



**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

**COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE COLINDANTE Y
SOLICITUD DE REUNIÓN**

CASO # 11

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

GLORIANA OBANDO ANGULO

DIRECTORA MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA.

SEDE ARANJUEZ

NOVIEMBRE, 2024

Contenido

Introducción	3
Marco normativo	5
Análisis Jurídico y Argumentación.....	29
Instrumento Notarial.....	41
Referencias	64
Apéndices.....	67

Introducción

Descripción del caso

Compraventa de un inmueble colindante y solicitud de reunión. El señor Arturo Salas Gómez y la señora Cristina Palacio Madriz requieren que los asesore en la compraventa de un lote que mide 505 metros cuadrados, en la localidad de Taras de Cartago, cerca de la plaza de deportes. La dueña registral del inmueble es la señora Cristina Palacio Madriz, de nacionalidad española, pensionada, con pasaporte vigente de su país y en trámites para obtener la residencia en Costa Rica. El monto de la venta del inmueble se basa en el precio del mercado para la zona. El pago se hará mediante depósito en la cuenta corriente que indique la vendedora. Dicha venta se hace libre de gravámenes y anotaciones. El dinero de la compraventa proviene del negocio de venta de llantas del señor Arturo Salas.

Manifiesta el señor Salas que el lote que desea comprar colinda al este con un inmueble de su propiedad el cual mide 875 metros cuadrados, por lo que solicita que lo asesore para determinar si en el mismo acto realiza o no la reunión de ambas fincas, para determinar que es lo más conveniente.

Propósitos del análisis del caso

El análisis del caso se debe realizar con la normativa y lineamientos vigentes en el país, además de los principios rectores de la función notarial. La compraventa es un contrato bilateral mediante el cual el vendedor se obliga a entregar una cosa, en este caso un bien inmueble a cambio de un precio el cual es pagado por el comprador. Por lo que se debe asesorar ambas partes en la realización del acto notarial, para que dicha compraventa se realice de acuerdo con lo establecido en nuestra normativa.

Los propósitos específicos del análisis de este caso son:

- Determinar los principios rectores de la función notarial.
- Identificar el marco regulatorio nacional de compraventa de inmuebles

- Analizar regulación para los bienes inmuebles de la Municipalidad de Cartago:
 - Estatus de la propiedad en venta: declaración del bien y de impuestos
 - Aplicación de Plan Regulador
 - Otros
- Realizar un estudio registral de las propiedades:
 - Ubicación, naturaleza, linderos, área, número de plano, valor fiscal, propietario, anotaciones y gravámenes
 - Planos catastrados de ambas propiedades.
- Investigar precio del mercado y el valor fiscal tazado por la Municipalidad en la zona donde se ubica la propiedad en venta.
- Analizar estatus migratorio de la vendedora a fin de concretar la venta durante el periodo de vigencia del pasaporte y la autorización de ingreso y permanencia en el país.
- Indagar el origen de los fondos del comprador, a fin de garantizar que se cumpla lo establecido en la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, artículo 15 ter.
- Brindar asesoría técnico – jurídica, respecto a la conveniencia de reunir ambos inmuebles. Asesorar al usuario la pertinencia de reunir ambas fincas, tomando en cuenta los “*pro*” y los “*contra*”, con el objetivo de dar una respuesta efectiva y conveniente.

Marco normativo

Este caso se relaciona con el siguiente marco regulatorio: Código Notarial, Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, Código Civil, Ley 3883 sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, Ley Sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, Ley del Catastro Nacional, Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones TSE y del Registro Civil, Ley General de Migración y Extranjería y Plan Regulador Territorial de la Municipalidad de Cartago.

Código notarial

Artículo 1.- Notariado Público

El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él.

Artículo 6. Deberes Del Notario.

Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen.

Artículo 31. Efectos de la Fe Pública

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

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, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.

b) Informar a los interesados del 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.

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, las gestiones o los 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) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas

sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.

n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley

Artículo 36. Solicitud de los servicios

Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario.

Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

Artículo 39. Identificación De Los Comparecientes.

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, 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 el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

Artículo 47. Archivo De Referencias

Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.

Artículo 73. Escritura y forma de los documentos

Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles.

El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley.

Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de Notariado.

Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución.

Artículo 77. Copia o certificación parcial de documentos

Cuando se transcriba o certifique parte de un documento, asiento, pieza o matriz, debe advertirse, bajo la responsabilidad del notario, que se trata de una transcripción en lo conducente, y que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito.

Artículo 81. Escritura.

La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

Artículo 82. Encabezamiento.

Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno.

Artículo 83. Comparecencia.

En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros.

Artículo 85. Intervención De Extranjeros.

Si en un acto o contrato intervinieren extranjeros, deberán ser identificados con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales. Se

indicará la nacionalidad y, si en el país de origen se usare solo un apellido, el nombre se consignará en esta forma; en tal caso, el notario deberá dejar constancia de ello. Cuando el nombre de la persona se componga de palabras incomprensibles para la cultura costarricense, deberá indicarse a la par de cada una y entre paréntesis, cuál corresponde propiamente al nombre y cuál al apellido o los apellidos.

Cuando personas extranjeras otorguen escrituras, el notario deberá tomar todas las medidas pertinentes para asegurarse de que los documentos de identificación y los poderes otorgados por ellos son auténticos.

Artículo 87. Estipulaciones

El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos.

Artículo 88. Escrituras públicas relativas a inmuebles.

Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.

Artículo 89.- Reservas Y Advertencias Notariales

La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes.

Artículo 90.- Constancias

Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:

a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.

b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario.

Artículo 113. Expedición de testimonio

Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123.

Artículo 114. Estructura de los testimonios

Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. 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.

Artículo 115. Engrose

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. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia.

Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva.

El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello.

Artículo 116. Reproducción de testimonios

En los testimonios, la reproducción debe imprimirse de modo que se garantice la permanencia indeleble del texto.

Artículo 117. Clases de testimonios

Los testimonios son primeros o ulteriores. Los primeros son los expedidos al firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes y serán firmados por el notario y las partes cuando estas lo deseen. Los ulteriores son los expedidos en cualquier otra oportunidad. El notario los extenderá o, en su caso, el Archivo Notarial, cuando cualquiera de las partes o una persona con interés legítimo lo solicite, o lo ordene algún funcionario autorizado por ley. Aun cuando el tomo respectivo esté depositado, el notario podrá expedir testimonios de escrituras que haya autorizado.

Artículo 118. Correcciones en los testimonios

Al copiarse la escritura original, podrán incorporarse al testimonio las adiciones y enmiendas practicadas en la matriz o bien agregarse por medio de nota al pie.

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. Los que se adviertan después podrán enmendarse mediante razón notarial, fechada y autorizada por el notario público, al pie del testimonio.

Con igual autorización, los errores y las omisiones del engrose podrán corregirse después de la firma del testimonio.

El notario que, con vista en la matriz, corrija un error inexistente en ella, será sancionado según este código, sin perjuicio de la responsabilidad penal.

Artículo 166. Honorarios.

Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación del Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo.

Artículo 167. Obligación de dar recibo

Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente.

Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial

Artículo 2. Función Notarial.

Concepto. La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte.

Artículo 3.

Obligación de servicio y rogación. A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral, por principios de conciencia debidamente razonados, o legal.

Artículo 4. Imparcialidad.

El notario público debe actuar de manera objetiva e imparcial en relación con las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados, apegado a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia.

Artículo 7. Honorarios.

Es obligación para los notarios cobrar los honorarios de conformidad con lo dispuesto en el Código Notarial y el Arancel respectivo, y les queda prohibido transar en esta materia. Se excluyen de esta disposición los notarios consulares, los de la Notaría del Estado y los Institucionales.

Artículo 11. Papel a utilizar. Tamaño de letra.

En la expedición de cualquier documento notarial extraprotocolar en soporte físico, el notario utilizará su papel de seguridad. El uso de documentos notariales extraprotocolares en soporte electrónico está permitido, para lo cual deberá referirse el notario a la normativa al efecto dispuesta por el Consejo Superior Notarial, que determina las características de seguridad que debe cumplir. En la elaboración de documentos notariales protocolares se utilizarán caracteres respetando un tamaño mínimo de letra diez, y en los documentos notariales extraprotocolares indistintamente del soporte utilizado se deberá respetar un tamaño mínimo de letra doce. El Notario

deberá respetar el uso de un tipo de letra estándar cuando se utilicen medios mecánicos o electrónicos, pudiendo optar por utilizar Arial , Times New, Roman, Verdana o Calibri, con el fin de garantizar que el contenido sea legible.

Artículo 21. Archivos de referencia y de copias de instrumentos públicos.

Los archivos de referencias y copia de instrumentos públicos podrán ser compilados por el notario, en forma física o digital. En este último caso deberá cumplirse con la normativa que dicte o acepte el Consejo Superior Notarial. Los archivos de referencia y de copia de instrumentos públicos son de carácter privado, no son objeto de consulta pública.

Artículo 22. Conservación y custodia.

La conservación, custodia y forma de llevar este archivo es responsabilidad exclusiva del notario y objeto de control por las autoridades competentes, salvo lo dispuesto en el artículo anterior para los archivos digitales.

El plazo mínimo de conservación y custodia será de diez años contados a partir de la fecha del documento notarial.

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense

Principios Universales

1) Probidad u honestidad: Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional y como forma de vida privada o pública, la cual se vería alterada cuando perjudique a terceros, dañen la imagen del gremio, alteren el orden público o exista conflictos de intereses.

2) Ciencia y conciencia: Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional.

Principios específicos

1) Veracidad: el primer deber 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.

2) Contralor integral de legalidad: el notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

3) Imparcialidad: como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil.

9) Deber de abstención de dicotomía notarial: el notario sólo debe realizar los instrumentos y gestiones indispensables para obtener el resultado, absteniéndose de toda gestión tendiente a obtener honorarios innecesarios.

Satisfechos sus honorarios, el notario destinará los fondos provistos a la formalización del acto o contrato.

11) Asesoría: el notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad.

12) Deber de corrección: el notario debe actuar de acuerdo con el ordenamiento jurídico y las normas deontológicas.

16) Deber de información: el notario debe mantener actualizados sus datos en las oficinas concernidas, para facilitar su ubicación, notificación y, además, debe brindarles información cuando proceda.

17) Rogación y abstención: el notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.

18) Garante de libre voluntad: el notario debe velar porque los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad ya sea por el engaño, la presión o la astucia.

19) Información: el profesional deberá informar a las partes sobre la naturaleza, costo y efectos de los actos que pretenden realizar, así como del valor y trascendencia de las renunciaciones que hagan, del estado y dificultades de los trámites.

23) Transparencia: el notario está obligado a brindar a las partes la misma asesoría e información, no reservándose para sí, elementos que podrían viciar su voluntad negocial.

24) Responsabilidad fiscal: el notario no debe favorecer, con sus actuaciones, la evasión fiscal, puesto que el ejercicio eficiente, eficaz y transparente del notariado contribuye a una adecuada recaudación tributaria.

30) Redacción de los instrumentos: el notario debe redactar los instrumentos en español, en lenguaje técnico, preciso y claro, de modo que no incurran en ambigüedades que generen conflictos y explicar a las partes los alcances del acto.

