

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

CASO #5

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

VANESSA BUITRAGO TENORIO

MSc Silvia Madrigal Córdoba

**SEDE ARANJUEZ
NOVIEMBRE, 2022**

CONTENIDO

INTRODUCCION	3
Descripción del caso.	3
Propósito de análisis del caso.	4
MARCO NORMATIVO	5
Normas jurídicas.....	6
ANÁLISIS JURIDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	34
Análisis del Caso	34
Argumentación del Caso.....	34
INSTRUMENTO NOTARIAL	38
REFERENCIAS	72
APENDICE.....	74

INTRODUCCIÓN

Como punto álgido de dicho proyecto, nos atañe mencionar que nos centraremos en dos aspectos registrales notariales, el primero será una cesión de acciones en una sociedad anónima y el segundo una venta pura y simple entre una persona física y una persona jurídica. Lo interesante de este estudio es que se analizara una dinámica común en nuestro sistema notarial, permitiendo conocer algunos aspectos esenciales de cómo se debe seguir los estudios precartulares, el desarrollo de los mismo y brindar al final un trabajo notarial satisfactorio a los clientes. Por lo tanto, encontraremos un trabajo de graduación muy dinámico y sistemático que servirá de guía inclusive a posibles estudiantes.

Descripción del Caso:

El caso de estudio tiene dos negocios jurídicos que se deben analizar por separado, a pesar de ser las partes las involucradas en ambos casos.

CESION DE ACCIONES Y VENTA DE INMUEBLE A S.A.

Caso:

“El señor **Ernesto Pinto Montealegre** es apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **La Poderosa S.A.** Al señor Ernesto le pertenece de **10 acciones de las 20 totales** de ¢1000 colones cada una. Del total **5 le pertenecen a la señora Flora Antillón Burgos y 5 a Alberto Pinto Serrano.**

El señor **Alejandro Borbón Dent** va a **adquirir cuatro acciones de las 10 que le pertenecen al señor Pinto Montealegre.** Además, le va a **vender a dicha sociedad** un inmueble de su propiedad de **10 hectáreas** ubicado en Guayabos de Curridabat (200 metros al este del Colegio SEK). El precio será el que rige en el mercado para dicha zona. El pago se hará mediante depósito bancario y el dinero proviene de la actividad ganadera.” *(negrita no es del original)*

PRIMERO:

1. Estudio de la sociedad, Libro de Registro de Socios, Libro de Accionistas.
2. Estudios registrales correspondientes, de la sociedad y del inmueble.
3. Estudio ante el Ministerio de Hacienda
4. Estudio Registro Único de Accionistas
5. Estudio de Pago de impuestos Municipales
6. Plano Catastrado
7. Estudio ante la Caja Costarricense de Seguro Social.

*Se requiere realizar declaración jurada, de la procedencia de los fondos para la compra del inmueble.

Propósitos del análisis del caso:

Para desarrollar este caso, es esencial tener los conocimientos previos del derecho notarial, comercial y registral, ya que de esta manera se garantiza el éxito en su desarrollo. Tendremos como estudio y base los principios fundamentales del ordenamiento jurídico costarricense. Se gestionara el debido estudio pre-escrituario como primer paso a seguir, luego tendremos las debidas escrituras publicas, culminando con un pequeño cierre explicativo. Todo esto aunado a una sana práctica académica.

Objetivos:

Objetivo General:

- Identificar y analizar las pretensiones de los comparecientes, y si las mismas se apegan al ordenamiento jurídico nacional concordante a la normativa notarial.

Objetivos Específicos

- Describir el marco normativo del proceso notarial aplicable al caso en estudio.
- Determinar los procesos notariales y registrales según el caso en estudio.
- Elaborar los instrumentos notariales pertinentes a lo solicitado por los comparecientes.

JUSTIFICACIÓN

En virtud a los lineamientos del sano ejercicio notarial y el control del mismo se ejecutara todo el caso de igual manera a la gestion de un notario, siempre bajo los fines practicos y academicos. La especialidad notarial faculta al abogado-notario, realizar una serie de negocios juridicos que dinamizan el mercado y mas alla de el; pero a su vez la relevancia del peso de la responsabilidad del notario como lo es la fe publica, obliga tener un alto nivel no solo de conocimiento sino de etica. Etica que se puede ver desvirtuada. Por lo tanto este ejercicio academico se plantea para sacar provecho aquel estudio a priori, y demostrar que la confeccion de escrituras van mas haya de un ejercicio profesional.

MARCO NORMATIVO

Como fundamento de derecho, se estudiara las diferentes normas que dan sustento a los actos juridicos de cesion de acciones en una sociedad anonima y la venta de un bien inmueble entre una persona juridica y una persona fisica. De igual forma, la jurisprudencia y doctrina seran elementos presentes en el analisis del presente caso.

Código Notarial

Artículo 1.- Notariado público

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

Artículo 6. - Deberes del notario

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

Artículo 32.- Competencia territorial

Los notarios públicos son competentes para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional y, fuera de él, en la autorización de actos y contratos de su competencia que deban surtir efectos en Costa Rica. Los notarios consulares solo podrán actuar en las circunscripciones territoriales a que se refiere su nombramiento.

Artículo 43. - Definición

Protocolo es el conjunto de libros o volúmenes ordenados en forma numérica y cronológica, en los cuales el notario debe asentar los instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización.

Artículo 44. - Tipo de protocolo

Todos los notarios, incluidos quienes ejerzan el notariado como funcionarios. consulares y los de la Notaría del Estado, usarán un tipo único de protocolo. Los tomos se formarán con doscientas hojas removibles de papel sellado, de treinta líneas cada una. Los folios deberán llevar impresas la palabra protocolo, la serie y la numeración corrida, según la cantidad de hojas; asimismo, serán identificadas con el nombre del notario, mediante el uso del sello autorizado para tal efecto. El funcionario competente para autorizar el uso de los protocolos queda facultado para establecer otras disposiciones que estime necesarias para identificar los protocolos de cada notario y garantizar la autenticidad de las hojas.

Artículo 45. - Empleo de los tomos

Los notarios deberán actuar en su protocolo, excepto en las actuaciones conjuntas o extra protocolares. Solo podrán tener en uso un tomo del protocolo. Una vez concluido, debe depositarse en el Archivo Notarial, que expedirá el comprobante para solicitar, a las autoridades correspondientes, un nuevo tomo y autorizarlo. Queda prohibido comenzar un instrumento en un tomo y concluirlo en otro.

Artículo 46. - Exhibición

El notario o quien tenga en depósito el protocolo está obligado a mostrarlo en su oficina, para lo cual tomará las precauciones que considere necesarias. Cuando peligre evidentemente la integridad del protocolo, el notario, bajo su responsabilidad, puede abstenerse de mostrarlo; en tal caso, entregará una fotocopia certificada. Si una autoridad jurisdiccional, la Dirección

Nacional de Notariado o el Archivo Notarial, le ordena al notario exhibir el protocolo, este deberá exhibirlo o depositarlo en la oficina que se le señale.

Artículo 47. - Archivo de referencias

Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida. (Concordar con el articulado 21 y 22 de los “Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial)

Artículo 48. - Copias de instrumentos públicos

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.

Artículo 73. - Escritura y forma de los documentos

Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles. El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley. Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de Notariado. Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución.

Artículo 74. - Números, abreviaturas, símbolos y signos.

En los documentos notariales, no deben usarse abreviaturas, símbolos ni signos, salvo los de puntuación, ortografía y los autorizados por la ley; tampoco deben expresarse los números con cifras, excepto si se tratare de certificaciones hechas mediante fotocopias o cuando se transcriban literalmente documentos u otras piezas.

Artículo 75. - Correcciones

En los documentos notariales no deben introducirse testaduras, raspaduras, entrerrenglonaduras, borrones, enmiendas ni otras correcciones. Los errores o las omisiones deben salvarse por medio de notas al final del documento, pero antes de las firmas o mediante documento adicional. El notario público procederá en igual forma con los demás errores, equivocaciones y omisiones en que incurra o con las aclaraciones y modificaciones que agregue.

Artículo 76. - Uso de papel de tamaño oficio

Todas las actuaciones del notario deben escribirse siempre en papel de tamaño oficio. Los documentos notariales deberán expedirse siempre en ese tipo de papel, el cual siempre deberá contener mecanismos de seguridad que garanticen la autenticidad y pertenencia al notario autorizante, según lo disponga la Dirección Nacional de Notariado.

Artículo 77. - Copia o certificación parcial de documentos

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

Artículo 78. - Imposibilidad de firmar

Si un otorgante o interesado debe suscribir un documento notarial, pero no puede o no sabe hacerlo, imprimirá su huella digital al pie del documento. El notario indicará a cuál dedo y extremidad corresponde.

Artículo 79. - Documentos registrales

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.

Artículo 80. - Clases de documentos

Los documentos notariales son protocolares o extra protocolares, según sus originales se extiendan en el protocolo o fuera de él. Los documentos protocolares consisten en escrituras

públicas, actas notariales o protocolizaciones consignadas en el protocolo del notario. Son extra protocolares las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o inscripciones, traducciones, actas, diligencias y otras actuaciones que el notario público, autorizado por ley, extiende fuera del protocolo.

Artículo 81. - Escritura

La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión.

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

Artículo 82. - Encabezamiento

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

Artículo 83. - Comparecencia

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

Artículo 84. - Representaciones

Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada. 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. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación. Si intervinieren entidades de

derecho público, el notario deberá dar fe con vista del acuerdo o aviso publicado en La Gaceta. Tratándose de menores costarricenses, el notario público deberá dar fe de la representación respectiva con vista de las citas de inscripción del nacimiento en el Registro Civil. Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder.

Artículo 86. - Antecedentes

El notario público consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento.

Artículo 87. - Estipulaciones

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

Artículo 88. - Escrituras públicas relativas a inmuebles

Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos. Concordarlo con el articulado 30 de la ley 6545 (Ley de Catastro)

Artículo 89. - Reservas y advertencias notariales

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

Artículo 90. - Constancias

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

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

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

Artículo 91. - Otorgamiento

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.

Artículo 92. - Autorización

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.

Lo dispuesto en el artículo anterior y en los incisos b) a f) del presente artículo, deberá aparecer al final de la conclusión de la escritura.

Artículo 93. - Lugar y orden de las firmas

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.

Artículo 94. - Negativa a firmar

Confeccionada la escritura y firmada por uno o más comparecientes, si los restantes o uno de ellos no quisieren suscribirla, el notario público consignará la razón correspondiente al pie o al margen. No obstante, si, en una misma escritura se otorgaren varios actos o contratos con existencia jurídica independiente y no condicionados entre sí, el notario la autorizará respecto de los actos o contratos cuyos comparecientes la hayan firmado, y dejará constancia de ello, al pie o al margen.

Artículo 95. - Presunciones

Aunque no se indique expresamente, en toda escritura se presume que:

- a) El notario público ha identificado debidamente a las partes, los intérpretes y testigos de conocimiento, en su caso.
- b) Los testigos instrumentales son conocidos del notario, salvo que indique lo contrario, y tienen capacidad legal para serlo.

Artículo 96. - Notas

Para la corrección de errores en la escritura o su modificación, el notario podrá escribir notas marginales o al pie de la matriz, las cuales deberán ser firmadas por las partes otorgantes del acto o contrato y por el notario. En los casos en que exista pluralidad de actos o contratos en una misma escritura, las notas deberán ser firmadas únicamente por los otorgantes de los actos o contratos que se modifiquen, y por el notario. Si alguna de las partes se negara a firmar, fuera imposible su localización o se encontrara fallecida, el notario procederá a realizar la corrección dando fe de esta circunstancia y de que la corrección no lesiona los intereses de la parte interesada, todo esto bajo su responsabilidad. Cuando la corrección se refiera a modificaciones comprobables por medio del archivo de referencia o cualquiera otra fuente objetiva y no constituya variación de las voluntades consentidas, las notas serán firmadas solamente por el notario autorizante. Si el tomo del protocolo fue entregado al Archivo Notarial, esta oficina se lo facilitará al notario para consignar las notas necesarias aplicando las reglas de los párrafos anteriores, pero sin que el tomo salga de esta dependencia.

(Así reformado por el artículo único de la ley N° 9210 del 20 de febrero del 2014)

Artículo 97. - Notas marginales de referencia

Siempre que se adicione, rescinda o modifique, en cualquier forma, el contenido de una escritura pública o se revoque o modifique un testamento o un poder especial, por medio de otra escritura pública otorgada con posterioridad, el notario autorizante de la última estará obligado a consignar, mediante nota marginal en la escritura adicionada, rescindida, modificada o revocada, el nombre y los apellidos del notario, el tomo, folio y número de la escritura donde se realizó la adición, revocación, rescisión o modificación, si fuere el tomo del protocolo en uso. Si el tomo del protocolo donde debe consignarse la nota marginal indicada en el párrafo anterior perteneciere a otro notario o estuviere depositado en el Archivo Notarial, el otorgante de la modificación deberá notificar al otro notario para que este la lleve a cabo o al Archivo Notarial; en tal caso, acompañará la nota con el índice notarial respectivo, para que el Archivo la consigne dentro de las veinticuatro horas siguientes al recibo de la notificación. La notificación podrá realizarse personalmente o por telegrama, correo certificado o fax. El notario que incumpla lo establecido en este artículo será sancionado de conformidad con este código.

