

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL
AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

CARRERA EN DERECHO

**TEMA: DIVISIÓN DE COSA COMÚN, SEGREGACIÓN DE
LOTE, DONACIÓN; Y COMPRAVENTA DE LOTE.**

CASO #16-20

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

**ESTUDIANTE: RODRIGO ALBERTO PÉREZ
DIRECTORA: SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

SEDE ARANJUEZ

FEBRERO, 2020

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
DESCRIPCIÓN DEL CASO:	3
PROPÓSITOS DEL CASO:	5
MARCO NORMATIVO	8
ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN	18
INSTRUMENTO NOTARIAL	32
REFERENCIAS DEL INSTRUMENTO NOTARIAL	37
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	84
APÉNDICES	86

INTRODUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DEL CASO:

En esta primera fase del presente trabajo de investigación, procederé a realizar un recuento sobre el caso asignado y sobre el cual se base dicho proyecto final.

De acuerdo con la descripción de los hechos, ante mi Notaría se apersonaron los señores GERARDO LÓPEZ MATAMOROS, mayor de edad, divorciado de sus primeras nupcias, agricultor, vecino de Bijagua, Upala, Alajuela, quinientos setenta y cinco metros al oeste de la Iglesia Católica, portador de la cédula de identidad número uno – mil doscientos cincuenta - doscientos doce; el señor el señor MIGUEL ÁNGEL RAMÍREZ LÓPEZ, mayor de edad, soltero, agricultor y vecino de Bijagua, Upala, Alajuela, ciento setenta y cinco metros al norte, cincuenta metros al este y sentencia y cinco metros al norte de la Biblioteca Pública, portador de la cédula de identidad número uno – mil doscientos cincuenta - doscientos veinte; y el señor la señora CATALINA LÓPEZ VALDEZ, mayor de edad, soltera, profesora de educación preescolar, y vecina de Bijagua, Upala, Alajuela, quinientos setenta y cinco metros al oeste de la Iglesia Católica, portador de la cédula de identidad número uno – mil doscientos cincuenta y uno - cero doscientos, resultando ser esta última hija del primero, con el fin de buscar una solución a un problema que mantienen sobre la finca en la que los dos primeros son codueños, en otras palabras, copropietarios, de la finca, cada uno contando con su respectivo derecho a nivel Registral.

El primero, es dueño del derecho 001, mientras que el segundo, es propietario del derecho 002.

El señor López Matamoros, por su parte manifiesta que el desea poder realizar una localización del derecho sobre la finca en cuestión, y que cuenta con un plano catastrado (“plano A”) que realizó sobre el espacio que el desea le sea adjudicado, pero además señala que dicha área de terreno desea donarla a su hija, siendo esta la señora Catalina López Valdez.

Por su parte, el señor Ramírez López, me indica que él lo que desea es vender la finca a la sociedad denominada “El Barco Feroz S.A.”, con cédula jurídica número tres – ciento uno- doce mil doscientos veinte, la cual es representada por su presidenta, con facultades de Apoderada Generalísima Sin Límite de Suma, la señora Andreina Von Koller, de un solo apellido en razón de su nacionalidad alemana, soltera, empresaria, vecina de San Rafael, Escazú, San José, quinientos metros al norte del Centro Comercial Paco, portadora del pasaporte de su país número DEI CINCO NUEVE OCHO SIETE, por la suma de treinta millones de colones, la cual se pagará mediante cheque certificado del Bac San José, dinero que proviene de la actividad lucrativa por la venta de mariscos de dicha compañía. Además, se manifiesta que dicha Apoderada cuenta con la autorización de la Junta Directiva de dicha empresa, siendo esta el acta número cinco de las trece horas del primero de octubre del año anterior, para poder adquirir el predio, la cual se corrobora con el testimonio expedido por el Notario Público Lic. Francisco González Prada del pasado dos de octubre del año anterior.

PROPÓSITOS DEL CASO:

Partiendo de la información del caso descrita en el apartado anterior, primeramente, se debe meditar con cautela cada una de las solicitudes realizadas por los comparecientes, y basado en las posibilidades jurídicas que nos brinda nuestro ordenamiento legal, para poder cumplir con una asesoría apegada a Derecho que dé solución a las necesidades fácticas y económicas que plantean los comparecientes, que resulte de provecho para los mismos y sin que por ello, pueda llegar a surgir a futuro contingencias que obstruyan dichas necesidades.

Para ello, es obligatorio, para todo Notario Público, el cumplir al pie de la letra las normas y preceptos establecidos en los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (Reglamento No. 6, 2013) y sus reformas, el Código Notarial (Ley No. 7764, 1998) y así como el resto de las normas que conforman el ordenamiento legal costarricense.

En el primero instrumento normativo mencionada en el párrafo anterior, encontramos uno de los más elementales principios de labor notarial, siendo este el Principio de Rogación, el cual se plasma en el numeral tres. Este principio consiste en el hecho de que el Notario Público, actúa a instancia de los comparecientes, y tiene el deber de atender las gestiones que le son solicitadas por los sujetos que solicitan sus servicios notariales. Asimismo, dicho principio también se encuentra normado en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, emitidos por la Dirección Nacional de Notariado (Reglamento No. 002, 2014).

Asimismo, es de suma importancia tener en cuenta el principio de asesoría, que de igual forma se encuentra regulado en dichos cuerpos normativos, el cual establece que todo notario tiene el deber de asesorar de la mejor forma jurídica a las personas que buscan de su

asesoría notarial, principio que además debe ir de la mano con el de deber de corrección, siendo este principio el que establece que el Notario siempre debe de actuar bajo el marco normativo y normas deontológicas que imperan, lo que contribuye precisamente al hecho de que los comparecientes puedan alcanzar sus necesidades acordes con el ordenamiento jurídico.