31) Actuación notarial con efectos registrales: el notario debe ser solícito y oportuno en la correcta presentación de los instrumentos registrables, para evitar eventuales daños y perjuicios a las partes, con base en el principio registral "primero en tiempo, primero en derecho"

32) Cobro de honorarios: el notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal.

Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado N° 36562-JP

Artículo 61. Pago de honorarios y deber de información.

Al Notario(a) Público(a) debe cancelársele los honorarios conforme lo dispone el artículo 67 del presente Arancel.

Es deber del Notario(a) advertir e informar al usuario(a), sobre el monto de sus honorarios desde el inicio de la contratación de sus servicios y previo a la realización del acto o contrato solicitado.

Artículo 63.-Retribución mediante pago de hora.

El pago por horas en servicios notariales, será procedente cuando el acto, contrato o asesoría no se encuentren contemplados en el presente Arancel. También procederá el pago por horas cuando el Notario (a) deba realizar trámites o desplazamientos de carácter extraordinario. El pago mínimo por hora será de noventa mil setecientos cincuenta colones..

Artículo 65.- Casos no previstos.

En casos no previstos en este Arancel, los honorarios mínimos no podrán ser inferiores a ciento veintiún mil colones.

Artículo 67. Obligaciones a cargo de los usuarios.

Las usuarias o usuarios están en la obligación de pagar previamente el importe completo de honorarios, derechos, timbres e impuestos que se deban cubrir por el acto o contrato solicitado al Notario(a).

Asimismo, corresponde a las usuarias o usuarios cumplir con los trámites que personalmente les compete, como el pago de impuestos o servicios, suministros de planos, obtención de visados, permisos, constancias y otros semejantes.

Artículo 68. Responsabilidad de pago.

Salvo acuerdo de partes o disposición legal en contrario, los honorarios profesionales, así como sus intereses, el pago de derechos, timbres e impuestos que correspondan al acto o contrato se pagarán por partes iguales entre los interesados (as) o las partes, excepto en las constituciones de hipotecas y prendas, así como en sus cancelaciones que serán por cuenta del deudor(a).

Estos rubros podrán calcularse de modo provisional y prudencial, cuando el bien objeto del acto o contrato quede sujeto a valoración.

Artículo 74. Tarifa General para labores notariales.

Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel.

- a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).
- b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).
- c) Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).

d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%).

Código Civil

Artículo 254.

Son inmuebles por naturaleza:

1°.- Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra.

2°.- Las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas.

Artículo 267.

Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.

Artículo 450.

Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.

Artículo 460.

Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

1°- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.

Artículo 480.

La propiedad de muebles e inmuebles se trasmite con relación a las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto trasmitirla, independientemente de su inscripción en el registro y de la tradición.

Artículo 1049.

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

Artículo 1054.

Tanto en el caso de promesa de venta como en el de promesa recíproca de compra-venta, la propiedad se trasmite desde el día de la venta y no desde el día de la promesa.

Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional No 42835-MJP

Artículo 23.

Requisitos de admisibilidad para la presentación de documentos físicos a tramitar en los Registros de Bienes Muebles, Inmobiliario, Personas Jurídicas y Propiedad Intelectual. Todo documento que se presente físicamente, para su recepción debe cumplir con lo siguiente:

i) Dejar en los márgenes, tanto derecho como izquierdo del documento, al menos dos centímetros y medio, para la impresión de las citas de presentación.

Artículo 30.

Requisitos para la presentación digital de documentos a tramitar en los Registros de Bienes Muebles, Inmobiliario, Personas Jurídicas y Propiedad Intelectual. Previo cumplimiento por parte de la persona usuaria de lo establecido en el artículo 48 de este reglamento, todo documento que se presente digitalmente, para su recepción debe cumplir con lo siguiente:

c) Estar elaborado en idioma español, ser redactados en letra tamaño 12 y con el número máximo de líneas a utilizar de 30 en cada página, respetando lo establecido en los lineamientos emitidos por la DNN para el caso de documentos notariales en formato electrónico; de color negro o azul cuyos rasgos sean claramente visibles con la finalidad de que la persona registradora pueda realizar una correcta lectura y certeza del contenido de lo rogado.

d) Indicar claramente el acto, contrato, matrícula, número de registro, bien o derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma que la normativa establece, asimismo, señalar la unidad organizativa del RN en la que debe tramitarse.

Ley 3883 sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público

Artículo 29.

Los mecanismos de seguridad establecidos por el Registro Nacional son oficiales; su fin es garantizar la autenticidad de los documentos emitidos o autenticados por los notarios y las autoridades judiciales o administrativas y que sean presentados al Registro Nacional.

El uso de los medios de seguridad es obligatorio.

En todo documento inscribible en el Registro Nacional, debe cumplirse con los medios de seguridad de cada notario otorgante o autenticante.

Artículo 30.

Los medios de seguridad son de uso personal del notario, el funcionario judicial o el funcionario público autorizado. Todo extravío, deterioro o sustracción, deberá reportarse al Registro Nacional dentro de los tres días siguientes.

Artículo 31.

El registrador a quien se le asignó registrar el documento deberá corroborar si los medios de seguridad que lo acompañan corresponden a los asignados al notario o funcionario público respectivo; de no ser así, el registrador deberá cancelar la presentación.

Cuando una escritura pública se otorgue ante dos o más notarios, será suficiente el empleo del medio de seguridad requerido a cualquiera de ellos.

Guía de calificación del Registro Inmobiliario de setiembre del 2024.

En esta Guía orienta a los notarios y usuarios sobre los requisitos que se deben acatar al momento de realizar actuaciones notariales referente a bienes inmuebles. Contiene un apartado específico en donde indica los requisitos generales para la compraventa, los requisitos específicos de las partes y los requisitos específicos de los testimonios de escrituras. Por lo tanto, es de consulta obligatoria para el desarrollo de este proyecto

Ley Sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo

Artículo 15 ter.

Se crea el Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado, como la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo. Para efectos de fiscalización de lo dispuesto en este artículo, la Dirección Nacional de Notariado podrá requerir a las instituciones públicas brindar la información y las facilidades requeridas.

En todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre partes, los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número y la fecha de los cheques utilizados.

Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

- i. La compra y venta de bienes inmuebles.
- ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.
- iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

Deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.
- b) El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.

c) Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley.

d) Los controles sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo que pudieran surgir con respecto al surgimiento de nuevas tecnologías en nuevos productos y nuevas prácticas comerciales.

e) Los controles cuando existan relaciones comerciales y transacciones con personas físicas o jurídicas e instituciones financieras con países catalogados de riesgo por organismos internacionales.

f) Establecer los mecanismos de reporte de operaciones sospechosas sin demora, de forma confidencial, a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) incluyendo los intentos de realizarlas.

Quedan excluidos de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior los notarios que dediquen sus servicios de manera exclusiva en las dependencias del Estado, los cónsules en función notarial y los notarios que formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la presente ley.

Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de acuerdo con el marco legal vigente, la Dirección Nacional de Notariado deberá implementar eficazmente el correspondiente régimen sancionatorio establecido en el artículo 81 de la presente ley. Toda sanción en firme deberá ser comunicada a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

Los notarios estarán obligados a brindar acceso a la documentación e información que solicite la Dirección Nacional de Notariado y la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos para el financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad.

Ley del Catastro Nacional

Artículo 30.

En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional.

Si entre los planos presentados dentro de una zona catastrada, hubiere contradicción o discrepancia en los linderos con la finca contigua, se avisará a los dueños para que, de común acuerdo y con la intervención del Catastro como árbitro, se proceda a fijar el límite verdadero. Los gastos en que se incurra correrán por cuenta del dueño del plano errado, pero si ambos dueños estuvieren equivocados, pagarán los gastos por partes iguales; todo lo anterior sin perjuicio de los trámites judiciales dispuestos por ley en esta materia.

El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este Artículo.

Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones TSE y del Registro Civil

Artículo 95.

La presentación de la cédula de identidad es indispensable para:

b) Todo acto o contrato notarial;

En las escrituras públicas, en los contratos privados, en los expedientes administrativos y judiciales, pagarés y certificados de prenda, deberá consignarse el número de la cédula de las partes.

Ley General de Migración y Extranjería

Artículo 79.

La Dirección de Migración otorgará una autorización de ingreso y permanencia por un tiempo definido, superior a noventa días y hasta por dos años, prorrogable en igual tanto, a quienes se encuentren comprendidos en las siguientes subcategorías:

1) El cónyuge de ciudadano costarricense, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 de la presente Ley.

2) Los religiosos de las religiones que deban estar acreditadas ante el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto.

3) Los ejecutivos, los representantes, los gerentes y el personal técnico de las empresas establecidas en el país, así como sus cónyuges e hijos. También estarán contemplados en esta categoría los empleados especializados que por cuenta propia o en relación de dependencia se integren a tales labores y sean así requeridos para el desarrollo de estas, según criterio de la Dirección de Migración.

4) Los inversionistas.

5) Los científicos, los profesionales, los pasantes y los técnicos especializados.

6) Los deportistas debidamente acreditados ante el Consejo Nacional del Deporte y la Recreación.

7) Los corresponsales y el personal de las agencias de prensa.

8) Quien haya convivido con su cónyuge e hijos menores o con discapacidad, de las personas mencionadas en los incisos anteriores.

9) Los rentistas.

10) Los pensionados.

11) Personas indígenas transfronterizas.

Artículo 80.

Los residentes temporales únicamente podrán realizar las actividades remuneradas o lucrativas, por cuenta propia o en relación de dependencia, que la Dirección General les autorice. Tal autorización tomará en cuenta los dictámenes de carácter recomendativo elaborados por el

Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, así como otros criterios de conveniencia y oportunidad.

Asimismo, los dependientes de dichos residentes temporales podrán estudiar o laborar, previa autorización de la Dirección. Además, deberán cancelar el pago migratorio correspondiente.

Los residentes temporales comprendidos en las categorías 1), 2), 5) y 6) del artículo 79 de esta Ley, quedarán exentos del pago migratorio contemplado en el inciso 4) del artículo 33 de esta Ley.

Para efectos de renovación de su condición migratoria y cuando corresponda, los residentes temporales deberán acreditar su aseguramiento a los seguros de la CCSS, desde el momento en que se les otorga dicha residencia y en forma ininterrumpida hasta el momento de renovar su cédula de extranjería. Las excepciones a esta norma serán establecidas vía reglamento.

Artículo 81.

Para obtener la permanencia legal bajo la subcategoría de pensionados, las personas extranjeras deberán comprobar que disfrutaran pensiones mensuales, permanentes y estables provenientes del exterior, cuyo monto no podrá ser inferior a mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América (US \$1000,00) o su equivalente.

Plan Regulador Territorial de la Municipalidad de Cartago

Artículo 1. Significado y contenido

El Plan Regulador Territorial es el instrumento de planificación local del territorio que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos, y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo sostenible y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas, riesgos y amenazas naturales. En él están contenidas todas las disposiciones atinentes a la regulación de la actividad urbanística y manejo del territorio del cantón de Cartago referentes a la red de vías públicas, organización de tránsito,

edificabilidad, zonificación o clasificación del uso de suelo, regulación de zonas y espacios públicos, publicidad exterior, operación en uso del suelo (regulación de actividades), control de calidad ambiental, paisaje y ornato urbanos, zonas de seguridad y aislamiento o delimitación de amenazas.