Artículo 98. - Reservas en inmuebles

En las reservas gratuitas de uso, usufructo, habitación, goce y posesión, no será indispensable la aceptación del beneficiario ni su comparecencia, sin perjuicio de que pueda renunciarlas.

Artículo 99. - Escrituras adicionales

Mediante escritura adicional otorgada por los mismos comparecientes, sus causahabientes o representantes podrán corregirse errores o llenarse omisiones de la escritura principal; pero no procederá constituir un nuevo acto ni contrato. El notario otorgante de una escritura adicional deberá cumplir con lo establecido en el artículo 97 anterior.

Código de Comercio

Artículo 18.- La escritura constitutiva de toda sociedad mercantil deberá contener:

- 1) Lugar y fecha en que se celebra el contrato;
- 2) Nombre y apellidos, nacionalidad, profesión, estado civil y domicilio de las personas físicas que la constituyan;

- 3) Nombre o razón social de las personas jurídicas que intervengan en la fundación;
- 4) Clase de sociedad que se constituye;
- 5) Objeto que persigue;
- 6) Razón social o denominación;
- 7) Duración y posibles prórrogas;
- 8) Monto del capital social y forma y plazo en que deba pagarse;
- 9) Expresión del aporte de cada socio en dinero, en bienes o en otros valores. Cuando se aporten valores que no sean dinero, deberá dárseles y consignarse la estimación correspondiente. Si por culpa o dolo se fijare un avalúo superior al verdadero, los socios responderán solidariamente en favor de terceros por el exceso de valor asignado y por los daños y perjuicios que resultaren. Igual responsabilidad cabrá a los socios por cuya culpa o dolo no se hicieren reales las aportaciones consignadas como hechas en efectivo;
- 10) Domicilio de la sociedad: deberá ser una dirección actual y cierta dentro del territorio costarricense, en la que podrán entregarse válidamente notificaciones. (Así reformado el inciso anterior por el artículo 1 de la ley N°7413 del 3 de junio de 1994)
- 11) Forma de administración y facultades de los administradores;
- 12) Nombramiento de los administradores, con indicación de los que hayan de tener la representación de la sociedad con su aceptación, si fuere del caso;
- 13) Nombramiento de un agente residente que cumpla con los siguientes requisitos: ser abogado, tener oficina abierta en el territorio nacional, poseer facultades suficientes para atender notificaciones judiciales y administrativas en nombre de la sociedad, cuando ninguno de sus representantes tenga su domicilio en el país. El Registro no inscribirá ningún documento relativo a la sociedad, si en los casos en que sea necesario, el nombramiento no se encuentre vigente.

(Así adicionado el inciso 13) anterior por el artículo 8° de la ley que aprobó la Ley Reguladora del Mercado de Valores, N° 7201 del 10 de octubre de 1990)

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1 de la ley N° 7413 del 3 de junio de 1994)

14) Modo de elaborar los balances y de distribuir las utilidades o pérdidas entre los socios;

(Así corrida la numeración del inciso anterior por el artículo 8° de la ley que aprobó la Ley Reguladora del Mercado de Valores, N° 7201 del 10 de octubre de 1990, que lo traspasó del antiguo inciso 13 al 14 actual)

15) Estipulaciones sobre la reserva legal, cuando proceda;

(Así corrida la numeración del inciso anterior por el artículo 8° de la ley que aprobó la Ley Reguladora del Mercado de Valores, N° 7201 del 10 de octubre de 1990, que lo traspasó del antiguo inciso 14 al 15 actual)

16) Casos en que la sociedad haya de disolverse anticipadamente;

(Así corrida la numeración del inciso anterior por el artículo 8° de la ley que aprobó la Ley Reguladora del Mercado de Valores, N° 7201 del 10 de octubre de 1990, que lo traspasó del antiguo inciso 15 al 16 actual)

17) Bases para practicar la liquidación de la sociedad;

(Así corrida la numeración del inciso anterior por el artículo 8° de la ley que aprobó la Ley Reguladora del Mercado de Valores, N° 7201 del 10 de octubre de 1990, que lo traspasó del antiguo inciso 16 al 17 actual)

18) Modo de proceder a la elección de los liquidadores, cuando no hayan sido designados anticipadamente y facultades que se les confieren; y

(Así corrida la numeración del inciso anterior por el artículo 8° de la ley que aprobó la Ley Reguladora del Mercado de Valores, N° 7201 del 10 de octubre de 1990, que lo traspasó del antiguo inciso 17 al 18 actual)

19) Cualquier otra convención en que hubieren consentido los fundadores.

(Así corrida la numeración del inciso anterior por el artículo 8° de la ley que aprobó la Ley Reguladora del Mercado de Valores, N° 7201 del 10 de octubre de 1990, que lo traspasó del antiguo inciso 18 al 19 actual)

Artículo 19.- 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.

Artículo 30.- El capital social podrá aumentarse:

a) Mediante aporte.

b) Capitalizando las reservas y los fondos especiales que aparezcan en el balance.

En los aumentos de capital social se observarán las mismas reglas que en la constitución de la sociedad.

Se prohíbe a las sociedades constituir o aumentar su capital mediante suscripción recíproca en participaciones sociales, aun por interpósita persona.

Las sociedades no podrán invertir total ni parcialmente su propio capital en participaciones sociales de la sociedad que las controla, o en otras sociedades sometidas al mismo control.

El aumento de capital en que se violen estas disposiciones se tendrá por no realizado, sin perjuicio de la acción de responsabilidad que se pueda ejercer contra los administradores.

Artículo 105.- La sociedad anónima se constituirá en escritura pública, por fundación simultánea, o por suscripción pública.

Artículo 106.- La escritura social deberá expresar, además de los requisitos necesarios según el artículo 18, el número, el valor nominal, la naturaleza y la clase de acciones en que se divide el capital social. Sólo la sociedad anónima podrá emitir obligaciones.

En la escritura podrá autorizarse a la Junta Directiva para que, por una o más veces, aumente el capital hasta el límite que se establezca, y para que determine las características de las acciones correspondientes.

Asimismo, podrá autorizarse a la Junta Directiva para que disminuya el capital social, cuando la disminución fuere por cancelación de acciones rescatadas.

(Así reformado por el artículo 2° de la ley N° 7201 de 10 de octubre de 1990)

Artículo 107.- Las aportaciones en numerario se depositarán en un banco del Sistema Bancario Nacional, a nombre de la sociedad en formación, de lo que el notario deberá dar fe. El dinero depositado será entregado únicamente a quien ostente la representación legal de la sociedad una vez inscrita ésta, o a los depositantes, si comprueban con escritura pública haber desistido de la constitución de común acuerdo.

Artículo 120.- La acción es el título mediante el cual se acredita y transmite la calidad de socio. Las acciones comunes -también llamadas ordinarias- otorgan idénticos derechos y representan partes iguales del capital social. Está prohibida la emisión de acciones sin valor. Tanto las acciones comunes como las preferentes u otros títulos patrimoniales podrán ser emitidos en moneda nacional o extranjera y deberán ser nominativos.

(Así reformado por el artículo 6° de la ley N° 9068 del 10 de setiembre del 2012, "Ley para el cumplimiento del estándar de Transparencia Fiscal")

Artículo 121.- Además de las acciones comunes, la sociedad tendrá amplia facultad para autorizar y para emitir una o más clases de acciones y títulos-valores, con las designaciones, preferencias, privilegios, restricciones, limitaciones y otras modalidades que se estipulen en la escritura social y que podrán referirse a los beneficios, al activo social, a determinados negocios de la sociedad, a las utilidades, al voto, o a cualquier otro aspecto de la actividad social.

ASIENTO LIBRO DE ACCIONISTAS - CESIÓN DE ACCIONES

NORMATIVA RELACIONADA

Artículo 138.-

En la escritura social podrá pactarse que la transmisión de las acciones nominativas sólo se haga con autorización del consejo de administración. Esta cláusula se hará constar en el texto de los títulos.

El titular de estas acciones que desee transmitir las, deberá comunicarlo por escrito a la administración social, la cual, dentro del plazo estipulado en la escritura social, autorizará o no el traspaso designado, en este último caso, un comprador al precio corriente de las acciones en bolsa o en defecto de éste, por el que se determine pericialmente. El silencio del consejo administrativo equivaldrá a la autorización.

La sociedad podrá negarse a inscribir el traspaso que se hubiese hecho sin estar autorizado.

Cuando estos títulos sean adjudicados judicialmente, el adjudicatario deberá ponerlo en conocimiento de la sociedad, para que ésta pueda hacer uso de los derechos que este precepto le confiere; y si no lo hiciere, la sociedad podrá proceder en la forma que se establece en los párrafos anteriores.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable cuando se trate de sociedades cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, y se coticen por medio de una bolsa de valores autorizada.

Artículo 152.-

Las asambleas de accionistas legalmente convocadas son el órgano supremo de la sociedad y expresan la voluntad colectiva en las materias de su competencia.

Las facultades que la ley o la escritura social no atribuyan a otro órgano de la sociedad, serán de la competencia de la asamblea.

Artículo 153.-

Las asambleas de accionistas son generales y especiales. Las generales podrán estar integradas por la totalidad de los socios; las especiales, sólo por socios que tengan derechos particulares; las generales son ordinarias o extraordinarias.

Artículo 154.-

Son asambleas ordinarias las que se reúnan para tratar de cualquier asunto que no sea de los enumerados en el artículo 156.

Las asambleas constitutivas, las extraordinarias y las especiales se regirán, en lo aplicable, por las normas de las ordinarias, salvo que la ley disponga otra cosa.

Artículo 155.-

Se celebrará una asamblea ordinaria por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses siguientes a la clausura del ejercicio económico, la cual deberá ocuparse, además de los asuntos incluidos en el orden del día, de los siguientes:

- a)** Discutir y aprobar o improbar el informe sobre los resultados del ejercicio anual que presenten los administradores, y tomar sobre él las medidas que juzgue oportunas;
- b)** Acordar en su caso la distribución de las utilidades conforme lo disponga la escritura social;
- c)** En su caso, nombrar o revocar el nombramiento de los administradores y de los funcionarios que ejerzan vigilancia; y
- d)** Los demás de carácter ordinario que determine la escritura social.

Artículo 156.-

Son asambleas extraordinarias las que se reúnan para:

- a) Modificar el pacto social;
- b) Autorizar acciones y títulos de clases no previstos en la escritura social; y
- c) Los demás asuntos que según la ley o la escritura social sean de su conocimiento.

Estas asambleas podrán reunirse en cualquier tiempo.

Artículo 157.-

La asamblea podrá designar ejecutores especiales de sus acuerdos.

Artículo 158.-

La asamblea deberá ser convocada en la forma y por el funcionario u organismo que se indica en la escritura social, y a falta de disposición expresa, por aviso publicado en " La Gaceta". Se prescindirá de la convocatoria cuando, estando reunida la totalidad de los socios, acuerden celebrar asamblea y se conformen expresamente con que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta que habrán de firmar todos.

Artículo 159.-

El accionista o accionistas que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capital social podrán pedir por escrito a los administradores en cualquier tiempo, la convocatoria de una asamblea de accionistas, para tratar de los asuntos que indiquen en su petición.

Artículo 160.-

La petición a que se refiere el artículo anterior podrá ser hecha por el titular de una sola acción, en los casos siguientes:

- a) Cuando no se haya celebrado ninguna asamblea durante dos ejercicios consecutivos; y
- b) Cuando las asambleas celebradas durante ese tiempo no se hayan ocupado de los asuntos que indica el artículo 155.

Artículo 161.-

En los casos de los dos artículos anteriores, si los administradores rehusaren hacer la convocatoria, o no la hicieren dentro de los quince días siguientes a aquél en que hayan recibido la solicitud, ésta se formulará ante un juez competente para que haga la convocatoria, previo traslado de la petición de los administradores y siguiendo en los trámites establecidos para los actos de jurisdicción voluntaria.

Artículo 162.-

Las asambleas podrán celebrarse dentro o fuera del país, en el lugar que determine la escritura social y en su defecto en el domicilio de la sociedad.

Artículo 163.-

El orden del día deberá contener la relación de los asuntos que serán sometidos a la discusión y aprobación de la asamblea, y será redactado por quien haga la convocatoria.

Quienes tengan derecho a pedir la convocatoria de la asamblea, lo tienen también para pedir que figuren determinados puntos en el orden del día.

Artículo 164.-

La convocatoria para asamblea se hará con la anticipación que fije la escritura social o en su defecto quince días antes de la fecha señalada para la reunión, salvo lo dicho en los artículos 159 y 161.