Lo anterior, a su vez se refuerza con el principio de contralor integral de legalidad, lo cual establece que todo notario tiene el deber de únicamente autorizar actos o contratos que resulten conformen con el marco normativo y a su vez, otorgar la instrumentación que cuente con toda la eficacia que corresponda (Reglamento No. 002, 2014).

Tomando en cuenta lo anterior, y haciendo un análisis profundo del caso planteado, en este caso se determina que hay solicitudes que de primera mano son contrapropuestas, ya que el bien sobre el cual versa toda la discusión quiere ser dispuesto por sus dueños de formas distintas, sin embargo, nuestro ordenamiento jurídico, desde el punto de vista civil, otorga a los ciudadanos formas distintas para resolver diferencias cuando persiste la copropiedad, materializándose lo anterior en una división del predio, forma en la cual se logra respetar los derechos de propiedad de cada uno de los titulares de la finca.

Una vez que las partes entiendan los derechos que poseen como copropietarios y exponiéndose la solución de dividir la finca en abono a los derechos de propiedad de cada uno, esto en razón de las particularidades que presenta cada copropietario, y una vez, que los mismo interioricen las facilidades que obtendrían con dicha división, estos a su vez, podrán disponer de la forma en que desean y con ello satisfacer sus necesidades personales, así como de las personas que resulten indirectamente beneficiadas de este primer acuerdo. Quiere decir, que una vez que las partes decidan realizar la división del inmueble de la forma que se

propone, esto a su vez traerá beneficio para las personas que adquirirán parte del terreno que conforma la finca original, ya sea por medio del acto de donación, así como por medio de la compraventa.

Todo lo anterior, se justificará a los comparecientes con base en la normativa civil y comercial aplicable, específicamente con base en el Código Civil (Ley No. 63, 1887) y el Código de Comercio (Ley No. 3284, 1964), así como con base en la jurisprudencia judicial relacionada con dichos cuerpos normativos, los cuales proveen de soluciones prácticas, seguras y justas para solventar las necesidades particulares de los comparecientes, todo lo cual se relatará y justificará en el apartado de la argumentación del caso que será expuesto más adelante en el presente trabajo.

En consecuencia, es deber del suscrito notario, quien, actuando bajo el principio de rogación y asesoría, cumplir con las necesidades de los comparecientes, la presente labor tiene como fin alcanzar los siguientes propósitos, los cuales se establecen en el siguiente orden:

- Realizar una división del inmueble que se encuentra en copropiedad respetando los derechos de los señores de apellidos López Matamoros y Ramírez López.
- Efectuar una segregación del predio correspondiente al señor López Matamoros y consecuentemente, donar dicho lote en favor de la señora López Valdez.
- Formalizar la compraventa de la porción de la finca que le corresponde al señor Ramírez López en favor de la compañía El Barco Pirata Feroz, S.A.

MARCO NORMATIVO

1) **Leyes:**

○ **Código Civil, Ley No. 63 del año 1887.**

- Artículo 270: “Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común.

El condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división”.

- Artículo 272: “Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo:

1. En los casos de las sociedades mercantiles o de compañías comunes, en todos los cuales se observará lo que la ley especial y respectivamente disponga.

2. Si la cosa o el derecho fuere por su naturaleza absolutamente indivisible.

3. Cuando tratándose de inmueble su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo”.

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

- Artículo 1394: “La donación onerosa no es donación, sino en cuanto el valor de lo donado exceda al valor de las cargas impuestas”.

- Artículo 1399: “La aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura.

Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador.”

- Artículo 1404: “La donación trasfiere al donatario la propiedad de la cosa donada”.

- **Código Comercio, Ley No. 3284 del año 1964:**

- ARTÍCULO 438: “Será compra-venta mercantil:

- a) La que realice una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados;

- b) La de inmuebles adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no. También será mercantil la compra-venta de un inmueble cuando se adquiriera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento mercantil;

- c) La de naves aéreas y marítimas, la de efectos de comercio, títulos, valores de cualquier naturaleza y la de acciones de sociedades mercantiles”.

- ARTÍCULO 439: “Se presumirá mercantil la compra-venta que realice un comerciante, salvo que se pruebe que no corresponde a alguna de las indicadas en el artículo anterior”.

- **Código Notarial, Ley No. 7764, del año 1998.**

- 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 33: “Actuaciones notariales: Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes”.

- ARTÍCULO 34: “Alcances de la función notarial. Compete al notario público:
 - a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.

- b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.

- c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.

- d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.

- e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.

- f) Asesorar jurídica y notarialmente.
- g) Realizar los estudios registrales.
- h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.
- i) Autenticar firmas o huellas digitales.
- j) Expedir certificaciones.
- k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.
- l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.
- m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.
- n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley”.

- ARTÍCULO 36: “Solicitud de los servicios: Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente”.

- **Ley del Catastro Nacional, Ley No. 6545, del año 1981.**

- ARTÍCULO 30: “En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional.

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

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

2) Reglamentación:

- **Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, Reglamento Número 6, del año 2013.**

- ARTÍCULO 2: “Función Notarial. Concepto. La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos

que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte”.

- ARTÍCULO 3: “Obligación de servicio y rogación. A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral, por principios de conciencia debidamente razonados, o legal”.

