

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORIA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

CASO # 37

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

LICDA. CAROLINA QUESADA DÍAZ

**DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD SILVIA
MADRIGAL CÓRDOBA**

SEDE ARANJUEZ, ABRIL, 2020

Contenido

INTRODUCCION	3
DESCRIPCIÓN DEL CASO	4
PROPOSITOS DEL ANALISIS DEL CASO	4
ESTRATEGIA PARA LA RESOLUCIÓN DEL CASO	5
MARCO NORMATIVO	7
Principios universales	7
Principios específicos	8
Principios registrales	8
Artículo 34 Alcances de la función notarial. Compete al notario público	10
De la Segregación	11
De la Hipoteca	11
ANALISIS Y ARGUMENTACIÓN	12
INSTRUMENTO NOTARIAL	15
ARCHIVO DE REFERENCIAS	21
REFERENCIAS	40
APÉNDICE	41
Declaración jurada	41

INTRODUCCION

Para el presente trabajo de investigación considero relevante destacar la importancia que juega en este campo profesional como muchos otros la conducta e integridad que un profesional en derecho notarial debe representar. Dicha conducta encierra diferentes valores éticos que como Abogados y Notarios Públicos debemos conocer, interiorizar y poner en práctica.

La función Notarial bien podría clasificarse por etapas o fases, una primera fase El estudio, el conocimiento en las diferentes áreas del derecho es de suma importancia para el buen asesoramiento a los clientes, es ahí donde resulta indispensable la actualización constante, debido a los cambios en la estructura social e institucional que marcan un modo de vida, y buscan la adaptación a las diversas necesidades que surgen de estos cambios.

Así como era indispensable contar con un código Notarial, su creación vino a regular y a guiar a los notarios en su ejercicio cuando lo único que existía era una cuestión sancionatoria. Con el mismo propósito de mejorar y guiar a los profesionales en el ejercicio y buen desempeño de su profesión, actualmente hemos presenciado cambios importantes que han venido aconteciendo en los últimos años, entre ellos la creación de la Reforma Procesal Laboral, el Código Procesal Civil, la creación necesaria de un Código Procesal de Familia, Código Agrario, Reglamentos a los impuestos como lo es el nacimiento del Impuesto al Valor Agregado, circulares y directrices que emanan principalmente de las instituciones, entre otros.

Como una segunda fase, la debida Diligencia, misma que encontramos en uno de los principios del ejercicio notarial, el Notario debe ser responsable, cuidadoso y minucioso, las gestiones que derivan de su función notarial deben ser presentadas con formalidad, contemplando plazos y requisitos establecidos para cada caso en particular acudiendo a los lineamientos legales.

La conciencia, también inmersa en un principio notarial, en esta tercera etapa encierra las dos anteriores, el deber de estudio y de diligencia, sin embargo, en este caso en particular lo atribuyo a la parte específica del asesoramiento que requieren los clientes o usuarios de nuestro servicio profesional. Es fundamental explicar a los clientes los diferentes panoramas que encierran las situaciones expuestas por ellos, aportando ideas y soluciones de acuerdo a sus necesidades y dentro del marco legal, el buen manejo de los términos jurídicos, plazos y requisitos reflejan seguridad y confianza. Recordemos que los clientes exponen diferentes situaciones de índole personal, legal o laboral, las cuales requieren que se traten dentro de un ámbito de confianza y discreción.

El caso a desarrollar en este trabajo demanda diferentes gestiones que permiten el buen desarrollo del tema, tales como estudios registrales, análisis del caso e instrumentos jurídicos, dentro de los cuales identifiqué los siguientes: Segregación de lote en cabeza de

su dueño y Cancelación parcial de Hipoteca con Recibo de Suma. Parte de las gestiones es entablar un diálogo con el usuario donde se le brinda la asesoría de forma clara, se le informa que de acuerdo a lo que él requiere debe presentarse a comparecer de igual manera y en el mismo acto el acreedor de la hipoteca.

DESCRIPCIÓN DEL CASO

El señor Mario Carvajal Peralta, casado una vez, pensionado, plantea la siguiente situación:

“1- Que es el propietario de un inmueble ubicado en Orotina centro, Alajuela, mide una hectárea con un frente a calle pública de doce metros.

2- Que necesita dividir (así lo dice el usuario) la propiedad en un lote que tenga una medida de tres mil metros cuadrados.

3- Le dice que el lote no es para vender sino solo para tenerlo ahí por si surge algún negocio.

4- Manifiesta que él quiere continuar como dueño de todo.

5- Adicional indica que la propiedad tiene una hipoteca a favor del señor Alejandro Díaz Pérez, a quién se le canceló una parte del préstamo (la mitad veinticinco millones de colones), con la finalidad de que permitiera la segregación.”

6- Don Alejandro muestra su conformidad.

Una vez expuesto el caso por parte de don Mario se identifican las partes que figuran del mismo, el señor Mario Carvajal Peralta quien es un adulto mayor, el cual manifiesta su deseo de realizar una división del lote de su propiedad. La propiedad mantiene una hipoteca a favor del señor Alejandro Díaz Pérez, quién en su momento deberá comparecer en escritura pública, debido a que este como acreedor de la deuda debe manifestar su consentimiento para realizar la segregación, que en primera instancia se verá desmejorada por la segregación de la propiedad, sin embargo el señor Mario indica que se le canceló la mitad de la suma dineraria que adeuda al señor Díaz Pérez, tomando en cuenta que el resto de la propiedad continua soportando la hipoteca por un área de siete mil metros cuadrados, se considera que bajo esta circunstancia don Alejandro no ve su derecho disminuido y su garantía continúa respaldando el crédito adeudado.

PROPOSITOS DEL ANALISIS DEL CASO

Parte de la función notarial es asesorar a las partes de acuerdo a las necesidades expuestas en el caso, brindando información clara y concisa que permita plasmar dentro

del marco legal la solución a sus inquietudes y deseos de segregar la propiedad, sin que ello afecte la garantía del acreedor.

Con apego a la normativa vigente aplicando el Derecho Notarial y Civil, se fundamentan las figuras jurídicas que se proponen emplear en la resolución de este caso, y que aseguran la protección de los intereses de las partes involucradas. Siempre atendiendo a la voluntad de las partes.

En primera instancia se les indica a las partes que la figura jurídica a utilizarse es la Segregación en Cabeza Propia o de su Dueño; que propone segregar la finca matriz de una hectárea, en un lote de tres mil metros cuadrados, dejando como resultado un resto de finca con un área de siete mil metros cuadrados, para lo cual será necesario acudir de forma previa a un Ingeniero Topógrafo que elabore un plano catastrado, por el lote segregado (tres mil metros cuadrados), plano que ocupará el visado correspondiente otorgado por la Municipalidad de Alajuela.

En segunda instancia, como parte del deber del notario y en apego al principio de Imparcialidad artículo 4 de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, del Código Notarial, se indica a las partes que dentro de la misma escritura y en el mismo acto, se procederá a realizar una cancelación parcial con recibo de suma de la hipoteca, sobre el pago efectuado a favor del acreedor para satisfacer parcialmente la deuda, dejando el resto de la finca madre respondiendo por la parte no cubierta de la deuda, de esta forma se protege la garantía del acreedor.

Una vez concluido el asesoramiento y evacuadas las dudas de las partes, procedemos con la confección del instrumento jurídico notarial que es una Segregación de lote en cabeza propia o de dueño, con cancelación parcial de hipoteca con recibo de suma, inscribible en el Registro Nacional.

