ello es importante contar con la mayor cantidad de información y elementos posibles.

Para mayor entendimiento la Sala Constitucional, mediante Voto 649-93, expresa que: “Del Notario se exige, entonces, contraria mente a lo que sucede en el caso del abogado, que sea neutral, objetivo, y que actúe dando fe de lo que en su presencia se acordó en beneficio de las partes que con parecen ante él y no de una sola de ellas.”

La misma Sala, en el voto 444-2000 expresó que: "... En este sentido, bien puede afirmarse que el requisito de la imparcialidad de la actuación del notario público es esencial a la función pública que ejerce, y constituye el bastión de la misma, junto con el principio de solicitud de parte interesada, sin sujeción a horario, la oficina abierta y el secreto profesional. Se trata de dotar de cierta independencia a la función que realiza, en tanto corresponde asesorar a las personas sobre la correcta formación de su voluntad de conformidad con el ordenamiento jurídico, motivo por el cual se exige una gran dosis de moralidad, ya que, de alguna manera, su intervención se asemeja a la de un verdadero juez que asegura una valoración de la ley.

Es por esta razón, que he escuchado a Don Ernesto con detenimiento y el cual me indica, que es divorciado hace un año y que él quiere realizar un fidecomiso testamentario donde se administren 4 bienes inmuebles los cuales me describe de la siguiente manera: una

propiedad que se encuentra ubicada en la provincia de Guanacaste en Tamarindo con una casa de playa, la otra es un apartamento en condominio en Hacienda Pinilla también de ubicada en la provincia de Guanacaste, una casa construida en Lomas de Montealegre en Curridabat y la última está localizada en Lindora, Santa Ana, sin construir, asimismo, me comenta que tiene 3 tres hijos, los cuales se llaman Alfonso, José Joaquín y Laura todos mayores de edad y que actualmente su estado civil es divorciado hace un año, por otra parte me menciona que él quiere al señor Hernán Cortés Matarrita, quien es abogado quiere que figure como fiduciario a fin de que le administre los bienes antes indicados.

En ese orden de ideas, es importante hacer hincapié que el señor Ernesto, desea constituir un fideicomiso testamentario, de ser aplicada dicha figura debería también comparecer el señor Hernán Cortés mismo que fungiría como compareciente, por lo que le informé a don Ernesto, como parte de la asesoría que al tratarse de un tema complejo lo más conveniente es abordar como primera los detalles del caso siendo que dicha figura tiene un origen comercial así como testamentaria la cual tiene un origen civil, y que posteriormente, en la otra cita la confirmación del instrumento y de ser así, presentarse con el otro compareciente el señor Hernán.

Así las cosas, don Ernesto, me manifiesta que se agente la próxima cita para el 28 de marzo del año en curso, porque el en su caso lo que desea es constituir un fideicomiso testamentario, pues su sobrino le ha recomendado esta figura para el tratamiento de sus bienes, por ende, de manera firme me externa que su deseo no es hacer testamento ni hacer un fideicomiso, me insiste, que por recomendación desea constituir un fideicomiso testamentario. Asimismo, don Ernesto, me indica, que el único fin que tiene es traspasar posterior a su fallecimiento los bienes a sus hijos con una figura que durante el tiempo se encuentre en vida exista una persona que los pueda administrar y sus hijos, no se tengan que ver obligados abrir un proceso sucesorio porque el señor Ernesto Bermúdez Díaz, considera tedioso y muy caro para los hijos, además tiene la creencia que es un proceso donde sus hijos van a tener que gastar mucho dinero para poder traspasar los bienes a nombre de ellos y es por esta razón que de acuerdo a la asesoría que le brindé, llegamos a la conclusión que lo más recomendado de acuerdo a los intereses del usuario era la realización de un Fideicomiso testamentario, donde iba a ser más fácil y rápido traspasar sus bienes a los hijos posterior a su fallecimiento y le iba a generar menos gastos.

En virtud de lo expuesto en líneas anteriores por el señor Ernesto Bermúdez Díaz, la suscrita comienza a ejecutar la fase asesora, la cual debo de cumplir como notaría pública y aplicar lo concerniente a los incisos b), f) y g) del artículo 34, artículo 38 y 39 del Código Notarial; así como el artículo 2 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. Aunado a lo señalado en los principios específicos número 2, 5, 10, 11, 12, 15, 19, 20, 28 y 29 de los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.

En relación con los numerales antes mencionado y la información que me suministro el señor Ernesto Bermúdez Díaz, le comento de las implicaciones y consecuencias de sus intenciones. Para cumplir con lo anterior, en un adecuado orden se procede a revisar los documentos que me presenta don Ernesto Bermúdez Díaz, mismo que se analizarán más adelante de conformidad al punto f) del presente documento.

Identificar a las partes de conformidad al numeral 39 y 85 C.N., 94 y 95 Ley del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil, Ley de Migración y Extranjería.

Indicado todo lo anterior y estando de acuerdo el señor Bermúdez Díaz, procede a identificarlo, le solicité la cédula de identidad, revise que su fotografía fuera la misma que la persona que se acerca esto porque yo como notaria debo de realizarlo como parte de mis deberes, cuidadosamente y también a la parte que van a comparecer en el acto como es el señor Hernán Cortés Matarrita, el cual, va a figurar como fiduciario en el presente escritura que voy a efectuar, por lo que les solicito documento de identificación o documento legalmente idóneo para los efectos y asimismo les refiero que les voy a sacar una copia para el archivo de referencias.

Lo anterior con fundamento al artículo 39 el cual dispone: “Identificación de los comparecientes. Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a duda, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.”

En dicho acto o contrato notarial, se deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias.

Para mayor abundamiento, la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil, número 3504 de 10 de mayo de 1965 y sus reformas, en el numeral 95 establece que : “La presentación de la cédula de identidad es indispensable para: a)..., b) Todo acto o contrato notarial;... m) Cualquier otra diligencia u operación en que sea del caso justificar la identidad personal.”, de manera que es la cédula de identidad, en el caso de los ciudadanos costarricenses, el documento válido según nuestro ordenamiento jurídico, para identificar debidamente a las partes.

Por otra parte, la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble, ha instruido a los Registradores en el siguiente sentido: “CIRCULAR REGISTRAL N° DRP-006-2003: “(...) se les instruye que, a partir de esta fecha, en el proceso de calificación al que son sometidos los documentos presentados ante este Registro, deberán considerar lo que se detalla: I. Deben consultar los nombres de todas las partes y sus representantes si los hubiere, de los testimonios que les correspondan contra la información del Padrón, y si existen diferencias deberán consignar el de efecto respectivo. II.-En caso de que el Padrón indique en el “estado” que alguna de las partes es “difunto” y se dé término que falleció antes de la fecha de otorgamiento, debe el Registrador proceder a la cancelación del asiento de presentación, conforme lo prescrito en los incisos a) y d) del artículo 126 del Código Notarial, en concordancia con el inciso d) del artículo 7 del mismo cuerpo legal, en virtud de existir nulidad absoluta del acto o contrato. Asimismo, deberá remitir un informe a esta Oficina, para lo que corresponda (...)”

Apreciar la capacidad de las personas físicas y comprobar la existencia de las jurídicas según los numerales 40 y 84 de la norma de rito.

La suscrita procede como parte de sus deberes a preciar la capacidad de don Ernesto Bermúdez Díaz, quien figura como fideicomitente por ser el dueño único y real de los bienes inmuebles que quiere dejar en fideicomiso testamentario a sus tres hijos y la capacidad del fiduciario Hernán Cortés Matarrita, el cual, en apariencia ostentan de las capacidades suficientes para comprender la trascendencia de la figura jurídica que desea realizar y así como sus alcances legales tras la explicación que le indique en el momento de la asesoría.

En vista de lo anterior, el Tribunal de Notariado, en el voto número 224 de las 9:50 horas del 4 de octubre del dos mil siete, señala:

“VI. - El artículo 40 del Código Notarial establece el deber para el notario de apreciar la capacidad de las personas físicas que le ruegan sus servicios, con el fin de garantizar la validez y eficacia de la actuación, toda vez que el notario tiene prohibición de autorizar actos o contratos ilegales o ineficaces. En este caso, el notario afirmó en su defensa que la presencia de doña ... ante él, no le dejó dudas de que se trataba de una persona con aptitudes suficientes para comprender la trascendencia de los documentos legales que firmó, y de los cuales recibió la debida explicación, toda vez que dicha señora se mostró totalmente consciente y normal. Esa afirmación no ha sido desvirtuada, pues en el proceso no se ha demostrado lo contrario, ya que aunque se probó que desde el mes de noviembre del 2000 la señora... empezó a evidenciar un déficit cognoscitivo leve, eso por sí solo, no la incapacitaba para otorgar los actos que se denuncian, ya que en el trastorno cognoscitivo leve conocido también como fase uno o demencia leve de la enfermedad de Alzheimer, las personas no pierden su capacidad para administrar sus bienes, lo que sí sucede en la fase dos o fase moderada, sino que todo depende del estado mental que tenga la persona en el momento en que va a otorgar el negocio, pudiendo ser que la persona en ese momento tenga su capacidad completa, disminuida o abolida, ya que la enfermedad de Alzheimer se caracteriza porque el déficit cognoscitivo, además de progresivo, es fluctuante intermitente, según ya se dijo en el considerando anterior, de manera que en los negocios objeto de este proceso, era al notario denunciado y a los testigos, a los que les correspondía verificar la capacidad mental de doña En consecuencia, teniendo en cuenta que en el presente caso el notario afirma bajo su fe pública que la señora tenía las aptitudes físicas y mentales para comparecer ante él a otorgar los actos para los cuales rogó sus servicios, y teniendo en cuenta además que esa apreciación, en el caso del testamento, se acompañó de un dictamen médico que rindió la Dra..., el cual fue avalado por el Colegio de Médicos, y que según el dictamen que rindió el Departamento de Siquiatría y Sicolología Forense y toda la prueba que se aportó al proceso, la señora ... durante el período comprendido entre el 8 de noviembre del 2000 y el 16 de agosto del 2002, estaba en la fase uno de su enfermedad y que fue en

ese período en que se otorgaron tanto el poder como el testamento objeto de este proceso, lo que se impone es declarar sin lugar la denuncia por esos motivos.”

Realizar estudios registrales ver artículo 34 inciso g) del Código Notarial.

El rogante me indica, que, para dicho fideicomiso testamentario, las propiedades que él quiere que queden en el fideicomiso son:

- 1) Propiedad ubicada en Tamarindo, Guanacaste, que tiene construida una casa de playa.
- 2) Un apartamento en condominio en Hacienda Pinilla, Guanacaste.
- 3) Propiedad en Lomas de Montealegre en Curridabat, con una casa construida.
- 4) Propiedad en Lindora, Santa Ana, sin construir.

En consecuencia, de lo anterior procedo a realizar los estudios registrales correspondientes de las propiedades supra indicadas a fin de verificar y determinar que dichos bienes inmuebles le pertenecen al señor Bermúdez Díaz y al mismo tiempo establezco, si los bienes descritos son susceptibles de ser ingresados al fideicomiso testamentario.

En virtud con lo anterior, procedo a realizar el respectivo estudio registral que me impone hacerlo el numeral 34 inciso g) de la norma de rito el cual habíamos señalado anteriormente; efectivamente, se aprecia según el Registro Público de Bienes Inmuebles que don Ernesto Bermúdez Díaz, posee son los siguientes bienes inmuebles, los cuales describo más adelante:

- 1) Finca inscrita en el Registro Público, partido de Guanacaste, Matrícula de folio real número ciento ocho setecientos cincuenta y nueve, derecho cero cero cero, cuya naturaleza es terreno con una casa, situada en cantón tres, Santa Cruz, Distrito nueve Tamarindo, de la provincia de Guanacaste, siendo sus linderos, al norte lote dos, al sur Rosa Araya y Calle pública con ocho metros y treinta y cinco centímetros, al este lote dos y al oeste, Rosa Araya Araya, con una medida de ochocientos doce metros con cuarenta y ocho decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado G-cincuenta y siete mil trescientos setenta y nueve - mil novecientos ochenta y cinco.

- 2) Finca inscrita en el Registro Público, Matrícula de folio real número trescientos cincuenta y nueve mil novecientos veinticinco, derecho cero cero cero, cuya naturaleza es lote ochenta y tres. Con un apartamento en condominio número tres, situada en cantón tres, Santa Cruz, Distrito nueve, Tamarindo, de la provincia de Guanacaste, siendo sus linderos, al norte lote ochenta y dos, al sur lote ocho, al este lote cinco y al oeste lote ochenta y cuatro, con una medida de seiscientos diecinueve metros con dos decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado G seiscientos sesenta y siete mil ciento ochenta y seis-dos mil.
- 3) Finca inscrita en el Registro. Público, Partido de San José, Matrícula de folio real número trescientos cincuenta y nueve mil ochocientos sesenta y cuatro, derecho cero cero cero, cuya naturaleza es terreno para construir con una casa, situada en el Distrito tres. Sánchez, cantón dieciocho, Curridabat, de la provincia de San José, siendo sus linderos, al norte calle pública con veinte metros setenta y cuatro centímetros de frente, al sur lote veintiuno, al este Fernando, Jorge, Eva y Hortensia Chavaría Ledesma y al oeste lote veintidós, con una medida de novecientos ochenta metros con veintinueve decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado SJ-seiscientos sesenta y seis mil quinientos sesenta y nueve-dos mil.
- 4) Finca inscrita en el Registro Público, bajo el sistema de Folio Real, matrícula número cincuenta y cuatro mil ciento nueve, secuencia cero cero cero, provincia de San José, naturaleza: Terreno para construir. situada: En el distrito tres, Pozos, cantón noveno, Santa Ana, de la provincia de San José. linderos: Al norte con Emma Cortés Muñiz, al sur con Víctor Manuel Villegas, al este con calle pública con catorce metros y al oeste con Aida Mejías. Mide setecientos cincuenta y seis metros con treinta y un decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado SJ-un millón seiscientos sesenta y seis mil quinientos sesenta y nueve-dos mil veinte.

Posterior a la verificación de la existencia y estado de los bienes inmuebles del usuario y dentro de la fase asesora que debe cumplir la suscrita, le explico en qué consiste la figura del fideicomiso de una manera más amplia según el marco de legalidad, siempre manteniendo lenguaje entendible y sencillo para el usuario, pues lo que interesa es que el

usuario comprenda la información para a fin de que pueda tomar la decisión de una manera informada basado en un perspectiva amplia de su escenario de conformidad a la información brindada y los estudios registrales antes mencionados.

Bajo ese mismo orden de ideas, le expongo al usuario que hay dos figuras que se tienden a confundir y que esto es importante tomarlo en cuenta para su decisión, con ello me refiero a la confusión que en algunos casos suelen darse entre el testamento y el fideicomiso testamentario.

Aclarado lo anterior, conviene señalar que una vez finalizada la fase asesora nos debemos trasladar a dos fases que van estrechamente ligadas, estas fases corresponden a la fase redactora y la fase legitimadora notarial. La fase redactora, corresponde a la creación material y jurídica del acto que encamina la voluntad del compareciente, por ende estaríamos entrando a la etapa escrituraria, donde se coloca esa voluntad de la parte en un soporte documental, pero no puede ser cualquier tipo de documento ni puede ser cualquier clase de papel donde se consigne, pues para ello será necesario que el notario se apegue estrictamente a los límites de la competencia funcional que le ha sido asignada por el Estado en el momento en que le otorgó la potestad de ser fedatario público; haciendo uso de los mecanismos de seguridad establecidos. Por su parte, la fase legitimadora conlleva la firma del notario autorizando el acto.

Terminada la fase preescrituraria, se pasa a la escrituraria. Luego de haber realizado la fase contralora de legalidad y la fase de asesoría como Notaria Pública, se procesa la información como un todo, es decir, como un panorama integral que permita determinar una adecuada redacción del instrumento público que condense la voluntad de las partes, si es que producto de este último filtro de análisis corresponde hacerlo.

