

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA DE LA INVESTIGACIÓN**

**CASO # 39-20**

**MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA ESPECIALIDAD**

**EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**JOSÉ MARIO SANABRIA GÓMEZ**

**DIRECTORA DE ESPECIALIDAD  
MASTER. SILVIA MADRIGAL CORDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**MARZO, 2020**

**CONTENIDO**

INTRODUCCIÓN	3
DESCRIPCIÓN DEL CASO	3
PROPÓSITOS DEL ANÁLISIS DEL CASO	4
MARCO NORMATIVO	6
ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN	9
ANÁLISIS DEL CASO	9
ARGUMENTACIÓN DEL CASO	10
DONACIÓN	11
RÉGIMEN FAMILIAR	12
INSTRUMENTO NOTARIAL	16
REFERENCIAS	36
APÉNDICE A	38
DECLARACIÓN JURADA	38
APÉNDICE B	38
CASO 39-20	39

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de graduación es para optar por la especialidad en Derecho Notarial y Registral; y se desarrolló con el propósito de presentar las posibles soluciones que se tengan, y desarrollar la que más se adapte a lo solicitado al caso #39-20, el cual se describe a continuación:

- **Descripción del caso**

Se apersona a mi Notaria el señor Álvaro Pérez Salazar, el cual indica que desea realizar un movimiento sobre el terreno que tiene con su esposa, por lo que desea recibir asesoría y realizar el trámite correspondiente.

Le consulto al señor Pérez Salazar exactamente cuáles son las gestiones que desea realizar, a lo que responde: - *“deseo donar a mi hijo el derecho que me corresponde de la propiedad que comparto con mi esposa; es decir donarle mi mitad y además deseo que el bien se someta al régimen de patrimonio familiar”*.

Ante tal solicitud y porque el señor Pérez Salazar no portaba documentos de la propiedad o se manifiesta la voluntad de la conyugue, le solicité coordinar una próxima cita en la cual debe de cumplir con:

1. Asistir a la cita con su esposa e hijo.
2. Traer las actas de matrimonio y de nacimiento de su hijo, para la toma de datos y la verificación en el Registro Civil.
3. Documentos relacionados al bien inmueble que desea donar: plano catastro, número de finca, para la toma de datos y la verificación en el Registro Inmobiliario.

El día de la cita pactada, se presenta el señor Álvaro Pérez Salazar, su esposa Amanda Laos Salas y su hijo Andrés Pérez Laos. Me presento como Abogado y Notario Público y les explico la solicitud que el señor Pérez Salazar me hiciera días atrás. Consulto a cada uno de los conyugues por su parecer ante lo planteado.

El primero en hablar es el señor Pérez Salazar; él indica que desea donar el derecho que le corresponde sobre la propiedad que tienen en común con su esposa Amanda, a su hijo Andrés, y someterla en patrimonio familiar. El señor Pérez Salazar manifiesta

que su hijo Andrés, es menor de edad tiene trece años (13 años), es estudiante y presenta la condición de Síndrome de Down leve.

Le consulto a la señora Amanda Laos Salas, si conocía de previo la razón de la reunión, la intención manifestada por su esposo, y su opinión al respecto. La señora Laos Salas manifiesta que: conocía de la reunión, que está de acuerdo con la gestión de su esposo y no ve inconveniente.

Consulto sobre las condiciones actuales o estado de su matrimonio. Ambos asienten que son una “familia normal” y son casados en primeras nupcias ambos. Además, ambos son copropietarios por partes iguales de un inmueble, ubicado en Coronado Centro; el cual, tiene construidos dos apartamentos, son dos plantas, una sobre otra, en la planta baja viven ellos con su hijo Andrés y el apartamento de arriba se encuentra arrendado desde hace dos años a un tercero.

Ante lo manifestado, solicitó los datos que posean de la propiedad y las copias de las cédulas, incluyendo la del menor de edad. Finalizó solicitando una próxima reunión para presentar el análisis de su petitoria y las posibles soluciones.

- **Propósitos del análisis del caso**

Para la petitoria realizada por el señor Pérez Salazar, se definieron los siguientes propósitos:

1. Brindar la asesoría al caso planteado, exponiendo los alcances jurídicos de la gestión solicitada.
2. Explicar los posibles escenarios de manera individual ante lo actuado según voluntad propia.
3. Generar las herramientas técnicas y jurídicas para la investigación profesional a fin de desarrollar las habilidades en el ejercicio profesional del notariado.

El caso requiere de una lectura detallada de las normas jurídicas aplicables: Código de Familia, Código Civil, Código Procesal Civil, Código Notarial, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad # 7600, Ley para la Promoción de la Autonomía Personal de las Personas con Discapacidad y su respectivo Reglamento, Convención sobre los Derechos de las personas con Discapacidad; Ley de Arrendamientos Urbanos y Sub Urbanos, Ley de Propiedad en Condominio y la Guía

de Calificación del Registro Inmobiliario de Costa Rica.

Completa la lectura y análisis de la norma se generó el escenario posible de lo solicitado por el señor Pérez Salazar, en contraposición de lo indicado por las normas supra citadas y la realidad social del país. Se indicaron los beneficios y las consecuencias del acto propuesto, se presentó a las partes, para que estas decidan lo mejor según sus intereses.

Finalmente, cuando se declaró la voluntad de ambos conyugues; procedí a generar los instrumentos notariales oportunos para que las partes materialicen en los documentos registrales lo acordado.

## MARCO NORMATIVO

Para dar solución al caso planteado #39-20 se consultó las siguientes normas:

1. Código de Familia, es el instrumento jurídico que otorga las herramientas al Estado Costarricense para proteger a la familia. Define la unidad de la familia, el interés de los hijos, el de los menores de edad y la igualdad de derechos y deberes de los conyugues como los principios fundamentales para la aplicación e interpretación de este.

Sobre el caso en estudio se utilizan como consulta y fundamento de actuación los artículos del 42 al 47, del capítulo VI, del Régimen Habitación Familiar. Pues en los artículos se define la afectación del inmueble familiar, y los privilegios del mismo; la forma de hacer la afectación, inscripción, efectos, exenciones fiscales; limitaciones en cuanto a características del inmueble; y cómo podría la afectación cesar.

2. Código Civil, es una norma de consulta obligatoria en el marco jurídico costarricense, por que define las fuentes escritas del ordenamiento jurídico privado costarricense, le da la validez a la jerarquización de las normas en cuanto a la interpretación y aplicación; así mismo lo constituye como Código supletorio de las materias regidas por otras leyes.

Para el caso en estudio la consulta es obligada al tratarse de un bien inmueble, mismos que se encuentran sujeto a una serie de obligaciones, y derechos que deben cumplir; desde la existencia y capacidad jurídica de los comparecientes, hasta la debida inscripción del bien para que goce de reconocimiento jurídico, y de allí posibilidades dominio, formas de adquirirlo, así como del uso, transformación, traspaso, enajenación, exclusión y defensa; y lo relacionado a la constitución de usufructos, derechos, obligaciones, a continuación se detalla el articulado consultado:

Título I Existencia y Capacidad Jurídica de las Personas, Capítulo I, Capítulo II.