ESTRATEGIA PARA LA RESOLUCIÓN DEL CASO

Atendiendo las necesidades de don Mario Carvajal y don Alejandro Díaz, presentes en esta notaría, se procede a indicar la solución del caso: En los puntos 1, 2, 3 y 4 del caso anteriormente expuestos en el punto **DESCRIPCION DEL CASO**; se resuelven con una segregación en cabeza propia o en cabeza de dueño. Se le explica al señor Carvajal que una división material no procede en este caso debido a que la misma

es procedente cuando cada una de las partes divididas o cada porción de tierra queda respondiendo en la hipoteca por un monto específico, y como en el presente caso lo que se pretende es dejar el lote de tres mil metros cuadrados libre de gravámenes para poder utilizarlo para negocios en un futuro, la única opción es segregar el lote que se pretende dejar libre de gravámenes, dejando el saldo al descubierto garantizado con el resto de la finca matriz.

Los puntos 5 y 6 del caso se resuelven poniendo a comparecer en la misma escritura de segregación en cabeza propia al señor Alejandro Díaz Pérez en su condición de acreedor hipotecario, con la intención de realizar una cancelación parcial con recibo de suma, dejando el lote a segregar libre de gravámenes y quedando la deuda hipotecaria respaldada con el resto de la finca matriz, acuerdo entre partes (deudor y acreedor hipotecario) que deberá de ser indicado de forma expresa en la misma escritura. Ambos comparecientes aceptan los términos propuestos por la Notaria.

Aceptados los términos, procedo a indicar a las partes que como notaria debo realizar estudios pre-escriturarios para la elaboración del instrumento jurídico que respalden los actos notariales.

Continúo enumerando lo siguiente:

1. Certificación registral de la propiedad
2. Plano finca madre
3. Certificación pago de impuestos territoriales y municipales
4. Constancia de nacimiento de las partes
5. Estudio del Registro Civil
6. Certificación de Estado Civil
7. Fotocopia de las cédulas de identidad por ambos lados de cada uno de los comparecientes
8. Comprobante de pago parcial por los veinticinco millones

Se recomienda al señor Carvajal dueño de la propiedad acudir a un Ingeniero Topógrafo con la finalidad de que este elabore un plano por el lote que será segregado por un área de tres mil metros cuadrados, el cual deberá indicar si se puede realizar la segregación, dado que por la ubicación de la propiedad podría estar sujeta a algún tipo de regulación.

En caso que la segregación pueda llevarse a cabo, se le explica a don Mario que el plano debe contar con visado municipal, y estar debidamente catastrado por el Catastro del Registro Nacional, estos trámites los realiza el Ingeniero, pero una vez catastrado el plano se pueden observar en el mismo los sellos correspondientes al visado por la municipalidad; el cual es requisito para catastrar un plano y el otorgado por el registro una vez cumplidos los requisitos de catastro, de ahí la importancia de solicitar al ingeniero la copia original del plano catastrado.

Los señores Mario Carvajal Peralta y Alejandro Díaz Pérez, comparecen ante mí, para iniciar la confección del instrumento jurídico acordado, manifestando la libre voluntad de ambos en segregar una parte de la finca del señor Mario Carvajal, inscribir la cancelación parcial de la hipoteca e indicar que el resto reservado de la finca matriz queda como garantía de la hipoteca a favor de don Alejandro por el monto no cubierto.

Comprobado y demostrado el pago efectuado por el señor Mario Carvajal Peralta satisfaciendo parcialmente la deuda por hipoteca y con el plano catastrado de la segregación, se procede a comprobar la veracidad del plano, efectuando la consulta de forma digital en el Registro Nacional, se genera un informe registral del plano con el número otorgado físicamente en el plano, con este se verifican los datos del informe registral que coincidan en área, colindantes y referencia de finca matriz; si toda la información es correcta se solicita la certificación del plano, con este estudio en firme procedemos con la elaboración del instrumento jurídico.

Posteriormente brindamos al señor Carvajal un informe detallado de gastos (incluyendo timbres) y honorarios, documento adjunto en el análisis argumentativo más adelante.

MARCO NORMATIVO

Como se indica en la introducción de este trabajo, la conducta del notario debe reunir una serie de principios y valores, o bien se espera estas sean parte de su ser interior, mismos que caracterizan la imagen y el buen comportamiento del notario, para ser más específicos nombro y detallo los principios universales y específicos que no pueden obviar los profesionales en Derecho, y menos aún en la rama Notarial.

Principios universales

Probidad u honestidad: Supone que el profesional en derecho sea escrupuloso, recto, integro honrado, probo y honesto, supuestos que deben ser parte de su vida profesional y personal, por lo cual esta se vería afectada en el momento en su actuar perjudique a terceros.

Ciencia y conciencia: son los principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional, de ahí la importancia de mantenerse en constante actualización y estudio.

Principios específicos

Veracidad: uno de los primeros deberes del notario es expresar, en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, ajustarse a los hechos, presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes.

Contralor integral de legalidad: autorizar únicamente los actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico.

Imparcialidad: deberá actuar con total imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes, esto no significa que deba actuar como agente neutral, sino por el contrario velar porque ninguna de las partes actúe de forma ventajosa ante la otra. La imparcialidad debe reflejar un asesoramiento equilibrado para ambas partes del acto, buscando satisfacer sus necesidades sin desmejorar las necesidades de la otra parte.

Transparencia: es deber del notario brindar la información y asesoramiento debido a ambas partes, sin reservarse elementos que podrían viciar su voluntad negocial.

Responsabilidad fiscal: el notario no debe favorecer la evasión fiscal ni propiciarla, como representante del Estado y en un actuar honesto, debe verse reflejado en el ejercicio de su profesión la transparencia como recaudador fiscal.

Diligencia: el notario debe proceder con celo en todas sus actuaciones en forma oportuna, eficiente y eficaz.

Deber de modelación del acto notarial: por la naturaleza autorizante de su función, el notario es responsable de la forma y contenido de los instrumentos, por ello, debe asesorar a las partes para que sus voluntades se ajusten al bloque de juridicidad.

Principios registrales

Principio de rogación: En nuestro ordenamiento jurídico la actividad registral se pone en funcionamiento a instancia de parte y no oficiosa o voluntariamente por parte del registrador. El código Notarial en su artículo 36 reza: los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición en contrario.

Principio de la fe pública: Conforme a lo establecido en el Artículo 31.-del código Notarial -Efectos de la fe pública. transcribo:

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señale para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

Principio de legalidad: se desprende todo ciudadano puede hacer todo aquello que no esté expresamente prohibido, por ende, el buen asesoramiento a las partes debe ser apegado a la ley y no incurrir en omisiones que afectan el buen ejercicio de la profesión, la transparencia ante el ordenamiento jurídico y que se vean afectados los usuarios.

Principio de Publicidad: Los actos que autoriza el Notario, inscribibles, son erga omnes, crean publicidad a terceros, esta publicidad permite que acreedores o las personas en general que tengan o crean tener un interés sobre lo inscrito puedan ejercer sus derechos.

En nuestro ordenamiento jurídico, los notarios ejecutan diversas funciones que se encuentran reguladas en diferentes cuerpos normativos, y de esta forma se ejerció de esta forma, sin embargo, podríamos decir que el manual de la función Notarial radica en el código Notarial a partir de su vigencia en el 2008, en su artículo 33 Actuaciones notariales. Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las

formalidades y limitaciones previstas para el efecto y con las excepciones que resulten del presente código y tras leyes.

