

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE INVESTIGACIÓN

**TRASPASO DE INMUEBLE (DERECHOS) A SOCIEDAD ANONIMA Y
MODIFICACION DE PODERES**

CASO #16

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

ESTUDIANTE

LIC. YASDANI JESÚS ABARCA LEÓN

DIRECTORA: MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

FEBRERO, 2026

CONTENIDO

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	3
Descripción del Caso.....	4
Propósito del Análisis del Caso.....	6
MARCO NORMATIVO	7
1. Fuentes y Jerarquía Normativa.....	7
2. Capacidad y Legitimación de las Partes.....	8
3. Naturaleza y Régimen de Bienes Inmuebles.....	11
4. Gastos del acto traslativo de dominio.....	16
5. Formalidades notariales del traspaso.	20
6. Modificación de poderes y representación en la sociedad	26
7. Inscripción Registral del Traspaso.	31
8. Publicidad y efectos de la reforma estatutaria	35
9. Normativa complementaria y obligaciones fiscales	35
10. Integración doctrinal y jurisprudencial.....	36
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN	40
1. Fase Asesora.	40
2. Fase Redactora y Fase Legitimadora.....	43
INSTRUMENTO NOTARIAL	45
BIBLIOGRAFÍA.....	77
APÉNDICE.....	79

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene como finalidad estudiar y realizar los actos notariales necesarios para resolver el caso número 16, referente al traspaso de un bien inmueble a una sociedad anónima y también la modificación en los poderes de representación de dicha sociedad. El caso planteado constituye un ejemplo claro de los múltiples escenarios que pueden surgir en el ejercicio de la profesión notarial y que requieren de un análisis profundo, técnico y ético del notario, con el propósito de garantizar la seguridad jurídica de los actos que se formalizaran.

Al estudiar este caso nos permite comprender que la función notarial no se limita únicamente a la redacción de escrituras públicas, sino que implica un proceso integral de asesoría, estudios pre escriturarios y pos escriturarios, donde el notario debe orientar a los usuarios sobre las consecuencias legales, patrimoniales y registrales de sus decisiones. En este caso, se conjugan dos ámbitos de especial relevancia, primeramente, el traspaso de derechos de propiedad de un inmueble libre de gravámenes hacia una sociedad anónima previamente constituida y como segundo punto, la modificación en la forma de actuación de sus apoderados, que pueden pasar de estar atribuida a un único apoderado generalísimo sin límite de suma, a una representación conjunta que exige la actuación simultánea de ambos apoderados.

Como responsabilidad en el ejercicio notarial en este contexto se exige un conocimiento detallado del ordenamiento jurídico costarricense aplicable por parte del notario titular, tanto en materia registral como societaria, así como la aplicación de principios éticos que aseguren que las voluntades de los otorgantes se conviertan en instrumentos públicos válidos y eficaces. El notario debe verificar la capacidad y legitimación de los usuarios, la situación registral del inmueble, el estado de la sociedad y el cumplimiento de las obligaciones tributarias y administrativas, además de confeccionar los instrumentos notariales necesarios con apego a la normativa vigente.

Este caso evidencia que la práctica notarial es un ejercicio de gran responsabilidad, pues cada actuación notarial tiene un impacto directo en la vida patrimonial y jurídica de los usuarios. El traspaso de un inmueble y la modificación de poderes no son actos aislados o que se puedan considerar de mero trámite, sino decisiones que repercuten en la organización de actuación interna de la sociedad, en la administración de sus bienes y en la seguridad de las transacciones futuras.

Es por esta razón que el notario actúa como garante de la legalidad y como consejero imparcial, asegurando que los actos se realicen de manera transparente y conforme a derecho.

Descripción del Caso.

La primera etapa del presente análisis consiste en presentar de manera ordenada el caso numero 16 asignado, que funge como eje central de donde se desprenden todos los elementos del trabajo y determina los lineamientos esenciales de estudio.

El caso consiste en que los señores Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras, ambos vecinos de Puntarenas centro, se presentaron a la notaría del suscrito con la finalidad de recibir la asesoría jurídica de dos actos notariales que desean realizar.

Ambos señalan que son copropietarios de un bien inmueble por partes iguales, ubicado en Puntarenas centro, además indican que este se encuentra libre de gravámenes y anotaciones, esta condición que será verificada con el estudio registral correspondiente resulta de suma importancia, pues permite la disposición del bien inmueble sin necesidad de resolver previamente, cargas hipotecarias, embargos u otras limitaciones que puedan impedir la transmisión de derechos.

Manifiestan que han tomado la decisión de trasladar dicho inmueble a favor de una sociedad anónima denominada La Gaviota del Cielo Azul S.A, la cual constituyeron hace dos años. Además, indican los señores Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras que la sociedad se encuentra al día con todas sus obligaciones legales y tributarias, y que cuenta con un capital social de doscientos mil colones, representado por 20 acciones de diez mil colones cada una, de las cuales cada uno es propietario de diez acciones, siendo accionistas en proporciones iguales.

Esto refleja una estructura accionaria equitativa, garantizando que ambos socios mantienen igualdad de participación y control sobre las decisiones en la sociedad. Indican además que la sociedad, se encuentra plenamente vigente y con capacidad jurídica para recibir el inmueble como parte de su patrimonio.

Expresan que han acordado en modificar la representación de la sociedad, porque actualmente solo el señor Martín Salas Ureña tiene la representación de la sociedad con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma. La voluntad de ambos es que dicha representación

recaiga en ambos socios de manera conjunta, de manera que toda actuación solo sea posible de forma conjunta, evitando así que uno de ellos pueda ejercer facultades de manera unilateral.

De acuerdo con el caso presentado y la situación de los señores Marín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras, se debe realizar la confección de dos instrumentos notariales:

1. Iniciamos con la protocolización del acta de modificación del pacto constitutivo, en esta protocolización se establece la nueva forma de representación de la sociedad que será en forma conjunta. Esta protocolización estará precedida por el acuerdo de la asamblea de socios, debidamente asentado en el Libro de Actas, y posteriormente inscrito en el Registro de Personas Jurídicas.
2. Seguidamente se continua con la escritura de traspaso de inmueble, en la cual se documenta la transmisión de los derechos de copropiedad en favor de La Garita del Cielo Azul S.A. Este acto constituye un título traslativo de dominio que debe cumplir con las formalidades establecidas en el Código Civil y Código Notarial, garantizando la exacta identificación de los comparecientes, la descripción exacta del bien inmueble, la causa adquisitiva la cual puede ser onerosa o gratuita, y la voluntad expresa de las partes.

En el contexto que nos encontramos según el análisis del caso, se debe verificar aspectos esenciales como, la capacidad legal de los comparecientes, la titularidad registral del inmueble, la inexistencia o no de gravámenes, la validez del acuerdo social, la correcta identificación de los socios y de la sociedad anónima en cuestión, mediante los diferentes documentos de identificación, así como la vigencia de sus nombramientos y facultades, y cualquier otro requerido según el caso.

Según lo expresado, el caso plantea la necesidad de una actuación notarial integral que comprende la actividad pre escrituraria como lo es la verificación de identidades, estudio registral del inmueble, personería jurídica, asesoría a los usuarios, entre otros. Y como actividad cartular la debida redacción y autorización de las escrituras, y finalmente la actividad poscartular que viene ser la presentación de los documentos en los registros correspondientes para su inscripción y publicidad registral.

Según el pequeño análisis realizado en esta descripción del caso planteado, como notario y fedatario público se garantizará que los actos se ajusten a la voluntad de los usuarios, que se cumplan todas las formalidades legales, brindando seguridad jurídica a las partes. Es acá donde

apreciamos que el principio de rogación cobra especial relevancia, pues los actos se realizan a solicitud expresa de los interesados, y el notario debe limitarse a dar forma jurídica a dicha voluntad, siempre dentro del marco de la legalidad.

Propósito del Análisis del Caso.

El propósito del análisis del caso número 16 es brindar una solución jurídica integral que permita a Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras realizar el traspaso de un inmueble a favor de la sociedad anónima La gaviota del cielo azul S.A. y al mismo tiempo, modificar el régimen de representación de dicha sociedad. Se busca que ambos actos se ejecuten dentro del marco de legalidad, cumpliendo con las normas del Código Civil, Código de Comercio, Código Notarial y las disposiciones registrales aplicables.

El objetivo es asegurar que el bien inmueble, que actualmente se encuentra libre de gravámenes y anotaciones, pase a ser parte del patrimonio social de la sociedad anónima La gaviota del cielo azul S.A, de manera válida y eficaz, y además la reforma en la representación social pasando de un apoderado generalísimo sin límite de suma a ser una actuación en conjunto, esto refleja fielmente la voluntad de ambos socios, fortaleciendo así la seguridad jurídica y la transparencia en la administración societaria.

La estrategia propuesta para solucionar el caso se plantea en varias etapas. Primeramente, se realiza un estudio precartular del estado registral del inmueble y de la situación legal de la sociedad, con el fin de verificar que ambos se encuentren libres de limitaciones y al día con sus obligaciones.

En la segunda etapa, se procede a la redacción de la protocolización del acta de modificación del pacto constitutivo asentada en el libro correspondiente de la sociedad y la escritura pública, en la cual los copropietarios aportan el bien inmueble a la sociedad como parte de su patrimonio, cumpliendo con la normativa vigente.

En la tercera etapa, se presenta la escritura de reforma de estatutos al Registro Nacional, para modificar la representación social y establecer que los socios únicamente podrán actuar de manera conjunta. Además, se presenta la escritura de traspaso del bien inmueble a la sociedad.

El análisis realizado también contempla el cumplimiento de todos los deberes notariales que exige el ejercicio profesional, esto incluye la conservación de protocolos, la emisión de testimonios, el pago de timbres e impuestos y la observancia de las obligaciones administrativas registrales que garantizan la validez de los actos que contempla el caso número 16. Como notario se debe actuar con responsabilidad y diligencia, asegurando que cada etapa del proceso se ejecute apegada a derecho brindando seguridad jurídica, logrando un proceso completo que no solo responde a la voluntad de los usuarios, sino que también previene riesgos futuros y asegura la correcta inscripción de los actos en los registros correspondientes.

La confiabilidad que se le brinda al análisis se fundamenta en la adecuada selección de fuentes jurídicas, como lo es el Código Civil, que regula la transmisión de bienes inmuebles y las formalidades de los contratos, el Código de Comercio, que establece las disposiciones sobre sociedades anónimas, poderes y representación, el Código Notarial que fijan los deberes y obligaciones del notariado en la autorización de actos y contratos, y los diferentes Reglamentos del Registro Nacional, que detallan los procedimientos de inscripción tanto en la sección de bienes inmuebles. A estas fuentes normativas se suma la doctrina notarial, que aporta criterios prácticos sobre la correcta instrumentación de traspasos societarios y reformas de representación, así como la jurisprudencia relevante, que ha interpretado y aplicado las normas en casos similares.

En síntesis, el propósito en el análisis es dar una respuesta completa, legalmente fundamentada y segura al caso planteado, asegurando que tanto el traspaso del inmueble como la modificación de poderes se realicen conforme al ordenamiento jurídico y a las mejores prácticas notariales.

MARCO NORMATIVO

1. Fuentes y Jerarquía Normativa.

1.1 Fuentes del derecho y jerarquía normativa.

El análisis del Caso 16, relativo al traspaso de un inmueble a una sociedad anónima y la modificación de poderes de representación, debe partir de las fuentes del derecho y su jerarquía

normativa, así como de las reglas de interpretación y aplicación de las normas jurídicas establecidas en el Código Civil.

Es importante indicar que “Las fuentes escritas del ordenamiento jurídico privado son la Constitución, los tratados internacionales debidamente aprobados y la ley.”. Indicándonos que cualquier actuación notarial, como en este caso el traspaso de un inmueble y la modificación de estatutos societarios, debe ajustarse en primer lugar a la Constitución y a las leyes vigentes. En el mismo sentido el artículo 2 refuerza esta jerarquía al disponer que “carecerán de validez las disposiciones que contradigan normas de rango superior”, garantizando la supremacía constitucional y la coherencia normativa. (Código Civil, Ley No 30, 1885, art. 1-2)

1.2 Interpretación y aplicación normativa.

En cuanto a la interpretación y aplicación de las normas, el artículo 9 indica que “La jurisprudencia contribuirá a informar el ordenamiento jurídico con la doctrina que, de modo reiterado, establezcan las salas de casación”. Por tal razón es que el notario debe considerar criterios jurisprudenciales en el tema de traspasos de inmuebles y representación conjunta en sociedades. En la misma línea el artículo 10 dispone que “Las normas deben interpretarse según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, antecedentes históricos y la realidad social, atendiendo al espíritu y finalidad de la norma”. Así, la interpretación debe ser finalista y garantizar que la voluntad de los socios se refleje fielmente en los instrumentos públicos (Código Civil, Ley No 30, 1885, art. 9-10).

El **artículo 11** del Código Civil (1885) reconoce la equidad como criterio de aplicación, aunque las resoluciones judiciales solo pueden basarse exclusivamente en ella cuando la ley lo permita. En el caso, la equidad se manifiesta en la necesidad de que ambos socios actúen juntamente con el fin de evitar desequilibrios en la administración de la sociedad.

2. Capacidad y Legitimación de las Partes.

El Caso plantea dos actos notariales, el traspaso de un inmueble libre de gravámenes a favor de la sociedad anónima La Gaviota del Cielo Azul S.A. y la reforma de los poderes de

representación de dicha sociedad, pasando de un apoderado generalísimo sin límite de suma a una representación conjunta de ambos socios y dueños de la sociedad. Ahora bien, para que estos actos sean válidos y eficaces, es indispensable analizar la capacidad jurídica de la sociedad y la legitimación de las partes intervinientes.

2.1 Capacidad jurídica de personas físicas y jurídica.

Nuestra ley vigente indica que “La existencia de las personas jurídicas proviene de la ley o del convenio conforme a la ley. El Estado es de pleno derecho persona jurídica”, en el caso que nos ocupa, la sociedad anónima La Gaviota del Cielo Azul S.A. fue en su momento constituida conforme al Código de Comercio vigente y se encuentra inscrita en el Registro de Personas Jurídicas, lo que le otorga personalidad jurídica propia, lo que significa que la sociedad es un sujeto de derecho independiente, separada de sus socios y puede adquirir bienes inmuebles y modificar su régimen de representación. La aplicación de este artículo en relación con otros del mismo cuerpo normativo y del Código de Comercio legitima a la sociedad para recibir el inmueble como parte de su patrimonio social (Código Civil, Ley No 30, 1885, art. 33).

En la misma línea de ideas se indica que “la entidad jurídica de la persona física termina con la muerte de ésta; y la de las personas jurídicas cuando dejan de existir conforme a la ley”. según el caso asignado, tanto los socios como la sociedad se encuentran vigentes y en pleno ejercicio de sus derechos, esto porque la sociedad está al día con sus obligaciones legales y tributarias, lo que confirma que conserva su capacidad para actuar. Ahora bien, si la sociedad estuviera disuelta o inactiva, carecería de capacidad impidiendo adquirir bienes o modificar sus estatutos (Código Civil, Ley No 30, 1885, art. 34).

En el mismo sentido el **artículo 36** señala que “la capacidad jurídica es inherente a las personas durante su existencia, de un modo absoluto y general...”. Esto implica que los señores Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras, como personas físicas, poseen capacidad plena para disponer de sus derechos en copropiedad sobre el bien inmueble que desean ceder a la sociedad, y al ser mayores de edad y no estar sujetos a limitaciones legales, pueden transmitir válidamente sus derechos a dicha sociedad y de igual forma la sociedad como persona jurídica,

tiene capacidad para recibir el inmueble y para modificar su representación, siempre que se cumplan las formalidades legales y registrales (Código Civil, Ley No 30, 1885, art. 36).

2.2 Capacidad de las personas en actuación notarial.

Como notario nos encontramos con la obligación de verificar la capacidad de las personas que comparecen en los actos jurídicos realizados. Veamos, en el Caso 16, esto significa que como notario debo comprobar que los señores Martin Salas Ureña y José Borbón Porras no se encuentran sujetos a interdicción, incapacidad o limitación legal que les impida disponer libremente del bien inmueble en discusión. El notario diligentemente debe revisar sus documentos de identidad y verificar su estado civil y confirmar que son los dueños registrales del inmueble que se pretende ceder a la sociedad (Código Notarial Ley 7764, 1998, art. 40)

En el mismo orden, como notarios verificaremos que la sociedad La Gaviota del Cielo Azul S.A. esté debidamente inscrita en el Registro de Personas Jurídicas, además que sus representantes actúen conforme a las facultades otorgadas en el pacto constitutivo. En este caso asignado para la modificación de poderes se requiere la protocolización del acta de asamblea extraordinaria en la que los socios acordaron que la representación sea conjunta y no individual, igualmente el notario debe verificar la validez de dicho acuerdo y su asentamiento en el libro de actas de la sociedad, asegurando que la voluntad de los socios se traduzca en un instrumento válido.