Título II, del Dominio; Capítulos I, III, IV, V, VI; en lo relacionado a características generales del dominio, el usufructo, derechos de transformación, enajenación, exclusión y defensa de los bienes en dominio.

Título III, derechos de Usufructo, uso y habitación separados de la propiedad; Capítulo I, II, III, IV, en cuando a lo relacionado con la constitución del usufructo, derechos, obligaciones, extinción, del uso y habitación.

Título V, cargas o limitaciones impuestas por Ley sobre el bien; Capítulo I, II, IV; disposiciones generales, medianeras, otras cargas y limitaciones.

Título VII, Registro Público, Capítulo I, II, VI, sobre las disposiciones generales, registro de la propiedad, y la manera de realizar cancelaciones de inscripciones.

Título VIII, capitulos únicos modos de adquirir el dominio.

3. Como Notario en ejercicio se debe ser observante del Código Notarial, ya que es la norma especializada en indicar las pautas, procedimientos e instrumentos que se deben utilizar, así como la definición del norte en la ética y profesionalismo que rige el Notariado a nivel nacional. Por lo que en este caso específico todo el contenido del Código es de consulta obligada, permanente y necesaria para llevar a buen puerto la voluntad en los actos o contratos jurídicos que se solicitan ante nuestra Notaria.
4. Guía de Calificación del Registro Inmobiliario de Costa Rica. Al igual que norma anterior esta es de carácter obligatorio y rutinario en el ejercicio del Notariado, ya que es la que indica cuales son los documentos pertinentes que permiten realizar de forma clara, precisa el acto notarial, y que dentro de sus fines primordiales esta dar una adecuada unidad del acto, economía procesal y para quien solicita nuestros servicios, dar certeza jurídica de los actos y voluntades declaradas.
5. Ley para la Promoción de la Autonomía Personal de la Personas con Discapacidad y su respectivo reglamento, así como la Convención sobre los Derechos de las personas con Discapacidad; para el caso en específico es necesaria como consulta ya que el menor tiene Síndrome de Down leve, por lo que es importante investigar sobre este aspecto y las implicaciones a futuro en cuanto a los actos jurídicos que se van a realizar y la consecuencia de estos a un plazo mayor de tiempo. Esta norma busca que las personas con discapacidad tengan el ejercicio pleno y en igualdad de condiciones con los

demás, en derecho a su autonomía personal; independientemente de la discapacidad intelectual, mental y psicosocial que se tenga, se establece en estas normas la salvaguarda para la igualdad jurídica del grupo de personas, que será adaptada a la circunstancia de la persona en específico según sea el caso.

6. Ley de Arrendamientos Urbanos y Sub Urbanos, Ley de Propiedad en Condominio, estas dos normas son complementarias, pues una guía sobre el contrato de arrendamiento del apartamento en planta alta a un tercero y sobre la posibilidad de una figura distinta en cuanto al manejo y administración de la propiedad.

## ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN

- **Análisis del caso**

En la Notaria, en presencia de las partes y una vez escuchado sus intenciones de actuar procedo a brindar la asesoría correspondiente como Notario.

Comentó que dentro del rol de Notario debo realizar algunas consultas sobre su vida en familia, otras de tipo personal y de los bienes que se posean; no con el afán de investigar sus formas de vida, si no como herramienta para la obtención de información, la cual será comparada con los medios oficiales a mi disposición y con ello, generar elementos de juicio para brindar una asesoría adecuada tanto en forma individual como para el núcleo familiar; lo anterior para que no se malinterpreten las consultas, comentarios y observaciones en cuanto a la asesoría previa.

Una vez, aclaradas las dudas y el panorama general; determiné los actos notariales adecuados en el proceder familiar e individual, para que en el futuro no tengan contratiempos o puedan lamentarse de las actuaciones presentes.

Consultó la cantidad de años de casados, cómo fue su matrimonio; si fue un acto religioso o civil, y la fecha en que se realizó el vínculo, solicito sus números de cédula de identidad para comprobar los datos en la página del Registro Civil y el acta de matrimonio. Estos datos son importantes pues demuestra la certeza de lo manifestado, además es uno de los documentos que se deben incorporar al proceso y al archivo de referencias.

La fecha del matrimonio es 20 de agosto de 2005, fue de manera civil. Consulto a ambos conyugues si generaron capitulaciones matrimoniales; a lo cual indican que no.

Consulto sobre hijos habidos dentro y fuera del matrimonio. Ambos conyugues manifiestan que Andrés es el único hijo de ambos como pareja. Corroboro en el Registro Civil y no existen hijos fuera del vínculo matrimonial.

Consulto sobre el tipo de control médico y el seguimiento sobre la condición de Andrés; así mismo, si conocen los alcances del Síndrome de Down. La madre indica que tiene un síndrome de Down leve, él estudia en una escuela especial, Andrés se

moviliza solo, puede hablar no tan fluido como lo desearían pero le permite comunicarse, además sabe leer y escribir y manejar una computadora.

Dentro del sistema jurídico es importante dejar claro que esta situación especial que sufre Andrés se maneja como una discapacidad intelectual, mental y psicosocial.

En caso específico que el padre desea donarle a Andrés su derecho, este se puede hacer sin mayor contra tiempo, dado que ambos padres en su condición natural gozan de la representación del menor, por lo que en el momento de ejecutar el acto la madre es quien acepta por su hijo, dado que no podría ser el padre ya que es quien dona. Otro elemento importante es que la donación es gratuita por lo que no representa un costo como en el caso de la venta.

Consulto al señor Pérez Salazar si es consciente que, al donar la propiedad, su patrimonio se ve reducido considerablemente ya que pierde dominio sobre el mismo; este acto se verá afectado, cuando Andrés alcance la mayoría de edad; pues por la Ley de la Promoción de la Autonomía de las Personas con Discapacidad, el artículo 01 deben nombrarle un garante como lo pide la norma.

Actualmente la condición especial de Andrés no afecta a la voluntad de ambos conyugues, pues Andrés es menor de edad y el Código de Familia establece que la guarda crianza, y representación del menor de edad recae en sus padres. El Código no señala diferencia alguna en la condición de Andrés.

Explicó además que al estar el bien inmueble en copropiedad de ambos conyugues no se puede someter al Régimen de Habitación Familiar como él lo desea. Porque para un requisito de este régimen es que la propiedad debe estar a nombre únicamente de una persona, y el bien inmueble en cuestión tiene dos dueños.

Sobre el alquiler del apartamento de la segunda planta se debe tener observancia del contrato firmado con el arrendante y los cambios que se realicen sobre la propiedad; por tanto, podría generar incertidumbre al inquilino.

- **Argumentación del caso**

Para realizar esta etapa del trabajo, discutiere sobre las opciones que tiene el señor Pérez Salazar para disponer sobre la propiedad.