- ARTÍCULO 7: “Honorarios. Es obligación para los notarios cobrar los honorarios de conformidad con lo dispuesto en el Código Notarial y el Arancel respectivo, y les queda prohibido transar en esta materia. Se excluyen de esta disposición los notarios consulares, los de la Notaría del Estado y los Institucionales”.

- ARTÍCULO 11: “Papel a utilizar. Tamaño de letra. En la expedición de cualquier documento notarial, el notario utilizará su papel de seguridad. El Consejo Superior Notarial podrá autorizar el uso de formularios o documentos electrónicos. Para compensar el costo del servicio que brinda la Dirección Nacional de Notariado por el no uso del papel notarial, el Consejo fijará el monto a pagar. El Consejo Superior Notarial determinará las características físicas y de seguridad que deba cumplir. En la elaboración de todos los documentos notariales, tanto protocolares como extra protocolares, con el fin de garantizar que el contenido sea legible, y cuando se utilicen medios mecánicos, los caracteres con los que se imprima el texto, serán como mínimo del tamaño diez y se sugiere utilizar tipo de letra Verdana!important, Verdana o Calibri”.

- Artículo 21: “Archivos de referencia y de copias de instrumentos públicos. Los archivos de referencias y copia de instrumentos públicos podrán ser compilados por el notario, en forma física o digital. En este último caso deberá cumplirse con la normativa que

dicte o acepte el Consejo Superior Notarial. Los archivos de referencia y de copia de instrumentos públicos son de carácter privado, no son objeto de consulta pública”.

- Artículo 29: “Deber de uso. Los notarios habilitados deberán contar con todos los medios de seguridad, y utilizarlos conforme corresponda para cada actuación notarial”.

- Artículo 30: “Uso de papel de seguridad. Las actuaciones notariales que reproducen el contenido protocolar -testimonios de escritura y los emitidos en virtud de la potestad certificadora depositada en el notario, deben plasmarse en papel de seguridad notarial, salvo norma o disposición en contrario. Su uso es personalísimo y obligatorio. Solo se le autorizará y entregará papel de seguridad notarial al igual que los otros mecanismos de seguridad, al Notario que se encuentre al día en todos sus deberes funcionales. El número máximo de líneas a utilizar es de 30 en cada página.”

- **Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense, Reglamento número 2 del año 2014.**

- Principios universales:

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

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

- Principios específicos:

“1) Veracidad: el primer deber del notario es expresar, en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, ajustarse a los hechos, presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes.

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

- **Reglamento de Desarrollo Urbano del Cantón de San José. Zonificación de Uso de Suelo, Acuerdo 1, del año 2014.**

- Artículo 7: “Definición. Son zonas del cantón en proceso de transformación, que se ubican generalmente en áreas de transición, entre centros o corredores comerciales y de servicios y las áreas residenciales existentes, dándose una mezcla funcional de residencia y comercio. Se plantea como propósito reforzar o mantener la función residencial existente en el área señalada, pero aceptando a la vez su coexistencia con actividades comerciales y de servicios no molestos.

7.1. Requisito:

- a) Superficie mínima del lote: 250 m².
- b) Frente mínimo del lote: 10 m
- c) Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros de los RDU.
- d) Coeficiente de Altura: Ver Tabla de Valores en el art. 24 del RDG.

3) Doctrina:

- Brenes Córdoba, Alberto. (1981). Tratado de los Bienes. Quinta Edición. Editorial Juricentro. San José, Costa Rica. Pp 30.

- Brenes Córdoba, Alberto. (1992). Tratado de los Contratos. Cuarta Edición. Editorial Juricentro. San José. Costa Rica. Pp 353.

- Lorenzetti, Ricardo Luis. (2003). Contratos. Parte Especial. Tomo II. Rubinzal – Culzoni Editores. Buenos Aires. Argentina. Pp 462-463.

- Salazar Chávez, Rodrigo. (1984). La donación. Tesis para optar por el grado de licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. San José. Costa Rica. Pp 20-22.

4) Jurisprudencia

- Sala Primera De La Corte Suprema De Justicia. Sentencia 00649-2004 de las 09 horas del 05 de agosto del 2004. 02-000418-0182-CI

- Sala Primera De La Corte Suprema De Justicia. Sentencia 00710-2008 de las 09 horas del 05 de agosto del 2008. 06-001343-0182-CI

- Tribunal Segundo Civil Sección Primera. Sentencia 40 de las 10 horas del 14 de febrero de 2012. Expediente: 08-000502-0180-CI.

- Tribunal Segundo Civil Sección Segunda. Sentencia 434 de las 14 horas 15 minutos del 30 de noviembre de 2005. Expediente: 02-000278-0164-CI.

- Tribunal Segundo Civil Sección Segunda. Sentencia 178 de las 10 horas 29 minutos del 29 de mayo de 2009. Expediente: 07-001231-164-CI.

-

ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN

En el presente apartado, se procederá a justificar de conformidad con el marco legal aplicable, así como con doctrina y jurisprudencia las opciones que se le presentan a los comparecientes del caso asignado, el cual tienen como fin dar cumplimiento a las necesidades particulares de estos.

Primeramente, es necesario manifestar que ante las disyuntivas que presentan los señores López Matamoros, y el señor Ramírez López, sobre la disposición de la finca, en la cual son copropietarios, en este caso se les explica a dichos comparecientes, que nuestro Código Civil (Ley No. 63, 1887), establece que es posible que las propiedades cuenten con más de un propietario. Dicho cuerpo normativo establece lo anterior en el numeral 270, en el cual se manifiesta que una misma propiedad puede pertenecer a más de una persona, y por ello es que cada uno tiene un derecho sobre la finca de San José matrícula 101010 (“XXX”), siendo el primero dueño del derecho 001 y el segundo del 002.