Artículo 2. Propósito del Plan

El propósito general del presente Plan Regulador Territorial consiste en fijar las directrices del ordenamiento territorial y las normas para la planificación, el diseño y la construcción de edificaciones, los espacios urbanos, la zonificación y las obras de infraestructura. Lo anterior con la finalidad de garantizar un desarrollo socioeconómico y ambiental sostenible.

Artículo 13.- Actos sujetos a licencia

Es obligatoria la obtención de licencia municipal de previo a segregar o reunir fincas, construir o urbanizar estas, o bien el uso de los inmuebles para las distintas actividades, en los términos del presente Plan Regulador y demás normativa urbanística conexas, sea nacional o regional. Sin perjuicio de las demás autorizaciones dadas por instituciones públicas con arreglo a la legislación aplicable, están sujetos a previa licencia urbanística municipal, en los términos del presente Reglamento y demás legislación urbanística conexas, todos los actos y las actividades de uso del suelo, construcción y edificación que se realice dentro de la jurisdicción del cantón Central de Cartago, en terrenos privados y de dominio público, y, en particular, los siguientes:

- a) Las segregaciones y los fraccionamientos.
- b) Las obras de urbanización y las obras de renovación urbana.
- c) Las obras de edificación, de construcción e implantación de instalaciones de todas clases de nueva planta.
- d) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes de todas clases.
- e) Las obras de modificación, restauración, reconstrucción, remodelación del aspecto exterior o de la disposición interior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes, cualquiera que sea su uso.

f) Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que estén detallados y programados como obras dentro de un proyecto de urbanización o edificación debidamente aprobado o autorizado.

g) La demolición de las construcciones y los edificios.

h) La colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase y la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos, redes subterráneas u otros similares.

i) Las obras y los usos que se realicen con carácter provisional.

j) La ocupación, las obras de construcción, en general, y de instalación de mobiliario urbano sobre el espacio público.

k) La colocación de rótulos y las vallas publicitarias visibles desde la vía pública.

Artículo 16. Tipos de licencia

Dentro de las licencias municipales encontramos:

16.1. Visto bueno para catastrar: Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas de los lotes resultantes de la unión o la segregación de fincas, previa a la inscripción en el Catastro Nacional. Los requisitos para este visto bueno se indican en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del presente Plan Regulador Territorial.

16.4 Certificado de uso de suelo Es un acto por medio del cual la Municipalidad declara la conformidad o la inconformidad de determinado uso con respecto a la zonificación preestablecida. Para su emisión, el interesado deberá llenar el formulario respectivo e indicar plano catastro, debidamente visado por la Municipalidad. Es requisito de verificación interna.

Artículo 10.- Glosario

Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Plan Regulador y todos los Reglamentos que lo integran, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

117) Edificaciones de uso mixto: toda aquella que se destine además del uso residencial, al uso comercial, de servicios, ambos u otros usos que sean compatibles con la

zonificación.

210) Plan regulador: Instrumento de planificación y gestión de nivel cantonal, en el que se define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o suplemento, la política de desarrollo urbano y los planes de distribución de la población, usos del suelo, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, construcción, renovación urbana, debidamente aprobado por el INVU.

211) Plano catastrado: Plano descriptivo que representa el levantamiento topográfico de un terreno, debidamente registrado en la Dirección de Catastro Nacional, que fija la forma, área, deslindes y orientación.

289) Uso de suelo: Utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, ubicación, forma e intensidad y posibilidad de su aprovechamiento emitido por el gobierno municipal.

290) Uso mixto: Utilización de un predio, de la estructura física asentada o incorporada a él, que se destina además del uso residencial, al uso comercial, o industrial; los usos deben ser compatibles con la zonificación. En caso de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales es la utilización de un predio con más de uno de estos usos

Artículo 577- Tipos de zonas de usos del suelo, según su naturaleza jurídica o zonificación

577.1.2- Clasificación de las zonas de uso residencial Las zonas de uso residencial tienen el propósito de albergar las edificaciones habitacionales con sus respectivos servicios y equipamientos. La delimitación precisa de estas zonas se encuentra en el Mapa de Zonificación de este Plan Regulador Territorial.

577.1.2.3.- Zonas de uso mixto con vivienda. Las zonas de uso mixto corresponden a las áreas residenciales que se encuentren habilitadas por vías con anchos igual o mayor a los diez metros debidamente zonificadas en este Reglamento. En estas zonas se permitirán, de manera condicionada, usos complementarios a la vivienda de la siguiente forma: a. El comercio y los servicios serán condicionados siempre y cuando sean afines o complementarios al uso residencial, de acuerdo con los términos de Reglamento de Higiene Industrial y el Reglamento de

Construcciones de este Plan Regulador. b. Industria inofensiva y pyme promovidas por el Estado evaluadas por el Ministerio de Salud. c. Aplica el mapa oficial de las urbanizaciones existentes

578.2.- Zonas de Uso Mixto (ZM).

578.2.1.- Zona de uso mixto con vivienda (ZMV). Aplica la densidad de la zona de vivienda más cercana.

Sector que la compone	S-6.1
Objetivos	Conservar la dinámica urbana. Favorecer el uso comercial y de servicios, también, ocupados por vivienda. Consolidar zonas de actividad comercial y servicios compatibles con la vivienda.
Usos conformes	Vivienda unifamiliar y multifamiliar vertical u horizontal, comercio y servicios. Usos relacionados con actividades comerciales, servicios públicos y privados, que no produzcan ruido, malos olores, contaminación visual, y que atiendan las necesidades primarias de los usuarios. Además, se potenciarán los primeros niveles como uso mixto comercial.
Usos condicionados	e. Se incluyen, en esta categoría, talleres artesanales y demicro y pequeña industria inofensiva, de acuerdo con el Reglamento de Higiene Industrial y la legislación sobre pymes e ideas productivas del IMAS. Esta última permite el emprendimiento productivo individual bajo el concepto de Ideas Productivas promovidas por el Estado a mediante el IMAS, la persona beneficiaria de este programa no requerirá la tramitación y obtención de licencia comercial en el tanto y cuanto su actividad sea de subsistencia atendida personalmente y en formato empresarial. No obstante, deberá realizar el respectivo trámite ante el Departamento de Patentes para la respectiva exoneración. La venta de agroquímicos se puede dar siempre y cuando no haya formulación por su alta contaminación y problemas de olores
Usos no conformes	Todos aquellos que no correspondan a los usos conformes o que produzcan alteraciones ambientales o de perturbación social. Industria peligrosa, insalubre e incómoda. Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional.
Usos no conformes tolerados	Son todos aquellos descritos en el artículo 586.3 inciso d.

Análisis Jurídico y Argumentación

Fase Asesora

Los usuarios se hicieron presentes en mi notaría e indicaron que quieren realizar una compraventa de un lote, el cual se encuentra ubicado en la localidad de Taras de Cartago. Además, el señor Arturo Salas Gómez al tener un lote de su propiedad que colinda con el que desea comprar, me consulta sobre si es aconsejable reunir ambos inmuebles y de ser así, realizarlo de una vez.

En la fase asesora, según Infante (2005) “el notario debe recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes. Se es consejero, asesor jurídico de quienes ruegan su servicio.” (p.180).

La función notarial se rige por distintos principios, los cuales se encuentran debidamente regulados en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense y en el Código Notarial. Los principios se dividen en dos clases, los universales como el principio de probidad y honestidad, en donde el notario actúa de manera íntegra y honrada, así como el principio de ciencia y conciencia que se refiere a los conocimientos técnicos y su aplicación profesional. Por otra parte, están los principios específicos como el principio de rogación, en el cual el notario solo actúa a solicitud de las partes. En el caso en concreto, este principio se ve ejemplificado cuando los usuarios solicitan los servicios para la realización del acto notarial.

Otro de los principios específicos a destacar es el de imparcialidad, en donde el notario está obligado a actuar de forma objetiva, procurando que los usuarios sean tratados de forma equitativa. Aunado a este principio, es importante mencionar el principio de transparencia el cual obliga al notario a brindar la misma asesoría a los usuarios, sin hacer distinción alguna.

El deber de corrección es otro de los principios que rigen la actuación notarial. El notario está en la obligación de actuar conforme al ordenamiento jurídico. El principio de abstención de la dicotomía notarial establece que solamente se deben realizar aquellas actuaciones necesarias para la obtención de lo solicitado por las partes.

El principio de asesoría además de estar regulado en el apartado 11 de los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. También está normado en el artículo 6 del Código Notarial, siendo este un deber del notario.

De acuerdo con el Tribunal Disciplinario Notarial, Resolución no 00118 – 2019, en lo que se refiere al deber de asesoría señala:

Si se acude ante un profesional experto en la materia, es para que cumpla con la razón de su experticia, en el caso particular de las partes, para determinar si el negocio que se pretende efectuar es válido y eficaz, o como dijo el quejoso, para establecer, “si todo estaba en orden” para proceder y ejecutarlo y en consecuencia, para que el notario, atendiendo a esa finalidad encauce esa voluntad negocial en un documento que cuente con esas características. En el caso, hubo una rogación de los servicios notariales del acusado, (ambas partes se presentaron ante el notario) respecto de un negocio jurídico de carácter notarial y registral que requería de la forma escrituraria y de su inscripción para lograr la plenitud de sus efectos y esa rogación debió ser adecuadamente interpretada por el cartulario, quien tiene como obligación asesorar a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad (artículo 1 del Código Notarial). Esta función asesora es de particular importancia para las partes y para la colectividad, por la paz social y seguridad que la correcta intervención del notario debe brindar (notarías abiertas, juzgados cerrados, reza un viejo refrán forense) y por eso el Código Notarial, una y otra vez la destaca a la par de la fe pública.

Los actos notariales que se van a llevar a cabo en el caso de estudio son la compraventa y la reunión de fincas. La compraventa se define “como el contrato por el que uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente”. (Kluwer, 2023, p 17). Esta figura se caracteriza por ser consensual es decir las partes se ponen de acuerdo en cosa y precio, es bilateral y sinalagmático, las partes adquieren derechos y obligaciones, además de ser oneroso. Por su parte, la reunión de fincas es cuando dos o más fincas que colindan y tienen el mismo propietario o propietarios, se unen para formar una sola finca.

Identificación de los usuarios

Una de las responsabilidades del Notario es identificar a las partes, lo anterior se encuentra estipulado con los artículos 39, 83 y 85 del Código Notarial. En el presente caso el comprador señor Arturo Salas Gómez, es de nacionalidad costarricense por lo que para su correcta identificación se le solicita la cédula de identidad, artículo 95 inciso b, de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil.

Adicionalmente se le solicita al señor Salas, la licencia de conducir, con el fin de cumplir con lo establecido en el artículo 39 del Código Notarial que consiste en identificar cuidadosamente y sin lugar a duda a quienes comparecen en la escritura.

Por otra parte, la vendedora Cristina Palacio Madriz es de nacionalidad española, tiene trámites pendientes para ser residente en Costa Rica, por lo que aún no posee la residencia permanente. La normativa establece la residencia temporal a personas pensionadas, según lo establecido en los artículos 79 inciso 10, 80 y 81 de la Ley General de Migración y Extranjería. La residencia temporal, autoriza a la persona extranjera a permanecer por un tiempo definido, el cual es mayor a los noventa días y hasta los dos años, pudiéndose prorrogar. La Dirección de Migración y Extranjería, emite un documento de identificación a los residentes temporales.