- **Donación**

La donación consiste en trasladar el bien inmueble de una persona a otra persona de forma gratuita; debe ser entre vivos; tiene tres características básicas es título gratuito, solemne, y por medio de un contrato unilateral.

Para que surta los efectos respectivos debe realizarse por medio de escritura pública, en la cual el donatario acepte la cosa donada.

Para efectos de este caso, la donación corresponde al derecho del cincuenta por ciento del dominio que le pertenece al señor Pérez Salazar, de la propiedad que tiene en común con su esposa; a favor de su hijo menor de edad.

Por ser el beneficiario de la donación menor de edad, debe aceptar el acto su representante legal o tutor, para este caso sería su madre Amanda Laos Salas

La donación se realiza por medio de una escritura pública, misma que debe cumplir características en apego con la normativa vigente para este tipo de actos como lo son:

1. Comparecer el donatario y el donante. En este caso que el donatario es menor de edad debe comparecer quien ostenta la patria potestad. Al ser el donatario el padre del menor, quien debe comparecer en la aceptación del bien es la madre que posee la representación del menor. Se deben describir las calidades de todos los comparecientes. En concordancia con los artículos 140 y 175 del Código de Familia y el artículo 83 y 84 del Código Notarial.
2. El Notario como parte de sus funciones debe dar fé de la relación y personería del representante del menor por medio de los documentos registrales respectivos en este caso Acta de Nacimiento del menor y citar los datos de inscripción. En apego a los artículos 84 del Código Notarial y 186 del Código de Familia
3. Describir de manera completa el inmueble que se va a donar, como en este caso lo que se dona es un derecho debe indicar la sub matrícula que le corresponde al derecho. En apego a los artículos 88 del Código Notarial y 51 inciso g., y 67 del Reglamento del Registro Público.

4. Se debe dar una estimación a la donación que se realiza por efectos arancelarios. En apego al artículo 2 inciso b de la Ley de Aranceles.
5. Se debe indicar el plano catastro que individualiza el bien, con el número respectivo. Adjunto plano catastro número 1-0287686-1977 En apego a la Ley de Catastro Nacional artículo 30.
6. Presentar certificación de pagó de los Tributos del bien mismos que deben estar al día.

Luego del análisis de los requisitos para hacer efectiva la donación del derecho del cincuenta por ciento del señor Álvaro Pérez Salazar a su hijo Andrés Pérez Laos, menor de edad. Determino como Notario Público que esta se puede hacer sin inconveniente alguno.

- **Régimen Habitación Familiar**

El régimen de habitación familiar es la segunda voluntad manifiesta del señor Pérez Salazar en el caso planteado; mismo que tomando la literalidad del caso dado para estudio, procedemos analizar.

El sometimiento de un bien inmueble a la figura de Régimen de Habitación Familiar representa una garantía para la familia, en cuanto a que esté no podrá ser enajenado, gravado, perseguido por acreedores personales del propietario, excepto que las deudas correspondan ambos conyugues, o que la deuda se adquirió por el propietario antes de la inscripción del bien a dicha figura; puede ser gravado o enajenado si existe el consentimiento de ambos conyugues.

Otro elemento fundamental para poder utilizar esta figura es la vida en familia, y sus miembros, independientemente de que exista un matrimonio válidamente constituido o se presente una unión de hecho, deben estar ambos conyugues aceptando la afectación, así indicado en el primer párrafo del artículo 43 del Código de Familia: *“La afectación la hará el propietario a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho, ...”*; si no existir ese vínculo no se podrá afectar el bien. Para el caso en estudio existe válidamente constituido el matrimonio según se muestra en la certificación del registro electrónico de matrimonios del Registro Civil.

La existencia del núcleo familiar queda demostrada en las manifestaciones de los comparecientes cuando indican que viven en Coronado, en el departamento que se ubica en la planta baja, y que habitan junto con su hijo Andrés. Para efectos de constatación esto se realiza con el certificado electrónico de nacimiento del menor emitido por el Registro Civil, que indica que ambos conyugues Álvaro Pérez Salazar y Amanda Laos Salas son los padres.

Para efectos del caso la existencia del núcleo familiar y vida en común se cumplen.

El dominio del bien inmueble es otro actor fundamental en la posibilidad de someter una propiedad a habitación familiar; para ello es importante la literalidad de la Ley, para este efecto el bien solo puede tener un único propietario; como se lee en el artículo 43 del Código de Familia, “...*La afectación la hará el propietario a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho, de los hijos e hijas menores o mayores de edad, estos últimos mientras requieran alimentos...*”. Reafirmado en el artículo 46 del mismo cuerpo normativo, en donde se indica que no puede darse en copropiedad excepto que se proceda a ubicar los derechos.

Según se observa en las certificaciones literales del Registro Nacional sobre la finca matricula 270001 y que posee dos derechos 001 y 002, mismas que están a nombre de los conyugues, Amanda Laos Salas y Álvaro Pérez Salazar respectivamente; por lo que se encuentra en copropiedad.

Y que, al realizar la primera voluntad del señor Pérez Salazar en este caso, que es donarle su derecho a su hijo menor de edad Andrés Pérez Laos, el bien inmueble mantiene la copropiedad en dos derechos.

Es de resaltar que el proceso de ubicación de derechos indivisos no es imposible de realizar, pero para el caso en estudio no es viable ya que no existen diferencias entre ambos propietarios, y sería judicializar una situación que no lo amerita.

Por lo que para este punto no se estaría cumpliendo con el requisito.

Por último, entre los requisitos de análisis para determinar si el bien se puede someter a régimen de habitación familiar es que alguno de los miembros del núcleo familiar presente discapacidad que requiera de apoyo permanente y generalizado, o que este en la vejez.

En el caso en estudio el Síndrome de Down que padece Andrés (menor, hijo del matrimonio), cumple con lo indicado en el inciso c) del artículo 42 del Código de Familia; que presenten una discapacidad y que requiera apoyo permanente y generalizado. Por lo que para este punto se estaría cumpliendo con el requisito.

Para contextualizar el caso en estudio versus los requisitos del Régimen de Habitación Familiar; los interesados deben cumplir requisitos definidos en el artículo 42 y 46 del Código de Familia como lo son: habitar en el mismo inmueble y pertenecer al mismo grupo familiar, presentar una discapacidad y que requiera apoyo permanente y generalizado, vida en pareja (matrimonio o unión de hecho), un propietario único.

Los primeros requisitos se cumplen a cabalidad, pero no se cumple con el propietario único del bien inmueble.

El sometimiento a Régimen de Habitación Familiar no se puede dar, ante la ausencia del requisito indicado y en apego a lo indicado en el artículo 45 del Código de Familia; el cual establece que: *“El Registro Público no inscribirá ninguna escritura en violación de lo dispuesto en este Capítulo.”*

Como recomendación al señor Pérez Salazar, le indicó que existe una opción para que se cumpla su petición de someter la propiedad a régimen de Habitación Familiar, la cual proceso a explicar.