Artículo 34 Alcances de la función notarial. Compete al notario público:

- a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, en forma fehaciente, hechos, actos negocios jurídicos.
- b) Informar a los interesados del valor y trascendencia legales de las renunciaciones legales que hagan...
- c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.
- d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.
- e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, gestiones o recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.
- f) Asesorar jurídica y notarialmente.
- g) Realizar los estudios registrales.
- h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.
- i) Autenticar firmas o huellas digitales.
- j) Expedir certificaciones.
- k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.
- l) Tramitar los asuntos a que se refiere el Título VI de este código.
- m) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley

En este caso en particular es necesario identificar las figuras jurídicas que se utilizan en el caso.

De la Segregación

Art. 460, código civil de Costa Rica. Editorial digital-Imprenta Nacional “Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413. (Agregado por Ley 3363 de 6 de agosto de 1964)”.

En vista de que no hay plan regulador del cantón de Orotina, se adjunta La ley de Planificación urbana del INVU, en el caso en cuestión, se realiza consulta a la Municipalidad de Orotina para verificar que le segregación puede efectuarse con el área solicitada por el cliente, los lotes frente a calle publica deben a partir de los 120m², por lo tanto, es posible efectuar la segregación sugerida al cliente.

De la Hipoteca

El Código Civil artículo 409 hasta el 425, define y establece los requisitos, obligaciones que debe atender tanto el deudor como el acreedor.

Requisitos:

Artículo 410

Sólo puede hipotecar quien puede enajenar. No son susceptibles de hipoteca:

1. Los bienes que no pueden ser enajenados.
2. Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce.
3. Los muebles colocados permanentemente en un edificio a no ser con éste.
4. Las servidumbres, a no ser con el predio dominante
5. Los derechos de uso y habitación.
6. El arrendamiento.
7. El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el dueño.

De la garantía

Artículo 415

El inmueble hipotecado y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.

De los pagos parciales

Artículo 416

Cada vez que el deudor verifique un pago parcial, tiene derecho a exigir la reducción de la hipoteca. Cuando sean varias las fincas hipotecadas, a él corresponde exclusivamente hacer la imputación de pagos, salvo pacto en contrario.

Guía de Inscripción de Bienes Inmuebles del Registro Nacional, en ella se establecen los requisitos y lineamientos para la debida inscripción de las escrituras.

Código Notarial y los Lineamientos para el Funcionamiento del Ejercicio y Control del Servicio Notarial, definen el rango de acción y actuaciones que puede ejecutar el notario y la forma en que este las efectúe.

El Decreto de Aranceles, será la guía para un cobro de honorarios justo y de acuerdo al servicio prestado.

Reglamento del Registro Público, es de importancia para el Notario para saber cómo está conformado el Registro Nacional, políticas, y la forma de trabajo a lo interno de la Organización y de esa manera efectuar su trabajo de una manera eficiente y eficaz.

Código de Normas Tributarias, su importancia radica en dos vías, una se da en la función asesora e informativa que presta el notario cuando le comunica al rogante el monto por concepto de timbres que se deben de pagar cuando se confecciona determinado instrumento notarial; y al notario le es útil porque como contribuyente etapa en la obligación de contribuir a la hacienda del país.

ANALISIS Y ARGUMENTACIÓN

Se escucha con atención el caso de la Señor Mario Carvajal, una vez que concluido la exposición del caso y de acuerdo con las necesidades de las partes se explica a los interesados lo siguiente: lo que corresponde hacer en este caso es una segregación del lote madre, la cual debe efectuarse en cabeza propia debido a que el interés del dueño es mantener la propiedad siempre a nombre de él, no hay venta ni traspaso de propiedad.

Ahora bien, según lo indicado por Carvajal la segregación es de tres mil metros cuadrados dejando el resto de la finca reservado.

El segundo punto importante es explicarles a los señores Carvajal y Diaz, que en el caso de la hipoteca al estar pagada una parte se hará en la misma escritura de segregación en cabeza propia una cancelación parcial de hipoteca con recibo de suma, e indicando que el saldo no cubierto por el pago quedará protegido por el resto de finca como garantía.

Una vez asesorados los usuarios y elaborada la escritura, leída y firmada por todos las partes, se presenta al Registro Nacional, el testimonio, el mismo es copia exacta del documento expresado en la matriz.

Posterior a su inscripción, se solicita de forma digital una certificación en la plataforma del Registro Nacional, la cual será entregada al señor Carvajal Peralta para su conocimiento.

Se efectúa el cálculo de la tasación de timbres para las actuaciones requeridas:

Imagen 1

Para:

De: Licda. Carolina Quesada Díaz

Observaciones:

Segregación de lote en cabeza de su dueño

Datos Ingresados:	
Estimación de lote segregado	¢ 1,000.00
Por Concepto de Timbres:	
Archivo Nacional	10.00
Colegio de Abogados	0.00
Fiscal	12.50
Registro Nacional	2,000.00
	<hr/>
Sub Total Timbres:	¢ 2,022.50
6% Descuento de Timbres:	¢ 121.35
	<hr/>
TOTAL TIMBRES:	¢ 1,901.15
<hr/>	
HONORARIOS PROFESIONALES	¢ 60,500.00
IVA (13%):	¢ 7,865.00
TOTAL GASTOS:	¢ 1,901.15

TOTAL A COBRAR:	¢ 70,266.15
-----------------	-------------

* Cálculo realizado según tarifas establecidas en el arancel de honorarios publicado en febrero de 2019

Imagen 2

Para:

De: Licda. Carolina Quesada Diaz

Observaciones:

Hipoteca. Cancelación total o parcial.

Datos Ingresados:

Monto de la hipoteca a cancelar	¢ 25,000,000.00
---------------------------------	-----------------

Por Concepto de Timbres:

Archivo Nacional	20.00
------------------	-------

Colegio de Abogados	5,500.00
---------------------	----------

Sub Total Timbres:	¢ 5,520.00
--------------------	------------

6% Descuento de Timbres:	¢ 331.20
--------------------------	----------

TOTAL TIMBRES:	¢ 5,188.80
----------------	------------


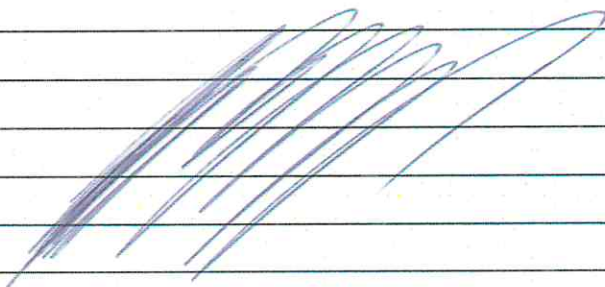
HONORARIOS PROFESIONALES	¢ 204,375.00
--------------------------	--------------

IVA (13%):	¢ 26,568.75
------------	-------------

TOTAL GASTOS:	¢ 5,188.80
---------------	------------



**NO 1 992 815- B5
PROTOCOLO**

1	LICENCIADO RICARDO URBINA PANIAGUA, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE
2	LA DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA,
3	HACE CONSTAR: Que este es el tomo número UNO del protocolo que se autoriza al
4	Notario Público CAROLINA QUESADA DÍAZ, quien también suscribe esta razón.
5	Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al
6	doscientos con número y serie un millón novecientos noventa y dos mil ochocientos
7	quince mil -B cinco, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de
8	conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero
9	bancario extendido por el Banco de Costa Rica número 000280152600, el cual se
10	archiva en esta oficina de conformidad en con el artículo 248 del Código Fiscal. San
11	José, diecisiete de marzo del año dos veinte. ULTIMA LINEA.
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