El Tribunal Disciplinario Notarial, en su resolución nº 00407 – 2010, establece:

Para el caso de la intervención de extranjeros, que es lo ocurrido en la especie, el numeral 85 siguiente establece en forma clara y determinante, que *"si en un acto intervinieren extranjeros, deberán ser identificados* con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales..." y en este sentido, es claro que el pasaporte, como documento de validez internacional, expedido por la autoridad de origen, identifica a su titular e implica, en términos generales y si perjuicio de otros requisitos, como la visa, la autorización para entrar y salir de un país y en este sentido, el numeral 33 de la Ley General de Migración y Extranjería, Número 8487, de veintidós noviembre del dos mil cinco, vigente en ese momento, dispone que al

ingresar al país, las personas extranjeras deberán portar el documento de viaje válido, extendido por la autoridad competente, dentro de los que está el pasaporte. A la par de éste documento, para la identificación del extranjero puede utilizarse el documento de identificación expedido por la Dirección General de Migración y Extranjería, que acredite la condición migratoria y en este sentido, el numeral 27 inciso b) de la citada ley, dispone que los extranjeros que se encuentren en territorio nacional, tendrán la obligación de conservar y presentar, a solicitud de la autoridad competente, la documentación que acredite su identidad, expedida por la autoridades competentes del país de origen o procedencia, así como la que acredite su situación migratoria en Costa Rica (artículos 13 incisos q) y t), 39, 59, 60, 65, 66, 72, 75 y siguientes y concordantes de esa ley), salvo en los supuestos previstos en esa ley y su reglamento y entiende este Tribunal, que el pasaporte está dentro del concepto de documento de identificación expedido por la autoridad de origen o procedencia, en relación al numeral 33 citado. Como la cédula de identidad nicaragüense no está comprendido dentro de esos documentos, concuerda esta Cámara con el a quo, en cuanto estimó que la notaria incurrió en falta al celebrar el matrimonio civil, con el citado documento y no con fundamento en el pasaporte.

Por consiguiente, el documento pertinente para identificar a los extranjeros es el pasaporte, según el artículo 85 del Código Notarial. el artículo 39 del Código Notarial, establece que es obligación del Notario a identificar sin dudas y cuidadosamente a las partes, por lo que se le da la posibilidad de solicitar cualquier otro documento que le ayude a cumplir con lo indicado en este numeral. Con base en esta normativa, se le solicita a la señora Palacio el documento emitido por la Dirección de Migración y Extranjería y su pasaporte vigente.

En lo correspondiente a la comparecencia de las partes, la Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles (2024) indica que se debe colocar nombre completo y las calidades de los comparecientes, según el artículo 83 del Código Notarial. Si comparecen extranjeros, se debe

seguir con lo establecido en el artículo 85 del Código Notarial: indicar la nacionalidad y si la persona solo posee un apellido, esto se debe consignar y dejar constancia en la escritura.

Compraventa de inmueble

La señora Cristina Palacio Madriz de nacionalidad española le vende al señor Arturo Salas Gómez, un lote con un área de 505 m² ubicado cerca de la plaza de deportes en la Taras de Cartago. De acuerdo con la Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles (2024) los requisitos generales para efectuar la compraventa son:

Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil). Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional). Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional). Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional). La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo" es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar dicha declaración jurada. (pp.8-9)

Precio de venta del lote

En cuanto al precio de la venta del lote, las partes acuerdan regirse por el precio promedio de mercado en la zona. Este se determinó mediante un estudio de precios de lotes en venta ubicados

en la zona de Taras (Apéndices A, B, C, D y E). La tabla 1 contiene los precios por m² de dichas propiedades.

Tabla 1 Precio de mercado de lotes en la zona Taras, San Nicolás de Cartago, octubre 2024.

Precio de mercado de lotes en la zona Taras, San Nicolás de Cartago			
Lote	Área en m ²	Precio en ¢	Precio del m ² en ¢
1	1369	155.000.000	113.221
2	566	45.000.000	79.505
3	434	65.000.000	149.770
4	380	45.000.000	118.421
5	126	33.000.000	261.905

Además, se investigó el valor fiscal de las propiedades definido por la Municipalidad de Cartago. De acuerdo con J, Camacho (comunicación personal, 21 de octubre de 2024) la Municipalidad ha establecido en ¢100.000, el valor fiscal por m². La tabla 2 contiene una comparación entre los precios de mercado y fiscal.

Tabla 2 Comparación precio mercado y fiscal de lotes en venta en Taras de Cartago, octubre 2024

Comparación precio mercado y fiscal de lotes en venta en Taras de Cartago	
Precio	Promedio por m ²
Mercado	¢ 144.564
Fiscal	¢100.000

De acuerdo con lo anterior, se les indica a los usuarios que el precio del monto base del metro cuadrado a utilizar para la compraventa es de ¢100.000 según el valor fiscal y de ¢144.564 como media según el estudio realizado de precio de fincas en venta en la zona de Taras.

Los señores Arturo Salas Gómez y Cristina Palacio Madriz pactan que el valor del metro cuadrado para la compraventa es de ¢144.564, siendo que el precio total de la venta del lote con el área de 505 m², es de ¢ 73.004.820.

Ante la respectiva pregunta de la Notaria, el señor Salas indica que el dinero para la compra del lote proviene del negocio de venta de llantas. De esta manera se cumple con el requisito del artículo 15 ter de la Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo

Reunión de fincas

En la Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles (2024) se establecen los requisitos para poder realizar la reunión de fincas:

Cuando dos o más fincas están contiguas, estas pueden reunirse en una sola finca, lo cual debe realizarse mediante escritura pública donde comparecen el dueño o condueños de las fincas y solicitan la reunión. Debe indicarse el nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial). Citas de inscripción de las fincas que se reúnen (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional). Debe darse la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca resultante de la reunión y plano catastrado con el respectivo visado municipal en caso de requerirlo, por ejemplo, cuando se segrega lote para ser reunido con una finca completa. (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley de Catastro Nacional). Debe darse la estimación de la reunión, a efecto del cálculo de los timbres respectivos. La suma de las medidas de las fincas que se reúnen debe ser igual a la medida de la finca resultante de la reunión. Si no es igual, debe realizarse la respectiva rectificación, si procediera (p.39).

Para determinar si es aconsejable reunir la finca que el señor Arturo Salas Gómez va a comprar y que colinda con la que ya es de su propiedad, se analizaron las necesidades del señor Salas y el Plan Regulador de la Municipalidad de Cartago, para el distrito de San Nicolás, en la localidad de Taras.

Ambos inmuebles se encuentran en una zona de uso mixto con vivienda. Según artículo 578.2.1 del Plan Regulador de la Municipalidad de Cartago, se puede establecer una vivienda unifamiliar o multifamiliar o hacer uso del lote para actividades comerciales, las cuales deben

cumplir con ciertos requisitos: no producir ruido, malos olores, contaminación visual, y que estas cumplan con las necesidades básicas de los usuarios.

El Plan Regulador establece las medidas mínimas para segregar un lote en una zona de uso mixto con vivienda (Apéndice F). Para una construcción en vertical de hasta 8 pisos, que sea utilizado para la actividad comercial, el lote debe medir como mínimo 900 metros cuadrados. Si el uso del lote es para vivienda con un máximo de 3 pisos, el lote debe medir al menos 240 metros cuadrados para segregar.

Como parte de la asesoría para determinar la conveniencia de reunión de fincas, al señor Salas se le plantean ejemplos de posibles escenarios:

- Construir su casa en el lote y tener amplia zona verde o segregar el restante del lote para venderlo o donarlo a terceros.
- Construir algún comercio como, por ejemplo, la construcción de apartamentos o abrir una nueva sucursal de la llantera.
- Construir local comercial y luego segregar para construir su vivienda.
- Crear una sola finca para luego venderla.

Se le asesora que no es conveniente reunir las fincas si lo que quiere hacer es vender más adelante alguno de los dos lotes ya existentes, a un mayor precio, ya que si realiza la reunión debe realizar nuevamente la segregación, incurriendo en gastos innecesarios.

Planteados los escenarios, el señor Arturo Salas Gómez, me indica que no desea vender los lotes ya existentes. Lo que quiere es construir un edificio de apartamentos.

Una vez que quedó en evidencia la voluntad del usuario sobre el uso que le quiere dar al inmueble, se le recomienda al usuario reunir de una vez ambos inmuebles.

El monto de la reunión de las fincas para efectos fiscales se estima utilizando el precio de la venta del inmueble de 505 m² que es de ¢ 73.004.820 más el valor fiscal de la finca de 875 m² correspondiente a ¢20.925.230, para un tal de ¢ 93.930.050.

Honorarios

En cuanto a los honorarios, se les indica a las partes los rubros correspondientes de acuerdo con lo establecido en el Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado.

La compraventa de la finca matrícula 59525-000, se calcula de acuerdo con el artículo 74 del Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado.

Para determinar el precio de mercado de los lotes en Taras, se realizó un estudio en distintas páginas web de precio de lotes, además de realizar la consulta de manera presencial en la Municipalidad sobre el valor fiscal por m² en esa zona. Dicho estudio tomó dos horas, las cuales se calculan según el artículo 63 del Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado.

De acuerdo con el artículo 65 del Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado, al no estar la reunión prevista en dicha normativa, se debe establecer el acto en un monto no menor a ciento veintiún mil colones.

Los honorarios se desglosan de la siguiente manera:

- Compraventa: ₡1.026.941,966 con el I.V.A. incluido.
- Hora profesional: ₡205.095 con el I.V.A. incluido.
- Reunión de fincas: ₡136.730 con el I.V.A. incluido.

En cuanto a los timbres de acuerdo con el cálculo en el Banco de Costa Rica, el pago por el traspaso de la finca es de ₡606.0003,34 y el monto por la reunión de las fincas corresponde a ₡17.996,3.

Como parte de la asesoría, se les indica a los usuarios que según la normativa costarricense el pago de honorarios, timbres e impuestos corresponde a ambas partes de manera equitativa, salvo que decidan pactar otra cosa, según lo establecido en el numeral 68 del Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado.

Una vez dicho lo anterior, las partes acuerdan pagar cada uno la mitad de los honorarios correspondientes a la compraventa, las horas profesionales y sus respectivos timbres. En cuanto al pago de la reunión de fincas es el señor Arturo Salas Gómez el que paga los honorarios y los timbres correspondientes.

Estudios preescriturarios

Son aquellos actos que se realizan antes de elaborar la escritura y que determinan que las partes se encuentran legitimadas para actuar. Estos serán añadidos a mi Archivo de Referencias según los artículos 47 del Código Notarial y 21 y 22 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. En el presente caso se realizaron los siguientes estudios preescriturarios:

Al señor Arturo Salas Gómez:

- Cédula de identidad
- Licencia de conducir
- Estudio en el registro civil
- Estudio Registral de la finca de 875 metros cuadrados que indica que es el propietario.
- Plano de la finca
- Plano de la finca reunida

A la señora Cristina Palacio Madriz:

- Documento de residencia temporal emitido por la Dirección de Migración y Extranjería
- Pasaporte vigente
- Estudio Registral de la finca de 505 metros cuadrados que indica que es la propietaria.
- Plano de la finca.