2.3 Domicilio de las personas jurídicas.

Analicemos el siguiente artículo:

“El domicilio de las personas jurídicas reconocidas por la ley es el lugar donde está situada su dirección o administración, salvo lo que se dispusiere por sus estatutos o leyes especiales. Cuando tenga agentes o sucursales permanentes en lugares distintos de aquel en que se halle la dirección o administración, se tendrá también como su domicilio el lugar de la sucursal o agencia, respecto a los actos o contratos que ejecuten o celebre por medio del agente ” (Código Civil, Ley No 30, 1885, art. 61).

En este artículo se regula el domicilio social de las personas jurídicas, entendido como ese lugar donde se agrupan sus actividades y donde se presume que deben ser localizadas para efectos legales, dato que está presente en la escritura constitutiva y en el Registro de Personas Jurídicas. En el caso 16 de La Gaviota del Cielo Azul S.A, como notario verificaremos que dicho domicilio esté vigente y correctamente inscrito, ya que es un elemento de identificación de la persona jurídica, sin este dato, la sociedad no podría ser localizada o notificada válidamente, afectando la seguridad jurídica.

En síntesis, la aplicación del artículo 61 Código Civil al Caso 16 significa que el notario tiene la responsabilidad de:

- Verificar que el domicilio social de La Gaviota del Cielo Azul S.A. esté vigente y correctamente inscrito en el Registro de Personas Jurídicas.
- Consignar dicho domicilio en la escritura de traspaso de inmueble y en la escritura de protocolización de modificación de estatutos.
- El notario debe asegurar que las notificaciones y actuaciones posteriores puedan realizarse en el lugar designado.

3. Naturaleza y Régimen de Bienes Inmuebles.

3.1 Régimen jurídico de inmuebles

Con el fin de establecer el régimen jurídico del inmueble el artículo 24 indica que tras aunque pertenezcan a extranjeros, ya se consideren dichos bienes aisladamente en sí mismos, ya en relación con los derechos del propietario como parte de una herencia o de otra universalidad”. Este artículo tiene aplicación directa en el Caso 16, porque los señores Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras, copropietarios de un inmueble ubicado dentro del territorio nacional específicamente en Puntarenas, condición que sujeta el inmueble de manera absoluta a la legislación costarricense, reforzándose el principio de territorialidad de las leyes (Código Civil, Ley No 30, 1885, art. 24).

3.2 La transmisión de dominio y su fundamento.

El traspaso de dominio de bienes inmuebles es un acto jurídico de importancia en la esfera notarial y registral, ya que involucra el traslado de un derecho real que debe cumplir con requisitos de forma, fondo y publicidad para surtir efectos plenos. Vemos que en el Caso 16, los copropietarios desean ceder un bien inmueble libre de gravámenes a la sociedad anónima que constituyeron. Bajo este supuesto se analizarán los artículos 264, 267, 270 y 291 del Código Civil que regulan la transmisión de dominio aplicables en la práctica notarial.

En lo que corresponde al dominio se indica que “El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos de posesión, de usufructo, de transformación y enajenación, de defensa y exclusión, y de restitución e indemnización”. Esta norma define el derecho de propiedad como un conjunto de facultades jurídicas que se transmiten íntegramente al adquirente. En el caso 16 en análisis, el traspaso del bien inmueble a la sociedad implica que ésta obtiene el título registral a su nombre y también todos los privilegios de dominio, podrá poseer el inmueble sin restricciones, explotarlo económicamente, modificarlo o incluso enajenarlo en el futuro, protegerlo frente a terceros y reclamar cualquier indemnización en caso de daños, por tal motivo es que de la escritura se debe desprender el pleno dominio con todas sus facultades (Código Civil Ley 30, 1885, art. 264).

En el mismo sentido el Artículo 267 establece que “Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro al de la Propiedad”. Véase que este artículo introduce el principio de publicidad registral, indispensable para la eficacia del traspaso frente a terceros, aunque el contrato de traspaso es válido entre las partes desde su otorgamiento, la transmisión de dominio solo será eficaz y oponible erga omnes una vez inscrita en el Registro Nacional, es por esta razón que el notario debe presentar la escritura al Registro, cumpliendo con timbres, derechos y requisitos de forma y fondo, pues sin inscripción el traspaso carece de efectos jurídicos plenos (Código Civil Ley 30, 1885, art. 267).

En el mismo orden de ideas el Artículo 270 reglamenta la copropiedad, señalando que “Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular en proporción a la parte que cada uno

tenga en la propiedad común. El condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división”. Esta norma es esencial en el caso, ya que Martín Salas y Mario Borbón son copropietarios por partes iguales del bien inmueble y para transmitirlo a la sociedad, deben comparecer conjuntamente en nuestra notaria y solicitar la confección de la escritura pública de traspaso, pues ninguno puede disponer unilateralmente de su parte sin una división previa. Y como consecuencia de sus derechos de copropiedad ambos deben participar en el acto notarial que es requisito indispensable para la validez del traspaso, otorgando su consentimiento expreso en la escritura (Código Civil Ley 30, 1885, art. 270).

Por último, el Artículo 291 dispone que la inscripción registral es constitutiva para la transmisión de dominio del todo o en parte de bienes inmuebles. De este artículo se desprende que la inscripción no es meramente un acto declarativo, sino constitutiva, otorgando seguridad jurídica y oponibilidad frente a terceros. En el caso 16 la sociedad adquirente solo se convierte en propietaria plena del inmueble una vez inscrita la escritura en el Registro Nacional, es por esta razón que el notario debe garantizar que el documento se inscriba correctamente, pues sin ello la sociedad no adquiere el dominio (Código Civil, 1885).

A groso modo estos artículos se complementan para regular integralmente la transmisión de dominio aplicable al Caso 16, vemos, el artículo 264 define lo comprendido por el derecho de propiedad, el artículo 267 exige la inscripción registral para que tenga efectos legales, el artículo 270 obliga a que los copropietarios actúen conjuntamente en el acto de disposición, y el artículo 291 confirma que la inscripción registral es constitutiva, perfeccionando la transmisión del bien inmueble frente a terceros.

3.3 Inscripción registral y publicidad.

En el Caso 16, el traspaso del inmueble a la sociedad La gaviota del cielo azul S.A. por parte de Martín Salas y Mario Borbón, debe analizarse bajo las reglas de inscripción registral y publicidad que se encuentra en la ley 30, artículos 450 a 460.

El punto de inicio es el artículo 450, el cual indica que “solo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública...”. Esta es la razón por la cual es que todo traspaso debe realizarse

mediante escritura notarial, y una vez otorgada se inscribirá. Esta será solicitada por los interesados o sus representantes, conforme al artículo 451, el cual indica que “la inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante”. En este caso, tanto los copropietarios como la sociedad adquirente tienen legitimación para pedir la inscripción (Código Civil Ley 30, 1885, art. 450-451).

En el mismo sentido el artículo 452 dispone que “pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro...”. Como los copropietarios figuran como titulares registrales, están habilitados para transferir sus derechos sobre el bien inmueble que se discute en el caso 16. Vemos que el asiento registral debe cumplir con las exigencias del artículo 453, que ordena expresar la hora y fecha de presentación, el nombre del notario autorizante y la naturaleza del título. Pero si se produjera alguna omisión o error en la inscripción, el artículo 454 permite la rectificación, aunque aclara que “dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha...”, siendo responsables incluso hasta los registradores por error atribuibles (Código Civil Ley 30, 1885, art. 452-454).

En todos los procesos de traspaso de un bien inmueble la inscripción es indispensable para que el traspaso produzca efectos frente a terceros, pues el artículo 455 indica que “los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero”. Nótese que es de esta manera en que la publicidad registral asegura que cualquier persona pueda conocer la situación jurídica del inmueble y confiar en la veracidad del asiento. Aunque la inscripción realizada no convalida actos que sean nulos. El artículo 456 protege a terceros de buena fe, estableciendo que los actos inscritos “no se invalidarán en cuanto a terceros, aunque después se anule el derecho del otorgante”. Siguiendo la misma línea de ideas el artículo 457 indica que protege a terceros de buena fe, estableciendo que los actos inscritos “no se invalidarán en cuanto a terceros, aunque después se anule el derecho del otorgante realizadas por las partes. (Código Civil Ley 30, 1885, art. 455-457).

En el Registro de Propiedad corresponde que se inscriban los títulos de dominio sobre inmuebles y aquellos que constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos reales (usufructo, uso, habitación, servidumbres, otros), según lo que reza el artículo 459. Por tanto, el traspaso debe inscribirse como título de dominio a favor de la sociedad. Y concluyendo este apartado, el artículo 460 exige que la inscripción contenga una descripción detallada del bien

inmueble (naturaleza, situación, cabida, linderos, extensión, ubicación), además de las condiciones y cargas del derecho, y los datos completos de las partes. (Código Civil Ley 30, 1885, art. 459-460).

En fin, la aplicación de estos artículos al Caso 16 asignado demuestra que la inscripción registral cumple con una doble función, por un aparte otorga publicidad al traspaso del inmueble y a la modificación de poderes, haciéndolos oponibles frente a terceros, y también garantiza la seguridad jurídica, porque el Registro se convierte en la fuente oficial de información sobre la titularidad y representación.

3.4 Efectos de la inscripción.

El caso presenta como acto jurídico principal el traspaso de inmueble a favor de la sociedad, lo cual implica la transmisión de derechos de propiedad desde los copropietarios hacia la persona jurídica. Aquí resulta fundamental aplicar el artículo 480, el cual indica “La propiedad de muebles e inmuebles se transmite con relación a las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla, independientemente de su inscripción en el registro y de la tradición.”. Este artículo consagra el principio de consensualidad en la transmisión de la propiedad, basado en el acuerdo de voluntades de las partes, siendo esto suficiente para que la transmisión produzca efectos jurídicos entre las partes, en consecuencia, desde el momento en que los copropietarios y la sociedad celebran el contrato de traspaso del bien inmueble, la propiedad se entiende transmitida en el plano obligacional y con plena eficacia entre partes. (Código Civil Ley 30, 1885, art. 480).

Detengámonos un momento, porque debe aclararse que la inscripción en el Registro es indispensable para que el acto se perfeccione y produzca efectos frente a terceros, conforme al Artículo 267 del Código Civil, previamente analizado en el marco normativo. Asimismo, aunque el convenio sea suficiente para la transmisión entre los contratantes, la inscripción registral otorga publicidad y seguridad jurídica frente a terceros, sean estos adquirentes o acreedores.

4. Gastos del acto traslativo de dominio.

El traspaso del inmueble por parte de los copropietarios Martín y Mario a favor de la sociedad anónima La gaviota del cielo azul S.A, comprende que, “a falta de estipulación expresa, los gastos de escritura y demás accesorios deben ser asumidos por mitad entre comprador y vendedor”. Según lo indicado y aplicando al caso traslativo de dominio, los copropietarios actúan como donante y la sociedad como donatario, por lo que los costos procedentes de la formalización del negocio jurídico, (honorarios notariales, timbres fiscales, derechos de inscripción y demás) se repartirían en partes iguales entre ambos sujetos. (Código Civil Ley 30, 1885, art. 1067).

El contenido de este artículo garantiza equilibrio en el pago de las cargas económicas del acto y evita controversias en ausencia de acuerdo previo. Ahora bien, siempre será obligación del notario advertir a las partes en caso de que deseen modificar esta distribución, generando un parámetro de legalidad y previsión, asegurando que el proceso de transmisión de dominio y la modificación de poderes sociales se realicen conforme al ordenamiento jurídico y con plena claridad en cuanto a las obligaciones económicas de cada parte.

4.1 Donación.

En el Caso asignado, el traspaso del inmueble se configura como una cesión gratuita de derechos, los artículos 1399 y 1404 resultan aplicables. Veamos, el Artículo 1399 establece que “La aceptación de la donación puede hacerse en la misma escritura o en otra separada, pero siempre dentro del plazo de un año y en vida del donante, siendo además necesaria la notificación en caso de otorgarse en escritura distinta”. Esto implica que los copropietarios Martín y Mario, como donantes, deben manifestar su voluntad de transferir el inmueble a la sociedad La gaviota del cielo azul S.A, y la sociedad, como donataria, aceptara la transmisión en la escritura pública o en un documento separado que cumpla con las formalidades legales. En el mismo orden de ideas, el Artículo 1404 dispone que “La donación transfiere al donatario la propiedad de la cosa donada”, lo que significa que una vez cumplida la aceptación y la inscripción registral, la sociedad adquiere plenamente los derechos de propiedad sobre el inmueble (Código Civil Ley 30, 1885, art. 1399, 1404).

4.2 Nulidad y validez de actos jurídicos.

En este Caso el traspaso del inmueble es esencial analizar la validez del acto jurídico y las posibles causas de nulidad, veamos que el Artículo 19 establece que: “Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.” Esta disposición define la nulidad de forma absoluta de los actos que vulneran normas imperativas. Es fundamental entender que, en el caso, si el traspaso se realizara sin cumplir con las formalidades exigidas (escritura pública, inscripción en el Registro) el acto carecería de validez y no produciría efectos jurídicos. Este tipo de nulidad es automática y no requiere declaración judicial, pues la contravención invalida el negocio jurídico desde su origen (Código Civil Ley 30, 1885, art. 19).

En este sentido el Artículo 20 dispone que: “Los actos realizados al amparo del texto de una norma, que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de la ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.” Del fondo de este artículo resulta lo que se conoce como fraude de ley, en palabras sencillas es cuando las partes aparentan actuar amparados en una norma, pero en realidad buscan un resultado prohibido. En el caso, si los copropietarios intentaran encubrir una donación o un aporte social bajo otra figura con el fin de evadir impuestos o responsabilidades fiscales, el acto sería considerado fraudulento y en realidad a pesar de que el acto se presentó como válido, el ordenamiento impondría la norma que se pretendió evitar, garantizando que no se burlen las obligaciones legales (Código Civil Ley 30, 1885, art. 20).

Es relevante mencionar que “Los derechos deberán ejercitarse conforme con las exigencias de la buena fe.” Principio que obliga a las partes actuar con transparencia y rectitud, en este sentido los copropietarios como la sociedad deben manifestar claramente la naturaleza del traspaso y aceptar las obligaciones del acto, nótese que la buena fe implica que no se oculten intenciones distintas a las declaradas, como simular un negocio jurídico para obtener ventajas indebidas. Además, protege a las partes frente a controversias posteriores, asegurando que el acto se interprete conforme a la confianza legítima (Código Civil Ley 30, 1885, art. 20).

En esta misma línea de ideas, el Artículo 22 establece que:

“La ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial de éste. Todo acto u omisión en un contrato, que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice, sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero o para la contraparte, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso” (Código Civil Ley 30, 1885, art. 22).

Se destaca la sanción al abuso del derecho, cuando en el ejercicio de un derecho es utilizado de manera antisocial o con intención de causar daño. En el caso, si el traspaso se realizara con el propósito de perjudicar a terceros (acreedores, socios minoritarios o incluso al fisco) el acto podría ser impugnado y dar lugar a indemnización o medidas judiciales generando.

4.3 Escrituras públicas relativas a inmuebles, reservas, constancias, otorgamiento, autorización y firmas.

Para empezar lo relativo al traspaso de un inmueble es indispensable aplicar las disposiciones del Código Notarial, que regulan las escrituras públicas relativas a inmuebles, las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento, la autorización y las firmas.

En primer lugar, se establece que “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.” Por lo visto como notario se debe consignar con precisión los datos registrales del inmueble que se ubica en Puntarenas, exigencias que aseguran que la escritura pueda inscribirse en el Registro y que el traspaso tenga plena validez (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art 88)

Según lo dispuesto en el Artículo 89, “La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes.” Como notario se debe advertir a los usuarios sobre las consecuencias legales del acto, las obligaciones fiscales y registrales, además de cualquier limitación que pueda derivarse. En esencia las reservas son esenciales para que las partes actúen con plena conciencia de los efectos jurídicos de su decisión y para que como notario se cumpla con la obligación de prevención y asesoría (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 89).

En nuestra función pública ejercida de forma privada debemos dejar constancia de haber tenido a la vista la certificación registral del bien inmueble, las cédulas de identidad de los usuarios y cualquier otro documento que respalde la legalidad del acto, asegurando que la escritura se sustente en pruebas documentales verificables en el archivo de referencias, como se indica:

“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.” (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 90).