1	Número uno. Ante mí, Carolina Quesada Díaz , Notaria Pública con oficina abierta en
2	la ciudad de San José, Zapote, Barrio Córdoba, de Autos Bohío cien metros sur y cien
3	oeste, comparecen los señores MARIO ALFONSO CARVAJAL PERALTA , mayor de
4	edad, casado una vez, Pensionado, vecino de Alajuela, Orotina, ciento cincuenta
5	metros al sur de los Tribunales de Justicia, portador de la cedula de identidad número
6	uno- cero quinientos diecinueve – cero quinientos treinta y tres; y el señor
7	ALEJANDRO DÍAZ PÉREZ , mayor de edad, soltero, Comerciante, vecino de San José
8	Guadalupe, del Hipermás cien metros al oeste, portador de la cédula de identidad
9	número cinco- cero cuatrocientos noventa- cero setecientos treinta y dos; Y DICEN:
10	Que el primer compareciente es el propietario registral de la finca del Partido de
11	Alajuela, Folio Real Matrícula Número QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL
12	SETECIENTOS SETENTA -CERO CERO CERO , de la Provincia de Alajuela, que de
13	dicha finca SEGREGA EN CABEZA PROPIA UN LOTE , el cual se describe
14	seguidamente: a-) Naturaleza de terreno para construir, Situado en el Distrito Primero
15	Orotina, Cánton Noveno Orotina, de la Provincia de Alajuela, que linda al norte con
16	Calle Pública con doce metros cuadrados, al sur con Mario Carvajal Peralta, al este
17	con Calle Pública con doce metros, y al oeste con Mario Carvajal Peralta, lote con una
18	medida de tres mil metros cuadrados, según consta en el plano catastrado número A-
19	dos millones ciento ochenta y seis mil ochocientos veinticinco-dos mil veinte, el cual
20	cuenta con el respectivo Visado Municipal y se encuentra debidamente inscrito en el
21	catastro nacional, de lo cual la suscrita Notaria Pública da fe. De igual forma la suscrita
22	Notaria Pública da fe y hace constar que el lote segregado se ajusta en un todo al
23	plano A-dos millones ciento ochenta y seis mil veinticinco-dos mil veinte antes
24	indicado. SEGUNDO: El resto reservado se describe así: Naturaleza es para construir,
25	Situada en el Distrito Primero Orotina, Cánton Noveno Orotina, de la Provincia de
26	Alajuela, que linda al norte con Calle Pública con noventa y dos punto cincuenta y un
27	metros, al sur con finca dos-trescientos quince mil setecientos noventa y cuatro, al este
28	con Calle Pública con noventa y dos punto cincuenta y un metros, y al oeste con finca
29	dos-trescientos quince mil seiscientos noventa y cuatro, propiedad con una medida de
30	siete mil metros cuadrados, según consta en el plano catastrado número A-un millón



**NO 1 992 815- B5
PROTOCOLO**

1 ochocientos setenta y dos mil setecientos cincuenta y tres – dos mil dieciséis. Resto
 2 reservado que continua en propiedad y titularidad del señor Mario Carvajal Peralta.
 3 **TERCERO:** Para efectos fiscales se estimó la segregación en cabeza propia antes
 4 descrito en la suma de mil colones. **CUARTO:** Presente en este acto el señor
 5 **ALEJANDRO DÍAZ PÉREZ**, de calidades antes dicha, quién comparece actuando en
 6 este acto en su condición de **ACREEDOR HIPOTECARIO** del gravamen hipotecario
 7 que pesa sobre la propiedad Partido de Alajuela, Folio Real Matrícula Número
 8 **QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA-CERO CERO**
 9 **CERO** antes indicada, gravamen hipotecario inscrito en el Registro Nacional mediante
 10 citas: tomo dos mil dieciocho, asiento mil doscientos treinta, consecutivo cero uno,
 11 secuencia cero cero cero uno, subsecuencia cero cero dos; **MANIFIESTA:** Que por
 12 haber recibido de parte del señor **MARIO CARVAJAL PERALTA**, de calidades antes
 13 dicha en su condición de deudor, la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE**
 14 **COLONES**, solicita al Registro Nacional Sección Hipotecas se proceda con la
 15 **CANCELACIÓN PARCIAL CON RECIBIDO DE SUMA**, del gravamen que pesa sobre
 16 dicha finca, dejando libre en su totalidad de dicho gravamen hipotecario el lote
 17 segregado en cabeza propia antes descrito y dejando gravado el resto de finca, sea
 18 del Partido de Alajuela, Folio Real Matrícula Número **QUINIENTOS TREINTA Y SIETE**
 19 **MIL SETECIENTOS SETENTA -CERO CERO CERO**, el cual continuara gravado y
 20 respondiendo sobre el saldo de la deuda por la suma de **VEINTICINCO MILLONES**
 21 **DE COLONES**. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes en
 22 su condición antes dicha, lo aprueban y firmamos en la ciudad de San José, a las diez
 23 horas y treinta minutos del día primero de abril del año dos mil veinte.

24

25

26

27

28

29

30

0622193
REGISTRO INMOBILIARIO
PARTES: Maria Carvajal Peralta
SUJETO: Carolina Quesada Diaz
Este boleto es emitido a través de un sistema de seguridad. Su emisión es responsabilidad del Notario.
En caso de impreso o sustracción debe informarse de inmediato por escrito, indicando la serie (s) o el número (n) de la boleta (s) a la oficina de Inconveniente e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

ROLINA QUESADA DIAZ
1 1 0 4 3 0 6 3 3



Número uno: Ante mí, **CAROLINA QUESADA DIAZ**, Notaria Pública con oficina abierta en la ciudad de San José, Zapote, Barrio Córdoba, de Autos Bohío cien metros sur y cien oeste, comparecen los señores **MARIO ALFONSO CARVAJAL PERALTA**, mayor de edad, casado una vez, Pensionado, vecino de Alajuela, Orotina, ciento cincuenta metros al sur de los Tribunales de Justicia, portador de la cedula de identidad número uno- cero quinientos diecinueve – cero quinientos treinta y tres; y él señor **ALEJANDRO DÍAZ PÉREZ**, mayor de edad, soltero, Comerciante, vecino de San José Guadalupe, del Hipermás cien metros al oeste, portador de la cédula de identidad número cinco-cero cuatrocientos noventa – cero setecientos treinta y dos; **Y DICEN:** Que el primer compareciente es el propietario registral de la finca del Partido de Alajuela, Folio Real Matricula Número **QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA – CERO CERO CERO**, de la Provincia de Alajuela, que de dicha finca **SEGREGA EN CABEZA PROPIA UN LOTE**, el cual se describe seguidamente: a) Naturaleza de terreno para construir, Situado en el Distrito Primero Orotina, Cantón Noveno Orotina, de la Provincia de Alajuela, que linda al norte con Calle Pública con doce metros cuadrados, al sur con Mario Carvajal Peralta, al este con Calle Publica con doce metros, y al oeste con Mario Carvajal Peralta, lote con una medida de tres mil metros cuadrados, según consta en el plano catastrado números A- dos millones ciento ochenta y seis mil ochocientos veinticinco-dos mil veinte, el cual cuenta con el respectivo Visado Municipal y se encuentra debidamente inscrito en el catastro nacional, de lo cual la suscrita Notaria Pública da fe. De igual forma la suscrita Notaria Pública da fe y hace constar que el lote segregado se ajusta en un todo al plano A – dos millones ciento ochenta y seis mil veinticinco-dos mil veinte antes indicado. **SEGUNDO:** El resto reservado se describe así: Naturaleza es para construir, Situada en el Distrito Primero Orotina, Cantón Noveno Orotina, de la Provincia de Alajuela, que linda al norte con Calle Publica con noventa y dos punto cincuenta y un metros, al sur con finca dos – trescientos quince mil setecientos noventa y cuatro, al este con Calle Pública con noventa y dos punto cincuenta y un metros, al oeste con finca dos -trescientos quince mil seiscientos noventa y cuatro, propiedad con una medida de siete mil metros cuadrados, según consta en el plano catastrado número A-un millón ochocientos setenta y dos mil setecientos cincuenta y tres – dos mil dieciséis. Resto reservado que continua en propiedad y titularidad del señor Mario Carvajal Peralta. **TERCERO:** Para efectos fiscales se estimó la segregación en cabeza propia antes