En este plazo no se computará el día de publicación de la convocatoria, ni el de la celebración de la Asamblea. Durante este tiempo, los libros y documentos relacionados con los fines de la asamblea estarán en las oficinas de la sociedad, a disposición de los accionistas.

Si en la escritura social se hubiere subordinado el ejercicio de los derechos de participación, al depósito de los títulos de las acciones con cierta anticipación, la convocatoria se hará con un plazo que permita a los accionistas disponer por lo menos de una semana para practicar el depósito en cuestión.

Artículo 165.-

La primera y segunda convocatorias pueden hacerse simultáneamente, para oportunidades que estarán separadas, cuando menos, por el lapso de una hora.

Artículo 166.-

En una misma asamblea se podrán tratar asuntos de carácter ordinario y extraordinario, si la convocatoria así lo expresare.

Artículo 167.-

Los accionistas podrán acordar la continuación de la asamblea en los días inmediatos siguientes, hasta la conclusión del orden del día.

Artículo 168.-

Salvo estipulación contraria de la escritura social, las asambleas ordinarias o extraordinarias serán presididas por el presidente del consejo de administración; y a falta de éste, por quien designen los accionistas presentes; actuará como secretario el del consejo de administración, y en su defecto, los accionistas presentes elegirán uno ad hoc.

Artículo 169.-

Para que una asamblea ordinaria se considere legalmente reunida en primera convocatoria, deberá estar representada en ella, por lo menos la mitad de las acciones con derecho a voto, y las resoluciones sólo serán válidas cuando se tomen por más de la mitad de los votos presentes.

Artículo 170.-

Salvo que en la escritura social se fije una mayoría más elevada, en las asambleas extraordinarias deberán estar representadas, para que se consideren legalmente reunidas en primera convocatoria, por lo menos las tres cuartas partes de las acciones con derecho a voto; y las resoluciones se tomarán válidamente por el voto de las que representen más de la mitad de la totalidad de ellas.

Artículo 171.-

Si la asamblea ordinaria o extraordinaria se reuniere en segunda convocatoria, se constituirá válidamente cualquiera que sea el número de acciones representadas, y las resoluciones habrán de tomarse por más de la mitad de los votos presentes.

Artículo 172.-

A solicitud de quienes reúnan el veinticinco por ciento de las acciones representadas en una asamblea, se aplazará, por un plazo no mayor de tres días y sin necesidad de nueva convocatoria,

la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Este derecho podrá ejercitarse sólo una vez para el mismo asunto.

Artículo 173.- (*)

Los accionistas podrán solicitar, durante la celebración de la asamblea, todos los informes y aclaraciones que estimen necesarios acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Los administradores estarán obligados a proporcionárselos, salvo en los casos en que, a juicio del presidente, la publicidad de los datos solicitados perjudique los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud provenga de accionistas que representen, por lo menos, el veinte por ciento (20%) del capital social o el porcentaje menor fijado en los estatutos.

La persona a quien se le haya denegado información podrá pedir que tanto su petición como los motivos aducidos para denegarla figuren en el acta.

A las asambleas deberán asistir, por lo menos, un consejero, o un administrador y un fiscal de la sociedad; de lo contrario, la asamblea podrá aplazarse por una sola vez, de conformidad con el artículo anterior.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley Reguladora del Mercado de Valores No. 7201 de 10 de octubre de 1990.

Artículo 174.-

Las actas de las asambleas de accionistas se asentarán en el libro respectivo y deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la asamblea. De cada asamblea se formará un expediente con copia del acta, con los documentos que justifiquen la legalidad de las convocatorias y aquellos en que se hubieren hecho constar las representaciones acreditadas.

Artículo 175.-

Las resoluciones legalmente adoptadas por las asambleas de accionistas serán obligatorias aun para los ausentes o disidentes, salvo los derechos de oposición que señala este Código.

Artículo 176.-

Serán nulos los acuerdos de las asambleas:

- a) Cuando la sociedad no tuviere capacidad legal para adoptarlos;
- b) Cuando se tomaren con infracción de lo dispuesto en este capítulo; y
- c) Cuando fueren incompatibles con la naturaleza de la sociedad anónima, o violaren disposiciones dictadas para la protección de los acreedores de la sociedad o en atención al interés público.

Artículo 177.-

La acción de nulidad a que da derecho el artículo anterior se regirá por las disposiciones del derecho común, y prescribirá en un año, contado desde la fecha en que se adoptó el acuerdo o de su inscripción en el Registro Mercantil, si esta inscripción fuere necesaria.

Artículo 178.-

Los socios podrán también pedir la nulidad de los acuerdos no comprendidos en el artículo 176, llenando los siguientes requisitos:

- a) Que la demanda señale la cláusula de la escritura social o el precepto legal infringido y en qué consiste la violación;
- b) Que el socio o los socios demandantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución; y
- c) Que la demanda se presente dentro del mes siguiente a la fecha de clausura de la asamblea.

Artículo 179.-

Para resolver sobre las acciones de nulidad de los acuerdos, será competente el Juez del domicilio de la sociedad.

Artículo 180.-

Los accionistas, de cualquier clase que sean, tendrán los mismos derechos para los efectos del ejercicio de las acciones de nulidad.

Guía de calificación registral

Capital Social:

- a) Expresión del monto, representación, suscripción, forma de pago y plazo en que debe cancelado. (*Arts. 18 incisos 8) y 9), 29 y 32 C. Comercio*).
- b) En la Sociedad Anónima el capital está representado por acciones comunes. Puede existir acciones preferentes. Moneda nacional o extranjera. Indicación de los personeros autorizados para firmar los títulos. (*Arts. 102, 104, 107, 120, 121 y 134 inciso f) C. Comercio*).
- c) La Asamblea General de socios, podrá autorizar a la Junta Directiva, en el acto de constituirse la sociedad o posteriormente, para que una o más veces, aumente el capital social, hasta el límite que se establezca, el cual estará representado por acciones del valor y características que se determinen en la autorización. Esta debe constar en la escritura social, al constituirse la sociedad, o bien, por reforma posterior de la cláusula correspondiente. (*Art. 106 Código de Comercio*).

Requisitos generales en Compra – Venta

1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. F, del Reglamento del Registro Público).

2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. G, del Reglamento del Registro Público). Si se vende un derecho, debe indicarse la sub-matrícula correspondiente.
3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional).
4. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho que se vende expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la venta es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. (Principio de especialidad art. 270 y 460 del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
8. En caso de venderse un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido, así como la proporción del derecho reservado. (art. 64 y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
9. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional Nacional).
10. En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en la parte de detalles de la finca en el SBI. Los registradores que realicen movimientos que involucren un nuevo plano en los inmuebles ubicados en Zona Catastrada deberán verificar a través de consulta en el Sistema de Información de Planos (SIP), que el plano catastrado que se indica en el testimonio presentado por el notario aparezca como verificado en zona catastrada. En caso de que el SIP indique que el plano no está verificado en zona catastrada, deberán remitir el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende registrar. Par cumplir con la calificación unitaria, si el documento adolece de otros defectos, se debe esperar la respuesta a la consulta antes de remitirlo al Departamento de Archivo (ver Circular RIM-005-2012).

8. En igual sentido, en los inmuebles ubicados en distritos declarados como zona catastrada y que no exista coincidencia entre la medida indicada por el plano catastrado y el asiento registral, deberá verificarse en el módulo de consulta histórica del SIRE, si se ha efectuado una modificación en la medida de dicho inmueble. Debido a ello, no es dable asignar como defecto la discrepancia entre la medida del plano respecto a la del asiento registral.
9. En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el contrato, y el valor fiscal tributario (Circular registral DRP-008-2004 del 20 de setiembre de 2004).

Requisitos específicos según las partes

Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos, a modo de ejemplo podemos citar:

1. Persona física mayor hábil:

- a. Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral-2022.
- b. Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, y el notario debe dar fe de la personería con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza (art. 84 del Código Notarial).
- c. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial)

Código Civil de Costa Rica

Del Código Civil de Costa Rica (SCIJ, 2021), en cuanto al articulado sobre la compraventa se depende de particular importancia los siguientes artículos:

Artículo 253: Los bienes consisten en cosas que jurídicamente son muebles o inmuebles, corporales incorporales.

Artículo 254: Son inmuebles por naturaleza:

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

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

plantas.

Artículo 255: Lo son por disposición de la ley:

Todo lo que esté adherido a la tierra, o unido a los edificios y construcciones, de una manera fija y permanente. Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.

Artículo 267: Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.

Artículo 291: Puede también el propietario enajenar o transmitir a otro el todo o parte de su propiedad.

Artículo 292: Los derechos de transformación y enajenación son inherentes a la propiedad y ningún propietario puede ser obligado a transformar o no transformar, a enajenar o no enajenar, sino en los casos y en la forma que la ley lo disponga. Es permitido establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes, únicamente cuando éstos se transfieren por título gratuito. Pero no serán válidas por un plazo mayor de diez años, salvo tratándose de beneficiarios menores de edad, en que este término puede ampliarse hasta que el beneficiario cumpla veinticinco años de edad. Serán nulas por contrarias al interés, y a la libre disposición de los bienes como atributo del dominio, las limitaciones establecidas por mayor tiempo del indicado en el presente artículo y, en consecuencia, el Registro Público hará caso omiso de ellas en cuanto excedan de los términos señalados, considerándose el bien libre de toda restricción. (Reformado por Ley 2112 de 5 de abril de 1957).

Artículo 1022: Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

Artículo 1049: La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

Artículo 1075: En la venta de un inmueble determinado a razón de tanto la medida, si se hubiere indicado en el contrato el precio total, toda diferencia da lugar a una disminución o aumento proporcional al precio.

Artículo 1083: El comprador está obligado a recibir la cosa vendida en el término fijado en el contrato, o en el que fuere de uso local. A falta de término o uso, inmediatamente después de la venta.

Artículo 1097: Si el comprador hubiere impuesto gravámenes en la cosa, está obligado a levantarlos a indemnizar al vendedor en lo que éste sufriere por motivo de ellos. Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.

Artículo 15 ter.: Se crea el Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado, como la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo. Para efectos de fiscalización de lo dispuesto en este artículo, la Dirección Nacional de Notariado podrá requerir a las instituciones públicas brindar la información y las facilidades requeridas.

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

La compra y venta de bienes inmuebles.

ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.

iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

Deberán cumplir las siguientes obligaciones:

a) La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.

b) El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.

- c) Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley.
- d) Los controles sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo que pudieran surgir con respecto al surgimiento de nuevas tecnologías en nuevos productos y nuevas prácticas comerciales.
- e) Los controles cuando existan relaciones comerciales y transacciones con personas físicas o jurídicas e instituciones financieras con países catalogados de riesgo por organismos internacionales.
- f) Establecer los mecanismos de reporte de operaciones sospechosas sin demora, de forma confidencial, a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) incluyendo los intentos de realizarlas. Quedan excluidos de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior los notarios que dediquen sus servicios de manera exclusiva en las dependencias del Estado, los cónsules en función notarial y los notarios que formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la presente ley. Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de acuerdo con el marco legal vigente, la Dirección Nacional de Notariado deberá implementar eficazmente el correspondiente régimen sancionatorio establecido en el artículo 81 de la presente ley. Toda sanción en firme deberá ser comunicada a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda. Los notarios estarán obligados a brindar acceso a la documentación e información que solicite la Dirección Nacional de Notariado y la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda. A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos para el financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad. (Así adicionado por el artículo único de la ley N° 9449 del 10 de mayo del 2017). Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado Decreto N° 41457 -JP.

Artículo 61: Pago de honorarios y deber de información. Al Notario(a) Público(a) debe cancelársele los honorarios conforme lo dispone el artículo 67 del presente Arancel.

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

Artículo 62.- Propiedad de los honorarios.

Los honorarios corresponden al Notario(a) cuyos servicios han sido solicitados por el usuario(a). Queda prohibido al Notario(a) compartir sus honorarios con personas que no sean Notarios (as). Los honorarios no podrán ser inferiores a los porcentajes o montos mínimos establecidos en el presente Arancel.

Artículo 63.- Retribución mediante pago de hora. El pago por horas en servicios notariales será procedente cuando el acto, contrato o asesoría no se encuentren contemplados en el presente Arancel. También procederá el pago por horas cuando el Notario (a) deba realizar trámites o desplazamientos de carácter extraordinario. El pago mínimo por hora será de noventa mil setecientos cincuenta colones.

Artículo 64.- Obligación de pago e intereses por incumplimiento. El usuario(a) está en la obligación de cancelar los honorarios en forma oportuna. En caso de incumplimiento, el Notario(a) tendrá derecho a percibir intereses por el atraso de un dos por ciento (2%) mensual, calculado sobre el monto adeudado, a partir del momento en que se incurrió en atraso.

Artículo 65.- Casos no previstos.