Por otra parte, se dispone que “Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.” Lo que garantiza que los copropietarios y los representantes comprendan plenamente el contenido de la escritura y otorguen su consentimiento informado, entiéndase que a lectura pública del documento evita posibles controversias a futuro sobre la validez del acto (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 91).

El caso nos exige como notarios asegurarnos que la autorización sea completa y que la escritura refleje fielmente la voluntad de las partes, teniendo presente que la autorización es el acto que otorga validez formal al documento y lo convierte en instrumento público:

“La autorización contendrá: a) El nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos. b) La indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley. c) La constancia que firman el notario público, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman. d) El lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura. e) Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones. f) Las firmas de quienes intervienen en la escritura o las huellas digitales de los comparecientes, en su caso” (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 92).

En todo caso, los usuarios que participen en el acto notarial deben firmar inmediatamente después los actos anteriormente descritos y de la conclusión de la escritura, siendo la última firma la del notario, asegurando la autenticidad del documento y su vez evitando alteraciones posteriores:

“Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código.” (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 92).

4.4 Aportes de bienes inmuebles a sociedades.

El traspaso de la propiedad debe realizarse en escritura pública, con inscripción en el Registro Nacional, garantizándose que la sociedad reciba el inmueble en forma plena y sin cargas adicionales, veamos: “si el aporte consistiere en bienes muebles o inmuebles, el traspaso deberá ser definitivo y en firme, sin más gravámenes o limitaciones que los existentes al ofrecerlos como aporte y que hayan sido aceptados por los otros socios”. además de lo citado la norma diferencia claramente entre aportes en (dinero, créditos, valores o derechos, estableciendo que en el caso de bienes inmuebles el traslado debe ser total y definitivo), lo cual asegura que la sociedad se convierta en titular registral y pueda ejercer todos los derechos de dominio sobre el bien (Código de Comercio ley 3284, 1964, art. 32).

5. Formalidades notariales del traspaso.

5.1 Función pública y deber de asesoría.

La intervención notarial resulta indispensable en el caso asignado, pues los señores Martín Salas y Mario Borbón requieren asesoría y formalización legal para el traspaso de un inmueble a la sociedad, así como para la modificación de poderes sociales. La aplicación práctica requiere que como notarios públicos ejercida de forma privada, orientemos a los socios sobre la forma correcta de aportar el inmueble al patrimonio social, asegurando que el acto cumpla con los requisitos legales y que la voluntad de los otorgantes se exprese en escritura pública, además de dar fe de la

existencia del inmueble, de la condición de copropietarios y de la decisión de modificar la representación social (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art.1).

En este mismo orden de ideas se indica que solo un notario, en su calidad de profesional especialista, puede ejecutar las etapas notariales y registrales necesarias, (redacción de la escritura de aporte, la inscripción en el Registro de la Propiedad y la modificación de la representación social en el Registro Mercantil), descrito así en la norma, “el notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial” (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 2).

En síntesis, ambos artículos se complementan, el primero subraya la función asesora y fedataria del notario en la correcta formación de la voluntad de los socios, mientras que el segundo delimita quién está legalmente facultado para ejercer dicha función.

5.2 Deberes y prohibiciones del notario.

Es importante destacar que, en este caso como notarios, debemos cumplir con deberes y limitaciones que la ley nos impone, veamos:

“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”. En este caso, como notario se debe recibir a los socios, asesorarlos sobre la forma correcta de aportar el inmueble y modificar la representación social, asegurando que su voluntad quede plasmada en escritura pública conforme a derecho. La obligación de asesoría es central, como notario no solo se autoriza el acto, sino que se guía a los otorgantes para que el resultado sea válido y eficaz (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 6).

Además de lo anterior, “se prohíbe al notario público autorizar actos o contratos en los cuales tengan interés el notario, alguno de los intérpretes o los testigos instrumentales, sus respectivos cónyuges o convivientes, ascendientes, descendientes, hermanos, tíos o sobrinos por consanguinidad o afinidad” (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 7).

5.3 Sellos, alcances de actuación, actuación a ruego, identificación del usuario.

La siguiente afirmación dispone que “los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto”. Como se pudo leer, como notarios no podemos improvisar formatos ni omitir solemnidades, pues la validez del acto depende de que se cumplan las formalidades exigidas por la ley. Aplicando la norma al caso 16 el inmueble y la modificación de poderes deben constar en el protocolo, mediante escritura pública debidamente redactada y firmada, y la inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Registro Mercantil solo es posible si el documento cumple con estas exigencias, convirtiendo al protocolo en la base de la seguridad jurídica de las actuaciones notariales (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 33)

Por su parte la norma jurídica en relación con la competencia notarial establece que, “recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran” son parte de nuestras obligaciones y “efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él”. (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 34).

Aplicando las disposiciones contenidas en el artículo al Caso 16, como notarios debemos:

- Recibir e interpretar la voluntad de los socios, quienes desean aportar el inmueble y modificar la representación social.
- Ajustar esa voluntad al ordenamiento jurídico, asegurando que el aporte se realice conforme al Código Civil y al Código de Comercio, Código Notarial y las guías de calificación, y que la modificación de poderes cumpla con las reglas societarias.
- Elaborar la escritura pública, plasmando de modo claro y precisa los términos del traspaso y la nueva forma de representación.
- Gestionar la inscripción registral, en el Registro de la Propiedad y en el Registro Mercantil.

La interpretación del artículo sugiere que la función notarial no se limita a redactar documentos, sino que abarca todo el proceso de asesoría, documentación e inscripción, asegurando eficacia plena del acto.

5.4 Solicitud de los servicios

Según lo expuesto por la siguiente norma respecto a la solicitud de servicios se indica que “los notarios actuarán a solicitud de parte interesada...” “deben excusarse de prestar el servicio cuando estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz”. Según lo asignado actuamos porque los socios solicitan el servicio para formalizar el aporte y la modificación de poderes, pero si la sociedad no estuviera al día con sus obligaciones, o si la voluntad de los socios no estuviera expresada, deber excusárseme de autorizar el acto hasta que se subsanen las irregularidades (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 36).

La lectura del siguiente artículo es clara al exigir la identificación de los comparecientes, veamos: “los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen”. Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras son los comparecientes en el caso que debemos identificar mediante documentos oficiales, y dejar constancia en el protocolo y archivo de referencias. En la misma línea de ideas la norma incluso permite conservar grabaciones de audio o video, lo que refuerza la autenticidad del acto, asegurando que la voluntad expresada corresponde efectivamente a los socios y evita riesgos de suplantación o fraude (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 39).

5.5 Archivo de referencias y copias.

En el proceso no solo se debe cumplir con las formalidades de la escritura pública y la inscripción registral, sino también con las obligaciones de conservación de documentos que garantizan la seguridad jurídica y la trazabilidad de los actos. En relación con lo expuesto la siguiente norma establece que “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”, Interpretando lo dicho se debe conservar en el archivo de referencias todos los documentos que respaldan la escritura de traspaso y la modificación de poderes sociales, incluyendo (certificaciones registrales, documentos de identidad, certificación de personería jurídica de la sociedad, otros) y cada uno de estos documentos serán foliados, permitiendo que, en caso de

revisión o auditoría, se pueda verificar la autenticidad y legalidad de los actos notariales (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 47).

De manera complementaria, dispone que “todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren”. Esta disposición implica que debe conservar una copia firmada de la escritura pública en la que se formaliza el aporte del inmueble y la modificación de poderes sociales, vinculada con el número de folio de los documentos que integran el archivo de referencias, lo que brinda garantía en caso que el protocolo original se encuentra en trámite de revisión o depósito en el Archivo Notarial, y a su vez protege a los socios como a la sociedad frente a eventuales extravíos, errores o impugnaciones, ya que siempre existiría una copia auténtica (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 48).

5.6 Documentos registrales.

En todo caso el traspaso del inmueble y la modificación de poderes sociales se inscribirán en cada registro según corresponda, por lo tanto la escritura pública debe cumplir no solo con las formalidades del Código Notarial, sino también con las exigencias del Código Civil y del Código de Comercio, según la siguiente disposición, “los documentos sujetos a inscripción en los registros y las oficinas públicas, deben cumplir con lo establecido en este código, sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y reglamentos”, razón por la cual se debe estar seguro que el documento esté redactado conforme a las normas, y menciones obligatorias, para que sea inscribible y eficaz (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art.79),

El mandato de la siguiente norma establece que “los documentos notariales son protocolares o extraprotocolares, según sus originales se extiendan en el protocolo o fuera de él”. Asimismo, aclaro que “los documentos protocolares consisten en escrituras públicas, actas notariales o protocolizaciones consignadas en el protocolo del notario”, según lo indicado aplicada al caso el traspaso del inmueble y la modificación de poderes debe constar en específicamente en escritura pública asentada en el protocolo, como documento protocolar (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 80).

Siguiendo la misma línea se establece que “la escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión”. Por su parte la introducción incluye (el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones), el contenido está formado por los (antecedentes y las estipulaciones) y en la conclusión estarán las (reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización) (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art 81).

5.7 Comparecencia y Representaciones.

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” (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 83).

Razón por la cual se dejará constancia del caso en la escritura pública los datos de los socios que comparecen, Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras, quienes actúan como copropietarios del inmueble y accionistas de la sociedad, información que permite determinar si el bien forma parte de un régimen patrimonial conyugal. Es de importancia destacar que la comparecencia cumple una función fundamental, asegurando que las personas que intervienen en el acto son realmente quienes dicen ser y que sus voluntades queden registradas con plena validez jurídica y como consecuencia otorga al notario seguridad de que los otorgantes se encuentran en condiciones legales para disponer del inmueble y modificar los poderes representación de la sociedad.

Analizando lo referente a la representación se dispone que “cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa... El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias”. Sabemos que, según lo asignado ambos socios comparecen y que solo actúa como representante en nombre de la sociedad La Gaviota del Cielo Azul S.A, el señor Martín Salas Ureña, con el propósito de modificar la cláusula de representación social y posteriormente traspasar el inmueble, lo cual se comprobara con la personería vigente de la sociedad. Además, se

consignará en la escritura las referencias del instrumento donde consta el poder actual, y aportar dicho documento al archivo de referencias como respaldo. Es de importancia mencionar que, si la personería indicada no se encuentra vigente, el registro nos cancelara el asiento de presentación (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 84).

5.8 Honorarios Notariales.

A continuación, abordare un tema de interés, veamos “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” (Código Notarial, Ley 7764, 1998, art. 166).

En el caso 16 se debe realizar la determinación de honorarios, que deben calcularse conforme al arancel oficial, evitando arbitrariedades y aplicándose tanto al acto traslativo de dominio como a la modificación de poderes sociales, pues ambos requieren escritura pública e inscripción registral. Además, su cuenta con la obligación de advertir a las partes, sobre los costos derivados del acto aparte de los honorarios están los (timbres fiscales, derechos de inscripción y accesorios). En la misma línea de ideas, a pesar de que el artículo 166 regula el monto de los honorarios, la distribución de los gastos entre las partes se rige por el Artículo 1067 del Código Civil, ya conocido en este marco normativo, estableciéndose que, salvo pacto distinto, los costos deben asumirse por mitad entre donante y donataria. Normas que garantizan transparencia en el cobro y equidad en la distribución de gastos.

6. Modificación de poderes y representación en la sociedad

6.1 Poder generalísimo sin límite de suma.

La norma establece dos aspectos del poder generalísimo, por lado otorga una amplitud de facultades que le permiten al apoderado realizar prácticamente todos los actos de disposición y administración que el poderdante podría ejecutar y por otro lado, establece límites precisos, al

excluir aquellos actos que la ley reserva de manera personal al dueño y aquellos que requieren poder especialísimo, veamos:

“En virtud del mandato o **poder generalísimo** para todos los negocios de una persona, el mandatario puede vender, hipotecar y de cualquier otro modo enajenar o gravar toda clase de bienes; aceptar o repudiar herencias, gestionar judicialmente, celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos los demás actos jurídicos que podría hacer el poderdante, excepto los que conforme a la ley deben ser ejecutados por el mismo dueño en persona y los actos para los cuales la ley exige expresamente poder especialísimo.” (Código Civil, Ley No 30, 1885, art.1253).

Como se ha mencionado anteriormente el artículo configura una disposición que reconoce el alcance del poder generalísimo en la práctica jurídica, pero al mismo tiempo lo delimita frente a situaciones en las que es necesario que se exprese la voluntad del titular o cuando el ordenamiento exige una autorización especial.

6.2 Modificación y vigencia de los poderes.

Las regulaciones existentes definen manifiestamente la vigencia y alcances de los poderes, y en relación con el caso, aseguran que la representación de la sociedad La gaviota del cielo azul S.A realizada solo por un apoderado generalísimo se transforme a una representación conjunta, y que el nuevo poder otorgado mediante Asamblea General Extraordinaria y escritura pública inscrita en el Registro Mercantil revoca la representación anterior, revocación que surtirá efectos frente a terceros desde su inscripción. En la misma línea, se establece que si son varios mandatarios obligados a obrar conjuntamente, la falta de uno de estos finaliza el mandato, evidenciando que la nueva representación requiere precisamente de la actuación conjunta de los socios para la validez de los actos (Código Civil, Ley No 30, 1885, art. 1280 - 1286).

6.3 Facultades de administración y representación.

El Código de Comercio se encarga de regular las facultades de administración y representación de las sociedades mercantiles, como en el caso que nos ocupa. Permiten comprender cómo debe formalizarse la modificación de poderes en la sociedad La gaviota del cielo azul S.A. A continuación, se mencionarán determinados artículos aplicables al caso asignado, veamos:

- “Artículo 18”: “La escritura constitutiva de toda sociedad mercantil deberá contener” “la forma de administración y facultades de los administradores; el nombramiento de los administradores, con indicación de los que hayan de tener la representación de la sociedad con su aceptación, si fuere del caso.” (Código Civil, Ley No 30, 1885, art. 18)
- “Artículo 39”: “La administración de la sociedad, y el uso de la firma social, corresponderán exclusivamente a la persona o personas a quienes de acuerdo con los términos del contrato se hubiere dado esa facultad. La firma de todos los socios obliga a la sociedad.”
- “Artículo 40”: “Podrá ser administrador quien no sea socio, pero la escritura social deberá autorizarlo expresamente.”
- “Artículo 41”: “Los administradores tendrán las facultades y poderes que se determinen en la escritura social.”
- “Artículo 42”: “El uso de la firma social no es transmisible. Para sustituir el mandato será indispensable que lo autorice la escritura social o expresamente lo consientan todos los socios.”
- “Artículo 44”: “La facultad de administrar, y el uso de la razón social, se podrán conferir” “por todo el tiempo que dure la sociedad, por un término menor o por períodos fijos. En todo caso, el nombramiento se hará por unanimidad de votos.”
- “Artículo 45”: “Las facultades de los administradores no se trasmiten a sus herederos, aun cuando se haya estipulado que la sociedad deba continuar entre éstos y los socios sobrevivientes.”
- “Artículo 46”: “Cuando haya más de un administrador, la escritura social indicará si pueden actuar individual o sólo conjuntamente.”

- “Artículo 47”: “Los efectos de los actos que ejecute o de los contratos que celebre el administrador por cuenta de la compañía, recaen sobre ella aunque no se hubiere consignado el carácter con que el administrador actuó” “pero no producirán efectos contra la sociedad los compromisos provenientes de operaciones notoriamente ajenas a su objeto.” (Código Civil, Ley No 30, 1885, art.39-47).

Dicho lo anterior, aplicado al caso la modificación de poderes debe constar en escritura pública como reforma del pacto constitutivo, el cual debe indicar que ambos socios tendrán la representación conjunta y aceptando expresamente este nombramiento, evitando que uno solo actúe unilateralmente. Aunque en el caso los administradores de la sociedad son los mismos socios, estos puestos pueden ser ocupados por personas que no sean socios. Además, cada representación y sus facultades serán expresadas en el pacto constitutivo, y su modificación será exclusivamente acordada en una Asamblea General Extraordinaria consignada en escritura pública. Posterior a esta constitución, los acuerdos tomados por los administradores en nombre de la sociedad serán responsabilidad de esta, siempre que no sean ajenas al objeto social.