FASE REDACTORA O ETAPA ESCRITURARIO:

Es importante recordar, que el trabajo del notario no es sólo “firmar la escritura”, ese es un momento en la elaboración y tratamiento del documento notarial, el proceso comenzó en la fase previa que describimos anteriormente en la fase precartularia, donde el usuario viene a

la notaría y me cuenta qué es lo que quiere hacer, siendo esta esta la fase de asesoramiento y de recolección de información para realizar el instrumento notoria, el cual se detallara más delante de la siguiente manera:

Confeccionar instrumento adecuado al fin pretendido y conforme principio de Unidad del Acto y principio de Inmediación (artículos 91, 92 y 93 C.N)

El Principio de Unidad del acto, según el cual, la lectura, el otorgamiento y la firma de un instrumento notarial deben realizarse sin interrupciones, en forma inmediata, es decir, una a continuación de la otra, de tal forma que se dé una concurrencia de personas y acciones en un mismo tiempo y lugar (ETCHEGARAY. Natalio Pedro. Escrituras y Actas Notariales, Editorial Astrea, Segunda Edición actualizada y ampliada, Ciudad de Buenos Aires 1998, página 52)

“Ahora bien, a contrapelo de lo anterior, en su escrito de contestación presentado el 16 de setiembre del 2003 visible a folios 20 y siguiente, ... el notario expresa que los referidos documentos se encuentran debidamente firmados por las partes y por su persona.- Tales procedimientos si constituyen faltas a la fe pública, y no son un correcto ejercicio del notariado por parte del profesional denunciado, tal y como lo expresa dicha autoridad, motivo por lo que los reparos que hace el denunciado en su escrito de apelación no resultan de recibo, ya que de conformidad con lo establecido en lo conducente por los artículos 369, 370 y 371 del Código Procesal Civil, es instrumento público la escritura pública autorizada por un notario público, la que tiene efectos sustantivos y probatorios plenos, ya que mientras no sea argüida de falsa, hace plena prueba de la existencia material de los hechos ahí afirmados por el profesional autorizante, en el ejercicio de sus funciones, o haber pasado en su presencia.- De la misma forma, el documento otorgado por las partes ante un notario hace fe, no sólo de la existencia de la convención o disposición para la prueba para la cual ha sido otorgado, sino aún de los hechos o actos jurídicos anteriores que se relatan en él.- A su vez, el artículo 31 del Código Notarial establece que la notaria tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley, presumiéndose ciertas las manifestaciones de la notaría que consten en los instrumentos públicos.- En este caso, no es admisible que las partes y la notaria firmen en fecha distinta a

la consignada en la escritura matriz, ya que esta práctica es indebida y violatoria a los deberes funcionales que le impone a dicho fedatario público, el correcto ejercicio del notariado.- Por eso, los argumentos que hace la notaria en su escrito de apelación a efecto de que no se le sancione no son de recibo, pues de la prueba recabada en autos se constata que sí transgredió lo dispuesto en los artículos 2, 31, 33, 91, 92 y 93 del Código Notarial, toda vez que las escrituras números 192, 193, 194 y 195 fueron firmadas por las partes y autorizadas por él, en hora y fecha distinta a las consignadas en su protocolo, hecho éste que fue reconocido por el propio denunciado en su escrito de contestación, al aportar copia de esos instrumentos debidamente firmados, haciendo ver este hecho con la mayor naturalidad, cuando es inexacto que esas escrituras hayan sido firmadas en la hora y fecha que relacionan esos documentos, tanto por él como por las partes, lo cual infringe no sólo las normas antes transcritas, sino que también es una violación de la fe pública de la cual es depositario.- También debe señalarse que esas acciones representan una falta al deber de cuidado de parte del profesional denunciado, el cual le es exigible a él con más rigor que al común de las personas, ya que sus actuaciones están sujetas al principio de legalidad, todo lo cual deviene en un incorrecto ejercicio del notariado.- No lleva razón el denunciado en su argumento de que no cometió falta alguna y que no se le puede sancionar por no estar tipificada la falta y que de estarlo, contraviene todo criterio de proporcionalidad, ya que independiente de que haya causado o no perjuicio a las partes o terceros, sí es evidente que sus actuaciones constituyen faltas a la fe pública y, como se indicó, reflejan un incorrecto ejercicio del notariado, y eso sí está tipificado como una falta grave, conforme a lo dispuesto en el artículo 139 del Código Notarial, sancionable conforme lo dispone el artículo 144 inciso e) del mismo cuerpo legal, con uno a seis meses de suspensión ... Asimismo, debe indicarse que no interesa en este caso que las escrituras referidas no sean actos de disposición de bienes y que la notaria haya actuado de buena fe, lo cual no se pone en duda, sino que lo que aquí interesa y se valora, es el desapego de la notaria a la normativa sobre la materia que le impone un correcto ejercicio del notariado, en lo cual hay un marcado interés público de que los depositarios de la fe pública sean fieles observantes y contralores de legalidad por lo que prácticas de esta naturaleza, son del todo censurables y deben ser desterradas, ya que inciden en que la sociedad misma pierda credibilidad en los notarios por este tipo de actuaciones.- Finalmente, debe decirse que a pesar de que las faltas

denunciadas por la entidad quejosa no son reprobables, se sanciona al notario por las faltas cuya comisión se deriva del reconocimiento que hace en su escrito de contestación, esto es que las escrituras supra referidas ya están firmadas.- Eso no constituye violación al debido proceso ni el derecho de defensa, pues el propio notario, en su escrito de contestación visible a folio 20 reconoce que la falta se produjo y al respecto ya se ha pronunciado la Sala Constitucional, en su voto # 9198 de 16:33 horas del 17 de octubre del dos mil cuando expresa que: "Las consideraciones del recurrente en el sentido de que este hecho constituye una violación al principio del debido proceso y a su derecho de defensa no son de recibo, ya que la imposición de esa sanción se debió a que fue un hecho admitido durante la tramitación del proceso por parte de los notarios...de manera que resulta a todas luces ilógico que al recurrente tuviera que dársele audiencia sobre los hechos que él mismo reconoció..." (Voto No.223-2005, de las nueve horas treinta y cinco minutos del veinticuatro de noviembre del dos mil cinco).

Se procede a redactar el instrumento público, siguiendo lo establecido por la norma sustancial o derecho de fondo para la figura del fideicomiso testamentario, es decir, las normas tanto del Código de Comercio como del Código Civil.

En relación con lo indicado, en los párrafos anteriores el instrumento se redactará siguiendo las pautas que establecen los artículos 81 a 97 del Código Notarial, en cuanto a la estructura que debe seguir una escritura.

El artículo 2 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, define claramente la función notarial, y en ese sentido, debe determinar la suscrita como "Notaria" a cargo si corresponde o no realizar la inscripción formal del acto; o bien, si este posee una forma especial de trámite para su eficacia.

Se analizarán lo que respecta al fideicomiso testamentario desde el ámbito mercantil y la figura del testamento de conformidad al Código Civil, para determinar que la figura jurídica que se aplicará su aplicación en la vida diaria y se realizará el siguiente plan de trabajo conforme a los deberes y obligaciones que me corresponden como notaria a fin de concretar la última voluntad del rogatorio

Fase legitimadora/ Etapa post escriturarios.

Tramitar inscripción de documentos con efectos registrales artículo 34 inciso h del Código Notarial.

Informar del valor y trascendencia legales de las renunciaciones y gravámenes legales hechas por las partes artículo 34 inc. b

En ese sentido, le informo al rogante el valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.

Revisar y confrontar que documento quede inscrito correctamente. Deber expedir testimonio y corregir defectos de documentos con fines registrales (arts. 113 y siguientes)

Con base a lo anterior el Tribunal de Notariado, voto 154, 9: 30 horas 17 julio 2008, estableció: “V.- Asimismo, ha de indicarse que el Código Notarial establece en lo conducente, en el Capítulo V, relativo a la "Reproducción de instrumentos públicos", en los artículos 112 y siguientes, que los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original y solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Estos testimonios constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos. El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz, debiendo el notario firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello. Los errores y las omisiones de copia que se detecten al expedir el testimonio se especificarán y salvarán a continuación del engrose, como nota antes de la firma respectiva”.

Deber de dar recibo sobre sumas pagadas artículo 167 del Código Notarial.

Le informo al señor Ernesto Bermúdez Díaz, yo tengo un deber como notoria de darle un recibo por todas las sumas de dinero que recibo a fin de ser transparente que los gastos fueron cubiertos satisfactoria.

En definitiva, según de lo indicado en líneas anteriores respecto la fase redactora como legitimadora y debo cumplir con los artículos 30 a 33, 34 incisos c) y d), 39 a 44, 47, 48, 81 a 97, 112 a 119 y 167 del Código Notarial. Así como en los artículos 2, 11, 21, 28, 29, 30, 33 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. Aunado a lo dispuesto en los principios específicos número 1, 4, 10, 11, 12, 12, 15, 28, 30 de los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.

Concluidas las fases anteriores, se fundamentará el caso en concreto de conformidad a lo indicado en líneas anteriores.

Argumentación del caso:

De previo a la argumentación del presente caso, cabe mencionar que la suscrita tuvo que hacer una especie de labor de campo para alcázar información confiable y anudar en que tan utilizada es dicha figura. Por ende, les consulte a dos notorios de mi generación y a dos notarios de larga trayectoria y uno de ellos fue el señor Rafael Sánchez Sánchez, respecto a dicha figura el cual tiene un conocimiento ardo, pese a ello, me oriento a no sentirme sola en esto, debido que la figura no muy utilizada, pero de igual manera me manifestó que no había gestionado un fidecomiso testamentario y de igual manera mis otros colegas. Por otra parte, fue al Registro de la Nacional a la Sección de Bienes Inmuebles, donde se me facilitaron algunas circulares las cuales utilicé para el presente investigación, así como una consulta rápida vía correo electrónico a la jefe Archivo Notarial.

El notariado público según el artículo 1 del Código Notarial: “es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él”. Con respecto a lo anterior el deber del notario será asesorar y plasmar la voluntad de las partes en actos y contratos.

Ademas, deberá cumplir con los principios deontológicos del notariado como el de ciencia y conciencia, veracidad, imparcialidad, objetividad de actuación, desinterés, abstención de la dicotomía notarial, asesoría, garante de la libre voluntad, secreto profesional, reserva, transparencia, diligencia. Todos estos principios que se ido desarrollando conforme se fue desarrollando el cosa.

Aclaro lo anterior, procedo a la argumentación del presente trabajo comenzando por abordar de manera sencilla testamento debido a que dicha figura no es la protagonista en esta investigación, pero la misma se trajo a colación en vista que tuve que explicarle al señor Ernesto como parte de la asesoría que había otras figuras como el testamento para dejarle sus bienes sus hijos que no solo existía el fideicomiso testamentario, pese a ello, como lo indique líneas atrás el rogante manifestó que el único fin que tiene es traspasar posterior a su fallecimiento los bienes a sus hijos con una figura que durante el tiempo se encuentre en vida exista una persona que los pueda administrar y sus hijos, no se tengan que ver obligados abrir un proceso sucesorio porque el señor Ernesto Bermúdez Díaz, considera tedioso y muy caro para los hijos, además tiene la creencia que es un proceso donde sus hijos van a tener que gastar mucho dinero para poder traspasar los bienes a nombre de ellos y es por esta razón que de acuerdo a la asesoría que le brindé, llegamos a la conclusión que lo más recomendado de acuerdo a los intereses del usuario era la realización de un Fideicomiso testamentario, donde iba a ser más fácil y rápido traspasar sus bienes a los hijos posterior a su fallecimiento y le iba a generar menos gastos.

Así las cosas y sin más preámbulo, cito que es el testamento según Alberto Brenes Córdoba, en su libro Tratado de los bienes (Brenes Córdoba, 2001, páginas 391)

Es un acto jurídico revocable, revertido de ciertas formalidades especiales, en que se consigna la última voluntad de una persona, tocante al destino que debe darse a sus bienes después de su muerte. El otorgamiento del testamento debe ser un acto personal, esto es, emanado directamente del testador. Por eso, la delegación de facultades en un comisario o mandatario, que nuestra anterior legislación, siguiendo la antigua de España, permitía, es de todo punto inaceptable. En efecto, si para testar por mandatario se exigiese poder especial que contuviera las instrucciones necesarias, el mandato sería inútil puesto que el poder

vendría a ser el verdadero testamento; y si se dejara al apoderado entera libertad de acción, no habría medio de verificar la legitimidad de las disposiciones testamentarias.

De lo anterior, se puede concluir que el testamento es el acto jurídico unilateral y personalísimo, escrito, solemne (rigurosamente formal) que una persona utiliza para manifestar su última voluntad cuando haya fallecido. Por tratarse de un acto unilateral cuyos efectos están destinados al fallecimiento del autor del testamento, es necesario que se cumplan todas las solemnidades que la ley impone para su validez según su clase. También encontramos como parte de sus características que es un negocio mortis causa, lo cual quiere decir que adquiere consistencia jurídica sólo a la muerte del testador, en vida no produce ningún efecto ni valor jurídico.

Entre los aspectos más relevantes del testamento es que tiene diferentes tipos de según lo contemplado el Código Civil de C.R.:

El testamento abierto, es el que se dispone en el inciso 1) del artículo 583 del Código Civil, que requiere de dos testigos y el notario, si el testador ha escrito directamente el testamento, o bien, de tres testigos y el cartulario si el testador no lo ha escrito directamente. Este subtipo de testamento debe ser otorgado en escritura pública.

El testamento cerrado, conocido como testamento “secreto” que es aquel donde el testador sin revelar públicamente su última voluntad. Su contenido no puede ser conocido por nadie más que el testador y por quien lo redacte, si no fuese el mismo testador quien lo redacte sin embargo debe estar firmado por él. Esta figura se encuentra regulada en nuestra legislación en el artículo 587 de nuestro Código Civil y establece que se tiene que presentar en un sobre cerrado ante un notario público a declarar si está escrito o no por él, número de hojas y si tiene algún borrón o enmienda y se levanta un acta.

Respecto a sus formalidades o requisitos de validez cabe mencionar de los artículos 585 y 590 del Código Civil que son:

1. Debe ser fechado, con indicación del lugar, día y hora, mes y año en que se otorgue.

2. Debe ser leído ante los testigos por el mismo testador o por la persona que éste indique o por el cartulario.
3. Debe ser firmado por el testador, el cartulario y los testigos. Si el testador no supiere o no pudiere firmar, lo declarará así en el mismo testamento.
4. Todas las formalidades del testamento serán practicadas en acto continuo.
5. Se debe partir de que el testador tiene capacidad moral que se exige para la confección del testamento o sea estar en su sano juicio.

Aunado a lo anterior, también se logra subrayar que el testamento tiene limitaciones al poder testar. Antes de conocer las limitaciones al poder o facultad de testar, debe indicarse que conforme a los artículos 590 y 591 del Código Civil, el testador debe ser moralmente capaz de hacer el testamento y legalmente capaz al hacer el testamento. Eso implica que no podrá testar los que no están en perfecto juicio ni los menores de quince años y en relación con las limitaciones al deber de testar, se resumen en las siguientes:

- a) Las sustituciones están prohibidas, artículo 582 del Código Civil.
- b) Reserva de alimentos para hijos menores o con alguna discapacidad, artículo 595 del Código Civil.
- c) Repartición mediante legados, dejando por fuera herederos legítimos. Esta limitación se encuentra en el artículo 612 del Código Civil.

En relación con lo anterior, la suscrito considero que de la figura del testamento eran los aspectos más importantes, los cuales le explique al señor Ernesto, pero el mismo me manifestó que todo le había quedado claro, pero no era lo que el buscaba lo que le interesaba era la figura del fideicomiso testamentario, por ende, desarrollare de seguidamente como acto notarial a tratar

Una vez analizada la figura del testamento, se hará el desarrollo del Fideicomiso Testamentario, que es la figura que nos compete en el presente trabajo, el cual se iniciará de indicando de una manera sucinta el origen del fideicomiso, sus caracteriza y regulación.

Según Informe de Investigación CIJUL, el desarrollo del fideicomiso tiene sus orígenes tanto en el Derecho romano como en el Derecho anglosajón y del cual se rescata: Derecho romano existieron dos figuras que son antecedentes del fideicomiso actual: el fideicommissum y el pactum fiduciae. El fideicommissum consistía en: Que una persona en su testamento transfería a otra que gozaba de su total confianza, uno o más bienes; con el fin que esta última, que configuraba como propietaria, los administrara en beneficio de otra u otras personas a las cuales el testador quería favorecer especialmente el pactum fiduciae consistía en un acuerdo entre dos personas, mediante el cual una de ellas transfería a la otra - que también gozaba de toda su confianza- uno o más bienes, con el fin de que cumpliera una determinada finalidad. Al principio el fideicomiso no tuvo sanción legal, la entrega dependía de la buena fe de la confianza. Sin embargo, con el emperador Augusto se autorizó a los magistrados a intervenir para asegurar el cumplimiento de los fideicomisos. Vasques de Mercado (1994) dice: “Que la institución surgió en relación con la manifestación de última voluntad, es decir, ligada a la sucesión, cuando la persona encargaba para después de su muerte, la ejecución de determinados actos fuera de testamento”. A partir de Vasques, se expone cómo desde la antigüedad, el fideicomiso ha estado sumamente relacionado con la figura de la sucesión.

Por otro lado, en el Derecho anglosajón el fideicomiso encuentra sus orígenes en los llamados “uses” y “trust”, el “use” consistía en los llamados compromisos de conciencia que una persona adquiría al recibir los bienes que eran entregados por otra, mientras que la figura del “trust”, se origina a raíz de algunas variantes que fueron incorporadas a la institución del “uses”, por lo cual se le dio este nuevo nombre.

Con este breve análisis histórico, se pretende dejar manifiesto que el fideicomiso en Costa Rica fue introducido en el año de 1964, cuando entró en vigor el **Código de Comercio que actualmente sigue en uso**, debido a que se introdujo el contrato de fideicomiso entre otras figuras.