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

Artículo 66.- Rectificación de errores no genera derecho a honorarios. El Notario(a) estará obligado(a) a la corrección de defectos, elaboración y tramitación de las reproducciones y escrituras principales, adicionales o complementarias, necesarias para corregir su propio error, imprudencia o negligencia; lo anterior, sin devengar honorarios adicionales.

Artículo 67.- Obligaciones a cargo de los usuarios.

Las usuarias o usuarios están en la obligación de pagar previamente el importe completo de honorarios, derechos, timbres e impuestos que se deban cubrir por el acto o contrato solicitado al Notario(a). Asimismo, corresponde a las usuarias o usuarios cumplir con los trámites que personalmente les compete, como el pago de impuestos o servicios, suministros de planos, obtención de visados, permisos, constancias y otros semejantes.

Artículo 70.- Honorarios mínimos de instrumento público previsto. En los actos previstos en este Arancel que requiera el uso de protocolo, los honorarios mínimos serán de sesenta mil quinientos colones.

Artículo 71.- Actos o contratos complejos. Los actos o contratos complejos generarán recargo del cincuenta por ciento (50%) adicional de la tarifa respectiva, pero en este caso deberá constar convenio escrito. Cuando el instrumento contuviere varias operaciones, cada una de estas se cobrará de forma independiente, según lo indicado en el decreto para cada una.

Artículo 73.- Labores que se incluyen en los honorarios de notariado

La labor notarial a la que refiere este título es independiente de cualquier otra que sea consecuencia de esta, la cual deberá remunerarse por separado. Cuando la prestación de un servicio notarial comprende un desplazamiento extraordinario del Notario(a) fuera del lugar donde se encuentra su oficina notarial, podrá establecer previo acuerdo con el usuario(a), un pago adicional al acto o contrato solicitado, a efecto de retribuir el tiempo empleado en los traslados y los viáticos correspondientes.

Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales. Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel. Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%). Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%). Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%). Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%)

CAPITULO II

Análisis y argumentación del caso

Se recibe cordialmente en el despacho a los señores **Ernesto Pinto Montealegre, Alberto Pinto Serrano, Alejandro Borbón Dent y a la señora Flora Antillón Burgos**. Bajo el principio de rogación el señor Alejandro Borbón Dent, exponen ante mi persona, la necesidad de la venta de un inmueble ubicado en el cantón de Curridabat cerca del Colegio SEK, a la sociedad La Poderosa S.A. inmueble de 10 hectáreas. Y también la cesión de acciones de la sociedad anónima La Poderosa, del señor Pinto Montealegre que posee 10 acciones, cediendo 4 de las diez al señor Borbón Dent.

El actuar de todo notario debe ser determinado por una serie de principios que le permiten al notario ser un buen profesional, el principio de imparcialidad, obliga asesorar a los clientes bajo los lineamientos legales de nuestro sistema. Contemplado en los articulo 6 y 7 del Código Notarial.

PRIMERO: lo primero que me solicitan hacer es la cesión de acciones entre los señores **Ernesto Pinto Montealegre** y el señor **Alejandro Borbón Dent**, lo cual procedo a realizar lo siguiente para primero analizar si es viable, o si existe alguna anomalía, y brindar soluciones a los clientes: (contralor integral de igualdad)

1. Solicito a los presentes el documento de identidad, para corroborar las identidades. Ingreso al Tribunal Supremo de Elecciones, y hago las anotaciones pertinentes de cada uno de los comparecientes para ratificar su estados civiles y debida y como se indicó anterior mente sus identidades. Concluyo que efectivamente todo está en orden. Principio de objetividad de actuación.

Previa a la reunión presencial, se realizó una llamada telefónica por parte del señor Pinto Montealegre, explicando un poco el negocio jurídico y concertando una reunión presencial en la oficina de la suscrita notaria, se le indico que era importante aportar a la reunión presencial los libros correspondientes de la sociedad. (libros de Registro de Socios y libro de Accionistas) Artículo 4, **Reglamento Del Registro Nacional Para La Legalización De Libros De Sociedades Mercantiles**. En la reunión concertada ya se contaba con la personería jurídica de la sociedad, comprada en el Registro Nacional, en la sección de personas jurídicas. Ya verificado que la sociedad se encontraba debidamente inscrita y activa. También se identifica que el señor **Ernesto Pinto**

Montealegre es el representante judicial y extrajudicial, apoderado generalísimo sin límite de suma. **Artículo cuarenta del Código Notarial.**

2. Procedo hacer la revisión de los libros de la sociedad anónima La Poderosa, dentro de la información que se debe contemplar en la revisión, es que efectivamente el libro de registro de socios, cuenta con el debido asiento de distribución de acciones, en el mismo se lee la siguiente distribución:
 - a. Ernesto Pinto Montealegre: 50% de capital social total, representado en 10 acciones de mil colones cada una.
 - b. Flora Antillón Burgos: 25% de capital social total, representado en 5 acciones de mil colones cada una.
 - c. Alberto Pinto Serrano: 25% de capital social total, representado en 5 acciones de mil colones cada una.

También se lee que no existe ningún impedimento para proceder a la cesión.

3. Los presentes brindan el acuerdo privado de cesión de acciones y el acta de la asamblea general extraordinaria, con los acuerdos de cesión de acciones, la compra del inmueble y la autorización para proceder como la notaria de los comparecientes en los actos protocolares. Procedo a la revisión del acta que cuente con los elementos esenciales para que sea eficaz.
 - a. Que la convocatoria ejecutada fue de forma debida, en este caso no se ocupó, por unanimidad de los miembros.
 - b. Se dio la aprobación unánime de votos, dejando los acuerdos en firme y definitivo:
 - i. Cesión de acciones al señor Borbón Dent, de cuatro acciones perteneciente al señor Pinto Montealegre.
 - ii. Compra del inmueble en Curridabat.
 - iii. Autorización de la suscrita como la debida notaria para proceder a protocolizar el acta de la asamblea general extraordinaria y el traspaso del bien inmueble.
 - c. Efectivamente se dio a aprobación de todos los asuntos, principio de voluntad de las partes.
 - d. Firma de las partes, se proceden a comparar con la de las identificaciones.
 - e. Ver fecha y hora de celebración.

4. Se gestiona la revisión del bien inmueble, ya realizado de previo a la reunión, se estudio la condición registral y fue sin ningún tipo de gravamen o anotación, y efectivamente el dueño del 100% del bien le pertenecía a **Alejandro Borbón Dent**. El pago de impuestos territoriales y municipales se encontraban también al día, estudio desde la plataforma digital del gobierno local. Pero se solicitó una constancia municipal para aportarla al archivo de referencias. Se revisan los documentos aportados por el señor Borbón:
 - a. Plano catastrado
 - b. Constancia municipal de pago de impuestos.
 - c. Y se adjuntan a los documentos del Registro Nacional, certificación de bienes inmuebles.
 - d. Se reafirma el monto acordado por el valor del bien inmueble pactado. Valor que asciende a los ciento cincuenta millones de colones.

5. Se les indica a los presentes que se procederá a realizar primero la escritura de la acta de la asamblea general extraordinaria de socios. Y luego se expide un primer testimonio para el adquirente. Se leera y ya leída la escritura a los otorgantes, resultando conformes la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José, hora fecha incluidas. Principio de Veracidad.

6. Se realiza la escritura del traspaso del bien inmueble finca ubicada en la provincia de San José, Cantón Curridabat. Y luego se expide un primer testimonio para el adquirente. Se leera y ya leída la escritura a los otorgantes, resultando conformes la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José, hora fecha incluidas.
 - a. Previo a la escritura se presenta la declaración jurada de procedencia de fondos, fondos que en este caso son de la actividad ganadera de la S.A. La Poderosa. Que la Dirección Nacional de Notariado mediante acuerdo 2018-003-006 ha promulgado "Los Lineamientos para la Aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786" los cuales han sido confeccionados en coordinación directa con el Instituto Costarricense Sobre Drogas (ICD). Estos Lineamientos son de acatamiento obligatorio según lo dispuesto por el artículo 15 Ter antes citado y que en lo conducente dispone: ". Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD,

con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

- b. Firmada la escritura se realiza la transferencia de dinero, por medio del Banco de Costa Rica. Se solicita el documento del comprobante bancario, para aportarlo al archivo de referencias.

Es importante mencionar que un aspecto de valor en todo este proceso es que lo comparecientes se encuentren en su completa, capacidad física y mental para actuar. Se pregunta si existe algún tipo de coerción, siempre privando la buena fe, principio de la voluntad de las partes. Que ningún compareciente se encuentre medicado que dificulte su actuar cognitivo y consciente.

SEGUNDO:

1. Antes de realizar y ejecutar los escritos, se les explica la tasaciones de ambas escrituras, pago de timbres, desglose de los mismos. Y se reafirma el pago de honorarios, que los mismo se basan en la tabla emitida por el colegio profesional. Ya realizadas las escrituras, se indica que los documentos para que surtan efectos legales se deben presentar en el registro. El proceso es en ventanilla única, por medio del tramitador. Ya en unos cuantos días las actuaciones se verán reflejadas en el Registro Nacional.

TERCERO:

LIBRO DE REGITRO DE SOCIOS

Asiento Uno: El capital social de la **LA PODEROSA SOCIEDAD ANÓNIMA** es la suma de veinte mil colones, representado por veinte acciones comunes y nominativas de mil colones cada una. El cincuenta por ciento del capital social de esta compañía pertenece al señor **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE**, cédula de identidad número cuatro- cero uno dos cero cero uno ocho dos, el veinticinco por ciento del capital social de esta compañía pertenece **FLORA ANTILLON BURGOS**, cedula de identidad uno- cero cinco dos cero- uno dos nueve cero, y el veinticinco por ciento restante del capital social de esta compañía pertenece **ALBERTO PINTO SERRANO**, cedula de identidad cuatro- uno dos tres cuatro- cero seis cinco cinco. La distribución del mismo es así: -Los Certificados de Acciones Cero Cero Uno al Cero Cero Diez, ambos Serie A, representativos cada una así el cero cero uno, por diez acciones comunes y nominativas de mil colones cada una, siendo su propietario el señor **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE**, el cero cero once al ceo cero quince, por cinco acciones comunes y nominativas de mil colones cada una siendo su propietaria la señora **FLORA ANTILLON BURGOS**, y el cero cero dieciséis al ceo cero veinte, por cinco acciones comunes y nominativas de mil colones cada una siendo su propietario el señor **ALBERTO PINTO SERRANO**. San José, veintisiete de febrero de dos mil siete.



ERNESTO PINTO MONTEALEGRE

Presidente

ASIENTO LIBRO DE ACCIONISTAS - CESIÓN DE ACCIONES

Acta número: Nosotros, **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE**, quien es mayor, divorciado, empresario, portador de la cedula de identidad número: **cuatro- cero uno dos cero - cero uno ocho dos**, vecino de la ciudad de San José, Escazú, **ALBERTO PINTO SERRANO**, quienes mayor, divorciado, empresario, portador de la cedula de identidad número: **cuatro- uno dos tres cuatro- cero seis cinco cinco**, vecino de Heredia la Ribera de Belén, **FLORA ANTILLÓN BURGOS**, quien es mayor, soltera, empresaria, portadora de la cedula de identidad número: **uno- cero cinco dos cero – uno dos nueve cero**, vecina de Moravia, en nuestra condición de Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente, de la Junta Directiva de la compañía **LA PODEROSA SOCIEDAD ANONIMA**, con cédula jurídica **TRES- UNO CERO UNO CUATRO SIETE SEIS DOS CUATRO**, con domicilio en San José, hacemos constar que somos dueños cada uno de nosotros del cien por ciento de las acciones comunes y nominativas de mil colones cada una, de las veinte que integran la totalidad del capital social de esta compañía. Con la siguiente distribución **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE de diez acciones, FLORA ANTILLÓN de cinco acciones, y ALBERTO PINTO SERRANO de cinco acciones, para un total de veinte acciones como total de capital social de esta compañía**. San José, a las doce horas del dos de noviembre del dos mil veintidós. Que en nuestra condición de dueños del cien por ciento del capital social el señor **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE**, de calidades dichas, ha cedido y traspasado **cuatro acciones comunes y nominativas de mil colones cada una**, de las veinte que integran la totalidad del capital social de esta compañía, al señor **ALEJANDRO BORBON DENT**, quien es mayor, divorciado, empresario, portador de la cedula de identidad número: **cuatro- uno siete cero cuatro- cero ocho nueve cero**, vecino de Heredia, por lo que los señores **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE** y **ALEJANDRO BORBON DENT**, ambos de calidades dichas, son dueños de seis y cuatro acciones, respectivamente en ese orden, acciones comunes y nominativas de mil colones cada una de las veinte que integran la totalidad del capital social de esta compañía, sea la suma de veinte mil colones. En este acto se confeccionan los certificados accionarios correspondientes. San José, a las trece horas del dos de noviembre del dos mil veintidós.