Como queda constancia, el requisito a cumplir corresponde a eliminar la copropiedad del bien, por lo que la solución para cumplir en cabalidad su voluntad es realizar la eliminación de los derechos del bien inmueble, mediante instrumento notarial.

Dicho acto sería realizar la donación del derecho que posee el señor Álvaro Pérez Salazar, a su esposa la señora Amanda Laos Salas. Una vez gozando del dominio completo del bien inmueble, la señora Laos Salas someta al Régimen de Habitación Familiar, indicando como beneficiarios a su esposo e hijo. Acto que se puede realizar dentro del mismo acto notarial y cumpliendo con la normativa vigente.

Los señores Pérez Salazar y Laos Salas mencionan que el apartamento ubicado en la segunda planta de la construcción que poseen dentro del inmueble indicado dentro de este caso en estudio, identificado con el número de matrícula 270001; se encuentra alquilado a un tercero.

Los contratos de arrendamiento están sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, por lo que los contratos de este tipo deben cumplir requisitos mínimos definidos en este cuerpo normativo, que incluyen desde la forma del contrato, hasta derechos inviolables del inquilino, de allí la atención a este punto.

En el artículo 13 Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, indica que *el contrato de arrendamiento es perfecto entre las partes desde que convienen en cosa y precio y se puede manifestar de manera escrita, de palabra o por hechos de donde se deduzca la voluntad.*

Un elemento importante es que, a pesar que en el caso en estudio no se menciona quienes firmaron el contrato, en apego a esta normativa que regula los arrendamientos, se define que en los casos en donde existe copropiedad todos los derechohabientes deben dar el consentimiento, así indicado en el artículo 09 “...*El copropietario de una cosa indivisa no puede arrendarla sin el consentimiento de los demás partícipes.*”

En cuanto al movimiento registral de donación que se va realizar, es obligación de los propietarios del bien inmueble respetar el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento firmado con el tercero; el caso en estudio, indica que el apartamento de la segunda planta fue arrendado hace dos años; el tiempo mínimo es de tres años, y se debe asumir este periodo cuando se indica un tiempo menor o no se menciona plazo en el contrato, según el artículo 70 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

La Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos en el artículo 75, contempla la eventualidad del traspaso del bien e indica, que el contrato de arrendamiento se mantiene activo hasta cumplir el plazo de vigencia; y también indica la responsabilidad del arrendatario de cancelar los montos establecidos de alquiler una vez este demuestre el título que lo acredita como el nuevo.

## INSTRUMENTO NOTARIAL

A continuación, se desarrolla el instrumento Notarial con el cual se da trámite a la voluntad del señor Álvaro Pérez Salazar, determinado que para cumplir con el deseo de donarle el derecho que le corresponde equivalente al cincuenta por ciento del dominio del bien a su hijo Andrés Pérez Salazar, menor de edad.

En respeto a la literalidad del caso presentado para desarrollo, se define confeccionar una escritura de donación simple del derecho indicado; en dicho acto comparecen el señor Álvaro Pérez Salazar, en su condición de donante, padre del menor; Amanda Laos Salas, propietaria del otro cincuenta por ciento del dominio y madre del menor; a pesar de que no es requisito y no cuenta con la capacidad de actuar en el proceso por ser menor se encuentra presente, Andrés Pérez Laos, menor con trece años de edad y presenta una condición de Síndrome de Down leve.

La escritura contara con los elementos propios de este acto notarial definidos en el Código Notarial, en primera instancia la introducción en la cual se presenta y describe detalladamente las calidades del Notario y los comparecientes e indica el número de instrumento; seguido vendría el cuerpo del documento, donde se describe la finca y la voluntad de los comparecientes, para el caso en estudio la donación de un derecho de dominio. Como parte final las advertencias del Notario respecto a las estipulaciones acordadas, fecha y lugar de emisión del acto y de seguido las firmas de los comparecientes y el Notario.



Además, se adjuntan elementos propios de la vida Notarial como lo son recibos de presentación, facturas entre otros que son parte del quehacer según el elemento notarial utilizado.

Documento Apertura de Protocolo.



### PROTOCOLO

001

1	LICENCIADO LUIS ALBERTO ROJAS ZUMBADO, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA
2	DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA, HACE
3	CONSTAR: Que este es el tomo número UNO del protocolo académico práctico que se
4	autoriza al Notario Público José Mario Sanabria Gómez, quien también suscribe esta razón.
5	Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al doscientos con
6	número y serie un millón novecientos noventa y dos mil ochocientos quince mil – B cinco, las
7	cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan
8	y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario extendido por el Banco de Costa Rica
9	número 000280152800, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248
10	del Código Fiscal. San José, diecisiete de enero del año dos mil diecinueve. ULTIMA LINEA.
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

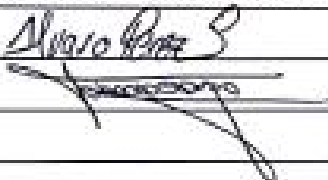

Escritura de donación instrumento realizado para resolver el caso. Escaneo del Protocolo

1	<b>NUMERO UNO:</b> Ante mí, José Mario Sanabria Gómez, Notario Público con oficina abierta en
2	Cartago, La Unión, Tres Ríos, Centro Comercial Tres Ríos, local tres, comparece: ALVARO
3	PEREZ SALAZAR, casado, Ingeniero Informático, vecino de San José, Vásquez de Coronado,
4	San Rafael del Cementerio Público doscientos metros Oeste y ciento cincuenta Sur, cédula de
5	identidad cinco – doscientos cincuenta y ocho – mil ciento once; quien comparece en
6	representación personal; y, AMANDA LAÓS SALAŚ, casada, Arquitecta, vecino de San José,
7	Vásquez de Coronado, San Rafael del Cementerio Público doscientos metros Oeste y ciento
8	cincuenta Sur, cédula de identidad cinco – seiscientos setenta y ocho – novecientos doce;
9	quien comparece en representación del menor Andrés Pérez Laos, de trece años de edad,
10	estudiante, tarjeta de identificación de menor (TIM) uno- dos mil siete – doscientos, con
11	Síndrome de Down indicado como leve; en su condición de madre con la responsabilidad de
12	guarda, crianza y educación del menor citado; y dicen: <b>PRIMERO :</b> Ambos son dueños del
13	cincuenta por ciento del dominio de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia San
14	José, matrícula bajo el sistema de folio real doscientos setenta mil uno, submatriculas por su
15	orden cero cero dos y cero cero uno; que es terreno con una construcción de dos
16	apartamentos uno sobre otro, situada en Distrito dos San Rafael, Cantón once Vásquez de
17	Coronado, Provincia uno San José, linda al Norte con: Carmen Gómez Alcázar, Este: Mario
18	Portuguez Castro, Sur: Guillermo Sanabria Coto, Oeste: Calle Pública, mide quinientos
19	sesenta y nueve metros cuadrados, y tiene el plano de catastro número Uno – doscientos
20	ochenta y siete mil seiscientos ochenta y seis – mil novecientos setenta y siete, con un precio
21	de setenta y tres millones doscientos diecisiete mil quinientos nueve colones; indicada en el
22	registro inmobiliario nacional con el identificador predial uno cero uno uno cero dos cero cero
23	dos siete cero cero cero uno cero cero. <b>SEGUNDO:</b> Ambos comparecientes constituyeron
24	matrimonio inscrito ante el Registro Civil bajo el Tomo; ciento cincuenta y cuatro, Folio: ciento
25	doce, Asiento: doscientos veinticuatro, Cita: tres – ciento cincuenta y cuatro – ciento doce –
26	doscientos veinticuatro, Celebrado: en Occidental, Central Cartago, Fecha: veinte de agosto de
27	dos mil cinco; y fruto de este vínculo procrean un hijo, de calidades descritas en la
28	comparecencia de este documento. <b>TERCERO:</b> El compareciente Pérez Salazar manifiesta su
29	deseo de donar su cincuenta por ciento del dominio de la finca descrita en el punto Primero a
30	su hijo; la compareciente Laos Salas en representación del menor acepta en este acto. Se