Sin embargo, también dicho cuerpo normativo en el artículo 272 establece la posibilidad y sobre todo el derecho con el que cuentan los copropietarios de no seguir en esa situación patrimonial, por lo cual otorga el derecho de poder solicitar la división del inmueble.

Dicha norma establece lo siguiente: “Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo: 1. En los casos de las sociedades mercantiles o de compañías comunes, en todos los cuales se observará lo que la ley especial y respectivamente disponga. 2. Si la cosa o el derecho fuere por su

naturaleza absolutamente indivisible. 3. Cuando tratándose de inmueble su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo” (Ley No. 63, 1887). Como claramente se infiere de esta norma, se puede observar como también la misma dispone de limitación a la misma, y de importancia para el presente caso tenemos lo indicado en el inciso 2, en el cual establece que no se puede realizar la segregación si no es posible la divisibilidad del inmueble.

En relación con lo anterior, el tratadista costarricense Alberto Brenes Córdoba (1981), ha manifestado que:

En ciertas ocasiones y debido a diferentes causas, el derecho de propiedad respecto a una cosa, en vez de corresponder a una sola persona, pertenece a dos o más. Esta mancomunidad de intereses en un mismo objeto -cuando ella no implica compañía o asociación sino simples relaciones de comunidad- es lo que recibe el nombre de copropiedad o condominio. Cuando eso ocurre, la parte de cada copartícipe no es una porción determinada del objeto, sino una fracción ideal, un derecho en el conjunto. De ahí que mientras la comunidad exista, ninguno de los condueños puede vender o gravar parte determinada de la cosa común (p. 30).

En relación con lo anterior, que le fue debidamente comunicado a los comparecientes, se les manifestó propiamente que, en la actualidad, ambos son dueños de toda el área que comprende la finca de la que son copropietarios, y que en el tanto no haya una distribución específica sobre el mismo, van a continuar en la misma situación jurídica, a lo cual manifestaron entender.

Ahora bien, la división de una propiedad es un hecho conocido por nuestros Tribunales de Justicia. Propiamente el Tribunal Segundo Civil Sección Primera, mediante sentencia número 40 de las 10 horas del 14 de febrero del año 2012, ha indicado que:

Sobre este punto es de fundamental importancia, establecer los alcances de ese convenio de división de cosa común. El Código Civil al regular la copropiedad proindiviso, establece en el párrafo primero de artículo 272 como regla general, que ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división. Derecho que según el numeral 274 ibídem es irrenunciable, aunque permite que contractualmente se mantenga la indivisión por un plazo que no exceda de cinco años, prorrogables por nuevos convenios. Significa entonces, que aun y cuando el Código no lo disponga expresamente, en materia de copropiedad, rige el principio de autonomía de la voluntad sobre su ejercicio, así por ejemplo, si bien como norma general, el uso y disfrute de la cosa común será sobre su totalidad, pero en proporción al derecho de cada copropietario, nada impide que los condueños expresa o implícitamente convengan en hacerlo de otro manera, por ejemplo, distribuyéndose una parte determinada del inmueble para ese disfrute mientras dure la comunidad, o bien, darlo en arrendamiento y distribuir los frutos civiles entre todos los condueños. De igual manera, los copropietarios de común acuerdo pueden extinguir la comunidad, pacto que la doctrina en general denomina como “división convencional o negocio jurídico divisorio”, el cuál produce efectos dispositivos patrimoniales, en el que los comuneros, generalmente utilizando como criterio económico, la valoración del bien objeto de comunidad y su relación con el área y ubicación, llegan a un acuerdo sobre la conformación de los diferentes lotes o

proporciones de terreno, para concluir con la adjudicación de éstos a cada uno. En la especie, eso fue precisamente el efecto patrimonial que produjo el convenio de división celebrado en escritura pública por las partes, (...). (El subrayado es propio).

Partiendo de lo anterior, es notorio que nuestra legislación y además nuestro Tribunales reconocen que las personas que conviven en copropiedad tienen el derecho de buscar un acuerdo para poner fin a la comunidad sobre el inmueble, y se puede disponer claramente sobre los terrenos.

Ahora bien, de una revisión de toda la información registral que el suscrito notario debe de realizar previo a la autorización de un instrumento notarial, se corroboró de los planos catastrados que existen sobre la finca, y además sobre el plano que aportó el primer compareciente de apellidos López Matamoros, en el cual se observa que el mismo fue visado por la Municipalidad de San José, y que cumple con lo establecido en Ley de Catastro Nacional (Ley No. 6545, 1881), así como en el Reglamento de Desarrollo Urbano del Cantón de San José. Zonificación de Uso de Suelo de la Municipalidad de San José (Acuerdo 1, 2014)., de los cuales se infiere que la propiedad se encuentra en el Área Residencial denominada como “ZMRC”, y que con base en el artículo 7.2 de dicho reglamento, y además tomando en cuenta las necesidades de los comparecientes es factible realizar la división de la finca.

Lo anterior, propiamente se traduce en que, la finca que cuenta con un área de mil metros cuadrados, pueda ser dividida en dos partes exactamente iguales, por las que es posible otorgar en pago de los derechos de propiedad que cuentan cada uno sobre un lote de un área de quinientos metros cuadrados, lo cual es totalmente válido y que además fue corroborado

con los planos catastrados que se cuentan sobre el inmueble realizados con anterioridad y que son referencias del presente Notario Público.