CAROLINA QUESADA DIAZ

44589-75767763

CAROLINA QUESADA DIAZ
1 1 0 4 3 0 6 3 3



descrito en la suma de mil colones. **CUARTO:** Presente en este acto el señor **ALEJANDRO DIAZ PÉREZ**, de calidades antes dicha, quién comparece actuando en este acto en su condición de **ACREEDOR HIPOTECARIO** del gravamen hipotecario que pesa sobre la propiedad Partido de Alajuela, Folio Real Matrícula Número **QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA -CERO CERO CERO** antes indicada, gravamen hipotecario inscrito en el Registro Nacional mediante citas: tomo dos mil dieciocho, asiento mil doscientos treinta, consecutivo cero uno, secuencia cero cero cero uno, subsecuencia cero cero dos; **MANIFIESTA:** Que por haber recibido de parte del señor **MARIO CARVAJAL PERALTA**, de calidades antes dicha en su condición de deudor, la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE COLONES**, solicita al Registro Nacional Sección Hipotecas se proceda con la **CANCELACIÓN PARCIAL CON RECIBIDO DE SUMA**, del gravamen que pesa sobre dicha finca, dejando libre en su totalidad de dicho gravamen hipotecario el lote segregado en cabeza propia antes descrito y dejando gravado el resto de finca, sea del Partido de Alajuela, Folio Real Matrícula Número **QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA - CERO CERO CERO**, el cual continuara gravado y respondiendo sobre el saldo de la deuda por la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE COLONES**. Es todo. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes en su condición antes dicha, lo aprueban y firmamos en la ciudad de San José, a las diez horas y treinta minutos del día primero de abril del año dos mil veinte. **I LEGIBLE. -I LEGIBLE.-** Carolina Quesada Díaz. Lo anterior es copia exacta de la escritura UNO-Tomo UNO, visible al folio UNO VUELTO del tomo UNO, del protocolo de la suscrita notaria. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.


Carolina Quesada Díaz



Razón Notarial: la suscrita Notaria hace constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento, se pagaron mediante entero del Banco de Costa Rica número: setecientos. Es todo. San José, primero de abril del dos mil veinte. Licda. Carolina Quesada Díaz.


CAROLINA QUESADA DIAZ



4 4000-15757764

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

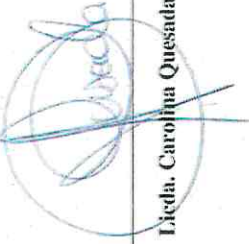
(CAROLINA QUESADA DÍAZ)

CARNÉ # 29879

Primera Quincena de Abril del 2020

Tomo	Folios	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes
I	001 V, 002 F	UNO	01/04/2020	10:30	Segregación de lote en cabeza de su dueño, con cancelación parcial de hipoteca con recibido de suma.	MARIO CARVAJAL PERALTA Y ALEJANDRO DIAZ PEREZ

*****Ultima Línea*****



Licda. Carolina Quesada Díaz



ARCHIVO DE REFERENCIAS

- ✓ Certificación registral de la propiedad
- ✓ Plano finca madre (a modo ilustrativo).
- ✓ Constancia de nacimiento de las partes
- ✓ Estudio del Registro Civil
- ✓ Certificación de Estado Civil
- ✓ Fotocopia de las cédulas de identidad por ambos lados de cada uno de los comparecientes
- ✓ Plano segregación
- ✓ Escritura: Cancelación parcial de hipoteca con recibo de suma y segregación de lote.
- ✓ Testimonio
- ✓ Boleta de inscripción de escritura
- Facturas
- ✓ Comprobante de pagos municipales
- ✓ Comprobante de pago parcial por los veinticinco millones
- ✓ Factura electrónica cobro de honorarios
- ✓ Facturas digitales (honorarios + trabajo + timbres) Segregación
- ✓ Facturas digitales (honorarios + trabajo + timbres) Hipoteca
- ✓ Comprobante de pago de Honorarios + IVA

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-759634-2020

MATRICULA: 537770-000

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR.
SITUADA EN EL DISTRITO 3-JESUS MARIA CANTON 4-SAN MATEO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE CALLE PUBLICA 92.51 M

SUR FINCA 2-315804

ESTE CALLE PUBLICA 92.51 M

OESTE FINCA 2-315804

MEDE: DOS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS
PLANCA-187283-2018

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSORTA EN
240315804	000	FOLIO REAL

PROPIETARIO:

REAL ESTATE FOUR ELEMENTS SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-781-762400

ESTIMACION O PRECIO: CINCO MILLONES COLONES
QUENO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2019-08-26-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCION: 19-03-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

REGISTRACION DE LOTE EN CABEZA DE SU QUENO PRESENTADA A LAS 09:28 DEL DIA 18/03/2020
CITAS: 3020-189837-001

OTORGADA A LAS 16:33 DEL DIA 17/03/2020

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 437-0507940-4161-001

FINCA REFERENCIA: 240315804-000

AFECTA A FINCA: 240317770-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ANTERIORES FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 49.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N° 2454, Y EL DECRETI EJECUTIVO N° 25488-I, PUBLICADO EN LA GACETA N° 298, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2008. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS LEGALES, SERVIRSE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO: 2202-4888.

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 CENTAVOS MAS LOS INTERESES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

ENTRADA 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 15 HORAS 40 MINUTOS Y 38 SEGUNDOS, DEL 03 DE ABRIL DE 2020.

ENTRADA POR: RNPDIGITAL-759634-2020 MATRICULA: 537770-000

CATASTRO NACIONAL
 El presente plano se otorga por ser de
 dominio público y en virtud de lo que
 dispone el artículo 10 de la Ley de
 Catastro Nacional.
18 de Mayo de 1952
 Pinar del Río



UBICACION		CANTON		MUNICIPIO	
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20

N

INSTITUTO DE CATASTRO NACIONAL Oficina de Catastro	S. C. N. Oficina de Catastro	18 de Mayo de 1952 Pinar del Río	18 de Mayo de 1952 Pinar del Río
18 de Mayo de 1952 Pinar del Río	18 de Mayo de 1952 Pinar del Río	18 de Mayo de 1952 Pinar del Río	18 de Mayo de 1952 Pinar del Río

 REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1 0519 0533



Nombre: MARIO ALFONSO
1º Apellido: CARVAJAL
2º Apellido: PERALTA
C.C.