Para ampliar más respecto a las características del fideicomiso me base en el informe de investigación del CIJUL, el cual menciona la tesis de Rodríguez Chacón, Cynthia (1998),

con el tema: “El fideicomiso testamentario: su realidad práctica”. de la cual, se rescatan las siguientes características del fideicomiso:

i. Contrato Bilateral y Consensual:

Hasta el momento para la constitución de un fideicomiso testamentario es requisito sine qua non que se presenten dos partes. A la suscripción del contrato, no se solicita imperativamente que dicha presentación sea en el mismo acto; pero no existiría fideicomiso sin fideicomitente y tampoco sin fiduciario.

Esto implica que no se puede constituir un fideicomiso si no existe una personal constituyente que aporte los bienes fideicometidos y tampoco existirá un fideicomiso si no existe persona alguna que se encargue de la administración de esos bienes o derechos, en el entendido que reine un ambiente de confianza entre los contratantes.

(...)

ii. Contrato Típico y Nominado.

Los costarricenses pueden diferenciarse en típicos, sea los establecidos expresamente por la legislación, y los atípicos, que no sean previstos por la misma pero que se pactan de acuerdo con las necesidades de las partes. Es así como obviamente y en relación con el numeral 635 del Código de Comercio el fideicomiso es un contrato típico.

(...)

iii. Patrimonio Autónomo.

“Se ha afirmado que en virtud de dicho negocio jurídico se produce una transferencia de la titularidad de un patrimonio en favor del fiduciario, pero éste está limitado en el ejercicio de dicha titularidad en razón del contrato de fideicomiso; de ahí que a esta restricción al ejercicio de la propiedad en pleno se le llame propiedad fiduciaria, la cual es imperfecta o se ve disminuida en las acciones sobre la propiedad; pero que ante terceros ostenta la titularidad plena de los bienes fideicometidos.

Dichos bienes fideicometidos se encontrarán fuera del patrimonio del fiduciario, y por lo tanto a salvo de sus acreedores, al mantenerse en un patrimonio autónomo que a la vez se abstrae del patrimonio del fideicomitente, dichos bienes fideicometidos han salido de su patrimonio para constituir uno aparte”

(...)

iv. Contrato Revocable.

“Según contempla nuestra legislación, el fideicomiso puede ser revocable. Especialmente testamentario se encuentra sí se refiere al fideicomiso la particularidad que el Código de Comercio permite esta eventualidad y en tal sentido si el contrato de fideicomiso es omiso en cuanto a la reserva o no de derecho de revocación se deberá presumir que tampoco se renuncia a tal derecho.

(...)

v. Contrato Oneroso.

"Según Ascarelli, los contratos mercantiles, incluso los de fideicomiso, siempre son onerosos, comisión por la actividad ejercida, al menos hay derecho a una "Son obligaciones y atribuciones del fiduciario: (...) d) Con preferencia a los demás acreedores, cobrar la retribución que le corresponda." Se trata de un contrato mercantil y una de las características propias de los contratos en esta materia es que todos son onerosos.

(...)

vi. Contrato Sujeto a Plazo.

“Dentro de los fideicomisos se da una transmisión de los bienes fideicometidos a nombre del fiduciario, mas no a su patrimonio, aun así, esa transmisión se da por un lapso determinado dentro del mismo contrato de fideicomiso o una vez cumplido el fin del mismo: "(...), en los negocios fiduciarios se da una transferencia temporal, limitada solamente al cumplimiento de la finalidad prescrita, sin que el bien objeto de la transmisión acrezca el patrimonio del fiduciario."

Indicado lo anterior, es importante definir que es el fideicomiso, según opinión Jurídica 087-J del 18/07/2017 de la Procuraduría General de la Republica la cual señala:

“El contrato de fideicomiso es un negocio traslativo de la propiedad para disponer de bienes o derechos y cumplir con determinados fines. Con este tipo de contrato se crea un patrimonio autónomo pero imperfecto, pues quien lo administra tiene una capacidad de disposición reducida y limitada a los fines previamente establecidos en el contrato.”

Ademas cabe destacar, según dictamen mencionado en líneas supra, que el “contrato de fideicomiso normalmente cuenta con tres partes: el fideicomitente quien es el propietario de los bienes o derechos que se traspasan; el fiduciario quien recibe los bienes para la realización de los fines lícitos establecidos en el acto constitutivo y, el fideicomisario o beneficiario del contrato de fideicomiso quien debe recibir los beneficios derivados del cumplimiento del encargo y eventualmente los bienes fideicomitados al vencimiento del plazo estipulado”.

Al respecto, establece el artículo 633 del Código de Comercio:

“Por medio del fideicomiso el fideicomitente transmite al fiduciario la propiedad de bienes o derechos; el fiduciario queda obligado a emplearlos para la realización de fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo”.

El fideicomiso implica entonces la transmisión de derechos, tanto reales como personales, al fiduciario para que los destine al cumplimiento de los fines establecidos en el acto constitutivo.

Por lo anterior, el acto de traspaso no genera una propiedad absoluta del fiduciario sobre los bienes y derechos del fideicomiso, pues aquel tiene la administración de los bienes en los términos en que el Código de Comercio y el acto constitutivo del fideicomiso disponen.

Por tanto, aun cuando el fiduciario actúa ante terceros como “el propietario real” de los bienes, lo cierto es que tiene una facultad de disposición reducida, pues le está prohibido modificar los fines dispuestos en el acto constitutivo.

El patrimonio fideicometido en consecuencia, es un patrimonio autónomo, que no puede confundirse con el patrimonio del fideicomitente, del fiduciario o del fideicomisario y solo responde por las obligaciones derivadas del mismo fideicomiso. Así lo reconoce el Código de Comercio al disponer en el numeral 634: “Pueden ser objeto de fideicomiso toda clase de bienes o derechos que legalmente estén dentro del comercio. Los bienes fideicometidos constituirán un patrimonio autónomo apartado para los propósitos del fideicomiso”.

Ahora bien, es importante mencionar para la presente investigación que la concepción legal de fideicomiso se puede encontrar en el artículo 633 del Código de Comercio, cuando indica: “Por medio del fideicomiso el fideicomitente transmite al fiduciario la propiedad de bienes o derechos; el fiduciario queda obligado a emplearlos para la realización de fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo”. A partir de esto el fideicomiso nace a la vida jurídica y como institución jurídica va a ser regulado por dicho código y por otras leyes.

El artículo anterior, nos permite deducir que dependerá del tipo de fideicomiso que se utilice para determinar si se trata de un negocio jurídico en modalidad de contrato, o un negocio jurídico de manifestación unilateral. En virtud de lo anterior, podemos afirmar que el fideicomiso testamentario, es un negocio jurídico de particular tratamiento que se establece en un testamento, es decir, en un negocio jurídico unilateral, el cual comienza a surtir efectos en el momento que se configura los requisitos del fideicomiso, en tiéndase que es cuando se pasa la propiedad al fiduciario en ese momento empieza la admiración de los bienes, ahora bien hay que dejar claro, que el traslado de los bienes a los fideicomisarios o beneficiarios se van a dar hasta que el fideicomitente fallezca.

Lo anterior, lo refuerzo con lo indicado por el Consejo Superior Notarial, en el Acuerdo 2016-014-008 y cito de manera completa por lo importante que es para la resolución de la presente investigación:

a) Responder la consulta formulada. sobre el tema "Contrato de fideicomiso testamentario-Art.633 y siguientes del Código de Comercio" como se indica a continuación:

De previo a resolver la consulta planteada, es necesario realizar una serie de precisiones que nos ayudaran a tener una mejor comprensión del tema en análisis.

El Fideicomiso es un contrato en el cual una persona (fideicomitente) le transmite la propiedad o administración de determinados bienes a otra (fiduciario), en donde esta última

la ejerce en beneficio de quien se designe en el contrato (fideicomisario), hasta que se cumpla un plazo o condición pactados.

El fiduciario queda obligado a utilizarlos para la realización de fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo, siendo por ende muy amplia las posibilidades de empleo de dicha figura jurídica.

No obstante, no debemos dejar de lado un aspecto que es de relevancia, con el fin de dar respuesta a la consulta planteada. El contrato de fideicomiso tiene como objeto la creación de un patrimonio autónomo para el cumplimiento de determinados fines.

Señala el artículo 634 del Código de Comercio, lo siguiente:

"Pueden ser objeto de fideicomiso toda clase de bienes o derechos que legalmente estén dentro del comercio. Los bienes fideicometidos constituirán un patrimonio autónomo apartado para los propósitos del fideicomiso."

Sobre esta línea de pensamiento, el dictamen de Procuraduría General de la República número C-449-2014 del 3 de diciembre del 2014, en lo que interesa indica:

El fideicomiso entraña la transmisión de derechos, tanto reales como personales, al fiduciario para que los destine al cumplimiento de un fin que es determinado en el acto constitutivo. La nota característica de este contrato es la transferencia de la propiedad del bien o derecho sobre el que recae el negocio a título fiduciario. Es un negocio traslativo de la propiedad para disponer de bienes dentro de los límites y con sujeción a las modalidades previstas para el cumplimiento de los fines."(El destacado no es del original).

Básicamente la transformación del patrimonio fideicometidos en un patrimonio autónomo y las características de las que está revestido, constituye el elemento distintivo de este tipo de negocio.

Los bienes fideicometidos no pueden ni deben confundirse con el patrimonio del fideicomitente, del fiduciario o del fideicomisario: son independientes de los patrimonios de las partes del contrato. Son bienes separados del resto del activo, lo que implica cuentas separadas; pero, además, dichos bienes están excluidos de la garantía general de los acreedores del fiduciario y del mismo fideicomitente, por cuanto solo responden por las obligaciones derivadas del fideicomiso. Lo que reafirma que el patrimonio del fideicomiso debe utilizarse exclusivamente para los fines establecidos en el acto constitutivo y dentro de los límites establecidos por la ley.

Consulta:

"Es suficiente para el notario, el solo contrato de fideicomiso (protocolizado o no; con fecha cierta o no), en el cual se incluyó la cláusula mortis causa, ¿con la indicación expresa del fideicomitente (causante) para que el fiduciario se presente ante notario público y proceda a favor de los fideicomisarios (herederos)? ¿O necesariamente en vida debió hacerse el traspaso de los bienes al fiduciario?"

El artículo 635 del Código de Comercio, establece como formalidad del contrato de fideicomiso la constitución por escrito ya sea por acto inter vivos o testamento, no debiendo confundir esta modalidad de constitución con la sustitución del testamento por el fideicomiso en sí.

Si bien el fideicomiso puede cubrir una amplia gama de negocios jurídicos, pues la limitación básica de éste es que el fin al que se destine sea lícito, no debemos perder de vista, tal y como se indicó líneas atrás, que el elemento que determina el surgimiento del mismo es la transferencia de los bienes al fiduciario en su calidad de tal. Se crea por ende un patrimonio autónomo; sin esta condición no podríamos decir que el fideicomiso surgió jurídicamente.

Condición que incluso se enfatiza aún más, con los bienes sujetos de inscripción conforme se establece el artículo 636 del código de Comercio, que indica:

Artículo 636.-El fideicomiso de bienes sujetos a inscripción deberá ser inscrito en el Registro respectivo. En virtud de la inscripción el bien quedará inscrito en nombre del fiduciario en su calidad de tal.

De ahí que ante la consulta planteada, el solo contrato de fideicomiso utilizando cualquiera de las formalidades que por escrito hayan seleccionado los constituyentes de éste, no sería suficiente, pues debe cumplirse con los demás elementos necesarios para que surja a la vida jurídica; entre ellos la creación del patrimonio autónomo bajo la administración del fiduciario.

En relación con segundo cuestionamiento: ".o necesariamente en vida debió hacerse el traspaso de los bienes al fiduciario?"

No necesariamente, pues tal y como lo indica el artículo 635 del Código de Comercio se puede constituir vía testamento, pero cumpliendo con los requisitos necesarios para el surgimiento del fideicomiso y que se han reiterado constantemente a lo largo de esta respuesta.

En resumen, de conformidad con la legislación nacional, tratándose de fideicomisos testamentarios, la materialización o ejecución del patrimonio autónomo se dará a partir de la muerte de fideicomitente, siendo esta autonomía un requisito indispensable, previo a la concreción de cualquier otro acto o negocio jurídico.

Así las cosas, cabe rescatar que el instrumento notarial que la suscrita va a realizar debe presentarlo al Registro respectivo para que dichas propiedades sean traspasadas al fideicomiso como tal y así el fiduciario comience a administrar dichos bienes hasta que el testador fallezca o las condiciones establecidas en el presente fideicomiso testamentario.

Bajo ese orden de ideas, a la suscrita le surgió una pregunta respecto a la custodia de dicho fideicomiso testamentario, por ende, realice una consulta rápida vía correo electrónico al Departamento del Archivo Notarial, donde consulte si este tipo de fideicomiso testamentario ellos, lo custodiaban y me dieron la siguiente respuesta y cito en lo conducente:

“Estimada señora usuaria:

Si en el índice usted informa de un fideicomiso testamentario, se le da igual tratamiento que al testamento.

Quedo a la orden,

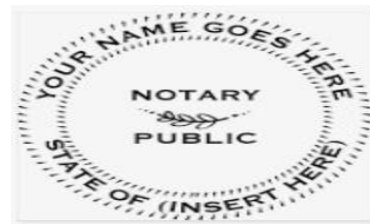
Ana Lucía Jiménez Monge”.

Después de la asesoría que le he brindado al señor Bermúdez Díaz, y explicado tanto los beneficios como perjuicios que tiene la figura del Fideicomiso Testamentario, ha considerado que será esta figura la que se ajusta a todas las necesidades que para este momento él necesita y cumplan a cabalidad las expectativas que tiene acerca de sus bienes y como serán repartidos a futuro, posterior a su fallecimiento, para con sus hijos.

Se constituirá un Fideicomiso Testamentario mediante un instrumento notarial en el cual vamos a indicar una serie de aspectos y condiciones de conformidad a los solemnidades que caracteriza al fideicomiso, en el cual, se va a definir las partes, quién será el Fideicomitente, Fiduciario y Fideicomisarios, el objetos y las condiciones esto en siguiente instrumento notarial.

INSTRUMENTO NOTARIAL

LIC. JULIO REBELO ALFARO. FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA. **HACE CONSTAR:** Que este TOMO número UNO del PROTOCOLO que se autoriza a la Notaria Pública **PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ**, quien también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al doscientos, con número y serie de **TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS UNO-B4** a **TRESMILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS-B4**, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario extendidos por el Banco de Costa Rica número 0000271122548, el cual se archiva en esta oficina de conformidad al artículo 248 del Código Fiscal. -San José, cero dos de marzo del dos mil veinte dos. -**ÚLTIMA LINEA-**



NÚMERO UNO: Ante mí, **PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ**, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Goicoechea, de apartamentos Visu cincuenta metros al este, comparecen los señores: **ERNESTO BERMUDEZ DÍAZ**, con cédula de identidad número uno - ochocientos veintitrés – cero ochenta y uno, mayor, divorciado en primera nupcias, empresario, vecino de San José, Curridabat, Lomas de Ayarco, de la Capilla de Rincón trescientos metros al noroeste y **HERNÁN CORTES MATARRITA**, cédula tres-doscientos veintisiete-ciento treinta y cuatro, mayor, soltero, Abogado y Notario, vecino de San José, Patarrá, San Lorenzo, doscientos metros oeste de la Guardia de Asistencia Rural y dicen: **PRIMERO: Del titular de los bienes.** Manifiesta el primer compareciente que es dueño de los siguientes bienes: I- Finca inscrita en el Registro Público,

Partido de Guanacaste, Matrícula de folio real número CIENTO OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE, derecho CERO CERO CERO, cuya naturaleza es terreno con una casa, situada en cantón tres, Santa Cruz, Distrito nueve Tamarindo, de la provincia de Guanacaste, siendo sus linderos, al norte lote dos, al sur Rosa Araya y Calle pública con ocho metros y treinta y cinco centímetros, al este lote dos y al oeste Rosa Araya Araya, con una medida de ochocientos doce metros con cuarenta y ocho decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado G-cincuenta y siete mil trescientos setenta y nueve-mil novecientos ochenta y cinco. II- Finca inscrita en el Registro Público, Matrícula de folio real número TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO, derecho CERO CERO CERO, cuya naturaleza es lote ochenta y tres. Con un apartamento en condominio número tres, situada en cantón tres, Santa Cruz, Distrito nueve, Tamarindo, de la provincia de Guanacaste, siendo sus linderos, al norte lote ochenta y dos, al sur lote ocho, al este lote cinco y al oeste lote ochenta y cuatro, con una medida de seiscientos diecinueve metros con dos decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado G-seiscientos sesenta y siete mil ciento ochenta y seis-dos mil. III- Finca inscrita en el Registro Público, Partido de San José, Matrícula de folio real número TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO, derecho CERO CERO CERO, cuya naturaleza es terreno para construir con una casa, situada en el Distrito tres, Sánchez, cantón dieciocho, Curridabat, de la provincia de San José, siendo sus linderos, al norte calle pública con veinte metros setenta y cuatro centímetros de frente, al sur lote veintiuno, al este Fernando, Jorge, Eva y Hortensia Chavarría Ledesma y al oeste lote veintidós, con una medida de novecientos ochenta metros con veintinueve decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado SJ-seiscientos sesenta y seis mil quinientos sesenta y nueve-dos mil. IV- Finca inscrita en el Registro Público, bajo el sistema de Folio Real, matrícula número CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO NUEVE- secuencia CERO CERO CERO provincia de San José, **NATURALEZA:** Terreno para construir. **SITUADA:** En el distrito tres, Pozos, cantón noveno, Santa Ana, de la provincia de San José. **LINDEROS:** Al norte con Emma Cortés Muñoz, al sur con Víctor Manuel Villegas, al este con calle pública con catorce

metros y al oeste con Aida Mejías. Mide setecientos cincuenta y seis metros con treinta y un decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado SJ-un millón seiscientos sesenta y seis mil quinientos sesenta y nueve-dos mil veinte. **SEGUNDO:** Constitución de fideicomiso.