## PROTOCOLO

002

1	estima la presente donación en cinco mil colones. <b>QUINTO:</b> El suscrito Notario advierte a los
2	comparecientes del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones y de las
3	obligaciones que ahora contraen. a. En el momento en que Andrés Pérez Laos cumpla la
4	mayoría de edad, deben realizar los trámites legales correspondientes para nombrar un
5	garante como lo indica la Ley para la Promoción de la Autonomía Personal de la Persona con
6	Discapacidad. c. Así como de la normativa vigente en cuanto a las restricciones que estas les
7	impongan. <b>SEXTO:</b> Sin que tome nota el registro, hago constancia que he dejado copia de los
8	documentos pertinentes para este proceso en mi archivo de referencias. <b>SETIMO:</b> Que
9	continúe tomando nota el Registro. Los comparecientes se comprometen a comparecer ante
10	esta Notaría a suscribir y firmar de ser necesario las notas y ampliación de esta escritura hasta
11	que quede debidamente inscrita. Se expide un primer testimonio. Leído lo escrito al
12	compareciente, la acepta y la aprueban y juntos firmamos en Cartago, La Unión, Tres Ríos, a
13	las nueve horas del veinticinco de marzo del año dos mil veinte. Es todo.
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	

## Testimonio de la escritura UNO.



JOSE MARIO SANABRIA GOMEZ  
1 3057 0817



**NUMERO UNO:** Ante mí, José Mario Sanabria Gómez, Notario Público con oficina abierta en Cartago, La Unión, Tres Ríos, Centro Comercial Tres Ríos, local tres, comparece: **ALVARO PEREZ SALAZAR**, casado, Ingeniero Informático, vecino de San José, Vásquez de Coronado, San Rafael del Cementerio Público doscientos metros Oeste y ciento cincuenta Sur, cédula de Identidad cinco – doscientos cincuenta y ocho – mil ciento once; quien comparece en representación personal; y, **AMANDA LAOS SALAS**, casada, Arquitecta, vecino de San José, Vásquez de Coronado, San Rafael del Cementerio Público doscientos metros Oeste y ciento cincuenta Sur, cédula de Identidad cinco – seiscientos setenta y ocho – novecientos doce; quien comparece en representación del menor Andrés Pérez Laos, de trece años de edad, estudiante, tarjeta de identificación de menor (TIM) uno- dos mil siete – doscientos, con Síndrome de Down indicado como leve; en su condición de madre con la responsabilidad de guarda, crianza y educación del menor citado; y dicen: **PRIMERO :** Ambos son dueños del cincuenta por ciento del dominio de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia San José, matrícula bajo el sistema de folio real: doscientos setenta mil uno, submatriculas por su orden cero cero dos y cero cero uno; que es terreno con una construcción de dos apartamentos uno sobre otro, situada en Distrito dos San Rafael, Cantón once Vásquez de Coronado, Provincia uno San José, linda al Norte con: Carmen Gómez Alcázar, Este: Mario Portuguez Castro, Sur: Guillermo Sanabria Coto, Oeste: Calle Pública, mide quinientos sesenta y nueve metros cuadrados, y tiene el plano de catastro número Uno – doscientos ochenta y siete mil seiscientos ochenta y seis – mil novecientos setenta y siete, con un precio de setenta y tres millones doscientos diecisiete mil quinientos nueve colones; indicada en el registro inmobiliario nacional con el identificador predial uno cero uno uno cero dos cero cero dos siete cero cero cero uno cero cero. **SEGUNDO:** Ambos comparecientes constituyeron matrimonio inscrito ante el Registro Civil bajo el Tomo: ciento cincuenta y cuatro, Folio: ciento doce, Asiento: doscientos veinticuatro, Cita: tres – ciento cincuenta y cuatro – ciento doce – doscientos veinticuatro, Celebrado: en Occidental, Central Cartago, Fecha: veinte de agosto de dos mil cinco; y fruto de este vínculo procrean un hijo, de calidades descritas en la comparecencia de este documento. **TERCERO:** El compareciente Pérez Salazar manifiesta su deseo de donar su cincuenta por ciento del dominio de la finca descrita en el punto Primero a su hijo; la compareciente Laos Salas en representación del menor acepta en este acto. Se estima la presente donación en cinco mil colones. **QUINTO:** El suscrito Notario advierte a los comparecientes del



JOSE MARIO SANABRIA GOMEZ  
NOTARIO PÚBLICO # 0777


JOSE MARIO SANABRIA GOMEZ  
1 1057 0517



donar su cincuenta por ciento del dominio de la finca descrita en el punto Primero a su hijo; la compareciente Laos Salas en representación del menor acepta en este acto. Se estima la presente donación en cinco mil colones. **QUINTO:** El suscrito Notario advierte a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones y de las obligaciones que ahora contraen. a. En el momento en que Andrés Pérez Laos cumpla la mayoría de edad, deben realizar los trámites legales correspondientes para nombrar un garante como lo indica la Ley para la Promoción de la Autonomía Personal de la Persona con Discapacidad. c. Así como de la normativa vigente en cuanto a las restricciones que estas les impongan. **SEXTO:** Sin que tome nota el registro, hago constancia que he dejado copia de los documentos pertinentes para este proceso en mi archivo de referencias. **SETIMO:** Que continúe tomando nota el Registro. Los comparecientes se comprometen a comparecer ante esta Notaría a suscribir y firmar de ser necesario las notas y ampliación de esta escritura hasta que quede debidamente inscrita. Se expide un primer testimonio. Leído lo escrito al compareciente, la acepta y la aprueban y juntos firmamos en Cartago, La Unión, Tres Ríos, a las nueve horas del veinticinco de marzo del año dos mil veinte. Es todo. Ilegible.x. Ilegible.x. Ilegible.x. La anterior es copia fiel y exacta de la escritura número UNO iniciada al folio uno vuelto y terminada en folio dos frontal y del tomo primero del protocolo del suscrito Notario. Confrontada con la original resulto conforme, la firmo y la expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgarse la matriz.