Número de Cédula: 105190533

Fecha de Nacimiento: 30/10/1959

Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE

Nombre del Padre: MARIO CARVAJAL DIAZ

Nombre de la Madre: NORMA PERALTA MONGE

Domicilio Electoral: SAN PEDRO MONTES DE OCA SAN JOSE

Vencimiento: 04 02 2030



002549055



TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REPUBLICA DE COSTA RICA

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:	105190533	Fecha Nacimiento:	30/10/1959
Nombre Completo:	MARIO ALFONSO CARVAJAL PERALTA	Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Conocido Como:		Edad:	60 AÑOS
Nombre del Padre:	MARIO CARVAJAL DIAZ	Marginal:	NO
Identificación Padre:	0		
Nombre de la Madre:	NORMA PERALTA MONGE		Ver Más Detalles
Identificación Madre:	0		

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

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
<p>LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLIEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA.</p> <p>Mostrar</p>	<p>ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LÍNEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1960.</p> <p>Mostrar</p>	<p>LA CONSULTA MUESTRA DATOS DEL PADRÓN DE ELECCIONES MUNICIPALES 2010.</p> <p>Mostrar</p>

17/3/2020

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REPUBLICA DE COSTA RICA

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:	105190533	Fecha Nacimiento:	30/10/1959
Nombre Completo:	MARIO ALFONSO CARVAJAL PERALTA	Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Conocido Como:		Edad:	60 AÑOS
Nombre del Padre:	MARIO CARVAJAL DIAZ	Marginal:	NO
Identificación Padre:	0		
Nombre de la Madre:	NORMA PERALTA MONGE		Ver Más Detalles
Identificación Madre:	0		

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

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
<p>LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLIEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA.</p> <p>Mostrar</p>	<p>ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LÍNEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1960.</p> <p>Mostrar</p>	<p>LA CONSULTA MUESTRA DATOS DEL PADRÓN DE ELECCIONES MUNICIPALES 2010.</p> <p>Mostrar</p>

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

17/3/2020

https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_persona/detalle_nacimiento_imp.aspx17/3/2020
20:26

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO

[Regresar](#)

Número de Cédula:	105190533
Nombre:	MARIO ALFONSO
Primer Apellido:	CARVAJAL
Segundo Apellido:	PERALTA
Conocido Como:	
Fecha de Nacimiento:	30/10/1959
Lugar de Nacimiento:	HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	CASADO
Nombre Padre:	MARIO CARVAJAL DIAZ
Nombre Madre:	NRMA PERALTA MONGE
Empadronado:	SI
Fallecido:	NO
Marginal:	NO

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

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



TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

Inicio Consultar Cédula Consultar Nombre Salir

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula:	504900732	Fecha Nacimiento:	23/03/1991
Nombre Completo:	ESTEBAN ALEJANDRO DIAZ PEREZ	Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Conocido Como:		Edad:	29 AÑOS
Nombre del Padre:	FRANCISCO DIAZ ARAGON	Marginal:	NO
Identificación Padre:	502580838		
Nombre de la Madre:	AZUCENA PEREZ CANDIDA		Ver Más Detalles
Identificación Madre:	0		

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

HUJOS REGISTRADOS <small>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.</small>	MATRIMONIOS REGISTRADOS <small>ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1990.</small>	LUGAR DE VOTACION <small>LA CONSULTA MUESTRA DATOS DEL PADRÓN DE ELECCIONES MUNICIPALES 2020.</small>
Mostrar	Mostrar	Mostrar

17/3/2020

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

17/3/2020
20:44



 Regresar

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



**NO APARECE INSCRITO MATRIMONIO DE
CITA DE NACIMIENTO 504900732 NACIO EL**

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

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

17/3/2020

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

17/3/2020
20:28



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

[← Regresar](#)

Número de Cédula:	504900732
Nombre:	ESTEBAN ALEJANDRO
Primer Apellido:	DIAZ
Segundo Apellido:	PEREZ
Conocido Como:	
Fecha de Nacimiento:	23/03/1991
Lugar de Nacimiento:	CENTRO LIBERIA GUANACASTE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	SOLTERO
Nombre Padre:	FRANCISCO DIAZ ARAGON
Nombre Madre:	AZUCENA PEREZ CANDIDA
Empadronado:	NO
Fallecido:	NO
Marginal:	NO

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

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

17/3/2020

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



CONSULTAS CIVILES

Inicio

Consultar Cédula

Consultar Nombre

Salir

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Numero de Cédula :	504900732	Fecha Nacimiento:	25/03/1991
Nombre Completo :	ESTEBAN ALEJANDRO DIAZ PEREZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido Como :		Edad :	29 AÑOS
Nombre del Padre :	FRANCISCO DIAZ ARAGON	Marginal :	NO
Identificación Padre :	502580838		
Nombre de la Madre :	AZUCENA PEREZ CANDIDA		Ver Más Detalles
Identificación Madre :	0		

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

HUJOS 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.

MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS HECHAS A PARTIR DE 1950.

LUGAR DE VOTACION

LA CONSULTA MUESTRA DATOS DEL PADRÓN DE ELECCIONES MUNICIPALES 2020.

1 Número uno. Ante mí, **Carolina Quesada Díaz**, Notaria Pública con oficina abierta en
 2 la ciudad de San José, Zapote, Barrio Córdoba, de Autos Bohío cien metros sur y cien
 3 oeste, comparecen los señores **MARIO ALFONSO CARVAJAL PERALTA**, mayor de
 4 edad, casado una vez, Pensionado, vecino de Alajuela, Orotina, ciento cincuenta
 5 metros al sur de los Tribunales de Justicia, portador de la cédula de identidad número
 6 uno- cero quinientos diecinueve - cero quinientos treinta y tres, y el señor
 7 **ALEJANDRO DÍAZ PÉREZ**, mayor de edad, soltero, Comerciante, vecino de San José
 8 Guadalupe, del Hipermás cien metros al oeste, portador de la cédula de identidad
 9 número cinco- cero cuatrocientos noventa- cero seiscientos treinta y dos, **Y DICEN**
 10 Que el primer compareciente es el propietario registral de la finca del Partido de
 11 Alajuela, Folio Real Matricula Número **QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL**
 12 **SETECIENTOS SETENTA -CERO CERO CERO**, de la Provincia de Alajuela, que de
 13 dicha finca **SEGREGA EN CABEZA PROPIA UN LOTE**, el cual se describe
 14 seguidamente: a-) Naturaleza de terreno para construir, Situado en el Distrito Primero
 15 Orotina, Cantón Noveno Orotina, de la Provincia de Alajuela, que linda al norte con
 16 Calle Pública con doce metros cuadrados, al sur con Mario Carvajal Peralta, al este
 17 con Calle Pública con doce metros, y al oeste con Mario Carvajal Peralta, lote con una
 18 medida de tres mil metros cuadrados, según consta en el plano catastrado número A-
 19 dos millones ciento ochenta y seis mil ochocientos veinticinco-dos mil veinte, el cual
 20 cuenta con el respectivo Visado Municipal y se encuentra debidamente inscrito en el
 21 catastro nacional, de lo cual la suscrita Notaria Pública da fe. De igual forma la suscrita
 22 Notaria Pública da fe y hace constar que el lote segregado se ajusta en un todo al
 23 plano A-dos millones ciento ochenta y seis mil veinticinco-dos mil veinte antes
 24 indicado. **SEGUNDO** El resto reservado se describe así: Naturaleza es para construir,
 25 Situada en el Distrito Primero Orotina, Cantón Noveno Orotina, de la Provincia de
 26 Alajuela, que linda al norte con Calle Pública con noventa y dos punto cincuenta y un
 27 metros, al sur con finca dos-trescientos quince mil setecientos noventa y cuatro, al este
 28 con Calle Pública con noventa y dos punto cincuenta y un metros, y al oeste con finca
 29 dos-trescientos quince mil seiscientos noventa y cuatro, propiedad con una medida de
 30 siete mil metros cuadrados, según consta en el plano catastrado número A-un millón