DENOMINACIÓN: En este acto se constituye fideicomiso testamentario, el que se denominará **FIDEICOMISO ALJOLA.**

TERCERO: DE LOS SUJETOS: Que las partes en el presente fideicomiso son las siguientes: **FIDEICOMITENTE PROPIETARIO,** el compareciente Ernesto Bermúdez Díaz. **FIDUCIARIO TITULAR,** el compareciente Hernán Cortes Matarrita, ambos de calidades indicadas. **FIDEICOMISARIOS:** Los señores Alfonso Bermúdez Núñez, cédula uno-cuatrocientos cuarenta y cuatro-cero cincuenta y cinco, mayor, soltero, Comerciante, vecino de San Rafael de Escazú, Urbanización Granada, casa veintitrés, José Joaquín Bermúdez Núñez, cédula uno-setecientos tres-ciento noventa, mayor, casado una vez, Ingeniero, vecino de San José, Rohmoser, trescientos metros al norte, cincuenta metros al este de la casa de Oscar Arias y Laura Bermúdez Núñez, con cédula de identidad número dos - quinientos veintiuno - cuatrocientos ochenta y seis, mayor, casada una vez, Doctora en medicina, vecina de Santa Ana, de la Cruz Roja trescientos metros al este, ciento setenta y cinco metros norte, casa trece E, **FIDEICOMISARIOS:** Una vez que fallezca la **FIDEICOMITENTE,** los **FIDEICOMISARIOS** del presente contrato de **fideicomiso** serán: **ALONSO BERMUDEZ CASTRO** , mayor de edad, soltero, Ingeniero, vecino de San José, Paso Ancho cien metros al norte de la Plaza de Deportes, cédula de identidad **UNO- MIL CIENTO OPCHENTA Y TRES- QUINIENTOS VEINTE,** **JOSE JOAQUIN BERMUDEZ CASTRO,** mayor de edad, soltero, estudiante, vecino de Santa Ana, de la Iglesia cien metros al sur y cincuenta al oeste, cédula de identidad **UNO- MIL QUIENTOS VEINTE-TRESCIENTOS DOS** y **LAURA BERMUDEZ CASTRO,** mayor edad, soltera, administradora, vecina de Escazú, cuatrocientos metros al oeste de la plaza de Deportes, cédula de identidad **UNO- MIL SETECIENTOS VEINTE- CIENTO OCHO,** quien acepta la designación en forma expresa.

CUARTO: Traspaso en propiedad fiduciaria. Continúa manifestando don Ernesto Bermudez Díaz, que le traspasa al Señor Hernán Cortes Matarrita, en propiedad fiduciaria, los bienes inmuebles

descritos en el punto primero anterior, quien acepta en forma expresa y de lo que ambos se manifiestan conformes. **QUINTO: Del precio.** Manifiesta don Ernesto Bermúdez Díaz que el precio de la primera finca es por la suma de treinta millones de colones. El precio de la segunda finca es por la suma de veinticinco millones de colones. El precio de la tercera finca es por la suma de cincuenta millones de colones y el precio de la cuarta finca es por la suma de cuarenta y cinco millones de colones, dinero que manifiesta haber recibido a satisfacción. **SEXTO: De la irrevocabilidad.** Que el presente traspaso en propiedad fiduciaria no es irrevocable. **SÉTIMO: Autorización para gravar y vender.** Que a los fiduciarios sean titular o suplente, les queda expresamente prohibido gravar o vender los bienes descritos. **OCTAVO: DEL PROPÓSITO Y FINALIDAD:** Los propósitos y finalidades del **fideicomiso** serán los siguientes: a) Que el FIDUCIARIO reciba en propiedad Fiduciaria, el principal y/o nuda propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS. b) Que en caso de que la FIDEICOMITENTE fallezca, el FIDUCIARIO procederá a la distribución de los bienes de la siguiente manera: I- Finca Matrícula de folio real número CIENTO OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE, derecho CERO CERO CERO, le corresponderá a su hijo Alfonso, Finca Matrícula de folio real número TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO, derecho CERO CERO CERO, le será traspasada a sus tres hijos por partes iguales, la finca Matrícula de folio real número TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO, derecho CERO CERO CERO, le corresponderá a José Joaquín y la finca, matrícula número CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO NUEVE- secuencia CERO CERO CERO, le será traspasada a su hija Laura, los bienes fideicometidos entre los FIDEICOMISARIOS del presente contrato de **fideicomiso** o en acato a la última carta en que se manifieste la voluntad de la FIDEICOMITENTE. Queda entendido que ante la muerte de algún FIDEICOMISARIO de este contrato, el porcentaje de distribución que le corresponda en el presente **fideicomiso**, será ejercido por los hijos naturales que dicho FIDEICOMISARIO tenga a la muerte de la FIDEICOMITENTE; sin embargo, en caso de que no existan hijos por parte de dicho FIDEICOMISARIO, este

porcentaje será distribuido entre los FIDEICOMISARIOS que se mantengan con vida. En el caso de que existan menores de edad entre los FIDEICOMISARIOS, el FIDUCIARIO traspasará los bienes a estos menores a través del tutor o quien ejerza la patria potestad de dichos menores, debiendo para ello firmar todos los documentos necesarios que le sean requeridos al FIDUCIARIO para éstos efectos. En el caso de que dichos menores no tengan a ninguno de los padres con vida y de que no cuentan con un tutor, el FIDUCIARIO deberá conservar la propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS que deben ser traspasados al menor correspondiente, hasta que se nombre el tutor respectivo por parte de la autoridad judicial competente. Esta será considerada como la voluntad inicial de la FIDEICOMITENTE, sin embargo, dicha voluntad puede ser modificada por la FIDEICOMITENTE las veces que considere necesario durante la vigencia del **fideicomiso**, para lo cual deberá remitir a la FIDUCIARIA una carta donde se establezca la nueva forma de distribución deseada y sus condiciones; por lo que en caso de existir varias cartas de modificación, será tomada para la distribución la última remitida al FIDUCIARIO. Que la finalidad es la administración de los bienes inmuebles antes descritos a favor de los fideicomisarios, por un plazo indeterminado hasta la muerte del fideicomitente, quedando obligados sean el Fiduciario titular o el Fiduciario suplente a traspasarlos a favor de los fideicomisarios en un plazo máximo de treinta días después de fallecido el fideicomitente. **NOVENO: DE LAS INSTRUCCIONES, RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO:** El FIDUCIARIO deberá:

- a) Recibir en propiedad Fiduciaria el principal y/o nuda propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS.
- b) Identificar los bienes fideicometidos, registrarlos y mantenerlos separados de sus propios bienes y de los correspondientes a otros **fideicomisos** en que participe.
- c) Emplear en el desempeño de su gestión el cuidado debido. Queda entendido que el FIDUCIARIO será responsable únicamente por falta, culpa o negligencia graves en el manejo y disposición de la propiedad de los bienes fideicometidos.
- d) Realizar todas las gestiones que sean necesarias con el fin de cumplir con los propósitos y fines del presente **fideicomiso**, todo de conformidad con lo establecido en el presente contrato, así como con las instrucciones que en el futuro llegue a girar la

FIDEICOMITENTE. e) A solicitud de la FIDEICOMITENTE, el FIDUCIARIO deberá confirmar en cualquier momento el detalle de los BIENES FIDEICOMETIDOS del presente contrato. Asimismo, el FIDUCIARIO deberá rendir un informe de liquidación de los bienes fideicometidos a los FIDEICOMISARIOS o personas autorizadas del presente contrato de **fideicomiso**. f) En la eventualidad que terceras personas pretendieren algún derecho sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS, o que dichos bienes fueran amenazados en alguna forma por motivos anteriores a la fecha de este contrato de **fideicomiso**, el FIDUCIARIO si está en conocimiento de tales hechos, deberá ponerlos en conocimiento de la FIDEICOMITENTE y eventualmente de los FIDEICOMISARIOS, en caso de que la FIDEICOMITENTE hubiere fallecido, para que estos ejerciten los derechos y acciones correspondientes, siendo ésta la única obligación del FIDUCIARIO en este sentido. Cualquier gasto en que el FIDUCIARIO incurra como consecuencia de demandas o situaciones que afecten los bienes fideicometidos, podrán ser pagados con cargo al patrimonio fideicometido o en su defecto deberán ser cancelados del propio peculio de los FIDEICOMISARIOS cuando corresponda. g) Con excepción de lo estipulado en este contrato, el FIDUCIARIO no podrá disponer, enajenar, ceder, gravar o de alguna otra forma afectar los BIENES FIDEICOMETIDOS, salvo instrucción expresa de la FIDEICOMITENTE. h) El FIDUCIARIO no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el presente contrato, así como las establecidas en el Código de Comercio. **DECIMO: LÍMITES DE LA RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: El FIDUCIARIO** no será responsable de hechos, actos u omisiones de las partes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del presente contrato o deterioren el valor del patrimonio fideicometido. **DECIMO PRIMERO: DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA FIDEICOMITENTE:** a) Requerir cuentas al FIDUCIARIO. Así mismo la FIDEICOMITENTE autoriza que a su muerte, los FIDEICOMISARIOS podrán solicitar al FIDUCIARIO la información que considere necesaria del presente contrato de **fideicomiso**. b) Realizar todos los actos y gestiones necesarias con el propósito de concretar adecuadamente el traspaso de los bienes que ha decidido aportar al

presente **fideicomiso**. Queda entendido que, cualquier error u omisión, que se presentare en el traspaso de los bienes fideicometidos no acarreará responsabilidad alguna a cargo del FIDUCIARIO. c) Informar inmediatamente al FIDUCIARIO acerca de cualquier evento que llegare a afectar de una u otra forma, el valor de los bienes que formen parte del patrimonio fideicometido.

DECIMO SEGUNDO: DE LOS HONORARIOS: El FIDUCIARIO devengará los honorarios que a continuación se detallan: i-) Durante la vigencia del presente contrato de **fideicomiso**, el FIDUCIARIO devengará la suma de SEIS MILLONES, anuales, pagaderos de forma anticipada en dinero efectivo. Dicha comisión podrá ser modificada por el FIDUCIARIO sin el consentimiento previo de la FIDEICOMITENTE, tomando como referencia para su incremento máximo los díces de inflación nacional. El incremento surtirá efecto quince días naturales contados a la fecha de que éste se le haya comunicado por escrito a la FIDEICOMITENTE, sin que éste haya externado su voluntad de dar por terminado el **fideicomiso**. ii-) Durante el tiempo en que la FIDEICOMITENTE se encuentre con vida y se deseen realizar inclusiones, traspasos o retiros de Bienes Inmuebles, el FIDUCIARIO devengará una comisión del tres por ciento de las ganancias, por cada acto en el cual participe para poder llevar a cabo dichas inclusiones, traspasos o retiros independientemente de la cantidad de bienes inmuebles que comprendan un mismo acto. En caso de retiros o inclusiones de recursos líquidos y de bienes muebles, el FIDUCIARIO no devengará comisión alguna por este concepto. iii-) Una vez que fallezca la FIDEICOMITENTE, el FIDUCIARIO percibirá una comisión del tres por ciento del valor de los bienes por la distribución entre los FIDEICOMISARIOS de todo el patrimonio fideicometido, suma dentro de la cual se incluye la repartición tanto de los bienes líquidos, bienes inmuebles o muebles que no sean convertidos en recursos líquidos, bienes muebles que estén conformados por certificados de acciones que sean o no negociadas por medio de la Bolsa Nacional de Valores, Pólizas de Vida. Todos los honorarios detallados en la presente cláusula serán cobrados por parte del FIDUCIARIO con cargo al patrimonio fideicometido o por los FIDEICOMISARIOS cuando corresponda. **DECIMO TERCERO: DEL PLAZO DEL FIDEICOMISO:** El **Fideicomiso** tendrá un plazo de cuatro años

contados a partir de esta fecha, prorrogable de forma automática, salvo que alguna de las partes manifieste lo contrario. **DECIMO CUARTO: DE LOS GASTOS E IMPUESTOS:** Los gastos necesarios que genere el **fideicomiso**, así como la cancelación de los impuestos, honorarios, tasas o tributos especiales, que puedan afectar ahora o en el futuro al **fideicomiso** y a los bienes fideicometidos los pagará la FIDEICOMITENTE o los FIDEICOMISARIOS cuando corresponda o en su defecto serán pagados por el FIDUCIARIO con cargo al patrimonio fideicometido. Se deja constancia de igual forma que los gastos y honorarios legales del traspaso de bienes inmuebles por parte de la FIDEICOMITENTE al FIDUCIARIO y éste último a los FIDEICOMISARIOS, serán cancelados por parte de la FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS cuando corresponda o en su defecto serán pagados por el FIDUCIARIO con cargo al patrimonio fideicometido. No obstante, en caso de que la FIDEICOMITENTE o los FIDEICOMISARIOS, no cumplieran con dicha obligación una vez transcurridos treinta días naturales en el momento en que el FIDUCIARIO se los solicite, el FIDUCIARIO estará exonerado de cualquier responsabilidad de las implicaciones que conlleva el no pago de los citados gastos e impuestos que generen el presente **fideicomiso**. En caso de que el **fideicomiso** no cuente con bienes líquidos suficientes para la atención de tales gastos, tributos y honorarios, el FIDUCIARIO deberá proceder a vender los activos no líquidos que se encuentren fideicometidos por un valor de mercado según avalúo realizado por un perito experto en la materia designado por el FIDUCIARIO y pagado con cargo al patrimonio fideicometido. Para este proceso de venta, el FIDUCIARIO podrá realizar diversos procesos de venta, facultado para estos efectos a disminuir en cada ocasión el precio de venta hasta un diez por ciento de la base, hasta llegar a concretarse la venta final del bien fideicometido. El FIDUCIARIO no asume responsabilidad alguna por las multas, intereses o sanciones que se pudieran llegar a imponer al **fideicomiso** por el atraso en el pago de los referidos gastos e impuestos, en caso de que al momento de que éstos fueran exigibles el **fideicomiso** no contara con fondos líquidos suficientes para atender el pago de los mismos. Se deja constancia que en vista de que la FIDEICOMITENTE se ha reservado el derecho de percibir los rendimientos sobre los bienes fideicometidos, el impuesto

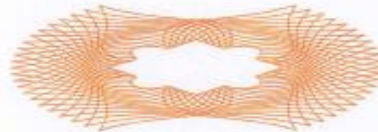
sobre las utilidades, el impuesto sobre los intereses y/o el impuesto sobre la renta disponible o sobre los dividendos, que afecten a los ingresos que generen los bienes cuya nuda propiedad se ha fideicometido, según la naturaleza de los mismos, deberá ser pagado por parte de la FIDEICOMITENTE o FIDECOMISARIOS cuando corresponda, con sus propios recursos. Del mismo modo, el impuesto sobre los bienes inmuebles (municipales, territoriales y los que un futuro se establezcan) que afecte a las FINCAS que sean traspasadas en un futuro al presente **fideicomiso**, en virtud de reservarse la FIDEICOMITENTE el derecho de usufructo, deberá ser pagado por parte de la FIDEICOMITENTE o FIDECOMISARIOS cuando corresponda con sus propios recursos.