Asimismo, dicha disposición cuenta con asidero jurídico con base en lo que el Tribunal Segundo Civil de San José, Sección Segunda, en su sentencia número 434 del 30 de noviembre del 2005:

La autoridad de primera instancia rechazó ambas pretensiones en razón de que, dijo, no hay acuerdo entre ambas partes para adjudicarse uno de ellos el inmueble, en la forma que lo plantea el actor en su pretensión principal; y por otro lado, la pretensión subsidiaria tampoco sería procedente porque según el perito nombrado en autos el inmueble sí admite cómoda división, y en ese supuesto no cabe la venta forzosa del bien, de conformidad con lo dispuesto, dijo, en los incisos 2) y 3) del artículo 272 del Código Civil. III. De lo así resuelto apeló el apoderado especial judicial del actor. Su agravio es concreto. Dice que no obstante que el perito indicó que es posible dividir el inmueble en dos partes iguales de área, lo cierto es que tal división contravendría las normas de urbanismo, porque cada una de las partes resultantes tendría un frente a calle pública inferior a cuatro metros, según se desprende del mismo peritaje, y que siendo ello así ninguna municipalidad autorizaría una propiedad en esas condiciones. Que por todo lo anterior, y con base en lo dispuesto en el artículo 272 inciso 3) del Código Civil, ratifica la pretensión principal de la demanda, ya mencionada líneas atrás; y que si eso no es posible, se ordene en sentencia la venta del inmueble objeto de litigio. IV. El agravio del apelante es atendible, y por ello se revocará parcialmente la sentencia recurrida, para en su lugar acoger la demanda en la forma que se dirá. El artículo 272 del Código

Civil dispone que ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo cuando, entre otros supuestos, tratándose de inmuebles su fraccionamiento contraviene las normas de urbanismo. Por su parte el numeral 273 ibídem preceptúa que, si la cosa solo es indivisible en sí misma, y los condueños no convienen en que se adjudique a alguno de ellos, reintegrando a los otros en dinero, se venderá la cosa y se repartirá el precio. (El resaltado y subrayados son propios).

Como se observa en dicha sentencia, se reconoce por un Tribunal la normativa citada anteriormente en relación con el Código Civil, y en el cual se reitera los requerimientos que deben de cumplirse en relación con la posibilidad de la división, por cuestión de área, del terreno sobre el cual se convive en copropiedad.

Partiendo de lo anterior, es notorio que en esta situación fáctica que se presenta con los comparecientes, es posible cumplir con el primer objetivo propuesto, y dado que, las partes se encuentra conformes en dividir la finca de forma proporcional en abono a sus derechos de propiedad, propuesta la división de esta, los mismos manifiestan estar de acuerdo y que se proceda a realizar la misma.

Por lo tanto, se cumple con el primer propósito de la presente labor.

A continuación, y una vez teniendo la posibilidad de disponer sobre espacios distintos sobre los inmuebles es posible cumplir con la necesidad que presenta el señor López Matamoros, en el sentido de poder, de además de ya contar con su propio terreno, poder disponer de este para donar la mitad a su hija, la señora Catalina López Valdez.

En cuanto a la donación, que es un contrato regulado en el Código Civil, este tipo de contrato cuenta con una serie de características particulares, entre ellas, es un contrato de carácter consensual, quiere decir que se materializa con la voluntad de las partes. Además, que el mismo es gratuito, por lo que no existe una imposición de algún recargo por dicha transacción entre las partes. Además, a pesar de ser un contrato consensual, existe un obligado y en este caso es la persona que dona, sin embargo, también podrían llegar a existir ciertas condiciones para la persona que recibe. Y, es un contrato que tiene un carácter solmene quiere decir que debe de guardarse con un protocolo debidamente establecido en la legislación (Lorenzetti, 2003).

En relación con lo anterior, en el Código Civil (Ley No. 63, 1887), se establece propiamente en el numeral 1394 que “la donación onerosa no es donación, sino en cuanto el valor de lo donado exceda al valor de las cargas impuestas”. Asimismo, se establece en el artículo 1399: “La aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura. Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador.” Mientras que, para de nuestro interés el canon 1404 señala que: “La donación trasfiere al donatario la propiedad de la cosa donada”.

Por lo tanto, podemos observar como guarra correlación lo que en doctrina se conoce como el contrato de donación y lo que en nuestro ordenamiento, siendo este un contrato por medio del cual se hace transferencia de una cosa, que es de carácter gratuito, pero que a su vez, debe ser aceptada por la persona que recibirá el bien donado, acto que debe de hacer en escritura pública, siendo este último punto precisamente a lo que se conoce como parte de la solemnidades a las que indicó el autor citado anteriormente.

En relación con la aceptación que debe de realizar quien recibe el bien, Rodrigo Salazar Chávez (1984), indicó que este tipo de contrato que siempre será necesario la aceptación del beneficiario:

La donación es un contrato que, como tal, requiere el asentimiento del donatario; sin tal concurso de voluntades no podrá haber donación, pues como dice Castán, aun en el caso de que se constituya por acto unilateral (realizándose, por ejemplo, el pago por un tercero sin el consentimiento del favorecido), no surgirá realmente hasta que el beneficiado acepte, pues éste puede rehusar la donación, quedando deudor del donante. (p.20).