6.4 Asamblea extraordinaria para modificar estatutos.

El Código de Comercio, en los artículos 152 y 156, regula el tema de las asambleas de accionistas como órgano supremo de la sociedad y define las competencias de las asambleas extraordinarias, permitiendo comprender cómo debe formalizarse la modificación de representación en la sociedad La gaviota del cielo azul S.A. Estos artículos establecen que la asamblea de accionistas se considera el órgano supremo de decisión de la sociedad, donde se expresan las voluntades de los socios, razón por lo cual la decisión de modificar la representación de la sociedad, pasando de un apoderado generalísimo único a la representación conjunta de ambos socios corresponde a esta asamblea extraordinaria, única con las facultades de modificar el pacto constitutivo, pues se trata de un asunto que afecta directamente la estructura y administración de la sociedad. La asamblea debe ser convocada legalmente, donde se expresan las voluntades de forma colectiva de los socios y se autoriza la reforma del pacto constitutivo, que luego debe constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Mercantil (Código de Comercio, 1885, art 152 y 156).

6.5 Convocatoria y Formalidades de la Asamblea.

La interpretación que se desprende del artículo 158 indica que la asamblea deberá ser convocada en la forma y por el funcionario indicado en la escritura social, y a falta de disposición expresa, mediante aviso publicado en el diario La Gaceta. Pero se permite prescindir de la convocatoria cuando la totalidad de los socios se encuentre reunida y acuerde celebrar la asamblea, deberán dejar constancia expresa en el acta firmada por todos. En el contexto del caso asignado, la modificación de poderes requiere de una asamblea extraordinaria, convocada según lo indicado anteriormente, dado que la sociedad está integrada únicamente por los dos socios fundadores, si ambos se encuentran presentes y acuerdan celebrar la asamblea, pueden prescindir de la convocatoria formal, dejando constancia en el acta (Código de Comercio, 1885, art. 158).

Por su parte, el mismo cuerpo normativo dispone que “Las actas de las asambleas de accionistas deben asentarse en el libro respectivo y ser firmadas por el presidente y el secretario de la asamblea”, formándose además “un expediente con copia del acta con los documentos que justifiquen la legalidad de la convocatoria”, así como “aquellos en que se hubieren hecho constar las representaciones acreditadas”. Por consiguiente la asamblea extraordinaria debe quedar registrada en el libro de actas de la sociedad, firmada por el presidente y el secretario designados para esa sesión, y acompañada de los documentos que acrediten la legalidad de la convocatoria o la constancia de que se prescindió de la convocatoria por estar presentes todos los socios, y el expediente servirá como respaldo para que el notario incorpore el acuerdo en la escritura pública, posteriormente será publicada el extracto en La Gaceta e inscrita en el Registro Mercantil (Código de Comercio, 1885, art. 174).

6.6 Representación conjunta y facultades de apoderados.

La representación de las sociedades mercantiles según la norma establece lo siguiente, “La representación judicial y extrajudicial de la sociedad corresponderá al presidente del consejo de administración, así como a los consejeros que se determinen en la escritura social, quienes tendrán las facultades que allí se les asignen.” (Código de Comercio Ley 3264, 1885, 1964, art. 182).

En la sociedad La gaviota del cielo azul S.A, actualmente la representación recae en un apoderado generalísimo único que es el señor Martín Salas Ureña. Sin embargo, ambos socios desean modificar la estructura de poderes para que Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras actúen en conjunto. Por lo tanto, la modificación de poderes implica que la asamblea extraordinaria de accionistas acuerde el cambio en la forma de representación, que dicho acuerdo se consigne en el acta respectiva que posteriormente será elevada a escritura pública e inscrita en el Registro Mercantil, de modo que la nueva representación conjunta tenga efectos frente a terceros. Siendo así que según lo dispuesto por el artículo 182 se asegura que la representación de la sociedad no se ejerza de manera informal, sino conforme a lo que se disponga en la escritura social.

6.7 Inscripción en el Registro de Personas Jurídicas.

El Artículo 235 regula los actos y documentos que deben inscribirse en el Registro Mercantil. La parte de interés indica que, “En el Registro Mercantil se inscribirán:” “ **c)** Los poderes generales y generalísimos que otorguen los comerciantes, así como la revocación, sustitución, modificación o prórroga de los mismos; **d)** Las escrituras en que conste el nombramiento, modificación o revocación de los poderes conferidos a los gerentes, administradores y representantes legales de sociedades comerciales, nacionales o extranjeras.”. Según lo indicado la modificación debe inscribirse en el Registro Mercantil, ya que se trata de un cambio en los poderes conferidos a los representantes legales de la sociedad. Cumpliendo con los requisitos de los artículos 158 y 174 del mismo cuerpo normativo (Código de Comercio, 1885, 1964, art. 182).

7. Inscripción Registral del Traspaso.

7.1 Reglas del Registro Nacional sobre inscripción de inmuebles.

Los actos de transmisión de dominio como la compraventa y en el caso que nos ocupa la donación, deben ajustarse a los parámetros de capacidad, comparecencia, representación y descripción del bien. Lo cual se encuentra normado en los artículos, 83, 84 y 88 del Código Notarial, que regula la comparecencia de las partes en escritura pública, la obligación de señalar

calidades completas, la descripción detallada del inmueble y la cita de su asiento registral, garantizando que el acto sea inscribible y que el Registro pueda publicitar la transmisión.

Por su parte la guía de calificación del Registro Inmobiliario aplicado al Caso 16 se entiende como un ejercicio integral en el que cada requisito normativo se vincula directamente con la situación de Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras, quienes desean donar sus derechos de copropiedad a La Gaviota del Cielo Azul S.A. y, además, modificar la representación social.

Primeramente, la comparecencia en escritura pública (artículos 450 y 1399 del Código Civil y artículo 83 del Código Notarial) exige que se consignen las calidades completas de los donantes y del donatario. En el caso 16, los donantes son los copropietarios del inmueble en Puntarenas y el donatario es la sociedad mercantil La Gaviota del Cielo Azul S.A, que comparece por medio de su representante legal y como la comparecencia es simultánea, la aceptación de la donación se presume por el otorgamiento del instrumento, según el segundo punto conforme al artículo 1008 del Código Civil, sin necesidad de una manifestación expresa (Guía de Calificación Registral Bienes Inmuebles, 2024, p.21).

Como tercer punto, debe cumplirse con la descripción completa del inmueble objeto de la donación, incluyendo matrícula registral, ubicación, gravámenes y número de plano catastrado, según lo regulado en el artículo 88 del Código Notarial y los artículos 23 inciso i) y 30 inciso d) del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Ahora bien, como se dona un derecho de copropiedad, se debe señalar la submatrícula correspondiente y la proporción exacta de cada derecho transmitido. En cuarto lugar, la estimación económica de la donación debe consignarse en la escritura, conforme al artículo 2 inciso b) de la Ley 4564 de Aranceles. En este caso asignado, debe indicarse el valor total del inmueble y la proporción de cada derecho donado, lo cual es indispensable para efectos registrales y arancelarios (Guía de Calificación Registral Bienes Inmuebles, 2024, p.21).

En quinto lugar, se debe precisar la proporción de derechos donados, según el principio de especialidad reglamentado en los artículos 270 y 460 del Código Civil y en el artículo 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público. Cada donante transfiere su 50%, de modo que la sociedad adquiere el 100% del inmueble. En sexto lugar, si se donara solo una parte proporcional del derecho, habría que indicar la proporción donada y la reservada, pero en este caso, no aplica pues ambos copropietarios donan la totalidad de sus derechos. En séptimo lugar,

se debe indicar el número de plano catastrado, solicitado en el artículo 30 de la Ley 6545 del Catastro Nacional, garantizando la concordancia entre la descripción registral del inmueble y la realidad física del inmueble. Seguidamente en octavo lugar, en casos de representación, se requiere poder especialísimo (artículo 1408 del Código Civil). En este caso, como la donataria es una sociedad mercantil, la autorización para aceptar la donación debe provenir de su órgano superior. En noveno lugar, en sociedades mercantiles la representación debe tenerse mediante un poder generalísimos, que en la sociedad se tiene debidamente acreditado (Guía de Calificación Registral Bienes Inmuebles, 2024, p.21)

7.2 Reglas del Registro Nacional sobre Personas Jurídicas.

Según la Guía de Calificación de Personas Jurídicas en el Caso 16, la protocolización del acta relacionada con la modificación en la representación debe ajustarse a los requisitos generales y específicos previstos en la normativa registral y notarial. En primer lugar, se exige el cumplimiento tributario, pago de derechos de registro, timbres de ley y estar al día con las obligaciones ante la CCSS, FODESAF Ley 5662, art. 22 y el impuesto a las personas jurídicas Ley 9428. Estos requisitos derivan del artículo 2 de la Ley de Aranceles, el artículo 74 de la Ley 17 y la Circular DGL-004-2024, aplicables a documentos presentados por ventanilla digital (Guía de Calificación Registral Personas Jurídicas, 2024, p.109)

En cuanto a la inscripción, los acuerdos de la sociedad deben estar asentados en el libro respectivo, debidamente legalizado, y protocolizados por notario público, conforme a los “arts. 174 y 252 del Código de Comercio, el art. 15 del Reglamento de la Ley de Asociaciones, el art. 79 del Código Notarial y circulares complementarias (DPJ-024-2023, DPJ-006-2024, DPJ-014-2024”. El notario debe indicar el motivo de su actuación “artículo 105 C. Notarial”, consignar lugar, fecha y hora de la sesión “arts. 154 y 259 C. Comercio”, así como la dirección exacta y cédula jurídica de la entidad “art. 3 Ley 6575”. Además, debe dar fe de que el acta está asentada y firmada en el libro correspondiente, pues de lo contrario se rechaza la inscripción “Arts. 96, 174 y 252 C. Comercio, Art. 15 Reglamento Ley Asociaciones y Circulares 004 2003 y 006-2003”. Si el acta protocolizada implica reforma de estatutos, deberá publicarse un extracto en el Diario Oficial La Gaceta, con constancia notarial del pago del edicto, salvo en casos especiales como

transformación, disminución de capital, fusión, traslado de sede o disolución, donde se requiere publicación previa “arts. 19 y 22 C. Comercio”. Asimismo, las actas deben estar firmadas por presidente y secretario, circunstancia que el notario debe certificar y dar fe “Circulares DPJ-007-2025 y DPJ-008-2025” (Guía de Calificación Registral Personas Jurídicas, 2024, p.109-110)

En cuanto a los requisitos específicos para sociedades, los nombramientos de representantes legales deben indicar claramente el período, cargo, nombre y calidades de los designados, así como su aceptación “art. 18 incisos 12 y 13 C. Comercio”. Cuando se reforme el estatuto social, deberá publicarse un extracto en el Diario Oficial La Gaceta, se dará fe de tal circunstancia indicando el número de boleta de pago del edicto en la oficina de la Imprenta Nacional, “Arts. 19 y 22 C. Comercio y Circulares 014-98 y 021-98”. En todo caso la sociedad debe estar al día en la declaración ante el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (Ley 9416), requisito indispensable para la validez registral” (Guía de Calificación Registral Personas Jurídicas, 2024, p.110)

7.3 Lineamientos de la Dirección Nacional de Notariado.

En los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial se establece la obligación de servicio y el principio de rogación, indicando que el notario debe “brindar el servicio salvo excusa justa, moral o legal”, y que “no puede autorizar actos contrarios a este principio”, consolidando además la exigencia de tener oficina abierta al público, razón por la cual la modificación de poderes y el traspaso del inmueble del caso 16 debe gestionarse, al no existir motivo que lo impida. Además, señala la conciencia de función e implicaciones, imponiéndonos como notarios la obligación de tener plena conciencia de la función pública que se ejercen y de los requisitos, condiciones, deberes, impedimentos y responsabilidades inherentes en los actos, observando rigurosamente las disposiciones legales de cualquier naturaleza, ofreciendo un servicio ajustado a la expresión legal de la voluntad de las partes, brindando asesoramiento y el secreto profesional, conforme a las normas de la materia, bajo principios de transparencia, probidad y lealtad, garantizando la seguridad y eficacia del documento y su legitimidad. Es de esta forma, que se aplica directamente al caso, delimitando el rol del notario en la autorización del acto y garantizando que el servicio prestado se ajuste a los principios de legalidad, transparencia y seguridad jurídica (Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, 2007, art. 1-5).

8. Publicidad y efectos de la reforma estatutaria

8.1 Publicación en La Gaceta de actos societarios.

La modificación en la representación de la sociedad La gaviota del cielo azul S.A, constituye un acto que altera la estructura societaria, por tanto, debe ser otorgado en escritura pública, publicándose un extracto en el diario La Gaceta y posteriormente inscrito en el Registro Mercantil, según se dispone, veamos: “La constitución de la sociedad, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que en alguna forma modifiquen su estructura, deberán ser necesariamente consignados en escritura pública, publicados en extracto en el periódico oficial e inscritos en el Registro Mercantil.” (Código de Comercio ley 3284, 1964, art. 19).

8.1 Efectos frente a terceros.

En todo caso, mientras no se haya efectuado la publicación en el diario y la inscripción prevista en el artículo 19, las resoluciones, pactos y documentos sociales no producirán efecto legal en perjuicio de terceros, y los socios fundadores responderán solidariamente frente a dichos terceros por las obligaciones que se contrajeren en nombre de la compañía. Asimismo, se establece que cualquier socio puede gestionar la inscripción de la escritura y, si prueba su actividad en ese sentido, cesará su responsabilidad desde el momento en que inició las gestiones formales para la inscripción. Este precepto asegura que la decisión de modificar los poderes de representación, pasando de un apoderado generalísimo único a la representación conjunta, no tendrá efectos frente a terceros hasta que se cumpla con la publicación en La Gaceta y la inscripción en el Registro Mercantil. Mientras tanto, los dos socios fundadores responden solidariamente por cualquier obligación que se contraiga en nombre de la sociedad, garantizando así la protección de terceros frente a actos que aún no han sido formalmente inscritos (Código de Comercio ley 3284, 1964, art. 22).

9. Normativa complementaria y obligaciones fiscales

9.1 Impuesto a las personas jurídicas.

Lo relativo al traspaso de inmueble y la modificación de poderes dentro de una sociedad anónima, resulta indispensable considerar las disposiciones de la Ley N 9428, Impuesto a las Personas Jurídicas, pues esta normativa condiciona la actividad registral y notarial de las sociedades mercantiles. En ella se establece la creación de un impuesto aplicable a todas las sociedades mercantiles inscritas en el Registro Nacional, incluyendo las sociedades anónimas, como resultado, la sociedad involucrada en el caso se encuentra sujeta al pago anual de este tributo. Impuesto que se deberá cancelar cada 1 de enero, lo que implica que la sociedad debe estar al día con el pago para poder realizar actos como el traspaso de bienes inmuebles. Las tarifas serán asignadas según el nivel de ingresos, fluctuando entre el 15% y el 50% de un salario base mensual (Impuestos de Personas Jurídicas Ley 9428, 2017, art. 1-4)

En el mismo sentido, el Registro Nacional no emitirá certificaciones de personería jurídica ni inscribirá documentos a favor de sociedades morosas en el pago del impuesto. Por lo tanto, en el Caso 16, si la sociedad no estuviera al día, como notario consignaría expresamente la condición de morosidad en las certificaciones, lo que impediría la inscripción del traspaso de inmueble y la modificación de poderes. Por esta razón la sociedad morosa se expone a la disolución por el no pago del impuesto durante tres períodos consecutivos, lo que afectaría directamente la capacidad de la sociedad para realizar actos jurídicos como los planteados en el caso. Pero la Ley N.º 10255, permite la reinscripción de sociedades disueltas previo pago de los periodos vencidos. (Impuestos de Personas Jurídicas Ley 9428, 2017, art. 5,7, 7bis).

10. Integración doctrinal y jurisprudencial.

10.1 Doctrina sobre aportes de inmuebles a sociedades.

El notariado se concibe como una función autenticadora ejercida con prudencia jurídica e imparcialidad, en todo momento garante de la seguridad jurídica y del Estado de Derecho. Se ha reconocido su papel social en la regulación de la tenencia de la tierra, la titulación de vivienda de interés social y la simplificación de procesos de escrituración.

En su obra *La práctica del derecho notarial* en su novena edición, el jurista Jorge Ríos Hellig presenta con claridad la esencia y compromiso de la función notarial dentro del orden jurídico. A través de su análisis, resalta que la labor del notario no se limita a la simple formalización de actos, sino que implica una actuación personal, prudente e imparcial, orientada a brindar certeza y seguridad jurídica. La siguiente cita resume esta concepción, destacando el carácter ético y técnico en toda intervención notarial.