DECIMO QUINTO: DE LAS MODIFICACIONES: Durante la vida de la FIDEICOMITENTE el presente contrato de **fideicomiso** podrá ser modificado en todo o en parte, por disposición de la FIDEICOMITENTE y el FIDUCIARIO. Del mismo modo, la FIDEICOMITENTE podrá designar nuevos FIDECOMISARIOS así como revocar el nombramiento de los FIDECOMISARIOS previamente designados mediante nota entregada al FIDUCIARIO para estos efectos. **DECIMO SEXTO: DE LOS PROCESOS JUDICIALES:** En caso de presentarse procesos judiciales que afecten a los bienes fideicometidos y de que las autoridades judiciales competentes emitan órdenes dirigidas al FIDUCIARIO ordenándole poner a su disposición dichos bienes, el FIDUCIARIO deberá proceder conforme a lo ordenado, previa retención de las sumas que sean necesarias con el propósito de atender el pago de todos los gastos, honorarios y tributos especiales que haya generado el presente **fideicomiso**. El FIDUCIARIO quedará libre de toda responsabilidad frente al FIDEICOMITENTE y/o a los FIDECOMISARIOS por el acatamiento de las órdenes judiciales correspondientes. En caso de que todos los bienes fideicometidos hayan sido puestos a disposición de las autoridades judiciales que así lo hayan solicitado, el presente **fideicomiso** se tendrá por concluido anticipadamente. Por el contrario, si no todos los bienes hubieran sido puestos a disposición de autoridades judiciales, el presente **fideicomiso** se mantendrá vigente y valedero en relación con todos los bienes que aún permanezcan fideicometidos. Si por cualquier motivo, luego de poner todos los bienes fideicometidos a disposición de autoridades judiciales, aún existiera suma

alguna pendiente de pago por concepto de gastos, honorarios y/o tributos especiales generados por el presente **fideicomiso**, la FIDEICOMITENTE, o en caso de que éste hubiera fallecido, los FIDEICOMISARIOS, deberán proceder al pago de las sumas adeudadas del presente contrato de **fideicomiso**. **DECIMO SETIMO: DE LA REVOCABILIDAD:** Durante la vida de la FIDEICOMITENTE el presente contrato de **fideicomiso** podrá ser revocado en todo o en parte, por la FIDEICOMITENTE sin necesidad de contar al efecto con el consentimiento de los FIDEICOMISARIOS, para lo cual deberá estar al día con los honorarios del FIDUCIARIO. **DECIMO OCTAVO: VALIDEZ PARCIAL:** La ilegalidad, nulidad, invalidez o ineficacia de una o varias de las cláusulas de este contrato declarada por la autoridad competente, no afectará la validez, legalidad o eficacia de las cláusulas restantes. **DECIMO NOVENO: NOTIFICACIONES:** Cualquier aviso o notificación que deba realizar una parte a la otra en relación con el presente contrato deberá realizarse en las direcciones indicadas en el presente contrato y sus anexos en relación con cada una de las partes aquí firmantes. Las partes se comprometen a notificar a la contraparte cualquier cambio de domicilio. **VIGESIMO: DE LA TERMINACION:** Este contrato de **fideicomiso** se tendrá por vencido cuando la FIDEICOMITENTE liquide de forma anticipada los bienes fideicometidos de este contrato, cuando se pongan a disposición de las autoridades judiciales competentes todos los bienes fideicometidos o cuando se proceda a la repartición de todos los bienes fideicometidos entre los FIDEICOMISARIOS como consecuencia de la muerte de la FIDEICOMITENTE y con ello se cumplan los fines de este **fideicomiso**. Que el fideicomiso se extinguirá por las siguientes causas: a) Por realización del fin por el que este fue constituido o por hacerse este imposible, b) Por falta de fiduciario, c) Por muerte o falta de fideicomisarios. Que una vez extinguido el Fideicomiso, salvo el caso del bien fideicometido, los inmuebles antes descritos se trasladarán a los Fideicomisarios, o si estos hubieren fallecido, a sus herederos. **VIGECIMO PRIMERO: Estimación.** Se estima el presente fideicomiso en la suma de ciento cincuenta millones de colones. **Es todo.** Expido un primer testimonio para el fideicomitente. Leído lo escrito a los comparecientes, resultó conforme,

lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Goicoechea, San José, a las dieciocho horas del veintiocho de marzo de dos mil veintidós. –

No. 001



3 7 5 1 4 0 1

LIC. JULIO REBELO ALFARO, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCIÓN

NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA. HACE CONSTAR:

Que este TOMO número UNO del PROTOCOLO que se autoriza a la Notaria Pública **PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ**, quien también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al doscientos, con numero y serie de **TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS UNO-B4 a TRESMILLONES SEICIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS-B4**, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario extendidos por el Banco de Costa Rica número 0000271122548, el cual se archiva en esta oficina de conformidad al artículo 248 del Código Fiscal. -San José, cero dos de marzo del dos mil veinte dos. -ÚLTIMA LINEA-

11
12
13
14

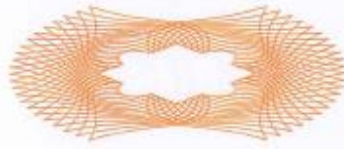


15 **NÚMERO UNO:** Ante mí, **PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ**, Notaria Pública con oficina
 16 abierta en San José, Goicoechea, de apartamentos Visu cincuenta metros al este, comparecen
 17 los señores: **ERNESTO BERMUDEZ DÍAZ**, con cédula de identidad número uno -
 18 ochocientos veintitrés – cero ochenta y uno, mayor, divorciado en primera nupcias, empresario,
 19 vecino de San José, Curridabat, Lomas de Ayarco, de la Capilla de Rincón trescientos metros al
 20 noroeste y **HERNÁN CORTES MATARRITA**, cédula tres-doscientos veintisiete-ciento
 21 treinta y cuatro, mayor, soltero, Abogado y Notario, vecino de San José, Patarrá, San Lorenzo,
 22 doscientos metros oeste de la Guardia de Asistencia Rural y dicen: **PRIMERO: Del titular de**
 23 **los bienes.** Manifiesta el primer compareciente que es dueño de los siguientes bienes: I- Finca
 24 inscrita en el Registro Público, Partido de Guanacaste, Matrícula de folio real número CIENTO
 25 OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE, derecho CERO CERO CERO, cuya
 26 naturaleza es terreno con una casa, situada en cantón tres, Santa Cruz, Distrito nueve Tamarindo,
 27 de la provincia de Guanacaste, siendo sus linderos, al norte lote dos, al sur Rosa Araya y Calle
 28 pública con ocho metros y treinta y cinco centímetros, al este lote dos y al oeste Rosa Araya
 29 Araya, con una medida de ochocientos doce metros con cuarenta y ocho decímetros cuadrados
 30



1 y le corresponde el plano catastrado G-cincuenta y siete mil trescientos setenta y nueve-mil
 2 novecientos ochenta y cinco. II- Finca inscrita en el Registro Público, Matrícula de folio real
 3 número TRESIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO,
 4 derecho CERO CERO CERO, cuya naturaleza es lote ochenta y tres. Con un apartamento en
 5 condominio número tres, situada en cantón tres, Santa Cruz, Distrito nueve, Tamarindo, de la
 6 provincia de Guanacaste, siendo sus linderos, al norte lote ochenta y dos, al sur lote ocho, al este
 7 lote cinco y al oeste lote ochenta y cuatro, con una medida de seiscientos diecinueve metros con
 8 dos decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado G-seiscientos sesenta y siete mil
 9 ciento ochenta y seis-dos mil. III- Finca inscrita en el Registro Público, Partido de San José,
 10 Matrícula de folio real número TRESIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL
 11 OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO, derecho CERO CERO CERO, cuya naturaleza es
 12 terreno para construir con una casa, situada en el Distrito tres, Sánchez, cantón dieciocho,
 13 Curridabat, de la provincia de San José, siendo sus linderos, al norte calle pública con veinte
 14 metros setenta y cuatro centímetros de frente, al sur lote veintiuno, al este Fernando, Jorge, Eva
 15 y Hortensia Chavarría Ledesma y al oeste lote veintidós, con una medida de novecientos
 16 ochenta metros con veintinueve decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado SJ-
 17 seiscientos sesenta y seis mil quinientos sesenta y nueve-dos mil. IV- Finca inscrita en el
 18 Registro Público, bajo el sistema de Folio Real, matrícula número CINCUENTA Y CUATRO
 19 MIL CIENTO NUEVE- secuencia CERO CERO CERO provincia de San José,
 20 **NATURALEZA:** Terreno para construir. **SITUADA:** En el distrito tres, Pozos, cantón noveno,
 21 Santa Ana, de la provincia de San José. **LINDEROS:** Al norte con Emma Cortés Muñiz, al sur
 22 con Víctor Manuel Villegas, al este con calle pública con catorce metros y al oeste con Aida
 23 Mejías. Mide setecientos cincuenta y seis metros con treinta y un decímetros cuadrados y le
 24 corresponde el plano catastrado SJ-un millón seiscientos sesenta y seis mil quinientos sesenta y
 25 nueve-dos mil veinte. **SEGUNDO:** Constitución de fideicomiso. **DENOMINACIÓN:** En este
 26 acto se constituye fideicomiso testamentario, el que se denominará FIDEICOMISO ALJOLA.
 27 **TERCERO: DE LOS SUJETOS:** Que las partes en el presente fideicomiso son las siguientes:
 28 FIDEICOMITENTE PROPIETARIO, el compareciente Ernesto Bermúdez Díaz.
 29 FIDUCIARIO TITULAR, el compareciente Hernán Cortes Matarrita, ambos de calidades
 30 indicadas. FIDEICOMISARIOS: Los señores Alfonso Bermúdez Núñez, cédula uno-

No. 002



3 7 5 1 4 0 1

cuatrocientos cuarenta y cuatro-cero cincuenta y cinco, mayor, soltero, Comerciante, vecino de San

Rafael de Escazú, Urbanización Granada, casa veintitrés, José Joaquín Bermúdez Núñez, cédula

uno-setecientos tres-ciento noventa, mayor, casado una vez, Ingeniero, vecino de San José,

Rohrmoser, trescientos metros al norte, cincuenta metros al este de la casa de Oscar Arias y Laura

Bermúdez Núñez, con cédula de identidad número dos - quinientos veintiuno - cuatrocientos

ochenta y seis, mayor, casada una vez, Doctora en medicina, vecina de Santa Ana, de la Cruz

Roja trescientos metros al este, ciento setenta y cinco metros norte, casa trece E,

FIDEICOMISARIOS: Una vez que fallezca la FIDEICOMITENTE, los FIDEICOMISARIOS

del presente contrato de fideicomiso serán: **ALONSO BERMUDEZ CASTRO**, mayor de

edad, soltero, Ingeniero, vecino de San José, Paso Ancho cien metros al norte de la Plaza de

Deportes, cédula de identidad UNO- MIL CIENTO OCHENTA Y TRES- QUINIENTOS

VEINTE, **JOSE JOAQUIN BERMUDEZ CASTRO**, mayor de edad, soltero, estudiante,

vecino de Santa Ana, de la Iglesia cien metros al sur y cincuenta al oeste, cédula de identidad

UNO- MIL QUIENTOS VEINTE- TRESCIENTOS DOS y **LAURA BERMUDEZ CASTRO**,

mayor edad, soltera, administradora, vecina de Escazú, cuatrocientos metros al oeste de la plaza

de Deportes, cédula de identidad UNO- MIL SETECIENTOS VEINTE- CIENTO OCHO, quien

acepta la designación en forma expresa. **CUARTO: Traspaso en propiedad fiduciaria.** Continúa

manifestando don Ernesto Bermudez Díaz, que le traspasa al Señor Hernán Cortes Matarrita, en

propiedad fiduciaria, los bienes inmuebles descritos en el punto primero anterior, quien acepta

en forma expresa y de lo que ambos se manifiestan conformes. **QUINTO: Del precio.**

Manifiesta don Ernesto Bermúdez Díaz que el precio de la primera finca es por la suma de

treinta millones de colones. El precio de la segunda finca es por la suma de veinticinco millones

de colones. El precio de la tercera finca es por la suma de cincuenta millones de colones y el

precio de la cuarta finca es por la suma de cuarenta y cinco millones de colones, dinero que

manifiesta haber recibido a satisfacción. **SEXTO: De la irrevocabilidad.** Que el presente

traspaso en propiedad fiduciaria no es irrevocable. **SÉTIMO: Autorización para gravar y**

vender. Que a los fiduciarios sean titular o suplente, les queda expresamente prohibido gravar o

vender los bienes descritos. **OCTAVO: DEL PROPÓSITO Y FINALIDAD:** Los propósitos

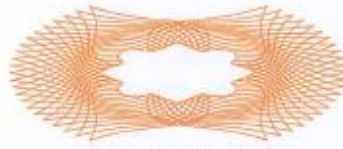
y finalidades del fideicomiso serán los siguientes: a) Que el FIDUCIARIO reciba en propiedad

Fiduciaria, el principal y/o nuda propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS. b) Que en caso

de que la FIDEICOMITENTE fallezca, el FIDUCIARIO procederá a la distribución de los

1 bienes de la siguiente manera: I- Finca Matrícula de folio real número CIENTO OCHO MIL
2 SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE, derecho CERO CERO CERO, le corresponderá a
3 su hijo Alfonso, Finca Matrícula de folio real número TRESCIENTOS CINCUENTA Y
4 NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO, derecho CERO CERO CERO, le será
5 traspasada a sus tres hijos por partes iguales, la finca Matrícula de folio real número
6 TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO,
7 derecho CERO CERO CERO, le corresponderá a José Joaquín y la finca, matrícula número
8 CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO NUEVE- secuencia CERO CERO CERO, le será
9 traspasada a su hija Laura, los bienes fideicometidos entre los FIDEICOMISARIOS del presente
10 contrato de **fideicomiso** o en acato a la última carta en que se manifieste la voluntad de la
11 FIDEICOMITENTE. Queda entendido que ante la muerte de algún FIDEICOMISARIO de este
12 contrato, el porcentaje de distribución que le corresponda en el presente **fideicomiso**, será
13 ejercido por los hijos naturales que dicho FIDEICOMISARIO tenga a la muerte de la
14 FIDEICOMITENTE; sin embargo, en caso de que no existan hijos por parte de dicho
15 FIDEICOMISARIO, este porcentaje será distribuido entre los FIDEICOMISARIOS que se
16 mantengan con vida. En el caso de que existan menores de edad entre los FIDEICOMISARIOS,
17 el FIDUCIARIO traspasará los bienes a estos menores a través del tutor o quien ejerza la patria
18 potestad de dichos menores, debiendo para ello firmar todos los documentos necesarios que le
19 sean requeridos al FIDUCIARIO para éstos efectos. En el caso de que dichos menores no tengan
20 a ninguno de los padres con vida y de que no cuentan con un tutor, el FIDUCIARIO deberá
21 conservar la propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS que deben ser traspasados al menor
22 correspondiente, hasta que se nombre el tutor respectivo por parte de la autoridad judicial
23 competente. Esta será considerada como la voluntad inicial de la FIDEICOMITENTE, sin
24 embargo, dicha voluntad puede ser modificada por la FIDEICOMITENTE las veces que
25 considere necesario durante la vigencia del **fideicomiso**, para lo cual deberá remitir a la
26 FIDUCIARIA una carta donde se establezca la nueva forma de distribución deseada y sus
27 condiciones; por lo que en caso de existir varias cartas de modificación, será tomada para la
28 distribución la última remitida al FIDUCIARIO. Que la finalidad es la administración de los
29 bienes inmuebles antes descritos a favor de los fideicomisarios, por un plazo indeterminado
30

No. 003



3 7 5 1 4 0 1

1 hasta la muerte del fideicomitente, quedando obligados sean el Fiduciario titular o el Fiduciario

2 suplente a traspasarlos a favor de los fideicomisarios en un plazo máximo de treinta días después

3 de fallecido el fideicomitente. **NOVENO: DE LAS INSTRUCCIONES,**

4 **RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO:** El FIDUCIARIO

5 deberá: a) Recibir en propiedad Fiduciaria el principal y/o nuda propiedad de los BIENES

6 FIDEICOMETIDOS. b) Identificar los bienes fideicometidos, registrarlos y mantenerlos

7 separados de sus propios bienes y de los correspondientes a otros **fideicomisos** en que participe.