En añadidura, el jurista Alberto Brenes Córdoba (1992), ha manifestado que:

Entre los actos de liberalidad que suelen realizarse, figura muy particularmente la donación, nombre con que se designa un contrato por el que una persona traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa. A veces, la donación propiamente tal, que es de la que aquí se trata, es distinguida con el aditamento de "entre vivos" (inter vivos), porque tiene efecto estando vivos los contratantes, a diferencia de la donación "por causa de muerte" (mortis causa), no realizable sino a la muerte del donante, siendo revocable por éste ad nutum, esto es, a voluntad, sin que tenga que exponer ninguna razón manera de disponer que en su forma concreta antigua, está proscrita del derecho moderno y a la cual se refiere nuestro Código al decir (art. 1393): "La donación que se haga para después de la muerte se considera como disposición de última voluntad y se rige en todo por lo que se dispone para testamentos". Tres son los caracteres jurídicos que presenta la donación: es un contrato unilateral, a título gratuito y solemne. (p.353).

Ahora bien, nuestros Tribunales han resuelto sobre este tipo de contrato, y jurisprudencialmente han reconocido ciertas características de este contrato, por ejemplo, el Tribunal Segundo Civil de San José, mediante sentencia número 178 del año 2009 ha establecido que:

VI.- En materia de donación se suele distinguir entre la propia y la impropia. La primera es la típica, en donde se transmite la propiedad de una cosa de una persona a otra, en forma gratuita, incondicionalmente y por simple espíritu de liberalidad. Su causa es entonces el animus donandi y además es simple, porque no tiene ninguna condición o carga para el donatario. En la impropia existen circunstancias especiales que motivan el animus donandi del donador, las cuales se traducen en alguna exigencia de algún tipo de prestación por parte del donatario. Entre las donaciones impropias se encuentra la onerosa o con carga, en virtud de la cual se impone al donatario una prestación con valor económico, como cuando se dona un bien el cual tiene alguna carga real derivada de hipoteca, prenda, deuda tributaria, u otra, lo cual no impide su traspaso gratuito, siempre y cuando el valor de la carga sea inferior al del bien. Se dice también que la carga puede tener carácter obligacional, como cuando se establece que el donatario asuma deudas personales del donador, necesariamente preexistentes. En todos esos casos se aplican y se exigen todas las reglas generales de la donación, relativas a la forma, nulidades y prohibiciones, pues para esos efectos el acto se considera unitariamente como donación. Para todo lo dicho véase RAMÍREZ ALTAMIRANO, Marina. Derecho Civil IV, Volumen II, Los Contratos Traslativos de Dominio. 1a. ed., San José, Editorial Juricentro, 1991,

pp. 220-226. VII.- La donación onerosa o con carga se encuentra contemplada en el artículo 1394 del Código Civil, el cual establece que "La donación onerosa no es donación, sino en cuanto el valor de lo donado exceda el valor de las cargas impuestas." Es decir, habría acto a título gratuito pero únicamente en relación con la diferencia que exista entre el valor de lo donado y el de las cargas o gravámenes impuestos. Ahora bien, el artículo 1397 *ibídem* establece que la donación de inmuebles debe hacerse en escritura pública, y que si falta ese requisito la donación es absolutamente nula. Significa entonces que la escritura pública se erige en un requisito de forma *ad solemnitatem*, necesario para la validez del contrato de donación, y no en un requisito meramente *ad probationem* de éste. Todo lo anterior quiere decir que si se realiza una donación onerosa o con carga respecto a un inmueble, el contrato respectivo, para su entera validez como tal, porque se le considera unitariamente como donación, necesariamente debe constar en escritura pública, y ese sería entonces el único medio idóneo para probar su existencia, por lo cual la prueba testimonial queda totalmente descartada para esos efectos.

Como se puede observar, parte de las solemnidades que deben de contar el contrato de donación en nuestro país, es que el mismo se realice en escritura pública y, por ende, esto es parte de mi función como notario, que dado la voluntad de los comparecientes se puede realizar y con ello, cumplir con la necesidad planteada por el señor López Matamoros.

Asimismo, corroborada la información catastral y planos aportados por el último compareciente, es totalmente posible realizar la donación de la mitad del terreno que le pertenece, una vez primero realizad la división material de la finca mencionada como el primer propósito de la presente labor notarial.

Así las cosas, habiendo explicado a los comparecientes los requisitos legales establecidos en cuanto a este tipo de contrato, los mismo acceden en que se realice dicha labor y por consiguiente se cumple con el segundo propósito planteado en el presente trabajo.

Finalmente, en relación con la solicitud planteada por el señor Ramírez López, el cual desea vender la finca, que en este caso será la porción que reciba de la división material de la finca, de la cual es copropietario con el señor López Matamoros, se le indicó que debía comparecer la persona que iba a comprar el inmueble en cuestión, por lo cual pasados una media hora, se apersonó a mí oficina la señora Andreina Von Koller, representante de la compañía El Barco Pirata Feroz, S.A. y procedió a explicar las implicaciones sobre la compraventa que desean materializar.

Primeramente, se les manifestó que este tipo de contrato, también se encuentra regulado en el Código Civil, pero también en el Código de Comercio, los cuales establece el primero las generalidades del mismo, mientras que el segundo establece características particulares, cuando los sujetos relacionados en la transacción son personas dedicadas al comercio.

En relación con el Código Civil (Ley No. 63, 1887), en su artículo primero establece la forma que se configura dicho contrato, siendo esto desde el momento en que se acuerda la cosa y precio (artículo 1046 de dicho cuerpo normativo). Asimismo, dicho Código, por su parte establece en el numeral 459 que los títulos de domino sobre inmuebles deben ser inscrito ante en Registro de la Propiedad, asimismo, normado en el artículo 267 del mismo cuerpo normativo.