Fase Redactora

En esta fase el Notario procede a plasmar en la escritura pública la voluntad de las partes, de acuerdo con el asesoramiento brindado a los usuarios y conforme al ordenamiento jurídico.

Una vez que los usuarios se encuentran conformes, indican que no tienen duda sobre lo conversado en el asesoramiento y al disponer de los estudios preescriturarios necesarios para la realización de la escritura, las partes indican que se inicie con su redacción. Para ello, se toman en cuenta los siguientes artículos 81,87,88 y 90 del Código Notarial y el artículo 460 inciso 1 del Código Civil, y lo establecido en la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario.

Fase Legitimadora

Según Infante (2005) “se legitiman los actos y negocios jurídicos, es decir, dota a la voluntad de las partes de la forma jurídica requerida para que surtan efectos (p.180)”. Esta fase va de la mano con el principio de fe pública, todo lo manifestado por el Notario se presume cierto.

Se procede a leer la escritura a los comparecientes y una vez conformes, los comparecientes y el Notario la firman.

Fase Ejecutora

La actuación notarial finaliza con que “los actos acordados por las partes y otorgados ante él, surtan efectos en la sociedad, realiza, de ser necesario, cualquier diligencia que se tenga que cumplir, de acuerdo con nuestro Ordenamiento Jurídico, como las diferentes inscripciones registrales” (Infante, 2005, pp.180-181).

En esta fase, se procede a presentar el testimonio al Registro para la respectiva inscripción de la escritura. En la Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles (2024) se establecen los requisitos que debe tener todo testimonio, los cuales son:

El testimonio es la copia de la escritura que se otorgó ante un notario público. El primer testimonio, deberá extenderse en el mismo acto de firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes, e irá firmado por el notario (art. 117 del Código Notarial). Los testimonios tendrán dos partes: la primera será una copia literal, total o parcial de la escritura matriz, y la segunda el engrose (que será la que le confiere calidad de ejecutoria para producir efectos jurídicos) será una razón en donde se hará constar que la primera parte es una copia total o en lo conducente (consignar las advertencias del art. 77 del C.N.) de la escritura y se indicará su número, el folio y el tomo del protocolo donde se localiza, la conformidad de la confrontación con el original; además, se hará constar que se expide como primer o ulterior testimonio, en qué momento se expide (indicando el lugar, la hora y la fecha), y si se extiende con posterioridad a la autorización de la escritura matriz. Si se expide en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por la ley, deberá indicarse la fecha de la orden del funcionario o tribunal de donde proviene. Al pie se

indicarán las notas que procedan para subsanar errores u omisiones. El notario deberá firmar el testimonio e imprimir su sello blanco al lado o al pie (arts. 73, 114 y 115 del Código Notarial). El testimonio de escritura que se presente en forma física ante el Registro debe estar escrito en español, a máquina de escribir o en computadora en letra Arial , Times New Roman, Verdana o Calibrí, tamaño mínimo de letra doce para el formato en computadora, en tinta indeleble de color negro o azul cuyos rasgos sean claramente visibles, con el objeto de que su imagen pueda ser capturada por los medios tecnológicos en uso y no puede abarcar un número superior de 30 líneas de texto por página. (art. 116 Código Notarial, art. 30 inciso c) Decreto Ejecutivo 42835 que es el Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional y artículo 11 Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial) Cada testimonio de escritura deberá expedirse de acuerdo con los mecanismos de seguridad existentes y atinentes, de conformidad con la forma (física o digital) como se presente. Al Registro le corresponde corroborar que los medios de seguridad que acompañen al testimonio pertenezcan al notario autorizante; en caso contrario, deberá cancelarse el asiento de presentación (art. 73 del Código Notarial y arts. 29, 30 y 31 de la Ley 3883 sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público). Si al momento de transcribir la información del protocolo al testimonio se omite o se varía algún dato, el notario podrá, por medio de razón, consignar el dato correcto, dando fe de que este consta en la escritura matriz (art. 118 del Código Notarial).

En el apartado de Instrumento Notarial de este proyecto, se incluyen los siguientes documentos: Los estudios preescriturarios, el índice, la escritura pública, el testimonio para la respectiva inscripción en el Registro Nacional de la Propiedad, los timbres fiscales y el recibo de los honorarios.

Instrumento Notarial

Escritura






PROTOCOLO

1	NÚMERO CINCUENTA Y DOS. Ante mí, Gloriana Obando Angulo, Notaria Pública
2	con oficina en San José, Vázquez de Coronado, Plaza Coronado, local cinco,
3	comparecen la señora CRISTINA PALACIO MADRIZ , de nacionalidad española,
4	mayor, soltera, pensionada, vecina de Cartago, Concepción, La Unión, condominio
5	Terralta, frente al Colegio Anglo, casa dieciocho f, portadora de la residencia temporal
6	número tres dos ocho tres cero dos siete uno ocho dos uno uno, y el señor ARTURO
7	SALAS GÓMEZ , costarricense, mayor, casado en primeras nupcias, comerciante,
8	vecino de Cartago, El Guarco, El Tejar, Residencial Las Catalinas, casa treinta y dos a,
9	portador de la cédula de identidad número uno- cero setecientos cincuenta- cero
10	ochocientos sesenta y tres, y DICEN: PRIMERO: DESCRIPCIÓN DE LA PRIMERA
11	FINCA. Que la primer compareciente es dueña registral de la finca inscrita en el Registro
12	Inmobiliario, Provincia de Cartago matrícula: C-cinco nueve cinco dos cinco- cero cero
13	cero, naturaleza: terreno para construir, situada: en el distrito cuatro San Nicolás,
14	cantón uno Cartago de la provincia de Cartago, linderos: al norte calle pública con ocho
15	metros, al sur Joaquín Rodríguez Carranza, al este: Joaquín Rodríguez Carranza y al
16	oeste: Arturo Salas Gómez, mide: quinientos cinco metros cuadrados, plano
17	catastrado número: C-cero uno seis cero uno dos uno- dos mil veintiuno. SEGUNDO:
18	DESCRIPCIÓN DE LA SEGUNDA FINCA Que el segundo compareciente es dueño
19	registral de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de Cartago matrícula:
20	C-uno cuatro uno seis dos nueve-cero cero cero, naturaleza: terreno para construir,
21	situada: en el distrito cuatro San Nicolás, cantón uno Cartago de la provincia de
22	Cartago, linderos: al norte calle pública con ocho metros, al sur Wilkie Acuña
23	Rodríguez, al este: Cristina Palacio Madriz y al oeste: Wilkie Acuña Rodríguez, mide:
24	ochocientos setenta y cinco metros cuadrados, plano catastrado número: C-cero cero
25	dos uno nueve cero ocho- dos mil veinte dos. TERCERO: DE LA COMPRAVENTA. Que
26	en este acto la primera compareciente le vende la finca número matrícula: C-cinco
27	nueve cinco dos cinco- cero cero cero, anteriormente descrita al señor Salas, por el
28	monto de SETENTA Y TRES MILLONES CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTE
29	COLONES. La venta se realiza libre de gravámenes, afectaciones y al día con el pago
30	de impuestos municipales. DECLARACIÓN JURADA. Manifiesta el compareciente

1	SALAS GÓMEZ que debidamente apercibido de la pena con que la Ley castiga el delito
2	de Perjurio, DECLARA BAJO FE DE JURAMENTO lo siguiente: a) Que conforme al
3	artículo quince Ter de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de
4	uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al
5	terrorismo, el precio de la compraventa es la suma de SETENTA Y TRES MILLONES
6	CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTE COLONES pagado a la señora PALACIO
7	MADRIZ en su cuenta corriente, los honorarios, gastos y comisiones, se cancelan
8	mediante transferencias bancarias realizadas por el compareciente SALAS GÓMEZ . b)
9	Que el origen de los fondos utilizados para pagar el precio, timbres, tasas, honorarios,
10	comisiones e impuestos aplicables provienen del giro comercial del negocio de llantas
11	que posee el señor Salas Gómez. CUARTO: DE LA REUNIÓN DE FINCAS. Que en
12	este acto el compareciente Arturo Salas Gómez dice que, por estar contiguas y para
13	conformar una sola propiedad, se reúna la finca de su propiedad inscrita en el Registro
14	Inmobiliario matrícula C-cinco nueve cinco dos cinco- cero cero cero, a la finca
15	matrícula número C-uno cuatro uno seis dos nueve-cero cero cero, ubicadas en distrito
16	cuatro San Nicolás, cantón uno Cartago de la provincia de Cartago, anteriormente
17	descritas. De la reunión de las fincas dichas se forma la finca que se describe así:
18	naturaleza: terreno para construir, situada: en el distrito cuatro San Nicolás, cantón uno
19	Cartago de la provincia de Cartago, linderos: al norte calle pública con ocho metros, al
20	sur Wilkie Acuña Rodríguez y Joaquín Rodríguez Carranza, al este: Joaquín Rodríguez
21	Carranza y al oeste: Wilkie Acuña Rodríguez, mide: mil trescientos ochenta metros
22	cuadrados. QUINTO: DEL PLANO CATASTRADO. Solicita el compareciente Salas, la
23	incorporación del nuevo plano catastrado de la Provincia de CARTAGO VEINTIOCHO
24	MIL NOVECIENTOS QUINCE - DOS MIL VEINTICUATRO levantado por el topógrafo
25	WILLY GUERRERO CUBILLO , carné tres mil ciento noventa y cinco, el cual se ajusta
26	en un todo a la FINCA MATRÍCULA NÚMERO C-UNO CUATRO UNO SEIS DOS
27	NUEVE-CERO CERO CERO , los linderos son los correctos, de lo cual la suscrita Notaria
28	da fe, he agregado una copia a mi archivo de referencias, el mismo se halla visado por
29	la Municipalidad de Cartago. SEXTO: Se estima esta reunión de fincas para efectos
30	fiscales en NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL



PROTOCOLO

1	CINCUENTA COLONES. SETIMO: Manifiestan los comparecientes, que los montos
2	correspondientes al pago de honorarios, impuesto de traspaso, derechos de registro y
3	timbres serán depositados en las próximas veinticuatro horas de haberse suscrito la
4	presente escritura en la cuenta bancaria número doscientos- cero uno – ciento veinte-
5	cero once mil doscientos cuatro- uno del Banco de Costa Rica a nombre de la Notaria
6	autorizante, lo anterior para efectos de cumplir con lo establecido en el artículo ciento
7	sesenta y siete del Código Notarial. La suscrita Notaria hace constar que me han
8	presentado todos los documentos que sirven como prueba para daciones de fe
9	específicas y las cuales agrego a mi archivo de referencias. Advertí a los comparecientes
10	del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones y de las obligaciones
11	que ahora contraen. ES TODO. - Expido un primer testimonio para los
12	comparecientes. Leído lo anterior a los comparecientes lo aprueban y juntos
13	firmamos en San José, Vázquez de Coronado, Patalillo, a las diez horas
14	y once minutos del día primero de noviembre del año dos mil veinticuatro.
15	
16	
17	