ACUERDO PRIVADO CESION DE ACCIONES

ENTRE NOSOTROS: Entre nosotros: **ALEJANDRO BORBÓN DENT**, quien es mayor, divorciado empresario, portador de la cédula de identidad número: **cuatro- uno siete cero cuatro- cero ocho Nueve cero**, vecino de la ciudad de Heredia, Real Cariari propiedad Los Arcos casa veintitrés – C, y **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE**, quien es mayor, divorciado, empresario, portador de la cédula de identidad número: **cuatro- cero uno dos cero - cero uno ocho dos**, vecino de la ciudad de San José, Escazú Hacienda los Reyes propiedad número dos, hemos acordado en celebrar el presente acuerdo, el cual se regirá por la legislación mercantil vigente y por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- Del Contrato Privado de Cesión de acciones:** que el señor **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE**, en su condición de propietario de DIEZ ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS DE MIL COLONES CADA UNA, las cuales representan el CINCUENTA POR CIENTO del Capital Accionario de la sociedad denominada **LA PODEROSA SOCIEDAD ANONIMA** cedula jurídica número **TRES - UNO CERO UNO CUATRO SIETE SEIS DOS DOS CUATRO** y con domicilio en San José, manifiestan que en este acto **VENDE, CEDE Y TRASPASA, LIBRE DE TODO TIPO DE GRAVAMENES Y ACREENCIAS CUATRO ACCIONES**, en el mismo acto de firma del presente contrato, a favor del señor **ALEJANDRO BORBÓN DENT**, **TERCERA: Aceptación:** El aquí cesionario señor **ALEJANDRO BORBÓN DENT** acepta expresamente la cesión de la acciones a su favor en forma proporcional conforme al capital de **LA PODEROSA SOCIEDAD ANONIMA**. **Cuarta. -de condiciones:** Aquí el cedente **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE**, declara que cede las cuatro acciones aquí pactadas en forma pura y simple, y que se compromete expresamente en asumir cualquier responsabilidad y/o reclamo frente a terceros de igual o mejor derecho, y accionando siempre a favor del aquí cesionario por el derecho aquí cedido. **Quinta. -De compromisos, los Gastos Legales y Honorarios:** Aquí el cedente **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE**, se compromete expresamente en firmar cualquier documento necesario para legalizar estas acciones a favor del aquí cesionario **ALEJANDRO BORBÓN DENT**, Los gastos legales por la elaboración y registro de todos los documentos legales indispensables, el honorario notarial que genere la eventual escritura pública definitiva de la cesión de acciones que será protocolizada. En fe de lo anterior firmamos en la ciudad de San José, a las doce horas del trece de noviembre del dos mil veintidós. Firmas **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE**.

CEDENTE. **ALEJANDRO BORBÓN DENT** CESIONARIO. *ES TODO* . Ciudad de San José a las doce horas del dos de noviembre del dos mil veintidós ---. ///////////////.-.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alejandro Borbón Dent' in a cursive script.

ACTA NÚMERO CUATRO: ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS de la sociedad **LA PODEROSA SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cedula jurídica **TRES- UNO CERO UNO CUATRO SIETE SEIS DOS CUATRO**, con domicilio en San José, celebrada a las once horas del día segundo de noviembre del dos mil veintidós, con la presencia de la totalidad de los socios que conforman el capital social: **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE**, quien es mayor, divorciado, empresario, portador de la cedula de identidad número: **cuatro- cero uno dos cero - cero uno ocho dos**, vecino de la ciudad de San José, Escazú, **ALBERTO PINTO SERRANO**, quien es mayor, divorciado, empresario, portador de la cedula de identidad número: **cuatro- uno dos tres cuatro- cero seis cinco cinco**, vecino de Heredia la Ribera de Belén, **FLORA ANTILLÓN BURGOS**, quien es mayor, soltera, empresaria, portadora de la cedula de identidad número: **uno- cero cinco dos cero – uno dos nueve cero**, vecina de Moravia, quienes poseen la totalidad del capital social, por lo que se prescinde del trámite de convocatoria previa y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos que se declaran firmes: **ARTICULO PRIMERO:** se conoce de la venta de CUATRO acciones del señor **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE** al señor **ALEJANDRO BORBON DENT**, ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS DE MIL COLONES CADA UNA, las cuales representan el VEINTE POR CIENTO del Capital Accionario de la sociedad denominada **LA PODEROSA SOCIEDAD ANONIMA**. **ARTICULO SEGUNDO:** por unanimidad de votos se toma el acuerdo firme y definitivo de comprar la finca propiedad del señor **ALEJANDRO BORBON DENT**, quien es mayor, divorciado, empresario, portador de la cedula de identidad número: **cuatro- uno siete cero cuatro- cero ocho nueve cero**, vecino de Heredia, finca de San José, matrícula de folio real número uno nueve cero nueve uno – F- cero cero cero, finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de San José Cantón de Curridabat, Distrito Curridabat, Matricula bajo Folio Real numero **dos siete dos tres nueve seis derechos cero cero cero**, Terreno para uso mixto, con una medida de cien mil metros cuadrado (diez hectáreas), Plano Catastrado número: **SJ- cero tres seis cero dos cuatro tres – uno nueve siete nueve**. Por la suma de ciento cincuenta millones de colones, **EL PAGO SE EJECUTARA POR MEDIO DE TRANSFERENCIA BANCARIA**. **ARTICULO TERCERO:** Se autoriza a la notaría

VANESSA BUITRAGO TENORIO para que protocolice en lo litera o conducente la presente acta. **ARTICULO CUARTO:** No habiendo más asuntos que tratar, se lee, aprueba, ratifica y firma, esta acta, una hora después de iniciada. Se levanta la sesión una hora después de iniciada en el mismo día en que se celebró.

Three handwritten signatures in cursive script, likely representing the signatories mentioned in the text above.



PROTOCOLO

No.015

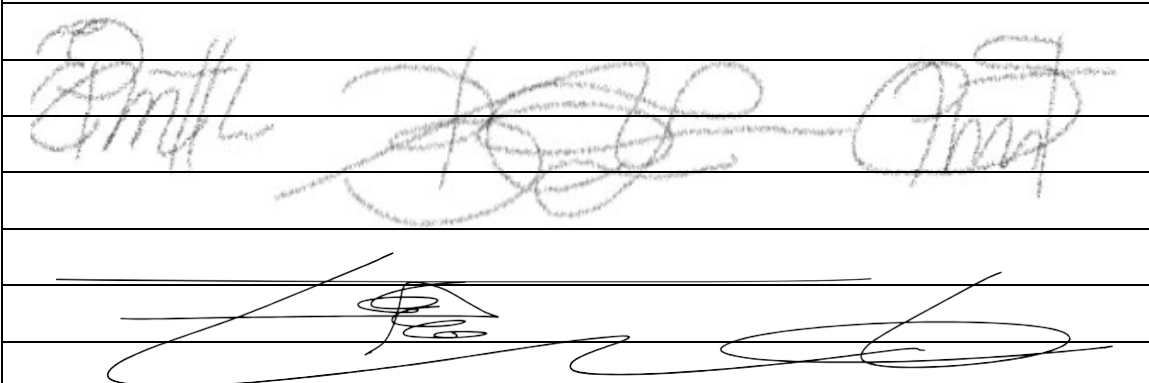


NO. 3 678 001 B1

1 **NUMERO DIEZ:** **VANESSA BUITRAGO TENORIO**, Notario Público, con
2 oficina abierta en la ciudad de San José, Residencial La Guaria , ciento veinte metros al norte
3 del Club La Guaria, debidamente comisionada mediante acta de la sesión número **CUATRO**
4 de la Asamblea General Extraordinaria de Socios, de la sociedad **LA PODEROSA SEIS**
5 **SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cedula jurídica **TRES- UNO CERO UNO CUATRO SIETE**
6 **DOS CUATRO**, con domicilio en San José, sociedad y acciones societarias inscritas en el
7 Registro Mercantil de Costa Rica bajo citas al tomo quinientos setenta, asiento cinco ocho
8 cuatro seis ocho, a las once horas del día segundo de noviembre del dos mil veintidós, acta de
9 cual doy fe que se encuentra asentada y firmada en el libro correspondiente, mediante la cual
10 se me autoriza a protocolizar en lo conducente por lo que se prescinde del trámite de
11 convocatoria previa y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos que se declara
12 declarar firmes: **ARTICULO PRIMERO:** se conoce de la venta de CUATRO acciones del
13 señor **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE** al señor **ALEJANDRO BORBON DENT**
14 **DENT**, ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS DE MIL COLONES CADA UNA, las
15 cuales representan el VEINTE POR CIENTO del Capital Accionario de la sociedad denomi-
16 nada **LA PODEROSA SOCIEDAD ANONIMA**. **ARTICULO SEGUNDO:** por unanimidad de
17 de votos se toma el acuerdo firme y definitivo de comprar la finca propiedad del señor
18 **ALEJANDRO BORBON DENT**, quien es mayor, divorciado, empresario, portador de la
19 cedula de identidad número: **cuatro- uno siete cero cuatro- cero ocho nueve cero**, vecino de
20 **ocho nueve cero**, vecino de Heredia, finca de San José, matrícula de folio real número
21 uno nueve cero nueve matrícula de folio real número uno nueve cero nueve uno – F- cero
22 cero cero, finca inscrita en en el Registro Público de la Propiedad, Partido de San José y
23 Cantón de Curridabat, Distrito Curridabat, Matricula bajo Folio Real numero **dos siete**
24 **dos tres nueve seis derechos cero cero cero**, Terreno para uso mixto, con una medida
25 de cien mil metros cuadrado (diez hectáreas), Plano Catastrado número: **SJ- cero tres**
26 **seis cero dos cuatro tres – uno nueve siete nueve**. Por la suma de ciento cincuenta
27 millones de colones. **ARTICULO TERCERO:** Se autoriza a la notaría **VANESSA**
28 **BUITRAGO TENORIO** para que protocolice en lo conducente la presente acta
29 **ARTICULO CUARTO:** No habiendo más asuntos que tratar, se lee, aprueba, ratifica
30 firma, esta acta, una hora después de iniciada. Se levanta la sesión una hora después de

1 iniciada en el mismo día en que se celebró. La suscrita notaria da fe con vista en el libro
2 de actas de asamblea general de accionistas que al efecto mantiene legalizado la compa-
3 ñía, de que el acta se encuentra debidamente asentada y firmada, que los acuerdos se
4 Tomaron con el quorum de ley se declararon firmes, y de que fui debidamente comisio-
5 nada para este otorgamiento. Así mismo con vista en el. Registro Mercantil doy fe de la
6 existencia y vigencia de la sociedad, la que se encuentra inscrita al citas al tomo quinien-
7 tos setenta, asiento cinco ocho cuatro seis ocho, cedula jurídica **TRES- UNO CERO**
8 **UNO CUATRO SIETE SEIS DOS CUATRO**. Expido un primer testimonio, el cual
9 Lo extiendo de conformidad con lo dispuesto en el artículo setenta y siete del código
10 Notarial, dejando de manifiesto lo omitido, no modifica, altera, condiciona o restringe ni
11 Desvirtúa lo transcrito. Leído lo escrito, lo apruebo y firmo en San José, a las dieciséis
12 Horas con treinta minutos del dos de noviembre del dos mil veintidós.