“La función autenticadora deberá ejercerla de manera personal y en todas sus actuaciones de asesoría, instrumentación y juicio, conducirse conforme a la prudencia jurídica e imparcialmente. La función notarial es el conjunto de actividades que el notario realiza conforme a las disposiciones de esta Ley, para garantizar el buen desempeño y la seguridad jurídica”. (2017, pág. 36)

La doctrina notarial ha recalcado de manera constante la importancia de la fe pública como instrumento para garantizar la seguridad jurídica, en este sentido, Jorge Ríos Hellig en su obra ya mencionada desarrolla el fundamento y la obligatoriedad de la fe pública, destacando su carácter estatal y su función de seguridad plena en la vida jurídica. Al respecto, el autor señala:

“La fe pública está dirigida a una colectividad, y por tanto es obligatoria, debe constar siempre en forma documental, y el Estado crea la fe pública con el fin de brindar seguridad jurídica. Es por eso que debemos tener por cierto y verdadero lo que emana de ella. El fundamento de la fe pública notarial lo constituye la necesidad de certidumbre que deben tener los actos de los particulares, a fin de que el Estado pueda garantizarlos contra cualquier violación. La fe estatal es obligatoria: no depende de la voluntad de los individuos; la sociedad tiene el deber de creer en ella y nace del Estado por su derecho a autode-terminarse de manera soberana. Es así como determina la forma de otorgar seguridad jurídica.” (2017, pág. 62,63).

En este sentido continúa manifestando, Jorge Ríos Hellig que la fe pública no solo constituye un requisito técnico, sino una garantía sustancial de legalidad y certeza. Donde el notario, al presenciar directamente los hechos, asume una responsabilidad que deriva de su investidura como depositario de la fe pública, razón por la cual su actuación debe ser diligente, objetiva y estrictamente apegada a derecho. Asimismo, el autor explica que la validez del acta notarial descansa en la intervención y autorización del notario, quien con su firma y sello otorga

autenticidad al instrumento notarial, demostrándose que el elemento esencial no es la firma del usuario, sino la actuación imparcial y profesional del fedatario. Al respecto Jorge Ríos Hellig indica:

“Es importante que los hechos en materia del acta notarial le consten al notario, es decir, que haya presenciado directamente los hechos que se asientan en el instrumento público a efecto de evitar que pueda incurrir en algún tipo de responsabilidad (fe originaria). Por otro lado, cabe señalar que no es necesaria la firma del compareciente para la validez del acta notarial, salvo que sea relevante la participación del mismo. Inclusive la ley anterior exigía que el solicitante firmara el acta; ahora basta con la autorización del notario para que el documento tenga validez” (2017, pág. 363)

Por último, Jorge Ríos Hellig señala que la protocolización de documentos constituye una de las actuaciones más usuales dentro de la práctica notarial. Explica que protocolizar implica incorporar formalmente un documento al protocolo, confiriéndole certeza respecto de su existencia y de la fecha en que fue depositado ante el notario, lo que le confiere seguridad jurídica y eficacia probatoria. La protocolización no altera esencialmente el contenido del documento, pero sí lo reviste de formalidad y autenticidad, integrándolo al sistema. De lo cual el autor expresa:

“La protocolización de documentos es una de las actuaciones notariales más frecuentes. El término protocolización consiste en la acción y efecto de otorgar en el protocolo, esto es, constatar en él la existencia de un documento específico que se transcribe o se agrega al apéndice, que por la Ley forma parte integral del mismo y su fecha de depósito ante el notario.” (2017, pág. 378)

10.2 Jurisprudencia sobre validez de representación conjunta y modificación de poderes.

En el marco del proceso monitorio dinerario bajo el expediente N 22-000342-1170-CJ, en el que figura como parte actora la sociedad 3-102-721149 S.R.L. y como parte demandada la sociedad 3-101-564448 S.A, el Juzgado de Cobro de primera instancia emitió la resolución el día 07 de noviembre de 2025. En dicha resolución se abordó la cuestión relativa a la validez de la representación procesal de la sociedad demandada, tras el fallecimiento de uno de sus dos representantes. El rechazo de la representación en primera instancia fue porque el juzgado

consideró inválida la actuación individual del presidente Roberto Tovar Faja de la sociedad demandada, porque en la escritura social expresaba que la representación judicial y extrajudicial fuera ejercida de **manera conjunta**. Razón por la cual al fallecer uno de los representantes que debía actuar junto al presidente, el tribunal entendió que la sociedad carecía de representación legítima en ese momento.

La fundamentación se apoyó en tres elementos normativos, el primero el artículo 1259 del Código Civil, que permite la representación individual únicamente cuando no se ha estipulado la conjunta, lo cual no aplicaba en este caso. El segundo son los artículos 1278 y 1286 del Código Civil, que establecen que el mandato termina con la muerte de uno de los mandatarios, lo que extinguió la representación conjunta. Y por último la certificación de personería jurídica aportada, que confirmaba la exigencia de representación conjunta. El juzgado lo expresó de manera literal en la resolución, veamos:

"Constando en la personería jurídica de la empresa demandada (aportada por la actora junto a la demanda) que la representación judicial de la misma debe ser de manera conjunta, en consecuencia no resulta válido que sólo un representante gestione judicialmente en representación de la misma, tal y como lo autoriza el artículo 1259 del Código Civil sólo para los casos donde no se estipuló la representación en conjunto, y en consecuencia siendo que en el expediente consta que para el momento de la notificación falleció el señor JORGE MEDIETA GARCIA (quién era uno de los representantes que ejercía la representación de la empresa demandada en conjunto con el señor Roberto Tovar Faja) de conformidad con el artículo 1278 y 1286 del Código Civil el mandato concedido en la personería jurídica para la representación judicial de la misma término, por ende la empresa demandada carecía de representación legítima para el momento de la notificación y apersonamiento del señor Tovar Faja." (Tribunal Primero de Apelación Civil de San José, 2025, pág. 1)

En síntesis, el juzgado entendió que la representación conjunta prevista en la personería jurídica quedó nula con el fallecimiento de uno de los dos representantes, lo que dejó a la sociedad sin capacidad procesal válida hasta que se realizara un nuevo nombramiento. Es por esta razón que el juzgado rechazó la representación ejercida únicamente por el presidente y se ordenó a la parte

actora aportar una nueva certificación de personería para constatar la situación registral actualizada de la sociedad.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

1. Fase Asesora.

El día lunes 9 de febrero de 2026, se recibe en la oficina notarial a los señores Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras simultáneamente, ambos manifiestan su interés en recibir asesoría jurídica respecto de dos actos notariales de especial importancia para su situación patrimonial y societaria. Por su parte la comparecencia se desarrolla en un marco de formalidad, en atención a los principios de seguridad jurídica y legalidad que rigen la función notarial. Los interesados expresan que requieren la explicación técnica de los procedimientos aplicables, las normas y demás legislación que fundamentan los actos que se pretenden, con el fin de garantizar que las decisiones se encuentren debidamente respaldadas.

Dichos actos son el traspaso de un inmueble libre de gravámenes que poseen en copropiedad por partes iguales y la modificación de poderes de representación de la sociedad anónima La Gaviota del Cielo Azul S.A, constituida hace dos años y actualmente vigente. Ambos señalan que desean traspasar el bien inmueble en favor de la sociedad y, simultáneamente, modificar la representación social, que hasta ahora únicamente está a cargo del señor Salas Ureña como apoderado generalísimo sin límite de suma, para que ambos actúen de forma conjunta.

En este primer acercamiento a los usuarios se les explica que la función notarial no consiste únicamente en lo solicitado, sino también en interpretar, adecuar y encauzar las voluntades dentro del marco del ordenamiento jurídico. Como notario, en calidad de profesional investido de fe pública, no se actúa como mero ejecutor de instrucciones, sino como garante de la legalidad y de la correcta configuración de los actos jurídicos. Así lo establece el Artículo 6 del Código Notarial, al señalar que la función notarial es de carácter público y que el notario debe ejercerla con plena sujeción a la ley, asegurando que los actos y contratos que autorice se ajusten a derecho. Este deber se complementa con lo dispuesto en el Artículo 34, incisos a) y f), que imponen al notario la

obligación de asesorar a las partes con imparcialidad y de velar porque los actos que se formalicen no contravengan el ordenamiento jurídico, configurándose un puente entre la voluntad privada y la normativa vigente.

Se les recuerda que, a diferencia del abogado, el notario debe actuar como fedatario imparcial, garantizando la seguridad jurídica de las partes, es por esta razón que la asesoría requiere verificar previamente la identidad y capacidad de los usuarios que participen, la situación registral del inmueble, la vigencia y obligaciones de la sociedad, y la validez del acuerdo social que autoriza la modificación de poderes. Nótese que este proceso de actos precautelares es indispensable para que pueda emitir un criterio técnico y ético sobre la viabilidad de lo solicitado.

Cumpliendo con la función notarial, se solicita a los señores Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras aportar la documentación necesaria para confirmar su identidad, la legitimación de la sociedad involucrada y su situación jurídica, y la condición fiscal del inmueble a transmitir. Por esta razón se les solicita a ambos los documentos de identidad vigentes y en buen estado, la certificación de personería jurídica actualizada de La Gaviota del Cielo Azul S.A, el libro de actas de la sociedad donde conste el acuerdo de modificación de poderes debidamente asentado, la constancia del pago de impuestos municipales del inmueble, y el número de matrícula registral del bien inmueble, con el fin de individualizarlo.

En este sentido, aportados los documentos, se procede a realizar las verificaciones correspondientes en las instituciones públicas competentes. En el Registro Civil se comprueba la identidad y estado civil de los usuarios, asegurando que no existan limitaciones legales para disponer del bien inmueble. En el Registro Nacional se constata la inscripción de la sociedad y la titularidad del inmueble, comprobando que ambos usuarios figuren como copropietarios por partes iguales y que el bien se encuentra libre de gravámenes. Por su parte en el Ministerio de Hacienda se confirma que la sociedad está al día en sus obligaciones tributarias, evitando complicaciones fiscales que pudieran afectar la validez del acto. Finalmente, en el Banco Central, se verifica que la sociedad cumple con sus deberes de información en el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales. Concluida la etapa y confirmada la legitimación de las partes y la capacidad jurídica de la sociedad para recibir el inmueble y modificar su representación, constatando lo dispuesto por los artículos 33, 34 y 36 del Código Civil, que regulan la capacidad de ejercicio, la validez de los actos jurídicos y la necesidad de que las personas y entidades actúen conforme a derecho.

Seguidamente se les informa a los usuarios que según lo solicitado se deben realizar dos actos protocolares con efectos registrales, su correcta presentación resulta esencial para garantizar la validez jurídica de los actos y evitar gastos innecesarios. En primer lugar, corresponde la modificación de los estatutos societarios, la cual se formaliza mediante la protocolización del acta de asamblea extraordinaria, que consta en el libro respectivo. Esto porque el Artículo 156 del Código de Comercio dispone que toda reforma de los estatutos sociales debe constar en escritura pública y ser inscrita en el Registro Mercantil para surtir efectos frente a terceros, asegurando que la nueva representación de la sociedad quede reconocida oficialmente.

Se les aclara que, respecto al traspaso del inmueble en copropiedad, como condueños no pueden disponer unilateralmente de una parte determinada del bien, sino que deben actuar de manera conjunta porque requiere del consentimiento de ambos, conforme lo establece el numeral 270 del Código Civil. En cuanto a la causa adquisitiva, se les consulta si desean realizarla por compraventa u otra modalidad, por lo que expresan la intención de hacerlo mediante donación, lo cual es jurídicamente posible dado que el objeto social de La Gaviota del Cielo Azul S.A. contempla expresamente la facultad de recibir donaciones. Situado el escenario, el acto se fundamentaría en los Artículos 1394, 1399 y 1404 del Código Civil, que regulan la donación como contrato gratuito, estableciendo su naturaleza, requisitos y efectos.

En el mismo orden de ideas, se les asesora que el traspaso se configuraría como un acto de liberalidad, plenamente válido y ajustado al marco normativo, que permite a la sociedad adquirir la propiedad sin contraprestación económica, pero con la obligación de aceptar la donación, sea en la misma escritura o en escritura aparte en menos de un año conforme a las reglas legales.

Una vez cumplidos estos requisitos, se procede al traspaso del inmueble en copropiedad, el cual debe realizarse mediante escritura pública inscrita en el Registro de Bienes Inmuebles, cumpliendo con lo establecido en los Artículos 264, 267, 270 y 291 que se refieren al dominio que ambos tienen sobre el bien, el cual solo podrá ser transmitido mediante escritura pública realizada por un notario, acto que se perfeccionará y será oponible a terceros con su inscripción en el Registro correspondiente, además como en el caso existe la copropiedad, ambos deberán ceder sus derechos de forma conjunta, de lo contrario el acto no se podría realizar.

En las recomendaciones finales les explica que, aunque pueda parecer práctico firmar de inmediato tanto la modificación de estatutos como la donación del inmueble, la ley no lo permite.

Señala que hacerlo “de corrido” contravendría el orden jurídico y los principios deontológicos de la función notarial, además del deber de actuar con veracidad, conforme a los artículos 30, 31, 40, 83 y 84 del Código Notarial.

Se recomienda protocolizar el acta de modificación de estatutos y presentarla al Registro de Personas Jurídicas, porque es indispensable que la sociedad conste con los estatutos actualizados que reflejen la capacidad jurídica necesaria para recibir bienes inmuebles. Una vez cumplido este requisito, se podrá pasar a la segunda etapa, que es otorgar la escritura de donación del inmueble a favor de la sociedad. Aquí, los socios comparecerán en calidad de apoderados generalísimos, legitimados por los estatutos reformados. Por su parte este acto traslativo de dominio debe cumplir con todas las formalidades propias de la donación, garantizando que la transmisión de propiedad sea válida, eficaz y oponible frente a terceros.

Se subraya que esta secuencia de actos no es un simple formalismo, sino una garantía de que los actos se ajustan a la normativa vigente y que se preserva la seguridad jurídica de los comparecientes y de la sociedad, con el fin de evitar nulidades, cuestionamientos futuros o riesgos de ineficacia registral. Por último, los señores Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras manifiestan estar de acuerdo con la recomendación, aceptan y acuerdan fijar una cita para la firma de los instrumentos, asegurando el cumplimiento estricto de la normativa, la transparencia de las actuaciones y la plena validez de las operaciones.

2. Fase Redactora y Fase Legitimadora.

En el Caso 16 corresponde la redacción de los instrumentos notariales necesarios para adecuar la voluntad de Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras conforme al marco normativo, de manera que surtan los efectos registrales. En atención a la solicitud de los usuarios, se confeccionarán dos documentos distintos que se incorporarán al protocolo en apego a lo dispuesto por los artículos 79 a 81 del Código Notarial.

El primero es la escritura pública, mediante la cual se protocoliza el acta de asamblea extraordinaria convocada legalmente para la modificación en la representación de la sociedad pasando de un apoderado generalísimo a una representación en conjunto, acta asentada en el libro respectivo, con el objeto de modificar el pacto constitutivo de la sociedad.

La segunda escritura corresponde al traspaso del inmueble, la cual quedará lista para su otorgamiento una vez cumplido lo anterior, ajustándose a lo previsto en el Código Civil, particularmente en lo relativo a la transmisión de dominio y la inscripción en el Registro correspondiente, de acuerdo con el artículo 267, que exige la inscripción para que la propiedad sobre inmuebles produzca efectos legales plenos, y el artículo 270, que regula la disposición de bienes en copropiedad.

En ambos casos, los instrumentos deben consignar el número de escritura, el nombre y dirección de la oficina notarial, así como las calidades de los usuarios, representante y la sociedad, quien actúa en virtud de la autorización conferida por el acta de asamblea transcrita. Finalizando se incluyen las advertencias notariales, las constancias y el otorgamiento, procediéndose a la lectura en voz alta a los usuarios para asegurar que el documento refleja fielmente la voluntad de los usuarios, y una vez manifestado su consentimiento, se imprime y se estampan las firmas de los comparecientes y del notario, quedando el instrumento autorizado y legitimado, con plena fe pública y efectos jurídicos.

En esta etapa como notario público se estampa la firma en los dos instrumentos con el propósito de otorgarle plena validez y legitimidad. Este acto no es solamente formal, sino que constituye la garantía de que el documento cumple con las exigencias del ordenamiento jurídico notarial, asegurando que las voluntades de las partes se encuentren protegidas y que el acto pueda producir efectos jurídicos plenos, concluyendo con el testimonio.

En este sentido el instrumento notarial se entiende como aquel expedido por un notario dentro de los límites de su función, competencia y formalidades reguladas por la ley. En el marco del Caso 16, esta definición es de importancia porque el ejercicio notarial es eminentemente formalista y solemne, ya que cualquier redacción de instrumentos requiere cuidados específicos para garantizar el apego tanto a la normativa notarial, diferentes códigos, lineamientos y circulares, como al resto del ordenamiento jurídico aplicable según la rama del Derecho involucrada. Por último, es obligación del notario llevar en el archivo de referencias los documentos que la ley solicita. Este deber de conservación y custodia asegura la continuidad y seguridad jurídica de los actos notariales, y en el análisis del Caso 16 debe incluirse como parte integral de la responsabilidad profesional del notario.