8 c) Emplear en el desempeño de su gestión el cuidado debido. Queda entendido que el

9 FIDUCIARIO será responsable únicamente por falta, culpa o negligencia graves en el manejo

10 y disposición de la propiedad de los bienes fideicometidos. d) Realizar todas las gestiones que

11 sean necesarias con el fin de cumplir con los propósitos y fines del presente **fideicomiso**, todo

12 de conformidad con lo establecido en el presente contrato, así como con las instrucciones que

13 en el futuro llegue a girar la FIDEICOMITENTE. e) A solicitud de la FIDEICOMITENTE, el

14 FIDUCIARIO deberá confirmar en cualquier momento el detalle de los BIENES

15 FIDEICOMETIDOS del presente contrato. Asimismo, el FIDUCIARIO deberá rendir un

16 informe de liquidación de los bienes fideicometidos a los FIDEICOMISARIOS o personas

17 autorizadas del presente contrato de **fideicomiso**. f) En la eventualidad que terceras personas

18 pretendieren algún derecho sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS, o que dichos bienes fueran

19 amenazados en alguna forma por motivos anteriores a la fecha de este contrato de **fideicomiso**,

20 el FIDUCIARIO si está en conocimiento de tales hechos, deberá ponerlos en conocimiento de

21 la FIDEICOMITENTE y eventualmente de los FIDEICOMISARIOS, en caso de que la

22 FIDEICOMITENTE hubiere fallecido, para que estos ejerciten los derechos y acciones

23 correspondientes, siendo ésta la única obligación del FIDUCIARIO en este sentido. Cualquier

24 gasto en que el FIDUCIARIO incurra como consecuencia de demandas o situaciones que

25 afecten los bienes fideicometidos, podrán ser pagados con cargo al patrimonio fideicometido o

26 en su defecto deberán ser cancelados del propio peculio de los FIDEICOMISARIOS cuando

27 corresponda. g) Con excepción de lo estipulado en este contrato, el FIDUCIARIO no podrá

28 disponer, enajenar, ceder, gravar o de alguna otra forma afectar los BIENES

29 FIDEICOMETIDOS, salvo instrucción expresa de la FIDEICOMITENTE. h) El FIDUCIARIO

30 no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el presente contrato,

así como las establecidas en el Código de Comercio. **DECIMO: LÍMITES DE LA**

RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: El FIDUCIARIO no será responsable de hechos, actos u omisiones de las partes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del presente contrato o deterioren el valor del patrimonio fideicometido. **DECIMO**

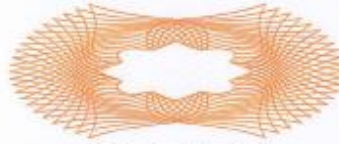
PRIMERO: DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA FIDEICOMITENTE:

a) Requerir cuentas al FIDUCIARIO. Así mismo la FIDEICOMITENTE autoriza que a su muerte, los FIDEICOMISARIOS podrán solicitar al FIDUCIARIO la información que considere necesaria del presente contrato de fideicomiso. b) Realizar todos los actos y gestiones necesarias con el propósito de concretar adecuadamente el traspaso de los bienes que ha decidido aportar al presente fideicomiso. Queda entendido que, cualquier error u omisión, que se presentare en el traspaso de los bienes fideicometidos no acarreará responsabilidad alguna a cargo del FIDUCIARIO. c) Informar inmediatamente al FIDUCIARIO acerca de cualquier evento que llegare a afectar de una u otra forma, el valor de los bienes que formen parte del patrimonio fideicometido. **DECIMO SEGUNDO: DE LOS HONORARIOS:** El

FIDUCIARIO devengará los honorarios que a continuación se detallan: i-) Durante la vigencia del presente contrato de fideicomiso, el FIDUCIARIO devengará la suma de SEIS MILLONES, anuales, pagaderos de forma anticipada en dinero efectivo. Dicha comisión podrá ser modificada por el FIDUCIARIO sin el consentimiento previo de la FIDEICOMITENTE, tomando como referencia para su incremento máximo los índices de inflación nacional. El incremento surtirá efecto quince días naturales contados a la fecha de que éste se le haya comunicado por escrito a la FIDEICOMITENTE, sin que éste haya externado su voluntad de dar por terminado el fideicomiso. ii-) Durante el tiempo en que la FIDEICOMITENTE se encuentre con vida y se deseen realizar inclusiones, traspasos o retiros de Bienes Inmuebles, el FIDUCIARIO devengará una comisión del tres por ciento de las ganancias, por cada acto en el cual participe para poder llevar a cabo dichas inclusiones, traspasos o retiros independientemente de la cantidad de bienes inmuebles que comprendan un mismo acto. En caso de retiros o inclusiones de recursos líquidos y de bienes muebles, el FIDUCIARIO no devengará comisión alguna por este concepto. iii-)

Una vez que fallezca la FIDEICOMITENTE, el FIDUCIARIO percibirá una comisión del tres por ciento del valor de los bienes por la distribución entre los FIDEICOMISARIOS de todo el patrimonio fideicometido, suma dentro de la cual se incluye la repartición tanto de los bienes

No. 004



3 7 5 1 4 0 1

líquidos, bienes inmuebles o muebles que no sean convertidos en recursos líquidos, bienes

muebles que estén conformados por certificados de acciones que sean o no negociadas por medio de la Bolsa Nacional de Valores, Pólizas de Vida, Todos los honorarios detallados en la presente cláusula serán cobrados por parte del FIDUCIARIO con cargo al patrimonio fideicometido o por los FIDEICOMISARIOS cuando corresponda. **DECIMO TERCERO:**

DEL PLAZO DEL FIDEICOMISO: El Fideicomiso tendrá un plazo de cuatro años contados a partir de esta fecha, prorrogable de forma automática, salvo que alguna de las partes manifieste

lo contrario. **DECIMO CUARTO: DE LOS GASTOS E IMPUESTOS:** Los gastos necesarios que genere el fideicomiso, así como la cancelación de los impuestos, honorarios,

tasas o tributos especiales, que puedan afectar ahora o en el futuro al fideicomiso y a los bienes fideicometidos los pagará la FIDEICOMITENTE o los FIDEICOMISARIOS cuando

corresponda o en su defecto serán pagados por el FIDUCIARIO con cargo al patrimonio fideicometido. Se deja constancia de igual forma que los gastos y honorarios legales del traspaso

de bienes inmuebles por parte de la FIDEICOMITENTE al FIDUCIARIO y éste último a los FIDEICOMISARIOS, serán cancelados por parte de la FIDEICOMITENTE y los

FIDEICOMISARIOS cuando corresponda o en su defecto serán pagados por el FIDUCIARIO con cargo al patrimonio fideicometido. No obstante, en caso de que la FIDEICOMITENTE o

los FIDEICOMISARIOS, no cumplieran con dicha obligación una vez transcurridos treinta días naturales en el momento en que el FIDUCIARIO se los solicite, el FIDUCIARIO estará

exonerado de cualquier responsabilidad de las implicaciones que conlleva el no pago de los citados gastos e impuestos que generen el presente fideicomiso. En caso de que


el fideicomiso no cuente con bienes líquidos suficientes para la atención de tales gastos, tributos y honorarios, el FIDUCIARIO deberá proceder a vender los activos no líquidos que se

encuentren fideicometidos por un valor de mercado según avalúo realizado por un perito experto en la materia designado por el FIDUCIARIO y pagado con cargo al patrimonio fideicometido.

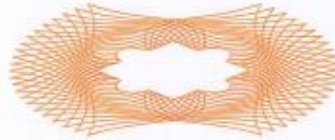
Para este proceso de venta, el FIDUCIARIO podrá realizar diversos procesos de venta, facultado para estos efectos a disminuir en cada ocasión el precio de venta hasta un diez por ciento de la base, hasta llegar a concretarse la venta final del bien fideicometido. El FIDUCIARIO no asume

responsabilidad alguna por las multas, intereses o sanciones que se pudieran llegar a imponer al fideicomiso por el atraso en el pago de los referidos gastos e impuestos, en caso de que al

al fideicomiso por el atraso en el pago de los referidos gastos e impuestos, en caso de que al



1 momento de que éstos fueran exigibles el **fideicomiso** no contara con fondos líquidos
2 suficientes para atender el pago de los mismos. Se deja constancia que en vista de que la
3 FIDEICOMITENTE se ha reservado el derecho de percibir los rendimientos sobre los bienes
4 fideicometidos, el impuesto sobre las utilidades, el impuesto sobre los intereses y/o el impuesto
5 sobre la renta disponible o sobre los dividendos, que afecten a los ingresos que generen los
6 bienes cuya nuda propiedad se ha fideicometido, según la naturaleza de los mismos, deberá ser
7 pagado por parte de la FIDEICOMITENTE o FIDECOMISARIOS cuando corresponda, con
8 sus propios recursos. Del mismo modo, el impuesto sobre los bienes inmuebles (municipales,
9 territoriales y los que un futuro se establezcan) que afecte a las FINCAS que sean traspasadas
10 en un futuro al presente **fideicomiso**, en virtud de reservarse la FIDEICOMITENTE el derecho
11 de usufructo, deberá ser pagado por parte de la FIDEICOMITENTE o FIDEICOMISARIOS
12 cuando corresponda con sus propios recursos. **DECIMO QUINTO: DE LAS**
13 **MODIFICACIONES:** Durante la vida de la FIDEICOMITENTE el presente contrato
14 de **fideicomiso** podrá ser modificado en todo o en parte, por disposición de la
15 FIDEICOMITENTE y el FIDUCIARIO. Del mismo modo, la FIDEICOMITENTE podrá
16 designar nuevos FIDEICOMISARIOS así como revocar el nombramiento de los
17 FIDEICOMISARIOS previamente designados mediante nota entregada al FIDUCIARIO para
18 estos efectos. **DECIMO SEXTO: DE LOS PROCESOS JUDICIALES:** En caso de
19 presentarse procesos judiciales que afecten a los bienes fideicometidos y de que las autoridades
20 judiciales competentes emitan órdenes dirigidas al FIDUCIARIO ordenándole poner a su
21 disposición dichos bienes, el FIDUCIARIO deberá proceder conforme a lo ordenado, previa
22 retención de las sumas que sean necesarias con el propósito de atender el pago de todos los
23 gastos, honorarios y tributos especiales que haya generado el presente **fideicomiso**. El
24 FIDUCIARIO quedará libre de toda responsabilidad frente al FIDEICOMITENTE y/o a los
25 FIDEICOMISARIOS por el acatamiento de las órdenes judiciales correspondientes. En caso de
26 que todos los bienes fideicometidos hayan sido puestos a disposición de las autoridades
27 judiciales que así lo hayan solicitado, el presente **fideicomiso** se tendrá por concluido
28 anticipadamente. Por el contrario, si no todos los bienes hubieran sido puestos a disposición de
29 autoridades judiciales, el presente **fideicomiso** se mantendrá vigente y valedero en relación con
30 todos los bienes que aún permanezcan fideicometidos. Si por cualquier motivo, luego de poner



3 7 5 1 4 0 1



1 todos los bienes fideicometidos a disposición de autoridades judiciales, aún existiera suma

2 alguna pendiente de pago por concepto de gastos, honorarios y/o tributos especiales generados

3 por el presente fideicomiso, la FIDEICOMITENTE, o en caso de que éste hubiera fallecido, los

4 FIDEICOMISARIOS, deberán proceder al pago de las sumas adeudadas del presente contrato

5 de fideicomiso. **DECIMO SETIMO: DE LA REVOCABILIDAD:** Durante la vida de la

6 FIDEICOMITENTE el presente contrato de fideicomiso podrá ser revocado en todo o en parte,

7 por la FIDEICOMITENTE sin necesidad de contar al efecto con el consentimiento de los

8 FIDEICOMISARIOS, para lo cual deberá estar al día con los honorarios del FIDUCIARIO.

9 **DECIMO OCTAVO: VALIDEZ PARCIAL:** La ilegalidad, nulidad, invalidez o ineficacia de

10 una o varias de las cláusulas de este contrato declarada por la autoridad competente, no afectará

11 la validez, legalidad o eficacia de las cláusulas restantes. **DECIMO NOVENO:**

12 **NOTIFICACIONES:** Cualquier aviso o notificación que deba realizar una parte a la otra en

13 relación con el presente contrato deberá realizarse en las direcciones indicadas en el presente

14 contrato y sus anexos en relación con cada una de las partes aquí firmantes. Las partes se

15 comprometen a notificar a la contraparte cualquier cambio de domicilio. **VIGESIMO: DE LA**

16 **TERMINACION:** Este contrato de fideicomiso se tendrá por vencido cuando la

17 FIDEICOMITENTE liquide de forma anticipada los bienes fideicometidos de este contrato,

18 cuando se pongan a disposición de las autoridades judiciales competentes todos los bienes

19 fideicometidos o cuando se proceda a la repartición de todos los bienes fideicometidos entre los

20 FIDEICOMISARIOS como consecuencia de la muerte de la FIDEICOMITENTE y con ello se

21 cumplan los fines de este fideicomiso. Que el fideicomiso se extinguirá por las siguientes

22 causas: a) Por realización del fin por el que este fue constituido o por hacerse este imposible, b)

23 Por falta de fiduciario, c) Por muerte o falta de fideicomisarios. Que una vez extinguido el

24 Fideicomiso, salvo el caso del bien fideicometido, los inmuebles antes descritos se trasladarán

25 a los Fideicomisarios, o si estos hubieren fallecido, a sus herederos. **VIGECIMO PRIMERO:**

26 **Estimación.** Se estima el presente fideicomiso en la suma de ciento cincuenta millones de

27 colones. Es todo. Expido un primer testimonio para el fideicomitente. Leído lo escrito a los

28 comparecientes, resultó conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Goicoechea,

29 San José, a las dieciocho horas del veintiocho de marzo de dos mil veintidós. - *Ernato B.D.*

30 *Hernán C.H.* *Lidia Carolina Alvarado.*

ARCHIVO DE REFERENCIAS



CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#) [Consultar Cédula](#) [Consultar Nombre](#) [Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	1-0823-0081	Fecha Nacimiento :	25 DE MARZO 1955
Nombre Completo :	ERNESTO BERMUDEZ DÍAZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	67 AÑOS
Hijo/a de:	PANCRACIA DÍAZ ROMANO	Marginal :	NO
Identificación:	1-0125-0074		
Y:	CARLOS BERMUDEZ CHAMORRO		
Identificación:	5-0078-0041		

[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

LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA

[Mostrar](#)

MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS REGISTRADOS ANTES DE 1960 NO ESTÁN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LÍNEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1960

[Mostrar](#)

LUGAR DE VOTACION

[Mostrar](#)



CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#) [Consultar Cédula](#) [Consultar Nombre](#) [Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	3-0227-0134	Fecha Nacimiento :	05 DE JULIO DE 1978
Nombre Completo :	HERNÁN CORTES MATARRITA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	43 AÑOS
Hijo/a de:	ALBA MATARRITA CUMING	Marginal :	NO
Identificación:	7-0784-1671		
Y:	HERNÁN CORTES ROBINSON		
Identificación:	7-0327-7812		

[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

LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA

[Mostrar](#)

MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS HECHOS ANTES DE 1940 NO ESTÁN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950

[Mostrar](#)

LUGAR DE VOTACION

[Mostrar](#)

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL- 784523-2022
MATRICULA: 108759--000

NATURALEZA: TERRENO CON CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 9-TAMARINDO **CANTON** 3 -SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:
NORTE LOTE DOS
SUR ROSA ARAYA Y CALLE PÚBLICA CON OCHO METRO Y TREINTA Y CINCO CENTÍMETROS
ESTE LOTE DOS
OESTE ROSA ARAYA ARAYA
MIDE: OCHOCIENTOS DOCE METROS CON CUARENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS

PLANO: G-57379-1985

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 8775

VALOR FISCAL: 10, 000,000.00

PROPIETARIO:
ERNESTO BERMUDEZ DÍAZ
CEDULA IDENTIDAD :1-0823-0081
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES

PRESENTACIÓN: 2016-00595358-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-OCT-2016

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

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS 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, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888. ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 10 HORAS 51 MINUTOS Y 29 SEGUNDOS, DEL 25 DE FEBRERO DEL 2022.
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS 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.

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número: **061835-2003**
 Fecha: **5 JUN 2003** Firma Autorizada: *[Firma]*

NOTAS
 EL PLANO CAMPO DE INGENIEROS...
 MENCIONA AL PLANO C-38579-1992 en cuanto a ubicación y doy fe que no traspasa ninguna propiedad

DEPARTAMENTO DE INGENIERIA VISADO POR ESPECIALIZACION
 ARTICULO 32 DE LA LEY DE PLANEACION URBANA
 Fecha: **29/04/2005**
 Firma Autorizada: **R76**

UBICACION GEOGRAFICA
 ESCALA 1:5000

LOTE DOS
ROSA ARAYA ARAYA
ROSA ARYA Y CALLE PÚBLICA
LOTE DOS

ANOTADO
 COLE. FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 04 JUN. 2020

PROPIEDAD DE: **ERNESTO BERMUDEZ DÍAZ**
 CEDULA No. 3-167-187
 SITUADO EN: **9-TAMARINDO**
 DISTRITO: **3-SANTA CRUZ**
 CANTON: **GUANACASTE**
 PROVINCIA: **GUANACASTE**

558.09 m²

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL- 784523-2022
MATRICULA: 359925 --000

NATURALEZA: LOTE OCHENTA Y TRES CON APARTAMENTO EN CONDOMINIO NÚMERO TRES
SITUADA EN EL DISTRITO 9-TAMARINDO **CANTON** 3 -SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:
NORTE LOTE OCHENTA Y DOS
SUR LOTE OCHO
ESTE LOTE CINCO
OESTE LOTE OCHENTA Y CUATRO
MIDE: SEISCIENTOS DIECINUEVE METROS CON DOS DECÍMETROS CUADRADOS

PLANO: G-667186-2000

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 87753

VALOR FISCAL: 10, 000,000.00

PROPIETARIO:
ERNESTO BERMUDEZ DÍAZ
CEDULA IDENTIDAD :1-0823-0081
ESTADO CIVIL :DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES

PRESENTACIÓN: 2016-00595379-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-OCT-2016

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

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS 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, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888. ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 10 HORAS 51 MINUTOS Y 29 SEGUNDOS, DEL 25 DE FEBRERO DEL 2022.
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS 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.