13
14
15
16
17
18
19
20



21 **NUMERO ONCE:** Ante mí, **VANESSA BUITRAGO TENORIO**, Notario Público,
22 con oficina abierta en la ciudad de San José, Residencial La Guaria, ciento veinte metros
23 al norte del Club La Guaria, comparecen los señores: **ALEJANDRO BORBON**
24 **DENT**, quien es mayor, divorciado, empresario, portador de la cédula de
25 identidad número: **cuatro- uno siete cero cuatro- cero ocho nueve cero**, ve
26 vecino de la ciudad de Heredia, Real Cariari propiedad Los Arcos casa veinti
27 tres – C, de aquí en adelante y para efecto de este convenio será denominado
28 **VENDEDOR**, y el señor **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE**, quien es mayor,
29 divorciado, empresario, portador de la cedula de identidad número: **cuatro-ce**
30 **cero uno dos cero - cero uno ocho dos**, vecino de la ciudad de San José,

**PROTOCOLO**

NO. 3 678 001 R1

1 **cero uno dos cero - cero uno ocho dos**, vecino de la ciudad de San José,
2 Escazú, quien comparece en su condición de apoderado generalísimo sin
3 límite de suma de la empresa de este domicilio, **LA PODEROSA SOCIEDAD**
4 **ANÓNIMA**, con cedula jurídica **TRES- UNO CERO UNO CUATRO SIETE**
5 **DOS CUATRO**, con domicilio en San José, sociedad y acciones societarias
6 inscritas en el Registro Mercantil de Costa Rica, personería e inscripción de la
7 cual la suscrita notaria da fe, con vista en la inscripción practicada en el REGIS
8 TRO DE PERSONAS JURIDICAS al tomo quinientos setenta, asiento cinco ocho cuatro
9 seis ocho, asiento cinco ocho cuatro seis ocho. De aquí en adelante y para efectos
10 de este convenio será denominado **COMPRADOR. Y DICEN PRIMERO:** Que
11 el primer compareciente es propietario de la finca inscrita en el Registro Público
12 de la Propiedad, Partido de San José, Cantón de Curridabat, Distrito de
13 Curridabat, Matrícula bajo el Folio Real número **dos siete dos tres nueve seis**
14 **derechos cero cero cero** que es terreno para uso mixto, con una medida de
15 cien mil metros cuadrados, con los siguientes linderos al **Norte** con Juan Diego
16 Castro Morales, al **Sur** con Vilma Fernández Silva, al **Este** con Hugo Castro
17 Solís y al **Oeste** con Víctor Brenes Solís, Plano Catastrado **SJ- cero tres**
18 **seis cero dos cuatro tres – uno nueve siete nueve**, la suscrita notaria da fe,
19 que se encuentra debidamente catastrado, Gravámenes o Afectaciones, no
20 hay. **SEGUNDO:** El Primer compareciente le vende la propiedad al segundo
21 compareciente con un monto acordado de Ciento cincuenta millones de colo-
22 nes. Que por la suma de Ciento cincuenta millones de colones cancelados
23 en este acto a su entera satisfacción, el primer compareciente en su condición
24 dicha, vende dicha finca a la sociedad representada por el segundo compare-
25 ciente, quien la acepta libre de todo gravamen y anotación y con los impuestos
26 territoriales y municipales al día. **TERCERO:** Manifiesta el compareciente
27 PINTO MONTELEGRE, debidamente apercebido por la suscrita Notaria de las
28 Penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de per-
29 Jurio además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto
30 bajo la fe de juramento **DECLARA: UNO:** Que conforme a la presente escritura,

1 se realizó la compraventa de la finca de San José, Matrícula de Folio Real

2 **dos siete dos tres nueve seis – cero cero cero** naturaleza terreno para
3 uso mixto, situada en Distrito uno – Curridabat, cantón uno– Curridabat de
4 la provincia de San José. DOS: Que conforme al artículo quince TER de la
5 Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no auto-
6 rizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al te-
7 rrorismo número setenta y siete ochenta y seis, el traspaso número setenta y
8 siete ochenta y seis, el traspaso de dicha finca se realizó cumpliendo las si-
9 guientes condiciones: a) Que el monto total de la presente transacción es la
10 es la suma de CIENTO CIENCUENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS;
11 b) Que dicho monto ha sido pagado de la siguiente manera: mediante dinero
12 en efectivo, dinero retirado de la cuenta del comprador en el Banco de Costa
13 Rica a la parte compradora; c) Que los impuestos y los timbres, originados
14 de la presente transacción, serán cancelados por la compradora, quien hará
15 entrega de los mismos a la suscrita notaria, para que los trasladen al Ministerio
16 de Hacienda y el Registro Nacional respectivamente; d) Que el origen de los
17 recursos de la de la presente transacción son para el caso del comprador, son
18 provenientes de negocios ganaderos. Así mismo el suscrito hace constar que
19 agrega a su archivo de referencia una Copia de los documentos de importancia
20 para el acto realizado. ES TODO. Expido un primer testimonio
21 para el adquirente. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la
22 aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José a las diecisiete horas del
23 dos de noviembre del dos mil veintidos.

24

25

26

27

28

29

30





VANESSA BUITRAGO TENORIO
1 0 9 0 9 0 0 9 4



NUMERO DIEZ: YO, **VANESSA BUITRAGO TENORIO**, Notario Público, con oficina abierta en la ciudad de San José, Residencial La Guaria , ciento veinte metros al norte del Club La Guaria, debidamente comisionada mediante acta de la sesión número **CUATRO** de la Asamblea General Extraordinaria de Socios, de la sociedad **LA PODEROSA SEIS SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cedula jurídica **TRES- UNO CERO UNO CUATRO SIETE DOS CUATRO**, con domicilio en San José, sociedad y acciones societarias inscritas en el Registro Mercantil de Costa Rica bajo citas al tomo quinientos setenta, asiento cinco ocho cuatro seis ocho, a las once horas del día segundo de noviembre del dos mil veintidós, acta de cual doy fe que se encuentra asentada y firmada en el libro correspondiente, mediante la cual se me autoriza a protocolizar en lo conducente (...), por lo que se prescinde del trámite de convocatoria previa y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos que se declaran firmes: **ARTICULO PRIMERO:** se conoce de la venta de **CUATRO** acciones del señor **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE** al señor **ALEJANDRO BORBON DENT**, ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS DE MIL COLONES CADA UNA, las cuales representan el **VEINTE POR CIENTO** del Capital Accionario de la sociedad denominada **LA PODEROSA SOCIEDAD ANONIMA**. **ARTICULO SEGUNDO:** por unanimidad de votos se toma el acuerdo firme y definitivo de comprar la finca propiedad del señor **ALEJANDRO BORBON DENT**, quien es mayor, divorciado, empresario, portador de la cedula de identidad número: **cuatro- uno siete cero cuatro- cero ocho nueve cero**, vecino de Heredia, finca de San José, matrícula de folio real número uno nueve cero nueve uno – F- cero cero cero, finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de San José Cantón de Curridabat, Distrito Curridabat, Matricula bajo Folio Real numero **dos siete dos tres nueve seis derechos cero cero cero**, Terreno para uso mixto, con una medida de cien mil metros cuadrado (diez hectáreas), Plano Catastrado número: **SJ- cero tres seis cero dos cuatro tres – uno nueve siete nueve**. Por la suma de ciento cincuenta millones de colones. **ARTICULO TERCERO:** Se autoriza a la notaría **VANESSA BUITRAGO TENORIO** para que protocolice en lo litera o conducente la presente acta. **ARTICULO CUARTO:** No habiendo más asuntos que tratar, se lee, aprueba, ratifica y firma, esta acta, una hora después de iniciada. Se levanta

VANESSA BUITRAGO TENORIO



16033*50336131

VANESSA BUITRAGO TENORIO
1 0 9 0 9 0 0 9 4



la sesión una hora después de iniciada en el mismo día en que se celebró. La suscrita notaria da fe con vista en el libro de actas de asamblea general de accionistas que al efecto mantiene legalizado la compañía de que el acta se encuentra debidamente asentada y firmada, que los acuerdos se tomaron con el quorum de ley se declararon firmes, y de que fui debidamente comisionada para este otorgamiento. Así mismo con vista en el Registro Mercantil doy fe de la existencia y vigencia de la sociedad, la que se encuentra inscrita al citas al tomo quinientos setenta, asiento cinco ocho cuatro seis ocho, cedula jurídica **TRES- UNO CERO UNO CUATRO SIETE SEIS DOS CUATRO**. Expido un primer testimonio, el cual Lo extendiendo de conformidad con lo dispuesto en el artículo setenta y siete del código Notarial, dejando de manifiesto lo omitido, no modifica, altera, condiciona o restringe ni desvirtúa lo transcrito. Leído lo escrito, lo apruebo y firmo en San José, a las dieciséis Horas con treinta minutos del dos de noviembre del dos mil veintidós. //VANESSA BUITRAGO TENORIO////////// LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO DIEZ, INDICADA AL FOLIO QUINCE FRENTE DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO, CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTO CONFORME Y EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



VANESSA BUITRAGO TENORIO



16033*50336131

VANESSA BUITRAGO TENORIO
1 0 9 0 9 0 0 9 4



Banco de Costa Rica
07/07/2021 09:56:42
Oficinas: 014 CENTRO DE NEGOCIOS CI
Cajero: 11547024
Cuenta: 42534230
Cartera: 00000000
Ratón: 8058
SOMOS BCR
C/C: ENTERO-TASACION

Numero Cartera: 0041258393
Funcion: 42534230
Registros: ENTERO DE TIEMPOS
Act: ENTERO DE TIEMPOS
Reto Tasado: 0.01
Descripcion:
Pageta:
Firma/Notario:
TIEMPO PERDIDA: 120.0
TIEMPO ARCHIVO HA: 5.00
TIEMPO COLETO DE: 275.0

Forma de Transaccion: 000000
Sub Tot. 1500000: 4444444444444.00
Descuento: 4444444444444.20
Total Tiempos: 4444444444444.79
Total DCTO: 4444444444444.00

DECOLESE DE LA TRANSACCION
Efectivo: 4444444444444.79
Valores: 4444444444444.00
SOMOS BCR
Reto en atraso:
TRESCIENTOS OCHENTA COLONES CON SETENTA CTS.
0010990094

BCR CENTRO DE NEGOCIOS CURUPATI



Vanessa



VANESSA BUITRAGO TENORIO



16033*50336131



VANESSA BUITRAGO TENORIO
1 0 9 0 9 0 0 9 4



NUMERO ONCE: Ante mí, **VANESSA BUITRAGO TENORIO**, Notario Público, con oficina abierta en la ciudad de San José, Residencial La Guaria , ciento veinte metros al norte del Club La Guaria, comparecen los señores: **ALEJANDRO BORBÓN DENT**, quien es mayor, divorciado, empresario, portador de la cédula de identidad número: **cuatro- uno siete cero cuatro- cero ocho nueve cero**, vecino de la ciudad de Heredia, Real Cariari propiedad Los Arcos casa veintitrés – C, de aquí en adelante y para efecto de este convenio será denominado **VENDEDOR**, y el señor **ERNESTO PINTO MONTEALEGRE**, quien es mayor, divorciado, empresario, portador de la cedula de identidad número: **cuatro- cero uno dos cero - cero uno ocho dos**, vecino de la ciudad de San José, Escazú, quien comparece en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa de este domicilio, **LA PODEROSA SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cedula jurídica **TRES- UNO CERO UNO CUATRO SIETE DOS CUATRO**, con domicilio en San José, sociedad y acciones societarias inscritas en el Registro Mercantil de Costa Rica, personería e inscripción de la cual la suscrita notaria da fe, con vista en la inscripción practicada en el Registro de Personas al tomo quinientos setenta, asiento cinco ocho cuatro seis ocho, con vista en la inscripción practicada bajo la cédula jurídica mencionado anteriormente. De aquí en adelante y para efectos de este convenio será denominado **COMPRADOR. Y DICEN PRIMERO:** Que le primer compareciente es dueño de la finca inscrita en el Registro público de la Propiedad, Partido de San José, Cantón de Curridabat, Distrito Curridabat, Matrícula bajo el Folio Real número **dos siete dos tres nueve seis – derechos cero cero cero** que es terreno para uso mixto, con una medida de cien mil metros cuadrados, con los siguientes linderos al **Norte** con Juan Diego Castro Morales, al **Sur** con Vilma Fernández Silva, al **Este** con Hugo Castro Solís y al **Oeste** con Víctor Brenes Solís, Plano Catastrado **SJ- cero tres seis cero dos cuatro tres – uno nueve siete nueve**, la suscrita notaria da fe, que se encuentra debidamente catastrado, Gravámenes o Afectaciones, no hay. **SEGUNDO:** El Primer compareciente le vende la propiedad al segundo compareciente con un monto acordado de Ciento cincuenta millones de colones. Que por la suma de Ciento cincuenta millones de colones cancelados

VANESSA BUITRAGO TENORIO



16033*50336131



en este acto a su entera satisfacción, el primer compareciente en su condición dicha, vende dicha finca a la sociedad representada por el segundo compareciente, quien la acepta libre de todo gravamen y anotación y con los impuestos territoriales y municipales al día. **TERCERO:** Manifiesta el compareciente PINTO MONTELEGRE, debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** UNO: Que conforme a la presente escritura, se realizó la compraventa de la finca de San José, Matrícula de Folio Real Número **dos siete dos tres nueve seis – cero cero cero** naturaleza terreno para uso mixto, situada en Distrito uno – Curridabat, cantón uno– Curridabat de la provincia de San José. DOS: Que conforme al artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta y siete ochenta y seis, el traspaso de dicha finca se realizó cumpliendo las siguientes condiciones: a) Que el monto total de la presente transacción es la suma de CIENTO CIENCUENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS; b) Que dicho monto ha sido pagado de la siguiente manera: mediante dinero en efectivo, dinero retirado de la cuenta del comprador en el Banco Popular, a la parte compradora; c) Que los impuestos y los timbres, originados de la presente transacción, serán cancelados por la compradora, quien hará entrega de los mismos a la suscrita notaria, para que los trasladen al Ministerio de Hacienda y el Registro Nacional respectivamente; d) Que el origen de los recursos de la presente transacción son para el caso del comprador, son provenientes de negocios ganaderos. Así mismo el suscrito hace constar que agrega a su archivo de referencia una Copia de los documentos de importancia para el acto realizado. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el adquirente. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José a las diecisiete horas del dos de noviembre del dos mil veintidos. **///VANESSA BUITRAGO TENORIO//////////** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO DIEZ, INDICADA AL FOLIO QUINCE VUELTO DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO, CONFRONTADA CON SU ORIGINAL,



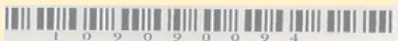
VANESSA BUITRAGO TENORIO
1 0 9 0 9 0 0 9 4



RESULTO CONFORME Y EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL
ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



VANESSA BUITRAGO TENORIO



16033"50336131

VANESSA BUITRAGO TENORIO
1 0 9 0 9 0 0 9 4



Banco de Costa Rica
Oficina: 07/072001 0912A12
Cajero: 1154702
Recuento: 4253430
Firma: [Redacted]
Relaves: 8052
Caja: 104048
Caja: ENTREGA-TASACU01

Número Entero: 0004258380

Transacción: 4253430
Registros: ENTERO DE TIBRES
Act: ENTERO DE TIBRES
Monto Tasado: 0.01
Descripción:
Detalle:
Fecha/Hora: [Redacted]

TIBRE FIDUCIARIA 140.0
TIBRE ARCHIVO JA 3.00
TIBRE DE CEDO DE 375.0

Resumen de Transacción BCR
Sub Tot. TIBRES: 4253430.00
Descuento: 4253430.00
Total TIBRES: 4253430.00
Total DIBO: 4253430.00

DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION
Efecto: 4253430.00
Valor: 4253430.00
Tipo: 4253430.00

Monto en Letras
TRESCIENTOS CINCUENTA COLORES COL
SETENTA CTS.