Testimonio

Gloriana Obando Angulo
114950823



NÚMERO CINCUENTA Y DOS. Ante mí, Gloriana Obando Angulo, Notaria Pública con oficina en San José, Vázquez de Coronado, Plaza Coronado, local cinco, comparecen la señora CRISTINA PALACIO MADRIZ, de nacionalidad española, mayor, soltera, pensionada, vecina de Cartago, Concepción, La Unión, condominio Terralta, frente al Colegio Anglo, casa dieciocho f, portadora de la residencia temporal número tres dos ocho tres cero dos siete uno ocho dos uno uno, y el señor ARTURO SALAS GÓMEZ, costarricense, mayor, casado en primeras nupcias, comerciante, vecino de Cartago, El Guarco, El Tejar, Residencial Las Catalinas, casa treinta y dos a, portador de la cédula de identidad número uno- cero setecientos cincuenta- cero ochocientos sesenta y tres, y DICEN: PRIMERO: DESCRIPCIÓN DE LA PRIMERA FINCA. Que la primer compareciente es dueña registral de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de Cartago matrícula folio real número cinco nueve cinco dos cinco- cero cero cero, naturaleza: terreno para construir, situada: en el distrito cuatro San Nicolás, cantón uno Cartago de la provincia de Cartago, linderos: al norte calle pública con ocho metros, al sur Joaquín Rodríguez Camarza, al este: Joaquín Rodríguez Camarza y al oeste: Arturo Salas Gómez, mide: quinientos cinco metros cuadrados, plano catastrado número: 0-cero uno seis cero uno dos uno- dos mil veintiuno. SEGUNDO: DESCRIPCIÓN DE LA SEGUNDA FINCA. Que el segundo compareciente es dueño registral de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de Cartago matrícula folio real número uno cuatro uno seis dos nueve-cero cero cero, naturaleza: terreno para construir, situada: en el distrito cuatro San Nicolás, cantón uno Cartago de la provincia de Cartago, linderos: al norte calle pública con ocho metros, al sur Wilkie Acuña Rodríguez, al este: Cristina Palacio Madriz y al oeste: Wilkie Acuña Rodríguez, mide: ochocientos setenta y cinco metros cuadrados, plano catastrado número: 0-cero cero dos uno nueve cero ocho- dos mil veinte dos. TERCERO: DE LA COMPRAVENTA. Que en este acto la primera compareciente le vende la finca número cinco nueve cinco dos cinco- cero cero cero, anteriormente descrita el compareciente Salas, por el monto de SETENTA Y TRES MILLONES CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTE COLONES, el cual el compareciente Salas acepta. La venta se realiza libre de gravámenes y afectaciones. **DECLARACIÓN JURADA.** Manifiesta el compareciente SALAS GÓMEZ que debidamente apercibido de la pena con que la Ley castiga el delito de Perjurio, **DECLARA BAJO FE DE JURAMENTO** lo siguiente: a) Que conforme al artículo quince Ter de la Ley sobre



Gloriana Obando Angulo



estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, el precio de la compraventa pagado a la señora PALACIO MADRIZ, los honorarios, gastos y comisiones, se cancelan mediante transferencias bancarias realizadas por el compareciente SALAS GÓMEZ. b) Que el origen de los fondos utilizados para pagar el precio, timbres, tasas, honorarios, comisiones e impuestos aplicables provienen del giro comercial del negocio de llantas que posee el señor Salas Gómez.

CUARTO: DE LA REUNIÓN DE FINCAS. Que en este acto el compareciente Arturo Salas Gómez manifiesta que, por estar contiguas y para conformar una sola propiedad, se reúna la finca de su propiedad inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de Cartago, matrícula folio real número cinco nueve cinco dos cinco- cero cero cero, a la finca matrícula folio real número uno cuatro uno seis dos nueve-cero cero cero, ubicadas en distrito cuatro San Nicolás, cantón uno Cartago de la provincia de Cartago, anteriormente descritas. De la reunión de las fincas dichas se forma la finca que se describe así: naturaleza: terreno para construir, situada: en el distrito cuatro San Nicolás, cantón uno Cartago de la provincia de Cartago, linderos: al norte calle pública con ocho metros, al sur Wilkie Acuña Rodríguez y Joaquín Rodríguez Carranza, al este: Joaquín Rodríguez Carranza y al oeste: Wilkie Acuña Rodríguez, mide: mil trescientos ochenta metros cuadrados.

QUINTO: DEL PLANO CATASTRADO. Solicita el compareciente Salas, la Incorporación del nuevo plano catastrado de la Provincia de CARTAGO VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS QUINCE - DOS MIL VEINTICUATRO levantado por el topógrafo WILLY GUERRERO CUBILLO, camé tres mil ciento noventa y cinco, el cual se ajusta en un todo a la FINCA MATRÍCULA NÚMERO UNO CUATRO UNO SEIS DOS NUEVE-CERO CERO CERO, los linderos son los correctos, de lo cual la suscrita Notaría da fe, he agregado una copia a mi archivo de referencias, el mismo se halla visado por la Municipalidad de Cartago.

SEXTO: Se estima esta reunión de fincas para efectos fiscales en NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL CINCUENTA COLONES.

SÉTIMO: Manifiestan los comparecientes, que los montos correspondientes al pago de honorarios, impuesto de traspaso, derechos de registro y timbres serán depositados en las próximas veinticuatro horas de haberse suscrito la presente escritura en la cuenta bancaria número doscientos- cero uno - ciento veinte- cero once mil doscientos cuatro- uno del Banco de Costa Rica a nombre de la Notaría autorizante, lo anterior para efectos de cumplir con lo





establecido en el artículo ciento sesenta y siete del Código Notarial. La suscrita Notaría hace constar que me han presentado todos los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y las cuales agrego a mi archivo de referencias. Advertí a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones y de las obligaciones que ahora contraen. ES TODO. - Explico un primer testimonio para los comparecientes. Leído lo anterior a los comparecientes lo aprueban y juntos firmamos en San José, Vázquez de Coronado, Patallillo, a las diez horas y once minutos del día primero de noviembre del año dos mil veinticuatro. ***ARTURO SALAS GÓMEZ*** CRISTINA PALACIO MADRIZ*** GLORIANA OBANDO ANGULO*** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO CINCUENTA Y DOS, INICIADA EN EL FOLIO NÚMERO SESENTA Y UNO FRENTE DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTA CONFORME Y LO EXPEDIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.



RAZON NOTARIAL: La suscrita notaría hace constar que los derechos, aranceles y timbres correspondientes al presente documento se pagaron al Banco de Costa Rica el día primero de noviembre de dos mil veinticuatro, mediante el Sistema de Tasación Electrónica del Banco de Costa Rica. El entero bancario cero cero cero cinco seis siete siete nueve cuatro cinco dos cero corresponde a la compraventa del lote y el entero bancario número cero cero cero cinco seis dos ocho nueve cero cinco uno, corresponde a la reunión de fincas. Ambos con fecha del día primero de noviembre de dos mil veinticuatro. San José primero de noviembre del dos mil veinticuatro.



Gloriana Obando Angulo
114950823



de cumplir con lo establecido en el artículo ciento sesenta y siete del Código Notarial. La suscrita Notaria hace constar que me han presentado todos los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y las cuales agrego a mi archivo de referencias. **ES TODO. - Expido un primer testimonio para los comparecientes. Leído lo anterior a los comparecientes lo aprueban y juntos firmamos en San José, Vázquez de Coronado, Patalillo, a las diez horas y once minutos del día primero de noviembre del año dos mil veinticuatro. ***ARTURO SALAS GÓMEZ*** CRISTINA PALACIO MADRIZ*** GLORIANA OBANDO ANGULO*** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO CINCUENTA Y DOS, INICIADA EN EL FOLIO NÚMERO SESENTA Y UNO FRENTE DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTA CONFORME Y LO EXPEDIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.**



RAZON NOTARIAL: La suscrita notaria hace constar que los derechos, aranceles y timbres correspondientes al presente documento se pagaron al Banco de Costa Rica el día primero de noviembre de dos mil veinticuatro, mediante el Sistema de Tasación Electrónica del Banco de Costa Rica. El entero bancario cero cero cero cinco seis siete siete nueve cuatro cinco dos cero corresponde a la compraventa del lote y el entero bancario número cero cero cero cinco seis dos ocho nueve cero cinco uno, corresponde a la reunión de fincas. Ambos con fecha del **día primero de noviembre de dos mil veinticuatro**. San José primero de noviembre del dos mil veinticuatro.



Gloriana Obando Angulo

Identificación Arturo Salas Gómez

 REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1 0750 0863





Nombre: ARTURO
1° Apellido: SALAS
2° Apellido: GOMEZ
C.C:



Número de Cédula: 1 0750 0863
Fecha de Nacimiento: 05 10 1968
Lugar de Nacimiento: CARMEN CENTRAL SAN JOSE
Nombre del Padre: ANGEL SALAS MADRIGAL
Nombre de la Madre: LILIANA GOMEZ MORA
Domicilio Electoral: EL TEJAR, EL GUARCO CARTAGO
Vencimiento: 05 10 2028





003165068

REPUBLICA DE COSTA RICA
Licencia de Conducir



Nº: **CI 1 0750 0863**
 Expedición: **21-03-1991**
 Nacimiento: **05 10 1968**
 Vencimiento: **21-03-2026**

Tipo: **B1**

R.F. R.T. T.S. **A+** **Donador**

ARTURO SALAS GOMEZ

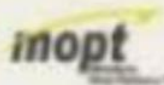





06221947

31030495

09/06/2018 11:12 AM PR5350 Z324915 360 BCR CUBUJUQUI

EDUCACIÓN VIAL: CONSTRUYENDO UNA CULTURA VIAL

CLASIFICACION	
TIPOS	LICENCIA
A	MOTOCICLETAS
B	LIVIANO-PESADO
C	TRANSP. PUBLICO
D	EQUIPO ESPECIAL
E	PROFESIONAL

Punta Caballero, Manuel Antonio, Quepos

Estudio de Registro Arturo Salas Gómez



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 :	107500863	Fecha Nacimiento :	05/10/1968
Nombre Completo :	ARTURO SALAS GOMEZ	Nacionalidad :	CCSTARRICENSE
Conocida/a Como :		Edad :	56 AÑOS
Hijo/a de:	ANGEL SALAS MADRIGAL	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	LILIANA GOMEZ MORA		Ver Más Detalles
Identificación:	0		

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

HIJOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.go.cr para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos ([haga click aquí](#)) y adjuntarlo al correo

[Mostrar](#)

MATRIMONIOS REGISTRADOS


Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955

[Mostrar](#)


LUGAR DE VOTACION

[Mostrar](#)

Estudio Registral finca folio real 59525-000



Registro Nacional
República de Costa Rica
Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



"La Patria"
Mural de César Valverde
Registro Nacional de Costa Rica

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 59525- - 000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 59525 DUPLICADO:
HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN NICOLAS CANTON 1-
CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE: CALLE PÚBLICA CON 8 METROS
SUR: JOAQUIN RODRIGUEZ CARRANZA
ESTE: JOAQUIN RODRIGUEZ CARRANZA
OESTE: ARTURO SALAS GOMEZ