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que se ha registrado bajo el siguiente número: **061835-2003**
 Fecha: **05 JUN 2003** Firma Autorizada: *[Firma]*

NOTAS
 NO HUBO CAMPO DE INTERÉS
 EL PLANO SE HA ELABORADO EN EL SISTEMA DE COORDENADAS UTM
 ERROR ANGULAR ESTIMADO: 0.01mm
 ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01mm
 MENCIONA AL PLANO C-325/91-1992 en cuanto a ubicación y doy fe que no traspasa ninguna propiedad

DEPARTAMENTO DE TARRIALBA
DEPARTAMENTO DE INGENIERIA
VISADO DE SINGRACION
 ARTICULO 30 DE LA LEY DE PLANEACION URBANA
 Fecha: **29/04/2005**
 Firma Autorizada: **R76**
 A TARRIALBA CAMINO PUBLICO A FLORENCIA

AREA	ALZAVUT	ESTAN
1	12	12
2	12	12
3	12	12
4	12	12
5	12	12
6	12	12
7	12	12
8	12	12
9	12	12
10	12	12
11	12	12
12	12	12

UBICACION GEOGRAFICA
 HOLA TORRQUE ESCALA 1:5000

LOTE OCHENTA Y DOS
LOTE OCHENTA Y CUATRO
LOTE OCHO
LOTE CINCO

ANOTADO
 COLE: FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 04 JUN. 2020

PROPIEDAD DE: **ERNESTO BERMUDEZ DÍAZ**
 CEDULA No: 3-167-187
 DONDE CAMACHO PICADO DONA A
 CEDULA No: 3-320-749

SITUADO EN: TARRIALBA
 DISTRITO: **9-TAMARINDO**
 CANTON: **3-SANTA CRUZ**
 PROVINCIA: **GUANACASTE**

AREA: 558.09 m²
 ESCALA: 1:500
 FECHA: OCTUBRE 2010
 PROTOCOLO: TOMO 1225

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL- 78452 -2022
MATRICULA: 359864 --000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SANCHEZ **CANTON** 18- CURRIDABATE **DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

LINDEROS:

NORTE CALLE PÚBLICA CON VEINTE METROS SETENTA Y CUATRO CENTÍMETROS DE FRENTE
SUR LOTE VEINTIUNO
ESTE FERNANDO, EVA Y HORTENSIA CHAVARRÍA LEDESMA
OESTE LOTE VEINTIDÓS
MIDE: NOVECIENTOS OCHENTA METROS CON VEINTINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-666569-2000

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE NUMERO 87757

VALOR FISCAL: 10, 000,000.00

PROPIETARIO:

ERNESTO BERMUDEZ DÍAZ
CEDULA IDENTIDAD :1-0823-0081
ESTADO CIVIL : DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES

PRESENTACIÓN: 2016-00595347-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-OCT-2016

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

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS 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, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888. ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 10 HORAS 51 MINUTOS Y 29 SEGUNDOS, DEL 25 DE FEBRERO DEL 2022.
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS 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.


REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
061835 - 2003
 Fecha: **05 JUN 2003** Firma Autorizada



NOTAS
 1. EL PLANO CAMINO DE LOS HEREDOS
 2. EL LÍMITE LINEAL ESTIMADO: 0.00M
 3. MENCIONA AL PLANO C-32578-1992 en cuanto a ubicación y doy fe que no traspasa ninguna propiedad

LINEA	ALMUT	OTAN
1	10	10
2	10	10
3	10	10
4	10	10
5	10	10
6	10	10
7	10	10
8	10	10
9	10	10
10	10	10

MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA
DEPARTAMENTO DE INGENIERIA
VISADO DE SIGURACION
 ARTICULO 34 DE LA LEY DE PLANEACION URBANA
 Fecha: 29/04/2005
 Firma Autorizada: R-76



UBICACION GEOGRAFICA
 ESCALA: 1:2000

LOTE VEINTIDÓS

LOTE VEINTIUNO

FERNANDO, EVAY HORTENSIA CHAVARRÍA LEDESMAS

COLE. FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 04 JUN. 2020 *
ANOTADO

PROPIEDAD DE: ERNESTO BERMUDEZ DÍAZ	SITUADO EN: SAN JUAN SUR	INFORMACION REGISTRO PUBLICO
CECULA No. 3-167-187	DISTRITO: 3-SANCHEZ	FORMA DE
JORGE CAMACHO PICADO DONA A	CANTON: 18-CURRIDABAT	VALOR REAL
CECULA No. 3-320-749	PROVINCIA: SAN JOSÉ	VALOR FISCAL

558.09 m²

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL- 784526-2022
MATRICULA: 54109 --000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-POZOS **CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**
LINDEROS:
NORTE EMMA CORTÉS MUÑOZ
SUR VICTOR MANUEL VILLEGAS
ESTE CALLE PÚBLICA CON CATORCE METROS
OESTE AIDA MEJÍAS
MIDE: SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CON TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-1666569-2020

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE NUMERO 87753

VALOR FISCAL: 10, 000,000.00

PROPIETARIO:
ERNESTO BERMUDEZ DÍAZ
CEDULA IDENTIDAD :1-0823-0081
ESTADO CIVIL :DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES

PRESENTACIÓN: 2016-005953 -01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-OCT-2016

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

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS 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, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888. ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 10 HORAS 51 MINUTOS Y 29 SEGUNDOS, DEL 25 DE FEBRERO DEL 2022.
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS 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.

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION



ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)
COMPROBANTE ELECTRONICO

Consecutivo: 00100001010000000001 Plazo de crédito:
Clave: 50630101900011617072000100001010000000001 564255124 Condición de Venta: Contado
Fecha: 30/10/2019 15:03:06 Medio de Pago: Transferencia - depósito bancario
Tipo Documento: Factura electrónica

DATOS DEL EMISOR

Nombre: PAULINA CAMACHO ALVAREZ Cédula: 3-0450-0212
Nombre comercial: NOTARIO
E-Mail: paucalina-03@hotmail.com
Teléfono:
Provincia: SAN JOSE Fax:
Distrito: TIBAS
Otras Señas: Barrio:

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: ERNESTO BERMUDEZ DÍAZ Cédula: 1-0823-0081
Nombre comercial:
E-Mail: EBERMUDEZ@HOTMAIL.COM
Teléfono: Fax: 506-22340452
Provincia: SAN JOSÉ Cantón: CURRIDABAT
Distrito: Barrio:
Otras Señas:

Línea	Código	Detalle del Producto	Cant.	Unidad	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1	1	GASTOS	1	GASTOS	487.00	487.00	0.00	487.00
2	2	HONORARIOS PROFESIONALES	1	Servicios Profesionales	121,000.00	121,000.00	0.00	121,000.00

Observaciones (Otras)	Total
Total servicios gravados	0.00
Total servicios exentos	0.00
Total servicios exonerados	0.00
Total mercancías gravadas	0.00
Total mercancías exentas	0.00
Total mercancías exoneradas	0.00
Total gravado	0.00
Total exento	0.00
Total exonerado	0.00
Total venta	121,487.00
Total descuento	0.00
Total venta neta	121,487.00
Total impuestos	0.00
Total IVA Devuelto	0.00
Total Otros Cargos	0.00
Total comprobante	121,487.00

Código Moneda..... CRC
Tipo de cambio..... 1.00000

"Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20-06-2019 "

ÍNDICE NOTARIAL Y TESTIMONIO

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR LA NOTARIA PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ

Índice de Instrumentos autorizados por la notaria PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ en la SEGUNDA quincena del mes de MARZO DEL AÑO 2022

CÓDIGO 25388

TOMO	FOLIO INICIAL	FOLIO FINAL	NÚMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
01	001 F	005 F	#1	28/03/2022		FIDECOMISO TESTAMENTARIO	Ernesto Bermudez Diaz Herman Cortes Matarita
ÚLTIMA LINEA				ÚLTIMA LINEA		ÚLTIMA LINEA	

Otorgado en San José a LAS 14:00 HORAS DEL
28 DE MARZO DEL AÑO 2022


LICDA. PAULINA CAMACHO ALVAREZ



PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ
3 0 4 5 0 0 2 1 2



NÚMERO UNO: Ante mí, **PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ**, Notaria Pública con oficina en San José, Goicoechea, de apartamentos Visu cincuenta metros al este, comparecen los señores: **ERNESTO BERMUDEZ DÍAZ**, con cédula de identidad número uno - ochocientos veintitrés – cero ochenta y uno, mayor, divorciado en primera nupcias, empresario, vecino de San José, Curridabat, Lomas de Ayarco, de la Capilla de Rincón trescientos metros al noroeste y **HERNÁN CORTES MATARRITA**, cédula tres-doscientos veintisiete-ciento treinta y cuatro, mayor, soltero, Abogado y Notario, vecino de San José, Patarrá, San Lorenzo, doscientos metros oeste de la Guardia de Asistencia Rural y dicen: **PRIMERO: Del titular de los bienes.** Manifiesta el primer compareciente que es dueño de los siguientes bienes: I- Finca inscrita en el Registro Público, Partido de Guanacaste, Matrícula de folio real número CIENTO OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE, derecho CERO CERO CERO, cuya naturaleza es terreno con una casa, situada en cantón tres, Santa Cruz, Distrito nueve Tamarindo, de la provincia de Guanacaste, siendo sus linderos, al norte lote dos, al sur Rosa Araya y Calle pública con ocho metros y treinta y cinco centímetros, al este lote dos y al oeste Rosa Araya Araya, con una medida de ochocientos doce metros con cuarenta y ocho decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado G-cincuenta y siete mil trescientos setenta y nueve-mil novecientos ochenta y cinco. II- Finca inscrita en el Registro Público, Matrícula de folio real número TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO, derecho CERO CERO CERO, cuya naturaleza es lote ochenta y tres. Con un apartamento en condominio número tres, situada en cantón tres, Santa Cruz, Distrito nueve, Tamarindo, de la provincia de Guanacaste, siendo sus linderos, al norte lote ochenta y dos, al sur lote ocho, al este lote cinco y al oeste lote ochenta y cuatro, con una medida de seiscientos diecinueve metros con dos decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado G-seiscientos sesenta y siete mil ciento ochenta y seis-dos mil. III- Finca inscrita en el Registro Público, Partido de San José, Matrícula de folio real número TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO, derecho CERO CERO CERO, cuya naturaleza es terreno para construir con una casa, situada en el Distrito tres, Sánchez, cantón dieciocho, Curridabat, de la provincia de San José, siendo sus linderos, al norte calle pública con veinte metros setenta y cuatro

PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ



3 0 4 5 0 0 2 1 2

35 20 4 35 990 15

centímetros de frente, al sur lote veintiuno, al este Fernando, Jorge, Eva y Hortensia Chavarría Ledesma y al oeste lote veintidós, con una medida de novecientos ochenta metros con veintinueve decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado SJ-seiscientos sesenta y seis mil quinientos sesenta y nueve-dos mil. IV- Finca inscrita en el Registro Público, bajo el sistema de Folio Real, matrícula número CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO NUEVE- secuencia CERO CERO CERO provincia de San José, **NATURALEZA:** Terreno para construir. **SITUADA:** En el distrito tres, Pozos, cantón noveno, Santa Ana, de la provincia de San José. **LINDEROS:** Al norte con Emma Cortés Muñiz, al sur con Víctor Manuel Villegas, al este con calle pública con catorce metros y al oeste con Aida Mejías. Mide setecientos cincuenta y seis metros con treinta y un decímetros cuadrados y le corresponde el plano catastrado SJ-un millón seiscientos sesenta y seis mil quinientos sesenta y nueve-dos mil veinte. **SEGUNDO:** Constitución de fideicomiso. **DENOMINACIÓN:** En este acto se constituye fideicomiso testamentario, el que se denominará FIDEICOMISO ALJOLA. **TERCERO: DE LOS SUJETOS:** Que las partes en el presente fideicomiso son las siguientes: FIDEICOMITENTE PROPIETARIO, el compareciente Ernesto Bermúdez Díaz. FIDUCIARIO TITULAR, el compareciente Hernán Cortes Matarrita, ambos de calidades indicadas. FIDEICOMISARIOS: Los señores Alfonso Bermúdez Núñez, cédula uno-cuatrocientos cuarenta y cuatro-cero cincuenta y cinco, mayor, soltero, Comerciante, vecino de San Rafael de Escazú, Urbanización Granada, casa veintitrés, José Joaquín Bermúdez Núñez, cédula uno-setecientos tres-ciento noventa, mayor, casado una vez, Ingeniero, vecino de San José, Rohmoser, trescientos metros al norte, cincuenta metros al este de la casa de Oscar Arias y Laura Bermúdez Núñez, con cédula de identidad número dos - quinientos veintiuno - cuatrocientos ochenta y seis, mayor, casada una vez, Doctora en medicina, vecina de Santa Ana, de la Cruz Roja trescientos metros al este, ciento setenta y cinco metros norte, casa trece E, FIDEICOMISARIOS: Una vez que fallezca la FIDEICOMITENTE, los FIDEICOMISARIOS del presente contrato de fideicomiso serán: **ALONSO BERMUDEZ CASTRO** , mayor de edad, soltero, Ingeniero, vecino de San José, Paso Ancho cien metros al norte de la Plaza de Deportes, cédula de identidad UNO- MIL CIENTO OCHENTA Y TRES- QUINIENTOS VEINTE, **JOSE JOAQUIN BERMUDEZ CASTRO**, mayor de edad, soltero, estudiante, vecino de

PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ
3 0 4 5 0 0 2 1 2



Santa Ana, de la Iglesia cien metros al sur y cincuenta al oeste, cédula de identidad UNO- MIL QUIENTOS VEINTE- TRESCIENTOS DOS y LAURA BERMUDEZ CASTRO, mayor edad, soltera, administradora, vecina de Escazú, cuatrocientos metros al oeste de la plaza de Deportes, cédula de identidad UNO- MIL SETECIENTOS VEINTE- CIENTO OCHO, quien acepta la designación en forma expresa. **CUARTO:** Traspaso en propiedad fiduciaria. Continúa manifestando don Ernesto Bermudez Díaz, que le traspasa al Señor Hernán Cortes Matarrita, en propiedad fiduciaria, los bienes inmuebles descritos en el punto primero anterior, quien acepta en forma expresa y de lo que ambos se manifiestan conformes. **QUINTO:** Del precio. Manifiesta don Ernesto Bermúdez Díaz que el precio de la primera finca es por la suma de treinta millones de colones. El precio de la segunda finca es por la suma de veinticinco millones de colones. El precio de la tercera finca es por la suma de cincuenta millones de colones y el precio de la cuarta finca es por la suma de cuarenta y cinco millones de colones, dinero que manifiesta haber recibido a satisfacción. **SEXTO:** De la irrevocabilidad. Que el presente traspaso en propiedad fiduciaria no es irrevocable. **SÉTIMO:** Autorización para gravar y vender. Que a los fiduciarios sean titular o suplente, les queda expresamente prohibido gravar o vender los bienes descritos. **OCTAVO: DEL PROPÓSITO Y FINALIDAD:** Los propósitos y finalidades del fideicomiso serán los siguientes: a) Que el FIDUCIARIO reciba en propiedad Fiduciaria, el principal y/o nuda propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS. b) Que en caso de que la FIDEICOMITENTE fallezca, el FIDUCIARIO procederá a la distribución de los bienes de la siguiente manera: I- Finca Matrícula de folio real número CIENTO OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE, derecho CERO CERO CERO, le corresponderá a su hijo Alfonso, Finca Matrícula de folio real número TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO, derecho CERO CERO CERO, le será traspasada a sus tres hijos por partes iguales, la finca Matrícula de folio real número TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO, derecho CERO CERO CERO, le corresponderá a José Joaquín y la finca, matrícula número CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO NUEVE- secuencia CERO CERO CERO, le será traspasada a su hija Laura, los bienes fideicometidos entre los FIDEICOMISARIOS del presente contrato de fideicomiso o en acato a la última carta en

PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ



3 0 4 5 0 0 2 1 2

35 20 4 35 990 15

que se manifieste la voluntad de la FIDEICOMITENTE. Queda entendido que ante la muerte de algún FIDEICOMISARIO de este contrato, el porcentaje de distribución que le corresponda en el presente **fideicomiso**, será ejercido por los hijos naturales que dicho FIDEICOMISARIO tenga a la muerte de la FIDEICOMITENTE; sin embargo, en caso de que no existan hijos por parte de dicho FIDEICOMISARIO, este porcentaje será distribuido entre los FIDEICOMISARIOS que se mantengan con vida. En el caso de que existan menores de edad entre los FIDEICOMISARIOS, el FIDUCIARIO traspasará los bienes a estos menores a través del tutor o quien ejerza la patria potestad de dichos menores, debiendo para ello firmar todos los documentos necesarios que le sean requeridos al FIDUCIARIO para éstos efectos. En el caso de que dichos menores no tengan a ninguno de los padres con vida y de que no cuentan con un tutor, el FIDUCIARIO deberá conservar la propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS que deben ser traspasados al menor correspondiente, hasta que se nombre el tutor respectivo por parte de la autoridad judicial competente. Esta será considerada como la voluntad inicial de la FIDEICOMITENTE, sin embargo, dicha voluntad puede ser modificada por la FIDEICOMITENTE las veces que considere necesario durante la vigencia del **fideicomiso**, para lo cual deberá remitir a la FIDUCIARIA una carta donde se establezca la nueva forma de distribución deseada y sus condiciones; por lo que en caso de existir varias cartas de modificación, será tomada para la distribución la última remitida al FIDUCIARIO. Que la finalidad es la administración de los bienes inmuebles antes descritos a favor de los fideicomisarios, por un plazo indeterminado hasta la muerte del fideicomitente, quedando obligados sean el Fiduciario titular o el Fiduciario suplente a traspasarlos a favor de los fideicomisarios en un plazo máximo de treinta días después de fallecido el fideicomitente. **NOVENO: DE LAS INSTRUCCIONES, RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO:** El FIDUCIARIO deberá: a) Recibir en propiedad Fiduciaria el principal y/o nuda propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS. b) Identificar los bienes fideicometidos, registrarlos y mantenerlos separados de sus propios bienes y de los correspondientes a otros **fideicomisos** en que participe. c) Emplear en el desempeño de su gestión el cuidado debido. Queda entendido que el FIDUCIARIO será responsable únicamente por falta, culpa o negligencia graves en el manejo y disposición de la propiedad

PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ
3 0 4 5 0 0 2 1 2



de los bienes fideicometidos. d) Realizar todas las gestiones que sean necesarias con el fin de cumplir con los propósitos y fines del presente **fideicomiso**, todo de conformidad con lo establecido en el presente contrato, así como con las instrucciones que en el futuro llegue a girar la FIDEICOMITENTE. e) A solicitud de la FIDEICOMITENTE, el FIDUCIARIO deberá confirmar en cualquier momento el detalle de los BIENES FIDEICOMETIDOS del presente contrato. Asimismo, el FIDUCIARIO deberá rendir un informe de liquidación de los bienes fideicometidos a los FIDEICOMISARIOS o personas autorizadas del presente contrato de **fideicomiso**. f) En la eventualidad que terceras personas pretendieren algún derecho sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS, o que dichos bienes fueran amenazados en alguna forma por motivos anteriores a la fecha de este contrato de **fideicomiso**, el FIDUCIARIO si está en conocimiento de tales hechos, deberá ponerlos en conocimiento de la FIDEICOMITENTE y eventualmente de los FIDEICOMISARIOS, en caso de que la FIDEICOMITENTE hubiere fallecido, para que estos ejerciten los derechos y acciones correspondientes, siendo ésta la única obligación del FIDUCIARIO en este sentido. Cualquier gasto en que el FIDUCIARIO incurra como consecuencia de demandas o situaciones que afecten los bienes fideicometidos, podrán ser pagados con cargo al patrimonio fideicometido o en su defecto deberán ser cancelados del propio peculio de los FIDEICOMISARIOS cuando corresponda. g) Con excepción de lo estipulado en este contrato, el FIDUCIARIO no podrá disponer, enajenar, ceder, gravar o de alguna otra forma afectar los BIENES FIDEICOMETIDOS, salvo instrucción expresa de la FIDEICOMITENTE. h) El FIDUCIARIO no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el presente contrato, así como las establecidas en el Código de Comercio. **DECIMO: LÍMITES DE LA RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:** El FIDUCIARIO no será responsable de hechos, actos u omisiones de las partes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del presente contrato o deterioren el valor del patrimonio fideicometido. **DECIMO PRIMERO: DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA FIDEICOMITENTE:** a) Requerir cuentas al FIDUCIARIO. Así mismo la FIDEICOMITENTE autoriza que a su muerte, los FIDEICOMISARIOS podrán solicitar al FIDUCIARIO la información que considere necesaria del presente contrato de **fideicomiso**. b) Realizar todos los actos y gestiones

PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ



3 0 4 5 0 0 2 1 2

35 20 04 35 990 15

necesarias con el propósito de concretar adecuadamente el traspaso de los bienes que ha decidido aportar al presente **fideicomiso**. Queda entendido que, cualquier error u omisión, que se presentare en el traspaso de los bienes fideicometidos no acarreará responsabilidad alguna a cargo del FIDUCIARIO. c) Informar inmediatamente al FIDUCIARIO acerca de cualquier evento que llegare a afectar de una u otra forma, el valor de los bienes que formen parte del patrimonio fideicometido. **DECIMO SEGUNDO: DE LOS HONORARIOS:** El FIDUCIARIO devengará los honorarios que a continuación se detallan: i-) Durante la vigencia del presente contrato de **fideicomiso**, el FIDUCIARIO devengará la suma de SEIS MILLONES, anuales, pagaderos de forma anticipada en dinero efectivo. Dicha comisión podrá ser modificada por el FIDUCIARIO sin el consentimiento previo de la FIDEICOMITENTE, tomando como referencia para su incremento máximo los índices de inflación nacional. El incremento surtirá efecto quince días naturales contados a la fecha de que éste se le haya comunicado por escrito a la FIDEICOMITENTE, sin que éste haya externado su voluntad de dar por terminado el **fideicomiso**. ii-) Durante el tiempo en que la FIDEICOMITENTE se encuentre con vida y se deseen realizar inclusiones, traspasos o retiros de Bienes Inmuebles, el FIDUCIARIO devengará una comisión del tres por ciento de las ganancias, por cada acto en el cual participe para poder llevar a cabo dichas inclusiones, traspasos o retiros independientemente de la cantidad de bienes inmuebles que comprendan un mismo acto. En caso de retiros o inclusiones de recursos líquidos y de bienes muebles, el FIDUCIARIO no devengará comisión alguna por este concepto. iii-) Una vez que fallezca la FIDEICOMITENTE, el FIDUCIARIO percibirá una comisión del tres por ciento del valor de los bienes por la distribución entre los FIDEICOMISARIOS de todo el patrimonio fideicometido, suma dentro de la cual se incluye la repartición tanto de los bienes líquidos, bienes inmuebles o muebles que no sean convertidos en recursos líquidos, bienes muebles que estén conformados por certificados de acciones que sean o no negociadas por medio de la Bolsa Nacional de Valores, Pólizas de Vida, etc. Todos los honorarios detallados en la presente cláusula serán cobrados por parte del FIDUCIARIO con cargo al patrimonio fideicometido o por los FIDEICOMISARIOS cuando corresponda. **DECIMO TERCERO: DEL PLAZO DEL FIDEICOMISO:** El **Fideicomiso** tendrá un plazo de cuatro años contados a partir de esta fecha, prorrogable de forma automática, salvo

PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ
3 0 4 5 0 0 2 1 2



que alguna de las partes manifieste lo contrario. **DECIMO CUARTO: DE LOS GASTOS E IMPUESTOS:** Los gastos necesarios que genere el **fideicomiso**, así como la cancelación de los impuestos, honorarios, tasas o tributos especiales, que puedan afectar ahora o en el futuro al **fideicomiso** y a los bienes fideicometidos los pagará la FIDEICOMITENTE o los FIDEICOMISARIOS cuando corresponda o en su defecto serán pagados por el FIDUCIARIO con cargo al patrimonio fideicometido. Se deja constancia de igual forma que los gastos y honorarios legales del traspaso de bienes inmuebles por parte de la FIDEICOMITENTE al FIDUCIARIO y éste, último a los FIDEICOMISARIOS, serán cancelados por parte de la FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS cuando corresponda o en su defecto serán pagados por el FIDUCIARIO con cargo al patrimonio fideicometido. No obstante, en caso de que la FIDEICOMITENTE o los FIDEICOMISARIOS, no cumplieran con dicha obligación una vez transcurridos treinta días naturales en el momento en que el FIDUCIARIO se los solicite, el FIDUCIARIO estará exonerado de cualquier responsabilidad de las implicaciones que conlleva el no pago de los citados gastos e impuestos que generen el presente **fideicomiso**. En caso de que el **fideicomiso** no cuente con bienes líquidos suficientes para la atención de tales gastos, tributos y honorarios, el FIDUCIARIO deberá proceder a vender los activos no líquidos que se encuentren fideicometidos por un valor de mercado según avalúo realizado por un perito experto en la materia designado por el FIDUCIARIO y pagado con cargo al patrimonio fideicometido. Para este proceso de venta, el FIDUCIARIO podrá realizar diversos procesos de venta, facultado para estos efectos a disminuir en cada ocasión el precio de venta hasta un diez por ciento de la base, hasta llegar a concretarse la venta final del bien fideicometido. El FIDUCIARIO no asume responsabilidad alguna por las multas, intereses o sanciones que se pudieran llegar a imponer al **fideicomiso** por el atraso en el pago de los referidos gastos e impuestos, en caso de que al momento de que éstos fueran exigibles el **fideicomiso** no contara con fondos líquidos suficientes para atender el pago de los mismos. Se deja constancia que en vista de que la FIDEICOMITENTE se ha reservado el derecho de percibir los rendimientos sobre los bienes fideicometidos, el impuesto sobre las utilidades, el impuesto sobre los intereses y/o el impuesto sobre la renta disponible o sobre los dividendos, que afecten a los ingresos que generen los bienes cuya nuda propiedad se ha

PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ



3 0 4 5 0 0 2 1 2

35 204 35 990 15

fideicometido, según la naturaleza de los mismos, deberá ser pagado por parte de la FIDEICOMITENTE o FIDECOMISARIOS cuando corresponda, con sus propios recursos. Del mismo modo, el impuesto sobre los bienes inmuebles (municipales, territoriales y los que un futuro se establezcan) que afecte a las FINCAS que sean traspasadas en un futuro al presente **fideicomiso**, en virtud de reservarse la FIDEICOMITENTE el derecho de usufructo, deberá ser pagado por parte de la FIDEICOMITENTE o FIDECOMISARIOS cuando corresponda con sus propios recursos. **DECIMO QUINTO: DE LAS MODIFICACIONES:** Durante la vida de la FIDEICOMITENTE el presente contrato de **fideicomiso** podrá ser modificado en todo o en parte, por disposición de la FIDEICOMITENTE y el FIDUCIARIO. Del mismo modo, la FIDEICOMITENTE podrá designar nuevos FIDECOMISARIOS así como revocar el nombramiento de los FIDECOMISARIOS previamente designados mediante nota entregada al FIDUCIARIO para estos efectos. **DECIMO SEXTO: DE LOS PROCESOS JUDICIALES:** En caso de presentarse procesos judiciales que afecten a los bienes fideicometidos y de que las autoridades judiciales competentes emitan órdenes dirigidas al FIDUCIARIO ordenándole poner a su disposición dichos bienes, el FIDUCIARIO deberá proceder conforme a lo ordenado, previa retención de las sumas que sean necesarias con el propósito de atender el pago de todos los gastos, honorarios y tributos especiales que haya generado el presente **fideicomiso**. El FIDUCIARIO quedará libre de toda responsabilidad frente al FIDEICOMITENTE y/o a los FIDECOMISARIOS por el acatamiento de las órdenes judiciales correspondientes. En caso de que todos los bienes fideicometidos hayan sido puestos a disposición de las autoridades judiciales que así lo hayan solicitado, el presente **fideicomiso** se tendrá por concluido anticipadamente. Por el contrario, si no todos los bienes hubieran sido puestos a disposición de autoridades judiciales, el presente **fideicomiso** se mantendrá vigente y valdero en relación con todos los bienes que aún permanezcan fideicometidos. Si por cualquier motivo, luego de poner todos los bienes fideicometidos a disposición de autoridades judiciales, aún existiera suma alguna pendiente de pago por concepto de gastos, honorarios y/o tributos especiales generados por el presente **fideicomiso**, la FIDEICOMITENTE, o en caso de que éste hubiera fallecido, los FIDECOMISARIOS, deberán proceder al pago de las sumas adeudadas del presente

PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ
3 0 4 5 0 0 2 1 2



contrato de fideicomiso. **DECIMO SETIMO: DE LA REVOCABILIDAD:** Durante la vida de la FIDEICOMITENTE el presente contrato de fideicomiso podrá ser revocado en todo o en parte, por la FIDEICOMITENTE sin necesidad de contar al efecto con el consentimiento de los FIDEICOMISARIOS, para lo cual deberá estar al día con los honorarios del FIDUCIARIO. **DECIMO OCTAVO: VALIDEZ PARCIAL:** La ilegalidad, nulidad, invalidez o ineficacia de una o varias de las cláusulas de este contrato declarada por la autoridad competente, no afectará la validez, legalidad o eficacia de las cláusulas restantes. **DECIMO NOVENO: NOTIFICACIONES:** Cualquier aviso o notificación que deba realizar una parte a la otra en relación con el presente contrato deberá realizarse en las direcciones indicadas en el presente contrato y sus anexos en relación con cada una de las partes aquí firmantes. Las partes se comprometen a notificar a la contraparte cualquier cambio de domicilio. **VIGESIMO: DE LA TERMINACION:** Este contrato de fideicomiso se tendrá por vencido cuando la FIDEICOMITENTE liquide de forma anticipada los bienes fideicometidos de este contrato, cuando se pongan a disposición de las autoridades judiciales competentes todos los bienes fideicometidos o cuando se proceda a la repartición de todos los bienes fideicometidos entre los FIDEICOMISARIOS como consecuencia de la muerte de la FIDEICOMITENTE y con ello se cumplan los fines de este fideicomiso. Que el fideicomiso se extinguirá por las siguientes causas: a) Por realización del fin por el que este fue constituido o por hacerse este imposible, b) Por falta de fiduciario, c) Por muerte o falta de fideicomisarios. Que una vez extinguido el Fideicomiso, salvo el caso del bien fideicometido, los inmuebles antes descritos se trasladarán a los Fideicomisarios, o si estos hubieren fallecido, a sus herederos. **VIGECIMO PRIMERO: Estimación.** Se estima el presente fideicomiso en la suma de ciento cincuenta millones de colones. **Es todo.** Expido un primer testimonio para el fideicomitente. Leído lo escrito a los comparecientes, resultó conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Goicoechea, San José, a las dieciocho horas del veintiocho de marzo de dos mil veintidós. - ***ILEGIBLE*** ***ILEGIBLE*** ***PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ***. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número UNO, visible al folio uno FRENTE al folio cinco FRENTE, del tomo UNO del protocolo de la suscrita notaria. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido cómo

PAULINA CAMACHO ÁLVAREZ



3 0 4 5 0 0 2 1 2

35 20=4 35 990 45

primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz. HAGO CONSTAR QUE
LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO
SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO BANCARIO DEL BANCO DE COSTA RICA.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned below the text.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
INMOBILIARIO

BOLETA DE DIARIO
SERIE **Q 1189589**
NÚMERO

REGISTRO INMOBILIARIO

PARTES Ernesto Bermúdez Díaz, Héctor Coto

NOTARIO Paulina Camacho Alvarez

Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario. En caso de extravío o sustracción debe informar de inmediato por escrito, indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
INMOBILIARIO

SELO DEL NOTARIO

NÚMERO
1189589 Q
FAVOR NO PAGAR

CÉDULA No.

Teléfono: (506) 2202-0777 / 2202-0583 - Apartado Postal 823-2010 San José - Costa Rica - www.rnigiltda.com

REFERENCIAS

Código de Comercio. Ley 3284 de 1990. 27 de mayo de 1964. (Costa Rica). Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=89980&strTipM=TC

Código Civil. Ley 63 de 1 887. 28 de setiembre de 1 887. (Costa Rica). Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC

Código Notarial. Ley 7 764 de 1998. 17 de abril de 1 998. (Costa Rica). Recuperado de.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC

Acuerdo 2013-006-004, tomado en Sesión del 13 de marzo del 2013. Consejo Superior Notarial. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. 5 de junio del 2013. Recuperado:

<https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/lineamientos%20para%20el%20ejercicio%20y%20control%20del%20servicio%20notarial.pdf>

Decreto Ejecutivo N°41930-JP. Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. 22 de mayo de 2019. La Gaceta No. 94. Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=89719&nValor3=117835&strTipM=TC

Decreto Ejecutivo 30 250. Reglamento para la presentación de índices. 10 de abril de 2002. Gaceta No. 69. Recuperado:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC¶m2=1&nValor1=1&nValor2=69095&nValor3=94017&strTipM=TC&lResultado=2&nValor4=2&strSelect=sel

Ley 4 564 de 1 970. Ley Aranceles del Registro Nacional. 29 de abril de 1 970. La Gaceta No. 104. Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=31339&nValor3=33059&strTipM=TC

Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles. enero del 2021. Registro Inmobiliario.

Recuperado de:

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

Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), Fidecomiso testamentario. Recuperado de:

[file:///C:/Users/Paulina%20PC/Downloads/fideicomiso_testamentario%20\(5\).pdf](file:///C:/Users/Paulina%20PC/Downloads/fideicomiso_testamentario%20(5).pdf)

Calderón García Magaly (2010). Abogado, Notario y Función Notarial. Documento electrónico. Recuperado de

https://espanol.groups.yahoo.com/neo/groups/Derecho_ULATINA_PZ/conversatio

Centro Información Jurídica en Línea CIJUL, Unidad del Acto en Materia Notarial.

Recuperado de:

[file:///C:/Users/Paulina%20PC/Downloads/unidad_del_acto_en_materia_notarial%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Paulina%20PC/Downloads/unidad_del_acto_en_materia_notarial%20(1).pdf)