#### RAZON NOTARIAL

El suscrito Notario hace constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento se cancelaron mediante entero del Banco de Costa Rica número: uno dos tres cuatro cinco seis siete. Es Todo. La Unión, Tres Ríos.



Índice de presentación del documento ante el Registro.

Notario Público: JOSE MARIO SANABRIA GOMEZ.  
 Periodo: II QUINCENA MES DE MARZO 2020.  
 Código # 00777.

**INDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO**

LIC. JOSÉ MARIO SANABRIA GÓMEZ  
 CARNÉ # 00777  
 SEGUNDA QUINCENA DE MARZO DEL 2020



TOMO	FOLIO INICIAL	FOLIO FINAL	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
I	001 Vuelto	002 Frente	Uno - Uno	25/03/2020	09:00 Horas	Donación de derecho a favor de menor	Alvaro Pérez Salazar / Amanda Laos Salas / Andrés Pérez Laos menor
I							

  
 Lic. José Mario Sanabria Gómez  
 Cartago, La Unión, Tres Ríos  
 Sello



Escaneado con CamScanner

## Boleta de Presentación ante el Registro Nacional.

 REGISTRO NACIONAL REPUBLICA DE COSTA RICA INMOBILIARIO	BOLETA DE DIARIO		PRESENTACIÓN
	R SERIE	203010 NÚMERO	1120 AF
	REGISTRO INMOBILIARIO		
PARTES	ALVARO PEREZ SALAZAR AMANDA LAOS SALAS		
NOTARIO	<u>JOSÉ MARIO SANABRIA GÓMEZ</u>		
<p>Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario. En caso de extravío o sustracción debe informar de inmediato por escrito, indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.</p>			

## Cedulas de Identidad de los comparecientes



REPUBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

5 0678 0912

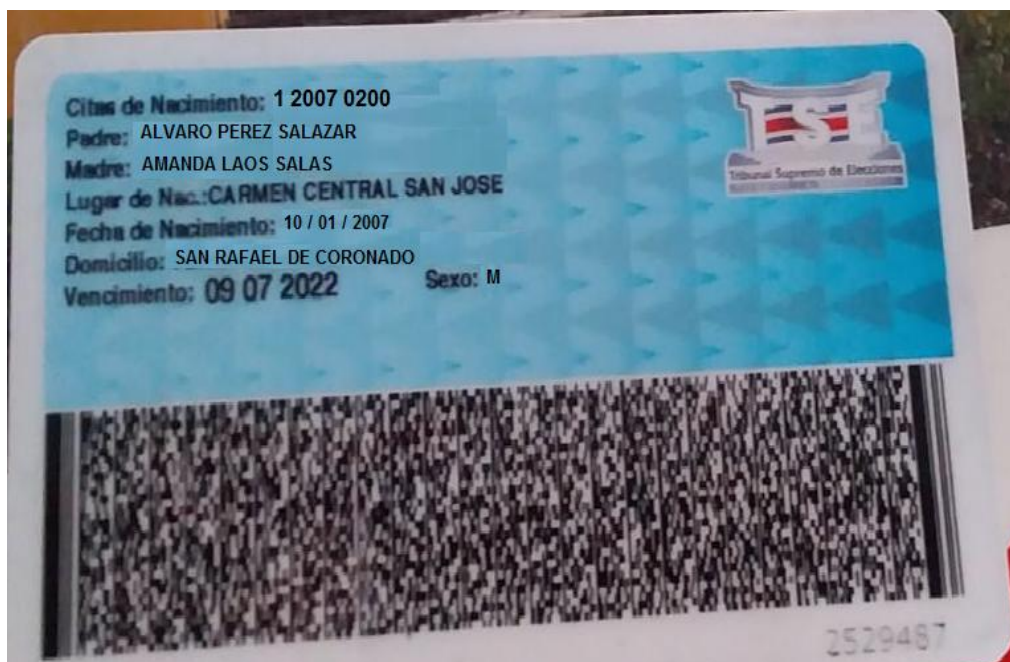


Nombre: **AMANDA**  
1º Apellido: **LAOS**  
2º Apellido: **SALAS**  
CC.:



Número de Cédula: 5 0678 0912  
Fecha de Nacimiento: 20 / 08 / 1975  
Distrito Electoral: LOS RIOS COPONUDO SAN JOSE  
Lugar de Nac.: CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE  
Vencimiento: 24 / 12 / 2024      Sexo: F





## Certificación de Matrimonio

CÓDIGO VERIFICADOR

20H3DYXRXC



TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPÚBLICA DE COSTA RICA



sistema  
de CERTIFICACIONES  
DIGITALES

## CERTIFICA

## QUE EN EL REGISTRO DE MATRIMONIOS DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

AL TOMO : CIENTO CINCUENTA Y CUATRO

FOLIO : CIENTO DOCE

ASIENTO : DOSCIENTOS VEINTICUATRO

CITA : 3-0154-112-0224

DICE QUE : ALVARO PEREZ SALAZAR

C/COMO : \*\*\*\*\*

DE : TREINTA Y SEIS AÑOS

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CÉDULA : 102581111

ESTADO CIVIL : SOLTERO

HIJO DE : ALVARO PEREZ CAMBRONERO

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

Y DE : AMANDA ALICIA SALAZAR ALCAZAR

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CONTRAJO MATRIMONIO CON : AMANDA LAOS SALAS

C/COMO : \*\*\*\*\*

DE : TREINTA AÑOS

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CÉDULA : 113130681

ESTADO CIVIL : SOLTERA

HIJA DE : FREDDY LAOS VARGAS

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

Y DE : CARMEN SALAS ROJAS

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CELEBRADO EN : OCCIDENTAL CENTRAL CARTAGO

FECHA : VEINTE DE AGOSTO DE DOS MIL CINCO

ESTA CERTIFICACIÓN ES DE UN REGISTRO ELECTRÓNICO Y CONTIENE TODA LA INFORMACIÓN DISPONIBLE

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS VEINTIUNO HORAS CON NUEVE MINUTOS DEL VEINTITRÉS DE MARZO DE DOS MIL VEINTE, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-E8-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISIS. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBSTACULICE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SIRVASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-8643. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE \$1575 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TIMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.