NO.001

REGISTRO NACIONAL
NO 1 992 815- B5
PROTOCOLO

1 ochocientos sesenta y dos mil seiscientos cincuenta y tres - dos mil dieciséis. Resto
2 reservado que continua en propiedad y titularidad del señor Mario Carvajal Peralta.
3 **TERCERO** Para efectos fiscales se estimó la segregación en cabeza propia antes
4 descrito en la suma de mil colones. **CUARTO**: Presente en este acto el señor
5 **ALEJANDRO DÍAZ PÉREZ**, de calidades antes dicha, quién comparece actuando en
6 este acto en su condición de **ACREEDOR HIPOTECARIO** del gravamen hipotecario
7 que pesa sobre la propiedad Partido de Alajuela, Folio Real Matrícula Número
8 **QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA-CERO CERO**
9 **CERO** antes indicada, gravamen hipotecario inscrito en el Registro Nacional mediante
10 citas: tomo dos mil dieciocho, asiento mil doscientos treinta, consecutivo cero uno,
11 secuencia cero cero cero uno, subsecuencia cero cero dos, **MANIFIESTA** Que por
12 haber recibido de parte del señor **MARIO CARVAJAL PERALTA**, de calidades antes
13 dicha en su condición de deudor, la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE**
14 **COLONES**, solicita al Registro Nacional Sección Hipotecas se proceda con la
15 **CANCELACIÓN PARCIAL CON RECIBIDO DE SUMA**, del gravamen que pesa sobre
16 dicha finca, dejando libre en su totalidad de dicho gravamen hipotecario el lote
17 segregado en cabeza propia antes descrito y dejando gravado el resto de finca, sea
18 del Partido de Alajuela, Folio Real Matrícula Número **QUINIENTOS TREINTA Y SIETE**
19 **MIL SETECIENTOS SETENTA -CERO CERO CERO**, el cual continuara gravado y
20 respondiendo sobre el saldo de la deuda por la suma de **VEINTICINCO MILLONES**
21 **DE COLONES**. Expiro un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes en
22 su condición antes dicha, lo aprueban y firmamos en la ciudad de San José, a las diez
23 horas y treinta minutos del día primero de abril del año dos mil veinte. *Maffey*
24 *Carvajal*
25 *Peralta*
26
27
28

Testimonio

 REGISTRO NACIONAL Inmobiliario	BOLETA DE DIARIO R 0522193 SERIE 0522193 <small>COMISSI</small>	PRESENTACIÓN
 REGISTRO INMOBILIARIO	PARTES _____ NOTARIO _____	
<p>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.</p>		

RICARDO UREÑA PANAGUA
1 0 7 2 9 0 9 9 8



NUMERO SIETE: Ante mí, **CAROLINA QUESADA DIAZ**, Notaria Pública con oficina en la ciudad de San José, Zapote, Barrio Córdoba, de Autos Bohío cien sur y cien oeste, comparecen los señores **MARIO CARVAJAL PERALTA**, mayor, casado una vez, Pensionado, vecino de Alajuela, Orofina, ciento cincuenta metros al sur de los Tribunales de Justicia, portador de la cédula de identidad número dos-cientos veintinueve-quienitos noventa y seis; y el señor **ALEJANDRO DIAZ PEREZ**, mayor, casado una vez, Comerciante, vecino de San José, Guadalupe, del Hipermás cien metros al oeste, portador de la cédula de identidad número uno-setecientos veintiocho-novecientos veinte; **Y DICEN:** Que el primer compareciente es el propietario registral de la finca del Partido de Alajuela, Foto Real Matrícula Número **QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA-CERO CERO CERO**, de la Provincia de Alajuela, que de dicha finca **SEGREGA EN CABEZA PROPIA UN LOTE**, el cual se describe seguidamente: **PRIMERO:** Naturaleza terreno de para construir. Situado en el Distrito Primero Orofina, Cantón Noveno Orofina, de la Provincia de Alajuela, que linda al norte con Calle Pública con catorce metros, al sur con Mario Carvajal Peralta, al este con Calle Pública con catorce metros, y al oeste con Mario Carvajal Peralta, lote con una medida de tres mil metros cuadrados, según consta en el plano catastrado número A-dos millones ciento ochenta y seis mil ochocientos veinticinco-dos mil veinte, el cual cuenta con el respectivo Visado Municipalidad y se encuentra debidamente inscrito en el Catastro Nacional, de lo cual la suscrita Notaria Pública da fe. De igual forma la suscrita Notaria Pública da fe y hace constara que el lote segregado se ajusta en un todo al plano A-dos millones ciento ochenta y seis mil ochocientos veinticinco-dos mil veinte antes indicado. **SEGUNDO:** El resto reservado se describe así: Naturaleza es para construir. Situada en el Distrito Primero Orofina, Cantón Noveno Orofina, de la Provincia de Alajuela, que linda al norte con Calle Pública con noventa y dos punto cincuenta y un metros, al sur con finca dos-trescientos quince mil seiscientos noventa y cuatro, al este con Calle Pública con noventa y dos punto cincuenta y un metros, y al oeste con finca dos-trescientos quince mil seiscientos noventa y cuatro, propiedad con una medida de siete mil metros cuadrados, según consta en el plano catastrado número A-un millón ochocientos setenta y dos mil seiscientos cincuenta y tres-dos mil dieciséis. Resto reservado que continúa en propiedad y titularidad del señor Mario Carvajal Peralta. **TERCERO:** Para efectos fiscales se estimó la segregación en cabeza

RICARDO UREÑA PANAGUA



60033454394095

propia del lote antes descrito en la suma de mil colones. CUARTO: Presente en este acto al señor ALEJANDRO DIAZ PEREZ, de calidades antes dicha, quien comparece actuando en este acto en su condición de ACREEDOR HIPOTECARIO del gravamen hipotecario que pesa sobre la propiedad Partido de Alajuela, Folio Real Matrícula Número QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA-CERO CERO CERO antes indicada, gravamen hipotecario inscrito en el Registro Nacional mediante citas: tomo dos mil dieciocho, asiento mil doscientos treinta, consecutivo cero uno, secuencia cero cero cero uno, subsecuencia cero cero dos; MANIFIESTA: Que por haber recibido de parte del señor MARIO CARVAJAL PERALTA, de calidades antes dicha en su condición de deudor, la suma de VEINTICINCO MILLONES DE COLONES, solicitó al Registro Nacional, Sección Hipotecas se proceda con la CANCELACIÓN PARCIAL CON RECIBO DE SUMA, del gravamen que pesa sobre dicha finca, dejando libre en su totalidad de dicho gravamen hipotecario el lote segregado en cabeza propia antes descrito y dejando gravado el resto de finca, sea la finca del Partido de Alajuela, Folio Real Matrícula Número QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA-CERO CERO CERO, el cual continuara gravado y respondiendo sobre el saldo de la deuda por la suma de VEINTICINCO MILLONES DE COLONES. Expedo un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes en su condición antes dicha, lo aprueban y firmamos en la ciudad de San José, a las diez horas y treinta minutos del día primero de abril del año dos mil veinte. ILEGIBLE-ILEGIBLE-CAROLINA QUESADA DIAZ. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número siete, visible al folio cinco vuelto, del tomo uno del protocolo del suscrito notario. Confrontado con su original resultó conforme y lo expedo como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.