MIDE: QUINIENTOS CINCO METROS CUADRADOS

PLANO: C-0160121-2021
IDENTIFICADOR PREDIAL: 301040059525__

VALOR FISCAL: 18,860,236.00 COLONES

PROPIETARIO:
CRISTINA PALACIO MADRIZ
PASAPORTE ZAB000221
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 0507-00011265-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-OCT-2023
OTROS:

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



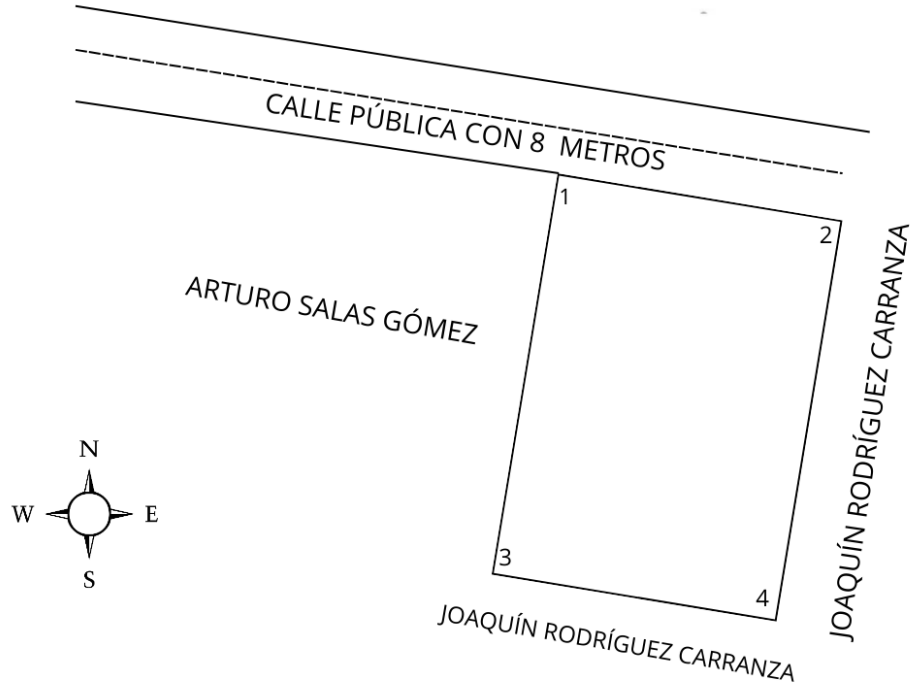
Emitido el 01-11-2024 a las 04:00 horas

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

Todos los derechos reservados - 2024 - Registro Nacional - San José, Curridabat - Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@rrn.gov.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Plano fina folio real 59525-000

<p>REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL</p> <p>INSCRIPCIÓN No: 3-59525-2021</p> <p>Fecha: Registrador: FIORELLA MATARRITA RUIZ 35415495C99EAFD0A85E511C7DA57B58</p>	<p>Catastro Nacional</p> <p>2021-0160121-C 11/05/2021</p>	 <p>Contrato 9457475 Fecha 11/05/2021 Visado CFIA</p>																		
<p>NUMERO DE ENTERO: 414745256 NUMERO DE ENTERO: 37132438-6</p>																				
<p>NOTAS: Levantamiento con Estación Total. Poligonal abierta y polar. Errores estimados: angular 00' 01' y lineal 0.01m. Linderos Existentes.</p>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">DERROTERO COORDENADAS CRTM05 (m)</th> </tr> <tr> <th>PUNTO</th> <th>ESTE</th> <th>NORTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>484910.61</td> <td>1109895.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>484932.59</td> <td>1109888.17</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>484938.08</td> <td>1109886.47</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>484947.30</td> <td>1109883.80</td> </tr> </tbody> </table>	DERROTERO COORDENADAS CRTM05 (m)			PUNTO	ESTE	NORTE	1	484910.61	1109895.00	2	484932.59	1109888.17	3	484938.08	1109886.47	4	484947.30	1109883.80
DERROTERO COORDENADAS CRTM05 (m)																				
PUNTO	ESTE	NORTE																		
1	484910.61	1109895.00																		
2	484932.59	1109888.17																		
3	484938.08	1109886.47																		
4	484947.30	1109883.80																		
																				
<p>INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL No. 3-59525-000 Identificador Predial 301040059525</p>	<p>AREA 505 m² SITUADO EN TARAS DISTRITO 04 SAN NICOLÁS CANTÓN 01 CARTAGO PROVINCIA 03 CARTAGO</p>	<p>PROTOCOLO TOMO 21640 FOLIO 140 ESCALA 1:500 07-07-2021</p>	<p>Digitally signed by ELIECER RAMIREZ AGUILAR (FIRMA) Date: 2021.11.05 08:22:28 ELIECER RAMIREZ AGUILAR INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 6727</p>																	

Estudio registral finca folio real 141629-000

Inicio | Ayuda | Preguntas Frecuentes | Entradas Receptoras | Contacto | Desconectar | Idioma español

REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

Registro Nacional
República de Costa Rica
Sistema de Certificaciones e Informes Digitales

"La Patria"
Mural de César Valverde
Registro Nacional de Costa Rica

Detalle de Certificaciones o Productos

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas
- Certificación Imágenes
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del País
- Certificado Inmobiliario
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 141629- - 000**

**PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 141629 DUPLICADO:
HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN NICOLAS CANTON 1-
CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:
NORTE: CALLE PÚBLICA CON 8 METROS
SUR: WILKIE ACUÑA RODRÍGUEZ
ESTE: CRISTINA PALACIO MADRIZ
OESTE: WILKIE ACUÑA RODRÍGUEZ

MIDE: OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

**PLANO:C-0021908-2022
IDENTIFICADOR PREDIAL:301040141629__**

VALOR FISCAL: 20,925,230.00 COLONES

PROPIETARIO:
ARTURO SALAS GÓMEZ
CEDULA IDENTIDAD 1-0750-0863
ESTADO CIVIL: CASADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0573-00059473-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-NOV-2022


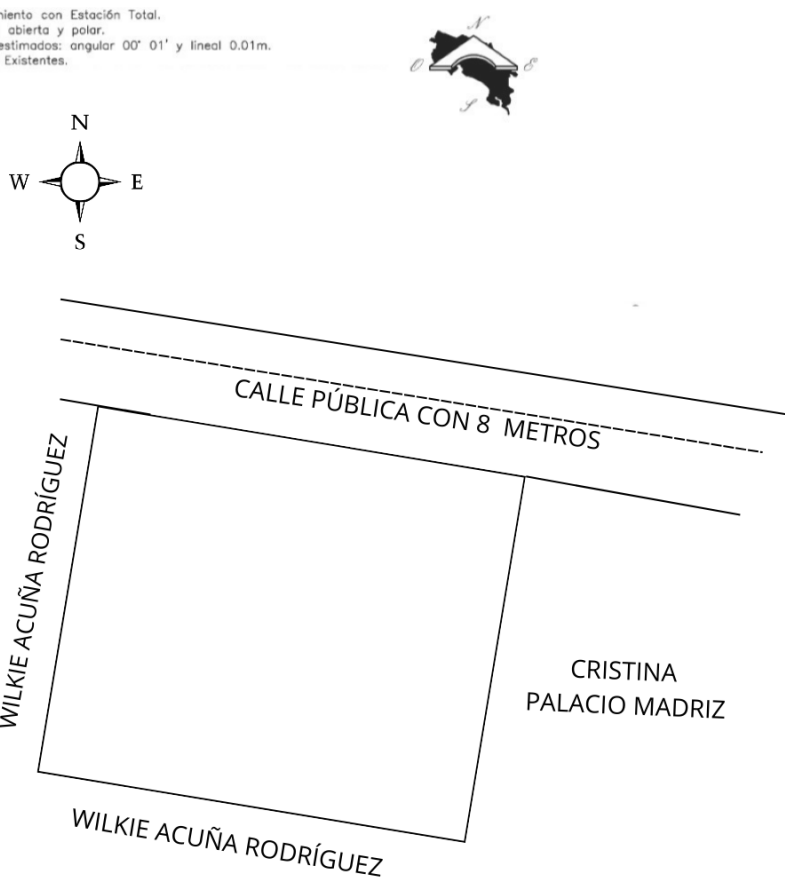
**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

Emitido el 01-11-2024 a las 04:08 horas



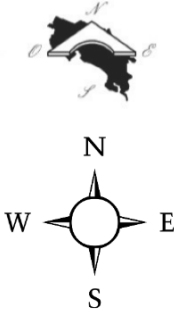

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

Todos los derechos reservados - 2024 - Registro Nacional - San José, Curridabat - Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@mp.go.cr

Plano finca folio real 141629-000

<p>REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL</p> <p>3-141629-2022</p> <p><small>Fecha Registrador: FIORELLA MATARRITA RUIZ 35415495C99EAFDDA85E511C7DA57B58</small></p>	<p>Catastro Nacional</p> <p>2022-0021908-C 05/11/2022</p>	 <p>Contrato 8745248 Fecha 05/11/2022 Visado CFIA</p>	
<p>NUMERO DE ENTERO: 414745256 NUMERO DE ENTERO: 37132438-6</p>			
<p>NOTAS: Levantamiento con Estación Total. Poligonal abierta y polar. Errores estimados: angular 00° 01' y lineal 0.01m. Linderos Existentes.</p>			
			
<p>INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL No. 3-141629-000 Identificador Predial 301040141269</p>	<p>AREA 875 m² SITUADO EN TARAS DISTRITO 04 SAN NICOLÁS CANTÓN 01 CARTAGO PROVINCIA 03 CARTAGO</p>	<p>PROTOCOLO TOMO 21640 FOLIO 140 ESCALA 1:500 07-07-2021</p>	<p>Digitally signed by Marco Ortega Brenes Date: 2022.05.11 09:027:21 Marco Ortega Brenes INGENIERO TOPÓGRAFO</p>

Plano de las fincas reunidas

 <p>REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL</p> <p>3-141629-2022</p> <p>Fecha : 20/01/2022 15:19:25 Registrador: FIORELLA MATARRITA RUIZ 35415495C99EAFDDA85E511C7DA57B58</p>	<p>Catastro Nacional</p> <p>2024-28915-C 01/11/2024</p>	 <p>Contrato 445484 Fecha 01/11/2024 Visado CFIA</p>	
<p>NUMERO DE ENTERO: 414745256 NUMERO DE ENTERO: 37132438-6</p>			
<p>NOTAS: Levantamiento con Estación Total. Poligonal abierta y polar. Errores estimados: angular 00° 01' y lineal 0.01m. Linderos Existentes.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div>			
<p>INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL No. 3-141629-000 Identificador Predial 301040141269</p>	<p>AREA 1380 m² SITUADO EN TARAS DISTRITO 04 SAN NICOLÁS CANTÓN 01 CARTAGO PROVINCIA 03 CARTAGO</p>	<p>PROTOCOLO</p>	<p>Digitally signed by Willy Guerrero Cubillo Date: 2024.01.11 09:027:21 Willy Guerrero Cubillo INGENIERO TOPÓGRAFO</p>