## Certificación de Nacimiento.

CÓDIGO VERIFICADOR

20XJDYYXAF



TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPÚBLICA DE COSTA RICA



sistema  
de CERTIFICACIONES  
DIGITALES

## CERTIFICA

## QUE EN EL REGISTRO DE NACIMIENTOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

AL TOMO : SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO  
 FOLIO : DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO  
 ASIENTO : QUINIENTOS DIECISEIS  
 CITA : 3-0651-258-0516  
 DICE QUE : ANDRES PEREZ LAOS  
 NACIÓ EN : EL CARMEN CENTRAL SAN JOSE  
 EL DÍA : DIEZ DE ENERO DE DOS MIL SIETE  
 PADRE : ALVARO PEREZ SALAZAR  
 NACIONALIDAD : COSTARRICENSE  
 MADRE : AMANDA LAOS SALAS  
 NACIONALIDAD : COSTARRICENSE



REGISTRO  
CIVIL

ESTA CERTIFICACIÓN ES DE UN REGISTRO ELECTRÓNICO Y CONTIENE TODA LA INFORMACIÓN DISPONIBLE

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS VEINTIUNO HORAS CON TRES MINUTOS DEL VEINTICINCO DE MARZO DE DOS MIL VEINTE, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-E8-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS. SE ADIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBSTACULICE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SERVASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-5643. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE ₡1575 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TIMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.

## Datos de la propiedad

..

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION LITERAL  
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-697807-2020**

**MATRICULA: 270001--- 001**

**NATURALEZA:** TERRENO CON DOS APARTAMENTOS

**SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN RAFAEL CANTON 11-VAZQUEZ DE CORONADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

**LINDEROS:**

NORTE MIGUEL SANCHEZ CORRALES

SUR CALLE PUBLICA CON 9M 93CM DE FTE

ESTE JUAN JOSE QUIROS ROJAS

OESTE MIGUEL SANCHEZ CORRALES

**MIDE:** QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS

**PLANO:** SJ-0287686-1977

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 270001 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2672-439-001**

**PROPIETARIO:**

AMANDA LAOS SALAS

CEDULA DE IDENTIDAD 5 0678 0912

ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS NUEVE COLONES

DUEÑO DE LA MITAD DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00427741-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-SEP-2010

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CÉNTIMOS MÁS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 22 HORAS 15 MINUTOS Y 52 SEGUNDOS, DEL 23 DE MARZO DE 2020.

PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES.

SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A [rnpdigital@rnp.go.cr](mailto:rnpdigital@rnp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION LITERAL  
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-697807-2020**

**MATRICULA: 270001--- 002**

---

**NATURALEZA:** TERRENO CON DOS APARTAMENTOS  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN RAFAEL CANTON 11-VAZQUEZ DE CORONADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**  
**LINDEROS:**

NORTE MIGUEL SANCHEZ CORRALES  
SUR CALLE PUBLICA CON 9M 93CM DE FTE  
ESTE JUAN JOSE QUIROS ROJAS  
OESTE MIGUEL SANCHEZ CORRALES

**MIDE:** QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS  
**PLANO:** SJ-0287686-1977

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**  
**NUMERO 270001 Y ADEMAS PROVIENE DE 2672-439-001**

**PROPIETARIO:**

ALVARO PEREZ SALAZAR  
CEDULA DE IDENTIDAD 1 0258 1111  
ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS NUEVE COLONES  
DUEÑO DE LA MITAD DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2019-00427741-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-SEP-2010

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 22 HORAS 15 MINUTOS Y 52 SEGUNDOS, DEL 23 DE MARZO DE 2020.  
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.mpdigital.com](http://www.mpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.  
SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A [mpdigital@mp.go.cr](mailto:mpdigital@mp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

Plano Catastro

**INSCRIPCIÓN: 1-0287686-1977**  
 Fecha: 02/09/1977 11:00:38  
 Registrador: FABIAN CORDERO SANCHEZ  
 7D759240CD56CE2DBB026DBB5D06845

**ENTERO NUMERO**  
16941964-9

**Catastro Nacional**  
1977-48286-C  
31/08/1977 13:48:23  
Reingreso

PUNTO	ESTE	NORTE
1	500794.50	1095616.68
2	500810.41	1095615.00
3	500835.48	1095602.38
4	500833.13	1095595.60
5	500793.20	1095610.30

COORDENADAS NACIONALES CRTM05

**UBICACION GEOGRAFICA**  
HOJA CORONADO  
ESCALA 1:10.000

**NOTAS:**  
 ENLACE A LA RED NACIONAL DE COORDENADAS: CRTM05.  
 DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL AVISO 01- 1970  
 PUBLICADO EN LA GACETA 146 DEL 29 DE JULIO DE 1970  
 DEL IGN Y REGISTRO INMOBILIARIO.  
 EXACTITUD ABSOLUTA: +/- 0.40 M.  
 EXACTITUD RELATIVA: +/- 0.06 M.  
 ESCALA DEL MAPA CATASTRAL 1: 1000  
 LEVANTAMIENTO REALIZADO CON ESTACION TOTAL Y  
 PRISMA.  
 ERRORES: ANGULAR 00°00'-LINEAL 0.01m.  
 LINDEROS EXISTENTES  
 TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS  
 FRENTE A CALLE PUBLICA VERTICE 1 AL 5=6.48 m  
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO C-21174-1974

IDENTIFICADOR PREDIAL 1011020027000100	<b>569 m<sup>2</sup></b>	RECTIFICACION DE AREA INFORMACION REGISTRO PUBLICO FOLIO REAL 270001-000 AREA SEGUN REGISTRO 569 m2
<i>Lideth Campos M.</i> Lideth Campos Mesen. Ingeniera IT-4559	1 : 500 4 MARZO 1977	SITUADO EN: CALLE PEREZ DISTRITO: 02 SAN RAFAEL CANTON: 11 VASQUEZ DE CORONADO PROVINCIA: 01 SAN JOSÉ

Constancias de la Municipalidad de Vasquez de Coronado de estar al día en los impuestos.



MUNICIPALIDAD  
DE  
VASQUEZ  
DE  
CORONADO

MUNICIPALIDAD DE VASQUEZ DE CORONADO

**CERTIFICA**

Que la finca número: **270001 - 001**

A nombre del Sr (a) (ita): **AMANDA LAOS SALAS**

Número de identificación **5 0678 0912**

Tiene **0** periodos pendientes de pago, de acuerdo al siguiente estado de cuenta:

Servicios Urbanos	Periodo: 00-0000 al 00-0000	Bienes Inmuebles	Periodo: 00-0000 al 00-0000
Recolección	¢ 0.00	Bienes Inmuebles	¢ 0.00
Limpieza	¢ 0.00	Caminos	¢ 0.00
Alcantarillado	¢ 0.00	Multa por no declarar	¢ 0.00
Alumbrado	¢ 0.00	Intereses	¢ 0.00
Parques	¢ 0.00	<b>Total:</b>	¢ <b>0.00</b>
Nuevas Obras	¢ 0.00		
Caminos	¢ 0.00		
Multas	¢ 0.00		
<b>Sub-total</b>	¢ <b>0.00</b>		
Mora	¢ 0.00		
Intereses	¢ 0.00		
<b>Total:</b>	¢ <b>0.00</b>		

**Servicio de Alarmas**

Periodo Inicial: 000000  
Periodo Final: 000000  
Monto: ¢ **0.00**

**TOTAL A PAGAR: ¢ 0.00**

por Servicios de Urbanos, Bienes Inmuebles y Patentes

Se extiende la presente **CERTIFICACIÓN**, el día **25** de **marzo** del **2020**.