Ahora bien, dado que en este caso quien compra el inmueble es una persona jurídica, se les comunicó a los comparecientes las bases normativas que aplican en este caso en cuanto a la compraventa, con base en el Código de Comercio (Ley No. 3284, 1964), propiamente en el numeral 438 de en el cual se establece que será una compraventa mercantil aquella que sea realizada por “ una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados;” o bien, aquella en la que los inmuebles sean “adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no. También será mercantil la compra-venta de un inmueble cuando se adquiera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento mercantil.”

Adicionalmente, este tipo de contrato se presume que tiene carácter mercantil cuando lo realice un comerciante, salvo que exista prueba en contra de dicha disposición, lo cual está también regulado en el artículo 439 del Código de Comercio (Ley No. 3284, 1964).

Por su parte, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, ha reiterado la sentencia número 649 del año 2004, en la cual ha establecido que existe tres vertientes distintas en relación con la compraventa mercantil:

(...) De lo anterior se colige que de acuerdo con el citado artículo la compraventa mercantil en Costa Rica, puede configurarse a través de tres vertientes distintas: ‘la primera deriva del sujeto, cual es el empresario, quien figura como vendedor en el contrato (inciso a)); la segunda se origina en un elemento subjetivo, cual es la idea o el propósito especulativo, no del vendedor sino del accipiens, sea, el comprador inciso b)); la tercera, parte de la naturaleza del objeto, la cual determina la del contrato mismo (inciso c)).’ (Nº 40 de las 15 horas del 3 de junio de 1994).

Los contratantes en sus calidades se dicen comerciantes, cuando las partes intervinientes se dedican al comercio, en virtud de la presunción –iuris tantum- del numeral 439 del Código de Comercio, la compraventa se tiene como mercantil, con la salvedad de que puede no corresponder a alguna de las señaladas en el ordinal 438 ibídem, norma que se encuentra en consonancia con el precepto 1º del mismo Código, el cual considera actos de comercio los contratos celebrados entre comerciantes, pero acepta prueba en contrario. En el caso bajo estudio, resulta de interés el inciso a) de esa normativa, en el cual es posible distinguir dos tipos de compraventa, primeramente, la realizada por una empresa de índole mercantil, consistente en la simple venta dentro de su giro habitual; la segunda, llevada a cabo por una empresa industrial, referida a la transformación de materias primas para la creación y venta de nuevos productos”.

En razón de lo anterior, explicada la normativa a los comparecientes, y, además, de la revisión preliminar que se hace en apego a los principios notariales mencionadas en el apartado normativo anterior, se le explicó al señor Ramírez López y a la señora Andreina Von Koller, los alcances que implican la compra que esta última desea sobre la finca, por lo que posterior a la división de la finca madre, de la cual el seor Ramírez López está dispuesto,, y que, corrobora la señora Von Koller, el monto y área del predio que le será vendido en la suma que pactó, se procedió a corroborar conforme al artículo 32 ter, del Código de Comercio, si la misma se encontraba en condiciones de suscribir el instrumento notarial de compraventa, de lo cual se tiene como referencia la protocolización de la sesión de Junta Directiva de la compañía que ella representa, el suscrito como Notario, cumplió con el tercero y último propósito de la presente labor.

Hecho lo anterior, y nuevamente actuando en apego a los principios y obligaciones notariales, las partes estuvieron de acuerdo en que el suscrito notario realice el instrumento notarial que se aporta a continuación.

INSTRUMENTO NOTARIAL



B4

2 1 7 0 4 1 1 6 1 0 1 1 1

PROTOCOLO

NÚMERO DOS – UNO: Ante mí, **RODRIGO ALBERTO PÉREZ GONZÁLEZ**, carné veintiséis mil

1 seiscientos sesenta, portador de la cédula de identidad número cuatro-doscientos once-doscientos
 2 cincuenta, Notario Público con oficina abierta en Fórum II, Edificio A, cuarto piso, comparecen los
 3 señores **GERARDO LÓPEZ MATAMOROS**, mayor de edad, divorciado de sus primeras nupcias,
 4 agricultor, vecino de Bijagua, Upala, Alajuela, quinientos setenta y cinco metros al oeste de la Iglesia
 5 Católica, portador de la cédula de identidad número uno – mil doscientos cincuenta - doscientos doce,
 6 en adelante denominado “PRIMER COMPARECIENTE”; el señor **MIGUEL ÁNGEL RAMÍREZ LÓPEZ**,
 7 mayor de edad, soltero, agricultor y vecino de Bijagua, Upala, Alajuela, ciento setenta y cinco metros al
 8 norte, cincuenta metros al este y sentencia y cinco metros al norte de la Biblioteca Pública, portador de
 9 la cédula de identidad número uno – mil doscientos cincuenta - doscientos veinte, en adelante
 10 denominado “SEGUNDO COMPARECIENTE”; la señora **CATALINA LÓPEZ VALDEZ**, mayor de edad,
 11 soltera, profesora de educación preescolar, y vecina de Bijagua, Upala, Alajuela, quinientos setenta y
 12 cinco metros al oeste de la Iglesia Católica, portadora de la cédula de identidad número uno – mil
 13 doscientos cincuenta y uno - cero doscientos, en adelante denominada “TERCER COMPARECIENTE”;
 14 y la señora **ANDREINA** (nombre) **VON KOLLER** (apellido), de un solo apellido en razón de su
 15 nacionalidad alemana, soltera, empresaria, vecina de San Rafael, Escazú, San José, quinientos metros
 16 al norte del Centro Comercial Paco, portadora del pasaporte de su país número DEI CINCO NUEVE
 17 OCHO SIETE en adelante denominada “CUARTA COMPARECIENTE”, en su calidad de
 18 **PRESIDENTA**, con facultades de Apoderada Generalísimo Sin Límite de Suma de la compañía **EL**
 19 **BARCO PIRATA FERROZ, SOCIEDAD ANÓNIMA**, con domicilio social en Escazú, Centro Comercial
 20 Trejos Montealegre, segundo piso, número cuatro, y que se encuentra debidamente inscrita y vigente
 21 en la Sección Mercantil del Registro Nacional con vista en la persona con cédula jurídica número tres
 22 – ciento uno- doce mil doscientos veinte, personería y vigencia de la sociedad de la cual da fe el suscrito
 23 notario, con vista en el Sistema Automatizado de Personas Jurídicas del Registro Público bajo su cédula
 24 de persona jurídica, y debidamente autorizada mediante Sesión de Junta Directiva de dicha sociedad,
 25 celebrada en domicilio social de la compañía, a las trece horas del primero de octubre de dos mil
 26 diecinueve, protocolizada mediante escritura pública número once autorizada por el notario público
 27 Francisco González Prada, de las nueve horas del dos de octubre del dos mil diecinueve, visible al folio
 28 veinte frente del tomo quince de su protocolo, de lo que doy fe y guardo copia para mi archivo de
 29 Referencias, son copropietarios de la finca inscrita en el Registro Público de Bienes Inmuebles, Partido
 30