INSTRUMENTO NOTARIAL

Cedula 1

The image displays the front and back of a Costa Rican National Identity Card (Cédula de Identidad). The front side features the coat of arms of Costa Rica, the text "REPÚBLICA DE COSTA RICA", "Tribunal Supremo de Elecciones", and "Cédula de Identidad". It includes a portrait of a man with a beard and mustache, wearing a light blue shirt and a dark tie. The ID number "3 0123 4567" is printed below the portrait. A large, stylized signature is visible on the left side. The back side contains the following information: "Número de Cédula: 3 0123 45567", "Fecha de Nacimiento: 05 06 1990", "Lugar de Nacimiento: PUNTARENAS", "Nombre del Padre: MARCOS SALAS SOLÍS", "Nombre de la Madre: MARIA UREÑA LOPEZ", "Domicilio Electoral: LEPANTO, PUNTARENAS, PUNTARENAS", "Vencimiento: 16 03 2028", and "Sexo: M". A large, stylized "TSE" watermark is visible in the background. At the bottom, there is a barcode and the number "0012657".

REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

Nombre: MARTIN
1º Apellido: SALAS
2º Apellido: UREÑA
C.C:

Número de Cédula: 3 0123 45567
Fecha de Nacimiento: 05 06 1990
Lugar de Nacimiento: PUNTARENAS
Nombre del Padre: MARCOS SALAS SOLÍS
Nombre de la Madre: MARIA UREÑA LOPEZ
Domicilio Electoral: LEPANTO, PUNTARENAS, PUNTARENAS
Vencimiento: 16 03 2028
Sexo: M

0012657

Cedula 2

 **REPÚBLICA DE COSTA RICA**
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad




5 0123 4557

Nombre: MARIO JOSÉ
1º Apellido: BORBÓN
2º Apellido: PORRAS
C.C.



Número de Cédula: 5 0123 45567
Fecha de Nacimiento: 08 09 1996
Lugar de Nacimiento: PUNTARENAS
Nombre del Padre: MARCOS BORBÓN SOLÍS
Nombre de la Madre: MARIEL UREÑA PORRAS
Domicilio Electoral: PAQUERA, PUNTARENAS, PUNTARENAS
Vencimiento: 16 03 2028 Sexo: M

 0012657

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL CONSULTA DERECHOS
MATRICULA: 55055- -02**

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 2 SAVEGRE CANTON 6 QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

MIDE: DOSCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 55055 Y ADEMAS PROVIENE DE 5503 000**

DERECHOS:

1 MARTIN SALAS UREÑA
CEDULA IDENTIDAD 3-0123-4567
CASADO UNA VEZ
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES: NO HAY

2 MARIO JOSÉ BORBÓN PORRAS
CEDULA IDENTIDAD 5-0123-4567
SOLTERO
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES: NO HAY

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 55055- -001**

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 55055 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 001.

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 2 SAVEGRE CANTON 6 QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : MARCOS PICADO QUIROS

ESTE : MARÍA LÓPEZ ROJAS

OESTE : CARLOS ROJAS JIMÉNEZ

MIDE: DOSCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS

PLANO:6- 2052657-2026

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:605020055055

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 55055 Y ADEMAS PROVIENE DE 5503 000

VALOR FISCAL: 4,500,000 COLONES

PROPIETARIO:

MARTIN SALAS UREÑA

CEDULA IDENTIDAD 3 0123 4567

ESTADO CIVIL: CASADA EN PRIMERA NUPCIAS

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2012-00116180-01

CAUSA ADQUISITIVA: HERENCIA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-SEP-2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 11-02-2026 a las 11:19 horas

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 55055- - - 002**

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 55055 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 002.

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 2 SAVEGRE CANTON 6 QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : MARCOS PICADO QUIROS

ESTE : MARÍA LÓPEZ ROJAS

OESTE : CARLOS ROJAS JIMÉNEZ

MIDE: DOSCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS

PLANO:P-0616988-1986

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:605020055055

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 55055 Y ADEMAS PROVIENE DE 5503 000

VALOR FISCAL: 4,500,000 COLONES

PROPIETARIO:

MARIO JOSÉ BORBÓN PORRAS

CEDULA IDENTIDAD 5 0123 4567

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2012-00116180-01

CAUSA ADQUISITIVA: HERENCIA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-SEP-2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 11-02-2026 a las 11:20 horas

Certificación civil 1

11/2/2026
09:00



**TRIBUNAL SUPREMO DE
ELECCIONES
INSCRIPCION ELECTORAL**

Número de Cédula:	301234567
Provincia:	PUNTARENAS
Provincia:	PUNTARENAS
Cantón:	PUNTARENAS
Distrito administrativo:	LEPANTO
Distrito electoral:	LEPANTO
Centro de votación:	* POR DEFINIR *
Número de junta:	* POR DEFINIR *
Vencimiento cédula:	16/03/2028
Inscrito en el cantón desde:	05/10/2015
Inscrito en el Distrito desde:	05/10/2015
Número de elector/a:	* POR DEFINIR *

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

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

11/2/2026

09:07



TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES

REGISTRO CIVIL

INFORME REGISTRAL

NACIMIENTO

Número de Cédula	301234567
Nombre	MARTIN
Primer Apellido	SALAS
Segundo Apellido	UREÑA
Conocido/a Como	
Fecha de Nacimiento	05 05 1990
Lugar de Nacimiento	PUNTARENAS
Nacionalidad	COSTARRICENSE
Estado Civil	CASADO UNA VEZ
Hijo/a de:	MARCOS SALAS SOLÍS
Y:	MARIA UREÑA LOPEZ
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal	NO

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

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

Certificación civil 2

11/2/2026

09:02



**TRIBUNAL SUPREMO DE
ELECCIONES
INSCRIPCION ELECTORAL**

Número de Cédula:	501234567
Nombre:	MARIO JOSÉ BORBÓN PORRAS
Provincia:	PUNTARENAS
Cantón:	PUNTARENAS
Distrito administrativo:	PAQUERA
Distrito electoral:	PAQUERA
Centro de votación:	* POR DEFINIR *
Número de junta:	* POR DEFINIR *
Vencimiento cédula:	16/03/2028
Inscrito en el cantón desde:	05/10/2010
Inscrito en el Distrito desde:	05/10/2010
Número de elector/a:	* POR DEFINIR *

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

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

11/2/2026

09:05



TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES

REGISTRO CIVIL

INFORME REGISTRAL

NACIMIENTO

Número de Cédula	5 0123 45567
Nombre	MARIO JOSÉ
Primer Apellido	BORBÓN
Segundo Apellido	PORRAS
Conocido/a Como	
Fecha de Nacimiento	08 09 1996
Lugar de Nacimiento	PUNTARENAS
Nacionalidad	COSTARRICENSE
Estado Civil	SOLTERO
Hijo/a de:	MARCOS BORBÓN SOLÍS
Y:	MARIEL UREÑA PORRAS
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal	NO

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

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

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACIÓN LITERAL DE PERSONAS JURÍDICAS
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: *-RNPDIGITAL-1573420-2025*-
PERSONA JURÍDICA: 3-101-70146056

DATOS GENERALES

RAZÓN SOCIAL O DENOMINACIÓN: LA GAVIOTA DEL CIELO AZUL SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 2020 ASIENTO: 686762 FECHA INSCRIPCIÓN / TRASLADO: 06/08/2020
DOMICILIO: PROVINCIA PUNTARENAS, CANTON PUNTARENAS, DISTRITO CHOMES, EN RESIDENCIAL LASA ESQUINAS, CASA SETENTA.
DIRECCIÓN ELECTRÓNICA: NO INDICA
OBJETO/FINES (SÍNTESIS): LA TENENCIA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, LA AGRICULTURA, ASÍ COMO LA VENTA, DISTRIBUCIÓN TANTO DE ARTÍCULOS, BIENES Y SERVICIOS DE TODO LO REFERENTE A LA COMERCIO EN GENERAL, EN GENERAL TODOS LOS ACTOS DE COMERCIO, BIENES Y SERVICIOS DE TODA NATURALEZA, ASÍ COMO LA TENENCIA DE LOS BIENES QUE SERÁN EL PATRIMONIO DE SUS ACCIONISTAS, EN GENERAL EL EJERCICIO AMPLIO DEL COMERCIO
PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA: INICIO: 02/08/2020 VENCIMIENTO: 02/08/2120
NÚMERO LEGALIZACIÓN: 689632541589789
FECHA LEGALIZACIÓN: 17/08/2020

CONFORMACIÓN DEL CAPITAL O PATRIMONIO

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17/08/2020 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES
CLASE DE ACCIÓN O TÍTULO: ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS
CANTIDAD TÍTULOS: 20 **MONTO:** 10,000. **TOTAL:** 200,000.

NO EXISTEN MÁS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURÍDICA

ADMINISTRACIÓN

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: JUNTA DIRECTIVA Y FISCAL DURANTE TODO EL PLAZO SOCIAL

LA JUNTA DIRECTIVA SI TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACIÓN

CORRESPONDERÁ AL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA CON FACULTADES DE APODERADOS GENERALÍSIMOS SIN LÍMITE DE SUMA, SEGÚN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CÓDIGO CIVIL, ASÍ MISMO PODRÁN SUSTITUIR SU PODER EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES, Y HACER OTRAS DE NUEVO, ASÍ COMO OTORGAR TODA CLASE DE PODERES, SIN QUE ELLO HAGA PERDER SUS FACULTADES ORIGINALES. SIN EMBARGO, TESORERO Y LA SECRETARÍA SOLO PODRÁ ACTUAR EN SU CONDICIÓN DE APODERADO GENERAL CON LÍMITE DE SUMA DE DIEZ MIL COLONES DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DEL CÓDIGO CIVIL, EN CASO DE FALLECIMIENTO DEL PRESIDENTE, CON FACULTADES DE APODERADO GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CÓDIGO CIVIL.

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17/08/2020 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: MARTÍN SALAS UREÑA CEDULA DE IDENTIDAD: 3-0123-4567
REPRESENTACIÓN: REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 17/08/2020 VENCIMIENTO: 17/08/2120

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17/08/2020 **CARGO:** SECRETARIO
OCUPADO POR: MARIO JOSÉ BORBÓN PORRAS CEDULA DE IDENTIDAD: 5-0123-4567
REPRESENTACIÓN: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 17/08/2020 VENCIMIENTO: 17/08/2120

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17/08/2020 **CARGO:** TESORERO
OCUPADO POR: ROSA ROMERO FERNÁNDEZ CEDULA DE IDENTIDAD: 7-0123-4567
REPRESENTACIÓN: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 17/08/2020 VENCIMIENTO: 17/08/2120

NO EXISTEN MÁS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA

NOMBRAMIENTOS U OTROS CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA

OCUPADO POR: GILBER NAJERA CORDERO CEDULA DE IDENTIDAD: 6-0123-4567
REPRESENTACIÓN: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 17/08/2120 VENCIMIENTO: 17/08/2120

FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA

NO TIENE AGENTE RESIDENTE O NO APLICA PARA ESTE TIPO DE PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE PODERES O LIQUIDADORES NOMBRADOS POR LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS 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, SÍRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS **10 HORAS 57 MINUTOS Y 30 SEGUNDOS, DEL 11 DE FEBRERO DE 2026**. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

SE TIENEN POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA HASTA POR DOS AÑOS, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALÍA, QUE HAYAN VENCIDO A PARTIR DEL 1 DE MARZO DEL 2020 Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020, INCLUSIVE. SE PRORROGAN LOS NOMBRAMIENTOS QUE VENCEN EN EL AÑO 2021 Y QUE FUERON NOMBRADOS ANTES DEL 1 DE MARZO DE 2020, POR EL MISMO PERIODO PARA EL CUAL FUERON NOMBRADOS. LO ANTERIOR CONFORME LO DISPUESTO EN LAS LEYES N° 9866 Y N° 9956.

Certificación de hacienda




[Volver al Portal del Contribuyente ?](#)

Consulta Situación Tributaria

Es una consulta de acceso público mediante la cual se podrá verificar la situación tributaria de los sujetos pasivos ante la Dirección General de Tributación... "haz clic para leer más" ...

Tipo de identificación: Cédula persona jurídica ▼ ?

Fecha y hora de consulta : 11-02-2026 12:14:01

Información			
Identificación:	3 - 101 - 70146056	Estado Tributario:	Inscrito ?
Nombre y/o Razón Social:	LA GAVIOTA DEL CIELO AZUL S.A. DE CAPITAL ANÓNIMO	Domicilio Fiscal:	REGISTRADO
Nombre Comercial:	LA GAVIOTA DEL CIELO AZUL S.A. DE CAPITAL ANÓNIMO	Es Moroso:	NO
Administración:	PUNTARENAS	Es Omiso:	NO
Sistema:	ATV	Fecha de inscripción:	06/09/2020
Tiene información IPJ:	SI	Fecha de Desinscripción:	-
		Fecha de Actualización:	02/12/2022

Actividades Económicas				
Nombre Actividad	Código Actividad	Estado	Fecha Inicio	Fecha Fin
AGRICULTURA,	452002	A	06/08/2020	
		I		

Representantes Legales			
Nombre	Identificación	Registrado como Obligado Tributario	Fuente de Información
Martin Salas Ureña	3 0123 4567	No	Registro Público Nacional
Mario José Borbon Porras	5 0123 4567	No	Dirección General de Tributación

Obligaciones Tributarias						
Modelo	Descripción	Fecha de Inicio	Fecha de Fin	Clasificación	Estado	Régimen
101	Impuesto sobre la Renta/Impuesto sobre las Utilidades	11-02-2026		CONTRIBUYENTE	A	Régimen General
104	Impuesto sobre el Valor Agregado (antes Impuesto General sobre las Ventas)	11-02-2026		CONTRIBUYENTE	A	Régimen General
180	Impuesto a las Personas Jurídicas	11-02-2026		CONTRIBUYENTE	A	No Tiene

Regímenes Especiales

No hay Regímenes Especiales que mostrar

Registros Especiales

Cod.	Descripción	Fecha Inicio	Fecha Fin	Dcto. Alta	Dcto. Baja	Tarifa del Impuesto	Estado
57	Proveedor de la CCSB inscrito DGT-Ley 9635	02/12/2022	02/12/2024	1405222413901		0,00	Activo

Método de Facturación

Método Facturación	Fecha Inicio	Fecha Fin
Factura Electrónica (Emisor-Receptor Electrónico)	05/10/2020	

La información disponible en esta consulta es exclusivamente para fines tributarios y la Administración Tributaria no podrá expedir certificaciones al respecto. Se advierte que, la información de los registros especiales se actualiza en forma semanal, no obstante, puede consultar el registro individual en tiempo real.

Ministerio de Hacienda  (<https://www.facebook.com/ministeriodehaciendacr/>)

 (<https://twitter.com/HaciendaCR>) 

(<http://www.youtube.com/user/HaciendaCR/>) 

(<https://docs.google.com/forms/d/1prEnrcPXZLXGjS6QDqeqG0kaecyOjb9PEizQZGSU54/>)

República de Costa Rica
San José, Avenida 2da
Calle 1 y 3, diagonal al Teatro Nacional
Para información y asistencia ingrese [aquí](mailto:info@hacienda.cr)
(<https://informasiencia.hacienda.go.cr/>)
Central telefónica: 2539-4000 opción 1
Unidad de Atención al Ciudadano: Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

MUNICIPALIDAD DE QUEPOS



11 de febrero del 2026

A quien corresponda:

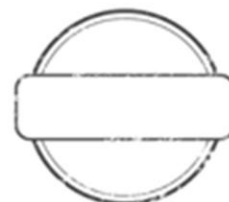
La Municipalidad de Puntarenas **CERTIFICA** que el bien inmueble inscrito bajo la matrícula número **55055**, ubicado en el distrito de Savegre, canto Quepos, Provincia de Puntarenas, se encuentra **al día en el pago de todos los impuestos municipales y servicios correspondientes** al primer trimestre del año 2026.

En consecuencia, se hace constar que dicho inmueble **no registra deuda alguna con esta Municipalidad** a la fecha indicada.

Se extiende la presente certificación para los fines que estime convenientes.

Atentamente,
Municipalidad de Quepos.

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser la del representante legal de la Municipalidad de Quepos. La firma es fluida y se extiende horizontalmente.



LA GAVIOTA DEL CIELO AZUL SOCIEDAD ANONIMA
Cédula Jurídica No. 3 - 101 - 70146056
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA N°1
No. de Legalización: 689632541589789

16

ACTA NUMERO DIEZ JUNTA DIRECTIVA.