00309900094

BCR Centro de Negocios
03 NOV 2022



[Handwritten signature]



VANESSA BUITRAGO TENORIO

16033*50336131

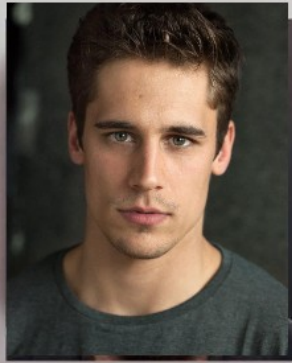




REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

4 1704 0890

Alejandro Borbon Dent



Nombre: **ALEJANDRO
BORBON
DENT**
1° Apellido:
2° Apellido:
C.C:



Número de Cédula: **4 1704 0890**
Fecha de Nacimiento: **07 04 1978**
Lugar de Nacimiento: **CENTRO CENTRAL HEREDIA**
Nombre del Padre: **RICARDO BORBON STEINBORD**
Nombre de la Madre: **VANESSA DENT HERNANDEZ**
Domicilio Electoral: **MERCEDES NORTE CENTRAL HEREDIA**
Vencimiento: **05 08 2030**

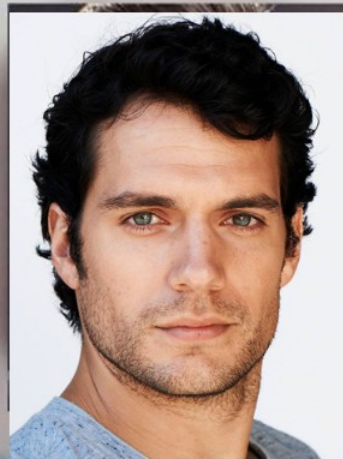


002285256



REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

4 1234 0655



Nombre: **ALBERTO**
1º Apellido: **PINTO**
2º Apellido: **SERRANO**
C.C:



Número de Cédula: **4 1234 0655**
Fecha de Nacimiento: **07 07 1977**
Lugar de Nacimiento: **CENTRO CENTRAL HEREDIA**
Nombre del Padre: **CARLOS PINTO TREJOS**
Nombre de la Madre: **FRANCIS SERRANO CASTELLÓN**
Domicilio Electoral: **MERCEDES NORTE CENTRAL HEREDIA**
Vencimiento: **05 08 2030**



002285256

REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cedula de Identidad

1 0520 1290



Nombre: **FLORA**
1º Apellido: **ANTILLÓN**
2º Apellido: **BURGOS**
C.C:

Número de Cédula: **1 0520 01290**
Fecha de Nacimiento: **18 05 1975**
Lugar de Nacimiento: **CENTRO CENTRAL SAN JOSE**
Nombre del Padre: **RODRIGO ANTILLÓN FELDEMAN**
Nombre de la Madre: **ILEANA BURGOS CUNS**
Domicilio Electoral: **MERCEDES CENTRAL HEREDIA**
Vencimiento: **04 02 2030**



002285256

REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

401200182



Nombre: ERNESTO
1º Apellido: PINTO
2º Apellido: MONTEALEGRE
C.C:

Número de Cédula: 4 0120 0182
Fecha de Nacimiento: 15 07 1967
Lugar de Nacimiento: CENTRO CENTRAL HEREDIA
Nombre del Padre: ERNESTO PINTO TREJOS
Nombre de la Madre: ALEIDA MONTEALEGRE VOLIO
Domicilio Electoral: MERCEDES NORTE CENTRAL HEREDIA
Vencimiento: 05 08 2030



002285256

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE PERSONERIA JURIDICA
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-333794-2022
PERSONA JURIDICA: 3-101-476224

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACION: LA PODEROSA SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 570 ASIENTO: 58468 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 28/02/2007
DOMICILIO: SAN JOSE-SAN JOSE CENTRAL, MATA REDONDA, CIENTO VEINTICINCO METROS OESTE DE TELETICA, OFICENTRO EJECUTIVO LA SABANA, VIA CIENTO CUATRO, TERCER PISOTODO EL TERCER PISO
OBJETO/FINES (SINTESIS): EL COMERCIO ,BIENES RAICES ,VENTA E INVERSIONES ,ARRIENDO DE PROPIEDADES, COMPRA Y VENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES ,PODRA DEDICARSE A LAS CONSULTORIAS EN LOS CAMPOS DE LA EDUCACION ,LA CULTURA ,ODONTOLOGIA

PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA: INICIO: 26/02/2007 VENCIMIENTO: 26/02/2106
NUMERO LEGALIZACION: 4065000043713
FECHA LEGALIZACION:31/12/2020

ADMINISTRACION

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: JUNTA DIRECTIVA Y EL FISCAL DURARAN POR TODO EL PLAZO SOCIAL
LA JUNTA DIRECTIVA SI TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACION

CORRESPONDE AL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑIA, CON LAS ATRIBUCIONES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA, CONFORME LO ESTIPULA EL ARTICULO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CODIGO CIVIL. EL PRESIDENTE TAMBIEN PODRA SUSTITUIR SU PODER EN TODO O EN PARTE, RESERVANDOSE O NO SU EJERCICIO, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO. PODRA NOMBRAR POR SI MISMOS APODERADOS, AGENTES O REPRESENTANTES, YA SEA PARA FIRMAR COBRANZAS, ACEPTAR O NO LETRAS DE CAMBIO O CUALQUIER OTRO TITULO VALOR O DE CREDITO EN NOMBRE DE LA EMPRESA. ASIMISMO, PODRA OTORGAR PODERES ESPECIALES, ESPECIALES JUDICIALES, GENERALES JUDICIALES Y PODERES GENERALISIMOS, CON LAS FACULTADES QUE DICHO FUNCIONARIO DETERMINE, RESERVANDOSE O NO SU EJERCICIO, ASI COMO AUTORIZAR A TERCEROS O A PERSONEROS DE LA SOCIEDAD A FIRMAR EN LAS CUENTAS BANCARIAS DE LA COMPAÑIA.

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCION: 22/12/2020 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: ERNESTO PINTO MONTEALEGRE CEDULA DE IDENTIDAD: 4-0120-0182

REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

VIGENCIA: INICIO: 28/11/2020 **VENCIMIENTO:** 26/02/2106

NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACION
NO TIENE AGENTE RESIDENTE O NO APLICA PARA ESTE TIPO DE PERSONA JURIDICA
FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA

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

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

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 13 HORAS 38 MINUTOS Y 12 SEGUNDOS, DEL 14 NOVIEMBRE 2022
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.
SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

SE TIENEN POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA HASTA POR DOS AÑOS, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y FISCALIA, 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.

Juego de acciones.

COMPAÑÍA LA PODEROSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Certificado de acción N 001 Serie A

Este certificado representa 4 acciones comunes y nominativas de MIL colones cada una de la sociedad:

LA PODEROSA S.A

Se encuentra constituida por un plazo de noventa y nueve años a partir del 26/02/2007, fecha en la cual se constituyó la sociedad ante el notario Alberto Pacheco Coto. EL capital suscrito y pagado es de cuatro mil colones representado por cuatro acciones comunes y nominativas de mil colones cada una. Su domicilio es en San José- San José Central, Mata Redonda, ciento veinticinco metros oeste de Teletica, Oficentro Ejecutivo La Sabana, Vía ciento cuatro, tercer piso todo el tercer piso. Se encuentra inscrito en el Registro Público, sección digitalizada, bajo cédula jurídica 3-101-476224

Este certificado pertenece a: ERNESTO PINTO MONTEALEGRE
CEDULA DE IDENTIDAD: 4-0120-0182



Presidente

ERNESTO PINTO MONTEALEGRE

CED: 4-0120-082



Secretario

FLORA ANTILLON BURGOS

CED: 1-0520-1290

Registro Único de Accionistas

Tiene que encontrarse al día.

← → ↻ centraldirecto.fi.cr/Sitio/RbfPublicoConsultas/ConsultaCiudadana/Index


CENTRAL DIRECTO Inicio Servicios Financieros RTBF Firma Digital Reglamento Guías Preguntas frecuentes Contáctenos

Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF)

Consulte aquí el envío del formulario de la declaración de una persona jurídica

Cédula jurídica

Periodo 2019 - 2020 ▼

No soy un robot 
reCAPTCHA
Privacidad · Términos

Si tiene alguna duda sobre la persona jurídica consultada, con respecto a la inclusión de la misma en la lista de omisos, puede remitir un correo a: notificacionesDCTE@hacienda.go.cr que pertenece a la Dirección de Control Tributario Extensivo del Ministerio de Hacienda, autoridad competente para guiarle en este tema. En caso que su inquietud se refiera a la imposición de alguna sanción por incumplimiento en la declaración, debe dirigirla al correo y/o teléfono del funcionario indicado en el documento de notificación enviado por el Ministerio de Hacienda.

La persona jurídica con identificación [3-101-476224](#) y razón social [LA PODEROSA SOCIEDAD ANONIMA](#) envió la declaración en el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales el día 30/01/2022 para el periodo 2021-2022.

Fecha y hora de la consulta: 15/11/2022 03:50:12 pm

CONSULTA ANTE LA CAJA COSTARRICENSE DEL SEGURO SOCIAL.

fe publica notarial artículo - Busc x | Caja Costarricense de Seguro So x | Consulta Morosidad Patronal x +

sfa.ccss.sa.cr/moroso/consultarMorosidad.do;jsessionid=yo5qa14avtYy0gR0cbKTRWTOdZ066Gjd9on84df5eBAVGxZSJUZ6!-208254

Reporte de Patronos más morosos Validar Documento Digital Buscar

Búsqueda de Patrono por Identificación

Tipo Identificación	<input type="text" value="CEDULA JURIDICA"/>
Número Identificación	<input type="text" value="3101476224"/> ?
<input type="button" value="Buscar"/>	

PATRONO / TI / AV AL DIA

NOMBRE	LA PODEROSA SOCIEDAD ANONIMA
LUGAR DE PAGO	SAN JOSÉ
SITUACIÓN	

Consulta en el Ministerio de Hacienda su situación Tributaria.

Portal Contribuyente x +

hacienda.go.cr/ATV/frmConsultaSituTributaria.aspx

mi Ministerio de Hacienda

ATV Administración Tributaria Virtual

[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 : 24/03/2021 8:15:35

Información			
Identificación:	3-101-476224	Estado Tributario:	No inscrito ?
Nombre y/o Razón Social:	LA PODEROSA SOCIED A AN ON MA	Domicilio Fiscal:	REGISTRADO
Nombre Comercial:	---	Es Moroso:	NO
Administración:	---	Es Omiso:	NO
Sistema:	---	Fecha de Inscripción:	---
		Fecha de Desinscripción:	---
		Fecha de Actualización:	---

Actividades Económicas

No hay actividades económicas que mostrar

Representantes Legales

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-738345-2022

MATRICULA: 272396- 000

NATURALEZA: TERRENO USO MIXTO

SITUADA EN EL DISTRITO 01-CURRIDABAT CANTON 01-CURRIDABAT DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE JUAN DIEGO CASTRO MORALES
SUR VILMA FERNANDEZ SILVA
ESTE HUGO CASTRO SOLIS
OESTE VICTOR BRENES SOLIS

MIDE: CIENTO MIL METROS CUADRADOS (10 HECTARIAS).