Tasación finca 59525-000

Tasación de Enteros

Mensajes importantes

Registro
BIENES INMUEBLES



Acto
TRASPASO DE INMUEBLES

Indicador
INDIVIDUAL



Monto a tasar
73,004,820.00

Boleta de Seguridad

Finca/Placa
59525000

Concepto

Municipalidad
MUNICIPALIDAD DE CARTAGO

Monto D.G.T.D

Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)

Tasación 544509811

Pago Neto 606,003.34

Cnt Enteros 00001

Tasación reunión de fincas

Tasacion de Enteros

Mensajes Importantes

Registro BIENES INMUEBLES	▼	Acto REUNION DE FINCAS
Indicador INDIVIDUAL	▼	Monto a tasar 93,930,050.00
Boleta de Seguridad		Finca/Placa
Concepto		Municipalidad MUNICIPALIDAD DE CARTAGO
Monto D.G.T.D		Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)

Tasación 544509838

Pago Neto 17,996.30

Cnt Enteros 00001

Índice de Instrumentos Notariales

Índice de Instrumentos Públicos

Licda. Gloriana Obando Angulo
Cédula de Identidad 1-11495-0823
Carné 34395

PRIMERA QUINCENA DE NOVIEMBRE 2024

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
01	61 Frente	62 Vuelto	52	10:11	01/11/2024	Compraventa (traspaso) finca C-59525-000 Reunión de fijas C-59525-000 y C-141629	Cristina Palacio Madriz española pasaporte ZAB000221 y Arturo Salas Gómez	NO
01								
-----								Ultima Línea



Licda. Gloriana Obando Angulo
Abogada y Notaria
Carne 34395

Recibo de pago de la compraventa



01 de noviembre de 2024

Comprobante

Transferencia

Documento	21462625
Referencia	2021021315221010026269206
Cuenta origen	AH CR51015202001127594306
	F Arturo Salas Gómez
Cuenta destino	(Cristina Palacio Madriz
Banco destino	BANCO DE COSTA RICA
Monto debitado	₡73.004.820,00
Comisión	₡1.232,00
Monto transferido	₡73.004.820,00
Motivo	COMPRA DE LOTE

Recibo Arturo Salas Gómez



Arturo Salas Gomez

FACTURA NO

#012345

01.11.2024

DESCRIPCION

PRECIO

Compraventa finca
3-59525-000

¢513.470,983

Hora profesional

¢ 102.952,5

Reunión Fincas
3-59525-000 y
3-141629-000

¢ 136.730

TOTAL

¢753.153,483 I.V.I

Recibo Cristina Palacio Madriz



Cristina Palacio Madriz

FACTURA NO

#012346

01.11.2024

DESCRIPCION

PRECIO

Compraventa finca
3-59525-000

¢513.470,983

Hora profesional

¢ 102.952,5

TOTAL

¢616.423,483 I.V.I

Referencias

- Bienes online (2024). Ficha terreno venta san nicolas Cartago. https://www.bienesonline.co.cr/ficha-terreno-venta-san-nicolas-cartago_TEV93880.php
- Código Civil. Ley 30 de 1988. Artículos 254, 267, 450, 460, 480, 1049 y 1054. Enero 01 de 1888. (Costa Rica)
- Código Notarial. Ley 7764 de 1998. Artículos 1, 6, 31, 34, 36, 39, 47, 73, 77, 81, 82, 83, 85, 87, 88, 89, 90, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 166 y 167. Noviembre 22 de 1998 (Costa Rica)
- Decreto Ejecutivo 41457 de 2019. [Poder Ejecutivo]. Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. 01 de febrero de 2019. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=88156&nValor3=0&strTipM=TC
- Decreto Ejecutivo 42835 de 2021 [Poder Ejecutivo]. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. 16 de abril de 2021. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=94073&nValor3=0&strTipM=FN
- Encuentra24 Costa Rica, 2024. <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-de-1-369m2-taras-cartago-155-000-000/28833891?q=keyword.taras®ionslug=cartago-provincia-cartago&list=categoryregion&categoryslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos>
- Encuentra24 Costa Rica, 2024. <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-cartago/28230008?q=keyword.taras®ionslug=cartago-provincia-cartago&list=categoryregion&categoryslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos>
- Habita Gestión Inmobiliaria, 2024. <https://habitacr.com/property/lote-a-la-venta-en-taras-cartago/>

Infante, G. (2005). Naturaleza jurídica del notario costarricense. *Revista de Ciencias Jurídicas*, num.106 <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/download/13332/12603/22431>

Kluwer, W. (II.). (2023). *Compraventa civil, mercantil e internacional: obligaciones y prohibiciones de las partes contratantes*: (1 ed.). LA LEY Soluciones Legales S.A. <https://elibro.net/es/lc/bibliouia/titulos/248941>

KW Costa Rica. <https://www.kwcostarica.com/listingDetails/2201-5808?lan=es-CR>

Ley 3504 de 1965. Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones TSE y de Registro Civil. 26 de mayo de 1965. La Gaceta No 117.

Ley 3883 de 1967. Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=0&strTipM=TC

Ley 6545 de 1981. Ley de Catastro Nacional. 25 de marzo de 1981.

Ley 8204 de 2002. Reforma integral Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. 11 de enero de 2002. La Gaceta No. 8

Ley 8764 de 2009. Ley General de Migración y Extranjería. 01 de setiembre de 2009. La Gaceta No. 170.

Municipalidad de Cartago. (2024, 11 de abril). *Plan Regulador Territorial de la Municipalidad de Cartago*. <https://www.muni-carta.go.cr/wp-content/uploads/2024/07/01.-Modificacion-Plan-Regulador-Territorial-del-Canton-de-Cartago.pdf>

Municipalidad de Cartago. (2024). *Visor municipal*. <https://experience.arcgis.com/experience/b7351245310646aba9ff4756d686553c/page/P%C3%A1gina/>

Registro Nacional (2024, setiembre). *Registro Inmobiliario Subdirección Registral. Guía de Calificación*.

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

Reglamento 002 de 2014. Lineamientos deontológicos del notariado costarricense. 22 de mayo 2014. La Gaceta No. 97.

Reglamento 6 de 2013. Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. 22 de mayo de 2013. La Gaceta No. 97.

Tribunal Disciplinario Notarial. Proceso Disciplinario Notarial. Resolución no 00118 – 2019.

Tribunal Disciplinario Notarial. Proceso Disciplinario Notarial. Resolución n° 00407 – 2010

Apéndices

Apéndice A. Referencia de precio. Lote de 1369 m² en Taras de Cartago

20/10/24, 23:40

Lotes y Terrenos San Rafael | venta | Venta de lote de 1.369m2 Taras, Cartago 155.000.000 : CRC 155000000.00

Inicio (/costa-rica-es/clasificados) › Bienes Raices (/costa-rica-es/bienes-raices) › Venta (/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades) › Lotes y Terrenos (/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos) › Cartago provincia (/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/costa-rica-es-cartago-provincia) › Cartago (/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/costa-rica-es-cartago-provincia-cartago) › San Rafael (/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/costa-rica-es-cartago-provincia-cartago-san-rafael)

Comparte este anuncio

Añadir a favoritos

Reportar abuso

Siguiente 1/3

(/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-cartago/28230008?q=keyword.taras®ionslug=cartago-provincia-cartago&list=categoryregion)

San Rafael | Venta de lote de 1.369m2 Taras, Cartago 155.000.000

Precio **₡155,000,000** Tamaño del Lote m² **1369**

< 2/8 >

San Rafael | Venta de lote de 1.369m2 Taras, Cartago 155.000.000

Localización
San Rafael

Publicado
21/08/2024

Precio/M² de terreno
₡113,221

Costos de mantenimiento
¡Pregunta al anunciante!

Titulación
¡Pregunta al anunciante!



https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-de-1-369m2-taras-cartago-155-000-00... 1/3

Apéndice B. Referencia de precio. Lote de 566 m² en Taras de Cartago

SOCIO PREMIUM 10/07/24

Terreno en Venta en Taras de Cartago San Nicolás

Venta de lote: El comienzo de tu nuevo hogar! Propiedad en venta en San Nicolás, Taras de Cartago*



45.000.000

#1024_033

Terreno en Venta en Taras de Cartago, San Nicolás, Cartago - \$ 45.000.000 - TEV93880 - BienesOnLine



Ubicación

Taras de Cartago San Nicolás - Cartago



Características principales



SUP.
0m²



SUP.
566m²



RECAMARAS
0



BAÑOS
0

Descripción

¡El comienzo de tu nuevo hogar! Propiedad en venta en San Nicolás, Taras de Cartago

**¡ OPORTUNIDAD INCREÍBLE! 🏡 PRECIOSA PROPIEDAD EN SAN NICOLÁS, TARAS DE CARTAGO 🏡 **

¿BUSCAS EL LUGAR PERFECTO PARA CONSTRUIR TUS SUEÑOS?* ¡Lo has encontrado! Te presentamos esta hermosa propiedad de 566 m2 en El Atardecer, San Nicolás, Taras de Cartago. Esta joya de propiedad, con su topografía cien por ciento plana, es todo lo que has estado buscando. 🌟

Apéndice C. Referencia de precio. Lote de 434 m² en Taras de Cartago

21/10/24, 0:26

Lotes y Terrenos Occidental | venta | Venta de Lote - Cartago : CRC 6500000.00

Inicio (/costa-rica-es/clasificados) › Bienes Raíces (/costa-rica-es/bienes-raices) › Venta (/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades) › Lotes y Terrenos (/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos) › Cartago provincia (/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/costa-rica-es-cartago-provincia) › Cartago (/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/costa-rica-es-cartago-provincia-cartago) › Occidental (/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/costa-rica-es-cartago-provincia-cartago-occidental)

Comparte

este anuncio

Anterior (/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-de-1-369m2-taras-cartago-155-000-000/28833891? q=keyword.taras®ionslug=cartago-provincia-cartago&list=categoryregion)

Siguiente (/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-finca-cartago-san-nicolas/28259932? q=keyword.taras®ionslug=cartago-provincia-cartago&list=categoryregion)

Occidental | Venta de Lote - Cartago

Precio	Tamaño del Lote m ²	
₡65,000,000 (Rebajado 7%)	434	

Occidental | Venta de Lote - Cartago

Localización: Occidental Publicado: 22/08/2024

Apéndice D. Referencia de precio. Lote de 380 m² en Taras de Cartago

21/10/24, 2:48

Lote a la venta en Taras, Cartago - Hábita CR



EN VENTA OPORTUNIDAD

Lote a la venta en Taras, Cartago

Taras, San Nicolás, Cantón Cartago, Provincia Cartago, 30104, Costa Rica

€45,000,000



Fernanda Brenes

<https://habitac.com/property/lote-a-la-venta-en-taras-cartago/>



1/8

Apéndice E. Referencia de precio. Lote de 126 m² en Taras de Cartago

21/10/24, 2:52

Se Vende Lote en Residencial Cerrado, Taras de Cartago

1 de 2



Listado en Exclusiva

Se Vende Lote en Residencial Cerrado, Taras de Cartago
₡ 33.000.000 Recibe ofertas



Adriana Salmeron
KW Del Este
72550 Mostrar...

Contácteme

Español

<https://www.kwcostarica.com/lefin/Details/2201-58087an-es-CR>

1/2

Apéndice F. Municipalidad de Cartago. Usos de suelo cerca de la Plaza de Taras