**Deyanira Medrano González**  
**PLATAFORMA DE SERVICIOS**





MUNICIPALIDAD  
DE  
VASQUEZ  
DE  
CORONADO

MUNICIPALIDAD DE VASQUEZ DE CORONADO

**CERTIFICA**

Que la finca número: **270001 - 002**

A nombre del Sr (a) (ita): **ALVARO PEREZ SALAZAR**

Número de identificación **1 0258 1111**

Tiene **0** periodos pendientes de pago, de acuerdo al siguiente estado de cuenta:

Servicios Urbanos	Periodo: 00-0000 al 00-0000	Bienes Inmuebles	Periodo: 00-0000 al 00-0000
Recolección	¢ 0.00	Bienes Inmuebles	¢ 0.00
Limpieza	¢ 0.00	Caminos	¢ 0.00
Alcantarillado	¢ 0.00	Multa por no declarar	¢ 0.00
Alumbrado	¢ 0.00	Intereses	¢ 0.00
Parques	¢ 0.00	<b>Total:</b>	<b>¢ 0.00</b>
Nuevas Obras	¢ 0.00		
Caminos	¢ 0.00		
Multas	¢ 0.00		
<b>Sub-total</b>	<b>¢ 0.00</b>		
Mora	¢ 0.00		
Intereses	¢ 0.00		
<b>Total:</b>	<b>¢ 0.00</b>		

**Servicio de Alarmas**

Periodo Inicial: 000000  
Periodo Final: 000000  
Monto: ¢ 0.00

**TOTAL A PAGAR: ¢ 0.00**

por Servicios de Urbanos, Bienes Inmuebles y Patentes

Se extiende la presente **CERTIFICACIÓN**, el día **25** de **marzo** del **2020**.

**Deyanira Medrano González**  
**PLATAFORMA DE SERVICIOS**



Calculo de pagos por realizar.

27/3/2020


Traspaso de Bienes Inmuebles - AuxiNot

**AuxiNot.com**

[Inicio](#)   [Soporte](#)

[Area para Clientes](#)

(http://  
html-  
web.f

<b>Traspaso de Bienes Inmuebles</b>	
<b>41457-JP</b>	
<b>Monto</b>	<b>37,608,755</b>
<b>Honorarios Sugeridos</b>	<b>554,838</b>
<b>Honorarios Abogado</b>	<input type="text" value="1"/>
<b>Imp. Traspaso 1.5%</b>	<b>564,131</b>
Incluyó el imp. Traspaso en Monto D.G.T.D?	<input type="checkbox"/>
<b>Tasación BCR</b>	<input type="text" value="1"/>
<b>Total</b>	<b>1,118,970</b>
	
<b>Tipo de cambio US\$ €</b>	<input type="text" value="1"/>
<b>Hon. Sugeridos US\$ €</b>	<input type="text" value="1"/>

www.auxinot.com/hon\_traspaso\_bienes\_inmuebles.html

1/2

Factura

FACTURA POR SERVICIOS NOTARIALES		 <b>MILETO</b> ASESORIA Y GESTIÓN
MILETO: ASESORIA Y GESTIÓN		
Cedula Juridica 3- 102-1234566		
FACTURA: 2020-00500	Telefono	83691546
FECHA	CLIENTE	Alvaro Perez Salazar
NOTARIO	Lic. Jose Mario Sanabria Gomez A- 30000	
	Detalle	Monto
Honorarios (Asesoría y Conferencia de escritura)	554.837,00	
Timbres de trámite	564.131,00	
<b>TOTAL</b>		<b>1.118.968,00</b>
Autorizado mediante oficio 01125-2020 DGTD Dirección. Cartago, La Unión, Tres Ríos, Centro Comercial Tinoco local #03. Correo electronico miletoasesoriaygestion@gmail.com		

## REFERENCIAS

Código Civil. Ley No.63 de 28 de setiembre de 1887. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437)

Código de Familia. No. 2476. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (1973). Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=970](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=970)

Código de Normas y Procedimientos Tributario. No. 4755. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (2012). Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/SCIJ/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=6530](http://www.pgrweb.go.cr/SCIJ/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=6530)

Código Notarial, No. 7764. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1998). Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC)

Decreto Ejecutivo No. 41457 –JP, Arancel de honorarios por servicios Profesionales de abogacía y notariado. (2019). Recuperado de:  
<https://www.abogados.or.cr/uploads/CMS/Articulo/9.7arancel2019.pdf>

Ley de Arrendamientos Urbanos y Sub Urbanos, No. 7527. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1995). Recuperado de:  
[https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=23655](https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=23655)

Ley del Catastro Nacional, No. 6545. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1981). Recuperado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=75775&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=75775&strTipM=TC)

Ley de Propiedad en Condominio No. 7933. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1999). Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=31131&nValor3=86472&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=31131&nValor3=86472&strTipM=TC)

Ley para la Promoción de la Autonomía Personal de las Personas con Discapacidad, No. 9379. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (2016). Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=86554&nValor3=112370&strTipM=TC#ddown](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=86554&nValor3=112370&strTipM=TC#ddown)

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Directriz RIM-003-2011. Junta Administrativa del Registro Nacional (2011). Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=71534&nValor3=86867&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=71534&nValor3=86867&strTipM=TC)

Reglamento del Registro Público. No. 26771-J. (1998). Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371)

## APÉNDICE B

## CASO 39-20

## CASO 39-20

El señor ALVARO PÉREZ SALAZAR se apersona a su notaría y le comenta lo siguiente.

1. Que su esposa (AMANDA LAOS SALAS) y él son copropietarios por parte iguales de un inmueble ubicado en Coronado centro que tiene construidos dos apartamentos (uno sobre el otro). Ellos viven el de abajo con su único hijo ANDRÉS, de 13 años, persona con Síndrome de Down leve, estudiante. El segundo apartamento se encuentra arrendado desde hace dos años a tercero.
2. El señor Pérez Salazar quiere donarle a su hijo Andrés el derecho que le corresponde y además poner toda la propiedad en patrimonio familiar.
3. Presente la esposa del señor Álvaro le indica a usted como notario (a) que está de acuerdo en lo que propone su esposo.
4. Ambos son casados en primeras nupcias.

*Usted en el rol de notario (a), para efectos del caso, deberá asesorar al usuario(s) o usuaria(s) sobre la correcta formación de la voluntad del usuario (s) y confeccionar el o los instrumentos notariales que correspondan, todo dentro del marco de legalidad y a la luz de los deberes y obligaciones que exige la función notarial.*

*El caso lo debe resolver de conformidad con las instrucciones que la Universidad exige para la resolución en el Instructivo Modalidad Proyecto de Graduación de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral.*