PLANO: SJ-0360243-1979

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
NUMERO 272396 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2704-223-001**

PROPIETARIO

ALEJANDRO BORBON DENT

CEDULA IDENTIDAD 4-1704-0890

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON DE COLONES

PRESENTACIÓN: 2021-00714172-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-NOV-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

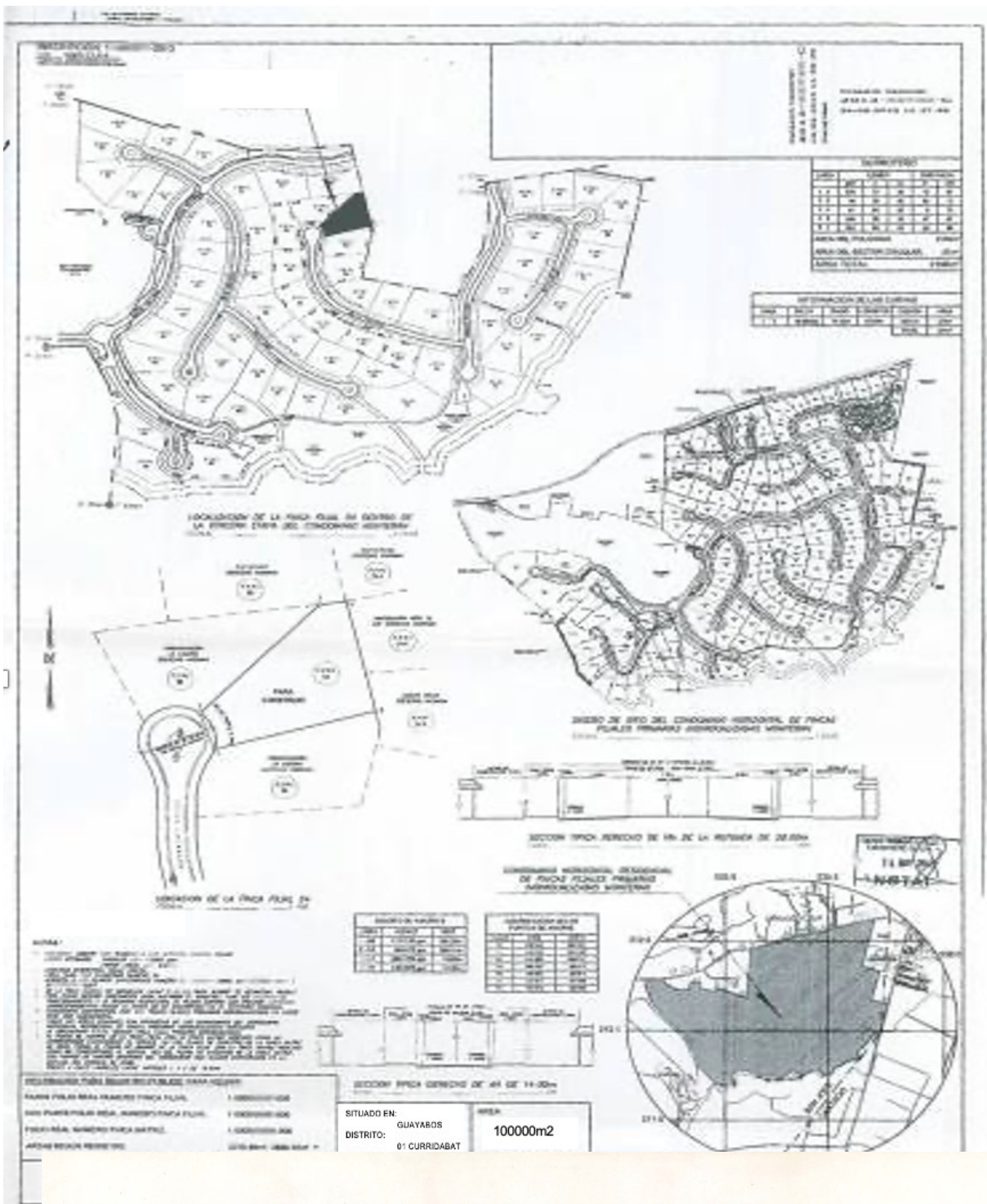
ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J,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

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

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 10 HORAS 41 MINUTOS Y 13 SEGUNDOS, DEL 14 NOVIEMBRE 2022

PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.

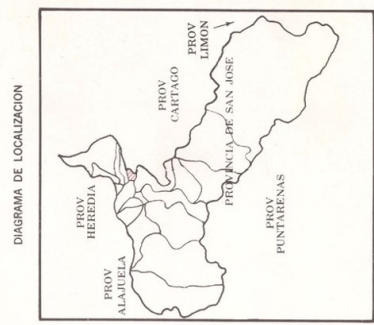
SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.



CURRIDABAT



- SIGNOS CONVENCIONALES**
- Límite Cantonal
 - Límite Distrital
 - Cuadrante
 - Carreteras
 - Caminos
 - Ferrocarril
 - Río Permanente
 - Río Intermitente
 - Curvas de Nivel



PREPARADO POR EL INSTITUTO DE FOMENTO Y ASESORIA MUNICIPAL EN COLABORACION CON EL INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL DE COSTA RICA.

EDICION PROVISIONAL, 1985.
LIMITE SUJETOS A REVISION.





MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT

1 de Octubre del 2022

A quien corresponda,

La municipalidad de Curridabat, certifica que el bien inmueble numero 272398-000 ubicado en el distrito de Curridabat, en Guayabos, de la Provincia de San José, e encuentra al día con todos los impuestos y servicios a os que le corresponde, del cuarto trimestre del año 2022, por lo tanto con esta Municipalidad este bien inmueble NO tiene deuda alguna.

Agradece su atención.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by several loops and a long horizontal stroke.



Pago de Tasación

Cuenta: CR12354650678829667984779- colones

Receptor: VANESSA BUITRAGO TENORIO .

ASESORÍA LEGAL Monto: 8 093.00 colones

Concepto: Tasación
Detalle de la Tasación

Numero de entero: 743974531
Boleta de Seguridad: BNC634
Monto tasado: 8 093.00 colones

Timbre Descripción:	
001 Timbre de Registro Nacional :	1 410.00
004 Timbre Agrario:	450.00
005 Timbre Fiscal :	117.00
006 Timbre Archivo Nacional:	18.00
008 Timbre Colegio de Abogados:	1034.00
009 Timbre Municipal:	564.00
121 Timbre de Traspaso :	4 500.00

TOTAL: 8 093.00 colones

Registro: Bien inmueble

Acto: Venta de lote

Estado: Pagado Monto



02 de noviembre 2022
12:05

Comprobante

Transferencia enviar fondos SINPE

Documento	547890002
Referencia	221010028769186
Cuenta origen	cta cte CR1510030034500563881
	LA PODEROSA S.A.
Cuenta destino	BN-CR880015105810010021340
	BORBON DENT ALEJANDRO
Banco destino	Banco Nacional de C.R.
Monto debitado	₡150,000,000.00
Comisión	₡30,289.00
Monto transferido	₡150,000,000.00
Motivo	PAGO DE COMPRA DE INMUEBLE



index
El portal notarial

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

LICDA. VANESSA BUITRAGO TENORIO
CARE # 31655

PRIMER QUINCENA DE DICIEMBRE 2022
ENVIADO EN PERIODO DE ENTREGA.

Tipo principal

Presentación: 14/12/2022

9:41:00

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes
001	15 F	15 V	10	02-11-2022	16:30	Cesión de acciones de Sociedad Anónima	ERNESTO PINTO MONTEALEGRE ALEJANDRO BORBON DENT FLORA ANTILLÓN BURGOS ALBERTO PINTO SERRANO
001	15V	16V	11	02-11-2022	17:00	Contrato de compra venta de inmueble	ERNESTO PINTO MONTEALEGRE ALEJANDRO BORBON DENT

Vanessa Buitrago Tenorio



COMPRA VENTA DE INMUEBLE

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	¢20.00
Colegio de Abogados	¢27 500.00
Fiscal	¢625.00
Municipal	¢300 000.00
Registro Nacional	¢750 000.00
Total de Conceptos	¢1 078 145.00

Conceptos no aplica 6%	Monto
Agrario	¢225 000.00
Total de Conceptos	¢225 000.00

Impuestos	Monto
IMPUESTO DE TRASPASO	¢2 250 000.00
Total de Conceptos	¢2 250 000.00

Total de Gastos	¢3 553 145.00
Honorarios Profesionales	¢1 739 250.00
IVA	¢226 102.50
Monto Total a Cobrar en Colones	¢5 518 497.50

PROTOLIZACION DE ACTA

Otros Conceptos	Monto		
	0.00		
Total de otros conceptos	0.00		

Agregar cargo

0.00



Honorarios (Valor editable)	¢125,000.00
------------------------------------	-------------

Porcentaje IVA (Valor editable)	13.00%
--	--------

Modificar monto de honorarios o porcentaje del IVA ↻

Total de Gastos	¢0.00
Honorarios Profesionales	¢90 750.00
IVA	¢11 797.50
Monto Total a Cobrar en Colones	¢102 547.50

VANESSA BUITRAGO TENORIO



Cédula Física 110500650
 Dirección: LA GUARIA EN MORAVIA, 150 M OESTE DEL CLUB LA GUARIA.

Teléfono: 72735008
 Email: buitrago77tn@icloud.com
 Sitio Web:

Comprobante Electrónico V. 4.3

Factura Electrónica:
00100001010000000329
PAGADA

Fecha y hora de emisión: 22-12-2022 08:23:59 pm
 Fecha de vencimiento: 30-12-2022
 Actividad económica: 741101
 Clave:

50622122200010945079600100001010000000329134746354

Cliente: LA PODEROSA SOCIEDAD ANONIMA

Número de identificación: 3102805144
 Dirección: Trejos Montealegre, Centro Comercial Plaza Escazú, Escazú, San José 60683016
 Teléfono:
 Email: poderosasjo@gmail.com

Contacto:

Teléfono:
 Email:

Información financiera

Condición de Venta: Crédito. Plazo a 8 día
 Código de Moneda: CRC
 Tipo de Cambio: CRC 590.40
 Medio de pago: Efectivo

No	COD	PRODUCTO	CANT	UNI	PRECIO	DESCUENTO	IMPUESTO	TOTAL DE LÍNEA
1	Prot. Acta	Protolización de Acta.	1.00	Sp	CRC. €90 750.00	CRC €0.00	IVA 13% €11 797.50	CRC €102 547.50
Código CABYS: 8213000000000								
2	COMP- VEN	COMPRA VENTA DE INMUEBLE	1.00	Sp	CRC €1 739 250.00	CRC €0.00	IVA 13.00% €226.102.50	CRC €1 965 352.50
Código CABYS: 8212000009900								

Comentario:

Gestión de solicitud de patente Municipal, trámites varios ante el Ministerio de Salud, CCSS, estudio de Suelo. Emisión de poderes especiales administrativos y Autenticación

Servicios gravados: CRC €1 830 000.00
 Monto Total: CRC €1 830 000.00
 -CRC 0.00
 Descuento: CRC €1 830 000.00
 Subtotal: +CRC 237 900.00
 Total IVA: +CRC 0.00
 Otros Impuestos: CRC € 2 067 900.00
Total:
 -

DOS MILLONES SESENTA Y SIETE COLONES

Recibo conforme

Nombre: _____ Fecha: ____/____/____. Firma: _____

Movimiento del documento

Fecha	Tipo	Medio de pago	Banco	Referencia	Monto
22-12-2022	Factura				CRC € 2 067 900.00
19-01-2023	Crédito	Efectivo			CRC € 2 067 900.00



REFERENCIAS

- Código Notarial, Ley 7764 17 de abril de 1998
- Código Notarial, Ley Numero 7764, del 17 de abril de 1998, empieza a regir el 22 de noviembre de 1998. Con esta se crea la Dirección Nacional de Notariado. A partir del 04 de enero del 2010 pasa a ser dependencia del Poder Ejecutivo.
- Código de Comercio 1964 Ley número 3284
- GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS Actualizada el 26 de octubre 2020.
- LINEAMIENTOS DEONTOLÓGICOS DEL NOTARIADO COSTARRICENSE (Publicados La Gaceta # 97 del jueves 22 de mayo del 2014) El Consejo Superior Notarial acuerda por unanimidad Acuerdo 2014-002-004:
- Registro Nacional de Costa Rica, Ley Numero 6934, dependencia a partir de 1983 al Ministerio de Justicia.
- **Tribunal Supremo de Elecciones**
- <https://www.tse.go.cr/>
- **Guía de Calificación del Registro Inmobiliario del Registro Nacional**
- http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf
- **Registro Nacional**
- <http://www.registronacional.go.cr/>
- **Ministerio de Hacienda**
- <https://www.hacienda.go.cr/>

- **Código Notarial**
- [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx
?nValor1=1&nValor2=42683](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683)
- **Protección al Inversionista Minoritario N 9392**
- [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo
.aspx
?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=82598&nValor3=105746&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=82598&nValor3=105746&strTipM=TC)
- **Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial**
- [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo
.aspx
?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=74877&nValor3=102269&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=74877&nValor3=102269&strTipM=TC)