SESIÓN EXTRAORDINARIA.

La Gaviota del Cielo Azul Sociedad Anónima, con cedula jurídica numero 3 - 101 - 70146056, celebra asamblea extraordinaria en el domicilio de en la Provincia de Puntarenas, Canton de Puntarenas, en el Distrito ~~Chomes~~, en Residencial Las Esquinas, casa setenta, a las nueve horas del 12 de febrero del año dos mil veintiséis. Junta Directiva: La Junta Directiva cuenta con tres miembros.

PRESIDENTE: Martin Salas Ureña, mayor, casado una vez, administrador de empresas, vecino de la Provincia de Puntarenas, Canton de Puntarenas, Distrito de Lepanto, cien metros norte de la escuela pública de Lepanto, casa color terracota, mano derecha, cédula de identidad 3 0123 4567.

SECRETARIO: Mario José Borbón Porras, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino de la Provincia de Puntarenas, Canton de Puntarenas, Distrito de Paquera, cien metros sur de la escuela pública de Paquera, casa color roja, mano derecha, cédula de identidad 5 0123 4567.

TESORERO: Rosa Romero Fernández, mayor, soltera, administradora de empresas, vecina de la Provincia de Puntarenas, Canton de Puntarenas, Distrito de Pitahaya, cien metros oeste de la escuela pública de Pitahaya, casa color rosa, mano derecha, cédula de identidad 7 0123 4567.

FISCAL: Gilber Najera Cordero cedula de identidad, mayor, soltera, administradora de empresas, vecina de la Provincia de Puntarenas, Canton de Puntarenas, Distrito de Pitahaya, cien metros oeste de la escuela pública de Pitahaya, casa color rosa, mano derecha, cédula de identidad 6 0123 4567

Nombramientos que constan inscritos en el Registro Mercantil del Registro Público.
Presentes la totalidad de los socios, se prescinde del trámite de convocatoria previa y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos que se declaran firmes:

PRIMERO: Se conocen y aceptan los cambios de sus cargos de representación de los señores miembros de la junta directiva, de las siguientes personas, presidente **Martin Salas Ureña** calidades indicadas, y secretario **Mario José Borbón Porras**, calidades indicadas y aceptación de donación.

SEGUNDO: En virtud de lo cual se modifica la cláusula OCTAVA del Pacto Constitutivo, para que en el sucesivo diga así. "**CLAUSULA OCTAVA: DE LA JUNTA DIRECTIVA.** La sociedad será administrada por una Junta Directiva compuesta por tres miembros socios o no, con los cargos de PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO. La elección de los directivos se regirá por el sistema de voto simple. Corresponde al **PRESIDENTE** la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, actuando de forma conjunta, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma; **SECRETARIO** la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, actuando de forma conjunta, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma. **TESORERO** la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, con facultades de apoderado general, con límite de suma de diez mil colones.

TERCERO: La representación judicial y extrajudicial de la sociedad, actuando de forma conjunta, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, conforme al artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil. En ningún momento podrán los Apoderados General o Generalísimos, enajenar, traspasar, hipotecar, dar en prenda, algún activo de la sociedad, cesiones de crédito, fianza, firmar documento donde la sociedad sea deudora, para todo lo anterior se deberá contar con el previo acuerdo de autorización de la Asamblea General de Socios. Dichos apoderados podrán sustituir o

delegar sus poderes en todo o en parte, reservándose o no su ejercicio, revocar dichas sustituciones o delegaciones y efectuar nuevas. Los directivos durarán en su cargo por todo el plazo social, salvo remoción por parte de la Asamblea de Accionistas, o renuncia.

CUARTO: Los señores Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras, en su calidad de copropietarios del inmueble matrícula 55055 inscrito en el Registro de bienes inmuebles, manifiestan su voluntad conjunta de donar dicho bien a favor de la sociedad anónima. La sociedad, por medio de sus representantes legales, acepta expresamente la donación, incorporando el inmueble a su patrimonio social.

QUINTO: Comisionar al notario público YASDANI ABARCA LEÓN para que efectúe los tramites de protocolización de la presente acta en lo conducente y la inscriba en registro de personas jurídicas.

SEXTO: No habiendo más asuntos que tratar, se declara en firme el acuerdo anterior y se levanta la sesión a las once horas del 10 de febrero del año dos mil veintiséis.



Presidente



Secretario

10-02-2026

EDICTO

MODIFICACIÓN EN LA REPRESENTACIÓN SOCIAL.

Se hace del conocimiento público que la sociedad La Gaviota del Cielo Azul S.A., cédula jurídica número 3 - 101 - 70146056, con domicilio en Puntarenas, ha acordado en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 10-02-2026, modificar su representación social. En adelante, la representación de la sociedad ya no estará a cargo únicamente del señor Martín Salas Ureña, cedula 3 0123 4567 apoderado generalísimo sin límite de suma, sino que será ejercida conjuntamente por los señores Martín Salas Ureña y Mario José Borbón Porras, 5 0123 4567 quienes deberán actuar en forma conjunta para obligar a la sociedad. Se hace la presente publicación para los efectos legales correspondientes.



PROTOCOLO

15

1 **NÚMERO TREINTA:** Yo, YASDANI JESÚS ABARCA LEÓN, Notario Público con oficina
2 abierta en Limón, Pococí, Cariari, de la fuerza Pública veinticinco metros norte, oficina número
3 uno debidamente comisionado para este acto como se dirá, procedo a protocolizar del libro
4 respectivo en lo conducente lo siguiente: Acta número diez de Asamblea General Extraordinaria
5 de la compañía denominada La Gaviota del Cielo Azul Sociedad Anónima, cédula de persona
6 jurídica número tres – uno cero uno – siete cero uno cuatro seis cero cinco seis constitución y
7 vigencia de la sociedad de la cual da fe del suscrito Notario con vista en la inscripción practicada
8 en la Sección Mercantil del Registro Público al Tomo. Dos mil veinte, Asiento seis ocho seis siete
9 seis dos, Acta celebrada en el domicilio social, provincia de Puntarenas, cantón de Puntarenas,
10 distrito Chomes, en el Residencial Las Esquinas, casa setenta, a las nueve horas del doce de
11 febrero del año dos mil veintiséis. Se encuentran presentes los señores y miembros de la Junta
12 Directiva; **PRESIDENTE:** Martin Salas Ureña, mayor, casado en primeras nupcias, administrador
13 de empresas, vecino de la Provincia de Puntarenas, Canton de Puntarenas, Distrito de Lepanto,
14 cien metros norte de la escuela pública de Lepanto, casa color terracota, mano derecha, portador
15 de la cédula de identidad número tres – cero uno dos tres – cuatro cinco seis siete. **SECRETARIO:**
16 Mario José Borbón Porras, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino de la Provincia de
17 Puntarenas, Canton de Puntarenas, Distrito de Paquera, cien metros sur de la escuela pública de
18 Paquera, casa color roja, mano derecha, portador de la cédula de identidad número cinco - cero
19 uno dos tres – cuatro cinco seis siete. **Presentes la totalidad de los socios**, se prescinde del trámite
20 de convocatoria previa y por unanimidad se toman los siguientes acuerdos que se declaran firmes.
21 **DICEN: PRIMERO:** Se conocen y aceptan los cambios de sus cargos de representación de los
22 señores miembros de la junta directiva, de las siguientes personas, presidente Martin Salas Ureña
23 calidades indicadas, secretario Mario José Borbón Porras, calidades indicadas. **SEGUNDO:** En
24 virtud de lo cual se modifica la cláusula OCTAVA del Pacto Constitutivo, para que en el sucesivo
25 diga así. “CLAUSULA OCTAVA: DE LA JUNTA DIRECTIVA. La sociedad será administrada
26 por una Junta Directiva compuesta por tres miembros socios o no, con los cargos de
27 **PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO.** La elección de los directivos se regirá por el
28 sistema de voto simple. Corresponde al **PRESIDENTE** la representación judicial y extrajudicial
29 de la sociedad, actuando de forma conjunta, con facultades de apoderado generalísimo sin límite
30 de suma; **SECRETARIO** la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, actuando de

1 forma conjunta, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma. **TESORERO** la
 2 representación judicial y extrajudicial de la sociedad, con facultades de apoderado general, con
 3 límite de suma de diez mil colones. **TERCERO:** La representación judicial y extrajudicial de la
 4 sociedad, actuando de forma conjunta, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de
 5 suma, conforme al artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil. En ningún momento
 6 podrán los Apoderados General o Generalísimos, enajenar, traspasar, hipotecar, dar en prenda,
 7 algún activo de la sociedad, cesiones de crédito, fianza, firmar documento donde la sociedad sea
 8 deudora, para todo lo anterior se deberá contar con el previo acuerdo de autorización de la
 9 Asamblea General de Socios. Dichos apoderados podrán sustituir o delegar sus poderes en todo
 10 o en parte, reservándose o no su ejercicio, revocar dichas sustituciones o delegaciones y efectuar
 11 nuevas. Los directivos durarán en su cargo por todo el plazo social, salvo remoción por parte de
 12 la Asamblea de Accionistas, o renuncia. **CUARTO:** Comisionar al notario público YASDANI
 13 ABARCA LEÓN para que efectúe los tramites de protocolización de la presente acta en lo
 14 conducente y la inscriba en registro correspondiente. No habiendo más asuntos que tratar, se
 15 declara en firme el acuerdo anterior y se levanta la sesión a las once horas del diez de febrero del
 16 año dos mil veintiséis. **Hasta aquí la Asamblea.** El suscrito Notario da fe de: a) Que lo transcrito
 17 es copia en lo conducente, del original del acta respectiva asentada en el libro legalizado número
 18 seis ocho nueve seis tres dos cinco cuatro uno cinco ocho nueve siete ocho nueve, de Actas de
 19 Asamblea Extraordinaria de socios que para tal efecto lleva la sociedad; b) Que ha sido para la
 20 protocolización en lo conducente de la presente acta, la cual se encuentra debidamente firmada
 21 por el presidente y secretario de la Asamblea así como todos los socios en los acuerdos tomados
 22 firmes; c) Que la Asamblea se celebró cumpliendo los requisitos legales, con el quórum de ley y
 23 lo dispuesto en el Pacto Constitutivo; d) De la existencia y vigencia de la sociedad con vista de la
 24 inscripción practicada en el sistema digitalizado de Registro de Personas Jurídicas bajo la cedula
 25 jurídica número antes indicada; e) Que los acuerdo fueron tomados por unanimidad. f) Que el
 26 domicilio de la sociedad es el indicado en el acta que se transcribió. g) Doy fe de que se dio la
 27 publicación del edicto en la gaceta, para la modificación de representación social. **ES TODO:**
 28 Expido un primer testimonio para suscripción. El suscrito Notario hace constar de conformidad
 29 con lo dispuesto en el numeral setenta y siete del Código Notarial que lo omitido en la
 30 transcripción en lo conducente realizada del acta mediante este instrumento que se protocoliza,



PROTOCOLO

1 no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito. Así mismo según lo dispuesto
2 en el artículo ciento cinco de Código Notarial, que a adjuntado una copia del acta aquí
3 protocolizada a su archivo de referencia. Confrontado con el conducente, el acta preinserta con su
4 original resulta conforme y aprueba firmando esta escritura en la ciudad de Cariari a las diez horas
5 de día veintiséis de febrero del año dos mil veintiséis.

6   

8 **NÚMERO TREINTA Y UNO:** Ante mí, YASDANI JESÚS ABARCA LEÓN, Notario Público
9 con oficina abierta en la Ciudad de Cariari, de la Fuerza Pública veinticinco metros norte, oficina
10 número uno comparecen: **MARTIN SALAS UREÑA**, mayor, casado en primeras nupcias,
11 administrador de empresas, vecino de la Provincia de Puntarenas, Canton de Puntarenas, Distrito
12 de Lepanto, cien metros norte de la escuela pública de Lepanto, casa color terracota, mano
13 derecha, portador de la cédula de identidad número tres – cero uno dos tres – cuatro cinco seis
14 siete y, **MARIO JOSÉ BORBÓN PORRAS**, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino
15 de la Provincia de Puntarenas, Canton de Puntarenas, Distrito de Paquera, cien metros sur de la
16 escuela pública de Paquera, casa color roja, mano derecha, cédula de identidad cinco – cero uno
17 dos tres – cuatro cinco seis siete. Ambos actuando como Presidente y Secretario con facultades
18 de Apoderados Generalísimos Sin Límite de Suma, actuando de forma conjunta de la sociedad
19 **LA GAVIOTA DEL CIELO AZUL SOCIEDAD ANÓNIMA**, domiciliada en la Provincia de
20 Puntarenas, Canton de Puntarenas, en el Distrito ~~Chomes~~, en Residencial Las Esquinas, casa
21 setenta, con cédula jurídica número tres – uno cero uno – siete cero uno cuatro seis cero cinco
22 seis, y personería debidamente inscrita y vigente de lo cual da fe el suscrito notario, con vista en
23 el asiento digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y la cédula de persona jurídica antes
24 indicada. Y DICEN: **PRIMERO:** Manifiestan los comparecientes Martin Salas Ureña y Mario
25 José Borbón Porras calidades indicadas, son copropietarios por partes iguales de la finca inscrita
26 en el registro inmobiliario, matrícula de folio real número cinco ~~cinco~~ cero cinco ~~cinco~~, que es
27 terreno con naturaleza para construcción, situado en la provincia de Puntarenas, cantón de
28 Puntarenas, distrito de Chomes, con una medida de doscientos setenta metros cuadrados, con los
29 siguientes linderos, norte calle pública, sur: Marcos picado Quiroz, este: María López rojas, oeste:
30 Carlos Rojas Jiménez, plano catastrado número seis- dos cero cinco dos seis cinco siete -. dos

1 cero dos seis. **SEGUNDO:** Que en este acto los comparecientes Martín Salas Ureña y Mario José
2 Borbón Porras calidades indicadas, donan a la sociedad sus derechos de propiedad del inmueble
3 antes descrito, libre de gravámenes, y al día en el pago de los impuestos nacionales y municipales
4 la finca antes descrita. Se estima la presente donación en la suma de mil colones para efectos
5 fiscales. Continúan manifestando los comparecientes en su calidad de apoderados generalísimos
6 sin límite de suma de la sociedad antes descrita, aceptan expresamente la donación del inmueble
7 antes descrito. **TERCERO:** Dación de fe notarial: siendo que el valor del bien que se transfiere
8 en el presente acto, es superior al diez por ciento del valor de los activos totales de la empresa
9 adquiriente; el suscrito notario da fe, para los efectos del artículo treinta y dos ter del código de
10 Comercio, que la presente transacción ha sido autorizada por acuerdo de Junta directiva de fecha
11 diez del mes de febrero del año dos mil veintiséis, el cual consta en el acta número ocho, folios
12 dieciséis, diecisiete y dieciocho, del libro legalizado número seis ocho nueve seis tres dos cinco
13 cuatro uno cinco ocho nueve siete ocho nueve de actas de Junta Directiva Debidamente legalizado
14 por la Dirección General de tributación directa y que al efecto lleva la sociedad **LA GAVIOTA**
15 **DEL CIELO AZUL SOCIEDAD ANÓNIMA.** ES TODO: Expido un primer testimonio. Leído
16 lo escrito a los comparecientes, resulta conforme lo aprueban y firmamos en la ciudad de Cariari
17 a las diez y treinta horas de día veintiséis de febrero del año dos mil veintiséis.