Comprobante

Banco Nacional de Costa Rica

Transferencia electrónica TFT

Transacción procesada

Fecha pago:	05/03/2020 01:31:01
Comprobante principal:	46659135
Comprobante comisión:	46659136
Monto de la transferencia:	25.000.000.00 Colones
Monto de la comisión:	1206 Colones
Realizado por:	MARIO ALFONSO CARVAJAL PERALTA
Cuenta debitada:	200010950288990
Entidad destino:	Banco de Costa Rica
Cuenta acreditada:	15201001017875515
A nombre de:	E.ALEJANDRO DIAZ PEREZ
Monto Acreditado:	25.000.000.00 Colones
Concepto:	cancelacion del 50% de Hipoteca

Comprobante
Pago servicios
Transacción procesada

Fecha pago: 17/03/2020 12:23:04
Institución: MUNICIPALIDAD DE OROTINA
Convenio: 6.PAGO TOTAL
0103010748 0105190533
Período: 03-2020
Monto: 206,756.10
Nombre: CARVAJAL PERALTA MARIO
Pagado por: CARVAJAL PERALTA MARIO
Comprobante: 97322909
Cuenta debitada: 200-01-095-028899-0
 IBAN: CR68 0151 0952 0010 2889 92

Dueño de la Cuenta: CARVAJAL PERALTA MARIO
Monto debitado: 206,756.10
Número de Factura: 00000000000000186407
Desglose del pago: Monto:
IMP BIENES INMUEBLES 88,125.00
SERV RECOL BASURA 50,198.50
MANTE PARQUES Y OBRA 22,405.50
SER ASEO DE VIAS Y S 23,223.30
SERV ALCANTARILLADO 20,715.75
INT S/SALDOS DEUDORE 2088.05
TOTAL PAGADO 206,756.10

MINISTERIO DE HACIENDA
 DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION



ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)
 COMPROBANTE ELECTRONICO

Consecutivo: 00100001010000000095 Plazo de crédito: 0 días
 Clave: 5051103190001011122221000001010000000095149936450 Comisión de venta: Contado
 Fecha: 27/03/2019 10:35:53 Medios de Pago: Transferencia - depósito bancario

Tipo Documento: Factura electrónica

DATOS DEL EMISOR

Nombre: CAROLINA GUESADA DIAZ Cédula: 110439923
 Nombre comercial: QUESADA DIAZ@HOTMAIL.COM
 E-Mail: QUESADA DIAZ@HOTMAIL.COM
 Teléfono: 505-22190535 Fax: 505-22190535
 Provincia: SAN JOSE Cantón: DESAMPARADOS
 Distrito: SAN ANTONIO Barrio: SAN LORENZO
 Otras Setas: DEL COLISEO LICEO DE SAN ANTONIO 390M TRS AL SUR CADA BLANCA CON PORTON NEGRO A MANO TQUJERDIA

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: MARIO CARVAJAL PERALTA Cédula: 3101020764
 Nombre comercial: MARIO CARVAJAL PERALTA
 E-Mail: recepcionfacturas@MARIO.com
 Teléfono: 505-22427640 Fax: 505-22427642
 Provincia: ALAJUELA Cantón: OROTINA
 Distrito: OTRAS SETAS: 200 METROS OESTE DEL PARQUE SAN MATEO Barrio:

Código	Código	Detalle del Producto	Cant.	Unidad	Precio Unitario	Monto	Impuestos	Total
1	7	SERVICIOS PROFESIONALES	1.00	Unidad	306,398.70	306,398.70	0.00	306,398.70
Observaciones (Otras)								
Total servicios gravados							306,398.70	
Total servicios exentos							0.00	
Total mercancías gravadas							0.00	
Total mercancías exentas							0.00	
Total gravada							0.00	
Total exento							0.00	
Total venta							0.00	
Total descuento							0.00	
Total venta neta							306,398.70	
Total impuestos							0.00	
Total comprobante							306,398.70	

Código Moneda: CRC
 Tipo de cambio: 1.00000

Para:

De: Lic. Carolina Quesada Diaz

Observaciones:

Segregación de lote en cabeza de su dueño

Datos Ingresados:	
Estimación de lote segregado	€ 1,000.00
Por Concepto de Timbres:	
Archivo Nacional	10.00
Colegio de Abogados	0.00
Fiscal	12.50
Registro Nacional	2,000.00
	<hr/>
Sub Total Timbres:	€ 2,022.50
6% Descuento de Timbres:	€ 121.35
	<hr/>
TOTAL TIMBRES:	€ 1,901.15
	<hr/>
HONORARIOS PROFESIONALES	€ 60,500.00
IVA (13%):	€ 7,865.00
	<hr/>
TOTAL GASTOS:	€ 1,901.15
	<hr/>
TOTAL A COBRAR:	€ 70,266.15
	<hr/>

= Cálculo realizado según tarifas establecidas en el arancel de honorarios publicado en febrero de 2019

Fecha: 03-04-2020

Para:

De: Lic. Ricardo Urbina Paniagua

Observaciones:

Hipoteca. Cancelación total o parcial.

Datos Ingresados:		
Monto de la hipoteca a cancelar		¢ 25,000,000.00
Por Concepto de Timbres:		
Archivo Nacional		20.00
Colegio de Abogados		5,500.00
Sub Total Timbres:		¢ 5,520.00
6% Descuento de Timbres:		¢ 331.20
TOTAL TIMBRES:		¢ 5,188.80
<hr/>		
HONORARIOS PROFESIONALES		¢ 204,375.00
IVA (13%):		¢ 26,568.75
TOTAL GASTOS:		¢ 5,188.80
<hr/>		
TOTAL A COBRAR:		¢ 236,132.55

* Cálculo realizado según tarifas establecidas en el arancel de honorarios publicado en febrero de 2019



Comprobante
Banco Nacional de Costa Rica
Transferencia electrónica TFT
Transacción procesada

Fecha pago: 27/03/2020 01:31:01
 Comprobante principal: 46659135
 Comprobante comisión: 46659136
 Monto de la transferencia: 306.398.70 Colones
 Monto de la comisión: 1206 Colones
 Realizado por: MARIO ALFONSO CARVAJAL PERALTA
 Cuenta debitada: 200010950288990
 Entidad destino: Banco de Costa Rica
 Cuenta acreditada: 15201001017875515
 A nombre de: Carolina Quesada Díaz
 Monto Acreditado: 306.398.70 Colones
 Concepto: Honorarios profesionales

REFERENCIAS

Asamblea Nacional Constituyente, (1996). Constitución Política de la República de Costa Rica. Costa Rica: Investigaciones Jurídicas S.A.

Caballanes de Torres, Guillermo Diccionario Jurídico Elemental, 19ª.ed.- Buenos Aires – Heliasta,

Código Civil. Ley No.63 de 28 de setiembre de 1887. 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, N° 7764. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1998). Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TCManuel

Decreto Ejecutivo N° 41457 –JP, Arancel de honorarios por servicios Profesionales de abogacía y notariado. (2019). Recuperado de: <https://www.abogados.or.cr/uploads/CMS/Articulo/9.7arancel2019.pdf>

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario. (2014). Recuperado de: http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Ley del Catastro Nacional N° 6545. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1981). Recuperado de http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC

Lineamientos generales para la prestación y control del ejercicio y servicio notarial. Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55152&nValor3=67509&strTipM=TC

Reglamento del Registro Público. N° 26771-J. (1998). Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55371&nValor3=91931&strTipM=TC

Ley de Planificación Urbana del INVU. Recuperado de: <https://www.invu.go.cr/documents/20181/32857/Ley+de+Planificaci%C3%B3n+Urbana>