18   

19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

1 **NÚMERO TREINTA:** Yo, YASDANI JESÚS ABARCA LEÓN, Notario Público con oficina
2 abierta en Limón, Pococí, Cariari, de la fuerza Pública veinticinco metros norte, oficina número uno
3 debidamente comisionado para este acto como se dirá, procedo a protocolizar del libro respectivo
4 en lo conducente lo siguiente: Acta número diez de Asamblea General Extraordinaria de la
5 compañía denominada La Gaviota del Cielo Azul Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica
6 número tres – uno cero uno – siete cero uno cuatro seis cero cinco seis constitución y vigencia de la
7 sociedad de la cual da fe del suscrito Notario con vista en la inscripción practicada en la Sección
8 Mercantil del Registro Público al Tomo. Dos mil veinte, Asiento seis ocho seis siete seis dos, Acta
9 celebrada en el domicilio social, provincia de Puntarenas, cantón de Puntarenas, distrito ~~Chomes~~, en
10 el Residencial Las Esquinas, casa setenta, a las nueve horas del doce de febrero del año dos mil
11 veintiséis. Se encuentran presentes los señores y miembros de la Junta Directiva; **PRESIDENTE:**
12 Martín Salas Ureña, mayor, casado en primeras nupcias, administrador de empresas, vecino de la
13 Provincia de Puntarenas, Canton de Puntarenas, Distrito de Lepanto, cien metros norte de la escuela
14 pública de Lepanto, casa color terracota, mano derecha, portador de la cédula de identidad número
15 tres – cero uno dos tres – cuatro cinco seis siete. **SECRETARIO:** Mario José Borbón Porras,
16 mayor, soltero, administrador de empresas, vecino de la Provincia de Puntarenas, Canton de
17 Puntarenas, Distrito de Paquera, cien metros sur de la escuela pública de Paquera, casa color roja,
18 mano derecha, portador de la cédula de identidad número cinco - cero uno dos tres – cuatro cinco
19 seis siete. **Presentes la totalidad de los socios**, se prescinde del trámite de convocatoria previa y
20 por unanimidad se toman los siguientes acuerdos que se declaran firmes. **DICEN: PRIMERO:** Se
21 conocen y aceptan los cambios de sus cargos de representación de los señores miembros de la junta
22 directiva, de las siguientes personas, presidente Martín Salas Ureña calidades indicadas, secretario
23 Mario José Borbón Porras, calidades indicadas. **SEGUNDO:** En virtud de lo cual se modifica la
24 cláusula OCTAVA del Pacto Constitutivo, para que en el sucesivo diga así. “CLAUSULA
25 OCTAVA: DE LA JUNTA DIRECTIVA. La sociedad será administrada por una Junta Directiva
26 compuesta por tres miembros socios o no, con los cargos de **PRESIDENTE**, **SECRETARIO** Y
27 **TESORERO**. La elección de los directivos se regirá por el sistema de voto simple. Corresponde al
28 **PRESIDENTE** la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, actuando de forma
29 conjunta, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma; **SECRETARIO** la
30 representación judicial y extrajudicial de la sociedad, actuando de forma conjunta, con facultades de

1 apoderado generalísimo sin límite de suma. **TESORERO** la representación judicial y extrajudicial
2 de la sociedad, con facultades de apoderado general, con límite de suma de diez mil colones.
3 **TERCERO:** La representación judicial y extrajudicial de la sociedad, actuando de forma conjunta,
4 con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, conforme al artículo mil doscientos
5 cincuenta y tres del Código Civil. En ningún momento podrán los Apoderados General o
6 Generalísimos, enajenar, traspasar, hipotecar, dar en prenda, algún activo de la sociedad, cesiones
7 de crédito, fianza, firmar documento donde la sociedad sea deudora, para todo lo anterior se deberá
8 contar con el previo acuerdo de autorización de la Asamblea General de Socios. Dichos apoderados
9 podrán sustituir o delegar sus poderes en todo o en parte, reservándose o no su ejercicio, revocar
10 dichas sustituciones o delegaciones y efectuar nuevas. Los directivos durarán en su cargo por todo
11 el plazo social, salvo remoción por parte de la Asamblea de Accionistas, o renuncia. **CUARTO:**
12 Comisionar al notario público YASDANI ABARCA LEÓN para que efectúe los tramites de
13 protocolización de la presente acta en lo conducente y la inscriba en registro correspondiente. No
14 habiendo más asuntos que tratar, se declara en firme el acuerdo anterior y se levanta la sesión a las
15 once horas del diez de febrero del año dos mil veintiséis. **Hasta aquí la Asamblea.** El suscrito
16 notario da fe de: a) Que lo transcrito es copia en lo conducente, del original del acta respectiva
17 asentada en el libro legalizado número seis ocho nueve seis tres dos cinco cuatro uno cinco ocho
18 nueve siete ocho nueve, de Actas de Asamblea Extraordinaria de socios que para tal efecto lleva la
19 sociedad; b) Que ha sido para la protocolización en lo conducente de la presente acta, la cual se
20 encuentra debidamente firmada por el presidente y secretario de la Asamblea así como todos los
21 socios en los acuerdos tomados firmes; c) Que la Asamblea se celebró cumpliendo los requisitos
22 legales, con el quórum de ley y lo dispuesto en el Pacto Constitutivo; d) De la existencia y vigencia
23 de la sociedad con vista de la inscripción practicada en el sistema digitalizado de Registro de
24 Personas Jurídicas bajo la cedula jurídica número antes indicada; e) Que los acuerdo fueron
25 tomados por unanimidad. f) Que el domicilio de la sociedad es el indicado en el acta que se
26 transcribió. g) Doy fe de que se dio la publicación del edicto en gaceta, para la modificación de
27 representación social. **ES TODO:** Expido un primer testimonio para suscripción. El suscrito
28 Notario hace constar de conformidad con lo dispuesto en el numeral setenta y siete del Código
29 Notarial que lo omitido en la transcripción en lo conducente realizada del acta mediante este
30 instrumento que se protocoliza, no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito.

1 Así mismo según lo dispuesto en el artículo ciento cinco de Código Notarial, que a adjuntado una
2 copia del acta aquí protocolizada a su archivo de referencia. Confrontado con el conducente, el acta
3 preinserta con su original resulta conforme y aprueba firmando esta escritura en la ciudad de Cariari
4 a las diez horas de día veintiséis de febrero del año dos mil veintiséis.

5 MARTIN SALAS UREÑA MARIO JOSÉ BORBÓN PORRAS YASDANI JESÚS ABARCA
6 LEÓN. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO
7 TREINTA VISIBLE A LOS FOLIOS QUINCE FRENTE AL DIECISÉIS FRENTE DEL
8 TOMO UNO DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO. LA CUAL CONFRONTADA
9 CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER
10 TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.

11

12

YASDANI
ABARCA LEÓN

YASDANI ABARCA LEÓN
2026.02.26 12:20

1):

Testimonio 2

1 **NÚMERO TREINTA Y UNO:** Ante mí, YASDANI JESÚS ABARCA LEÓN, Notario
2 Público con oficina abierta en la Ciudad de Cariari, de la Fuerza Pública veinticinco metros
3 norte, oficina número uno comparecen: **MARTIN SALAS UREÑA**, mayor, casado en primeras
4 nupcias, administrador de empresas, vecino de la Provincia de Puntarenas, Canton de
5 Puntarenas, Distrito de Lepanto, cien metros norte de la escuela pública de Lepanto, casa color
6 terracota, mano derecha, portador de la cédula de identidad número tres – cero uno dos tres –
7 cuatro cinco seis siete y , **MARIO JOSÉ BORBÓN PORRAS**, mayor, soltero, administrador
8 de empresas, vecino de la Provincia de Puntarenas, Canton de Puntarenas, Distrito de Paquera,
9 cien metros sur de la escuela pública de Paquera, casa color roja, mano derecha, cédula de
10 identidad cinco – cero uno dos tres – cuatro cinco seis siete. Ambos actuando como Presidente y
11 Secretario con facultades de Apoderados Generalísimos Sin Límite de Suma, actuando de forma
12 conjunta de la sociedad **LA GAVIOTA DEL CIELO AZUL SOCIEDAD ANÓNIMA**,
13 domiciliada en la Provincia de Puntarenas, Canton de Puntarenas, en el Distrito Chomes, en
14 Residencial Las Esquinas, casa setenta, con cedula jurídica número tres – uno cero uno – siete
15 cero uno cuatro seis cero cinco seis, y personería debidamente inscrita y vigente de lo cual da fe
16 el suscrito notario, con vista en el asiento digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y la
17 cedula de persona jurídica antes indicada. Y DICEN: **PRIMERO:** Manifiestan los
18 comparecientes Martin Salas Ureña y Mario José Borbón Porras calidades indicadas, son
19 copropietarios por partes iguales de la finca inscrita en el registro inmobiliario, matrícula de
20 folio real número cinco cinco cero cinco cinco, qué es terreno con naturaleza para construcción,
21 situado en la provincia de Puntarenas, cantón de Puntarenas, distrito de Chomes, con una
22 medida de doscientos setenta metros cuadrados, con los siguientes linderos, norte calle pública,
23 sur: Marcos picado Quiroz, este: María López rojas, oeste: Carlos Rojas Jiménez, plano
24 catastrado número seis- dos cero cinco dos seis cinco siete -. dos cero dos seis. **SEGUNDO:**
25 Que en este acto los comparecientes Martin Salas Ureña y Mario José Borbón Porras calidades
26 indicadas, donan a la sociedad sus derechos de propiedad del inmueble antes descrito, libre de
27 gravámenes, y al día en el pago de los impuestos nacionales y municipales la finca antes
28 descrita. Se estima la presente donación en la suma de mil colones para efectos
29 fiscales. Continúan manifestando los comparecientes en su calidad de apoderados generalísimos
30 sin límite de suma de la sociedad antes descrita, aceptan expresamente la donación del inmueble

1 antes descrito. **TERCERO:** Dación de fe notarial: siendo que el valor del bien que se transfiere
2 en el presente acto, es superior al diez por ciento del valor de los activos totales de la empresa
3 adquiriente; el suscrito notario da fe, para los efectos del artículo treinta y dos ter del código de
4 Comercio, que la presente transacción ha sido autorizada por acuerdo de Junta directiva de fecha
5 diez del mes de febrero del año dos mil veintiséis, el cual consta en el acta número ocho, folios
6 dieciséis, diecisiete y dieciocho, del libro legalizado número seis ocho nueve seis tres dos cinco
7 cuatro uno cinco ocho nueve siete ocho nueve de actas de Junta Directiva Debidamente
8 legalizado por la Dirección General de tributación directa y que al efecto lleva la sociedad **LA**
9 **GAVIOTA DEL CIELO AZUL SOCIEDAD ANÓNIMA.** ES TODO: Expido un primer
10 testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, resulta conforme lo aprueban y firmamos en
11 la ciudad de Cariari a las diez y treinta horas de día veintiséis de febrero del año dos mil
12 veintiséis.

13 MARTIN SALAS UREÑA MARIO JOSÉ BORBÓN PORRAS YASDANI JESÚS ABARCA
14 LEÓN. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO
15 TREINTA Y UNO VISIBLE A LOS FOLIOS DIECISÉIS FRENTE AL DIECISÉIS VUELTO
16 DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO. LA CUAL
17 CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN
18 PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.

19 .
20 .
21 .

YASDANI
ABARCA LEÓN

YASDANI ABARCA LEON
2926.82.26 12.25
v)

Rf:

Índice de Instrumentos Públicos

Lic. YASDANI JESÚS ABARCA LEÓN
Cédula de Identidad número 701460564
Carné 000001

SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO 2026



Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
1	015-F	016-F	Treinta	10:00	26-02-26	Protocolización de Acta de Asamblea extraordinaria	Martin Salas Ureña Mario José Borbón Porras La Gaviota del Cielo Azul Sociedad Anónima.	NO
	016-F	016-V	Treinta y uno	10:30	26-02-26	Donación inmueble Declaración jurada 32 ter	Martin Salas Ureña Mario José Borbón Porras La Gaviota del Cielo Azul Sociedad Anónima.	NO
-----	-----	-----	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea

Lic. Yasdani Jesús Abarca León
Abogado y Notario
Carne 000001



BANCO DE COSTA RICA

26-02-15

14:47:02

Oficina: 933 OFICINA REGISTRO NACIO

Cajero: 3478358

Documento: 36897464

Formulario: 000000000000

Motivo: 3052

BCR

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000356109003

Tasacion: 368974642

Registro:

Acto:

DONACION, CON DECLARACION 32 TER

Monto Tasado: 1.907,78

Descripcion:

Boleta: 1281104-r

Finca/Motor:

BCP

TIMBRE REGISTRO N 1891,28

TIMBRE SIN APLICACION DEL
6% DE DESCUENTO 1,50

IMPUESTOS 15,00

TOTAL 1.907,78

06-2019 @EXPRES FESA S.A. TEL.: 2291-1676 FAX 2291-1662 Cod. Fesa 2867, Cod. Banco 15010560 06-2019 @EXPRES FESA S.A. TEL.: 2291-1676

BANCO DE COSTA RICA

26-02-26

14:47:

Oficina: 933 OFICINA REGISTRO NACIO

Cajero: 3478358

Documento: 689746

Formulario: 000000000000

Motivo: 3052

BCR

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000356109

Tasacion: 368974642

Registro: MODIFICACIÓN REPRE. S.A

Acto:

Monto Tasado:

Descripcion:

Boleta: 1281104-r

Finca/Motor:

BCP

TIMBRE REGISTRO N 46.220

BANCO DE COSTA RICA

Educación y Cultura 5000

colegio de abogados 275

archivo nacional 20

TOTAL 51.515

Cód. Fesa 2867, Cod. Banco 15010560 06-2019 3EXPRES FESA S.A. TEL.: 2291-1676

06-2019 3EXPRES FESA S.A. TEL.: 2291-1676 FAX 2291-1662

ABOGADO Y NOTARIO

Lic. YASDANI ABARCA LEÓN

Cariari.

Cel. 8888-8888



CLIENTE

Martin Salas Ureña

Mario José Borbon Porras

CORREO

lagaviotadelcieloazul2026@gmail.com

TRAMITE

- 1) Protocolización de acta asamblea extraordinaria
- 2) Modificación en la representación social
- 3) Escritura de Donación
- 4) Declaración jurada 32 ter

Factura **00000010**

Fecha 26/02/26

Hora 13:15

SERVICIO	MONTO
Gastos	₡ 0.00
Otros Gastos	₡ 0.00
Escritura Pública N° 30 y 31	₡ 302.500

Subtotal ₡ 302.500

IVA ₡ 39.325

TOTAL **₡ 341.825**

BIBLIOGRAFÍA

Asamblea Legislativa (2007). Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, extraído de

https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=60147

Asamblea Legislativa (1964). Código de Comercio. Extraído de; https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=6239

Asamblea Legislativa (1998). Código Notarial. Extraído de: https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683

Asamblea Legislativa (1885). Código Civil. Extraído de; https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Registro Nacional (2025). Guia de Calificación Registro Inmobiliario. Extraído de; <https://www.rnpdigital.com/centroinforegistrar/registros/inmobiliario/GuiasCalificacion/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf>

Registro Nacional (2016). Guia de Calificación Peonas Jurídicas. Extraído de; Asamblea Legislativa (2017). Impuestos a las Personas Jurídicas. Extraído de; https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=83731

Ríos J (2017). La práctica del derecho notarial, novena edicion. Extraído de: <https://www.ebooks7-24.com/visorBook.aspx?i=5212&t=20461D8C-DCA2-47F2-97EC-3B1FE2C019B9>

Tribunal Primero de Apelación Civil de San José (2025). Resolución N° 01960 – 2025. Extraída de; <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-1350396>

APÉNDICE.

Resolución N° 01960 – 2025 del Tribunal Primero de Apelación Civil de San José, de fecha 07 de Noviembre del 2025.

EXPEDIENTE: 22-000342-1170-CJ / PROCESO: MONITORIO DINERARIO / ACTOR/A: 3-102-721149 S.R.L. / DEMANDADO/A: 3-101-564448 S.A.

III.- A criterio de la mayoría de este tribunal, lo resuelto sobre la representación deberá ser anulado. Se conoce en lo apelado, ya que la competencia funcional de este órgano decisor se limita al extremo relativo a presunto vicio en la representación de la entidad accionada por el fallecimiento del tesorero, según la resolución de las 11:08 horas del 14 de mayo de 2024, que admitió el recurso de apelación. Acorde con el artículo 28.1, las resoluciones deberán ser fundamentadas, claras, precisas, concretas y congruentes con lo solicitado o previsto por la ley. En la resolución impugnada, se conoció la gestión presentada el 8 de marzo de 2022, por el presidente de la sociedad demandada Roberto Tovar Faja, quien alegó no contar de forma individual con la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, sino que para ello requiere la participación

conjunta de la persona tesorera. Alegó, quien ostentó ese cargo, señor Guillermo Tovar Faja, falleció, por lo cual carece de capacidad procesal para contestar la demanda. En el auto impugnado, la persona juzgadora de primera instancia indicó: “Constando en la personería jurídica de la empresa demandada (aportada por la actora junto a la demanda) que la representación judicial de la misma debe ser de manera conjunta, en consecuencia no resulta válido que sólo un representante gestione judicialmente en representación de la misma, tal y como lo autoriza el artículo 1259 del Código Civil sólo para los casos donde no se estipuló la representación en conjunto, y en consecuencia siendo que en el expediente consta que para el momento de la notificación falleció el señor JORGE MEDIETA GARCIA (quién era uno de los representantes que ejercía la representación de la empresa demandada en conjunto con el señor Roberto Tovar Faja) de conformidad con el artículo 1278 y 1286 del Código Civil el mandato concedido en la personería jurídica para la representación judicial de la misma término, por ende la empresa demandada carecía de representación legítima para el momento de la notificación y apersonamiento del señor Tovar Faja...”