de San José, matrícula de folio real **CIENTO UN MIL DIEZ, DERECHO CERO CERO UNO y**

DERECHO CERO CERO DOS respectivamente, en adelante y para los efectos del presente

otorgamiento denominada "FINCA MADRE", que se describe como: terreno de potrero, situada en

distrito noveno, Pavas, del cantón primero, San José, de la provincia de San José, con los linderos

actuales según indica Registro Público al norte con Calle Pública; al sur con Juan Castro Contreras; al

este Josefa Solano Cervantes; al oeste Rafael Pérez Soto; con una medida de mil metros cuadrados,

cuyo plano catastrado es SJ – cero cero uno dos cero tres cero - dos mil quince, visado por la

Municipalidad de San José el trece de setiembre del dos mil quince, todo de lo que doy fe, y guardo

copia para mi Archivo de Referencias. **SEGUNDO: DIVISIÓN MATERIAL DE BIEN INMUEBLE:**

Manifiestan el primer y segundo compareciente que han convenido en dividir materialmente dicha

FINCA MADRE, en **dos lotes** que se describen respectivamente de la siguiente manera: **PRIMER**

LOTE: que es terreno de potrero, situada en distrito noveno, Pavas, del cantón primero, San José, de

la provincia de San José, cuyos linderos son: al norte con Calle Pública; al sur Juan Castro Contreras;

al este Gerardo López Matamoros y Miguel Ángel Ramírez López; y al oeste con Rafael Pérez Soto;

con una medida de quinientos metros cuadrados, descripción que se ajusta a lo establecido en el plano

catastrado número SJ-cero cero uno dos cero cuatro cero - dos mil diecinueve, visado por la

Municipalidad de San José del dieciséis de diciembre del dos mil diecinueve, todo de lo que doy fe, y

guardo copia para mi Archivo de Referencias. Para efectos fiscales, se estima este primer lote en la

suma de dos millones quinientos mil colones. **SEGUNDO LOTE:** que es terreno de potrero, situada en

distrito noveno, Pavas, del cantón primero, San José, de la provincia de San José, cuyos linderos son:

al norte con Calle Pública; al sur con Juan Castro Contreras; al este con Josefa Solano Cervantes; y al

oeste con Gerardo López Matamoros y Miguel Ángel Ramírez López; con una medida de quinientos

metros cuadrados, descripción que se ajusta a lo establecido en el plano catastrado número SJ-cero

cero uno dos cero cinco cero - dos mil diecinueve, visado por la Municipalidad de San José del diecisiete

de diciembre del dos mil diecinueve, todo de lo que doy fe, y guardo copia para mi Archivo de

Referencias. Para efectos fiscales, se estima este segundo lote en la suma de dos millones quinientos

mil colones. **TERCERO: ADJUDICACIÓN DE LOTES POR PARTE DE LOS CODUEÑOS EN PAGO**

DE SUS DERECHOS: Que el primer compareciente en este acto se adjudica el **PRIMER LOTE** descrito

en el apartado anterior, en pago de sus derechos de copropiedad correspondiente al derecho número

CERO CERO UNO, estimándose para efectos fiscales en la suma de dos millones quinientos mil



B4

21704 11 16:01 11

PROTOCOLO

1 colones. Por su parte, el segundo compareciente en este acto se adjudica el **SEGUNDO LOTE**, descrito

2 en el apartado anterior, en pago de sus derechos de copropiedad correspondiente al derecho número

3 CERO CERO DOS, estimándose para efectos fiscales en la suma de dos millones quinientos mil

4 colones. No quedando de la finca madre resto alguno en copropiedad. **CUARTO: SEGREGACIÓN Y**

5 **DONACIÓN DE LOTE:** Que el primer compareciente es dueño del "**PRIMER LOTE**" descrito en el

6 punto segundo anterior y en este acto, segrega un lote de dicho predio que se describe así: terreno de

7 potrero, situada en distrito noveno, Pavas, del cantón primero, San José, de la provincia de San José,

8 con los linderos; al norte con Calle Pública; al sur Juan Castro Contreras; al este con Segundo Lote; al

9 oeste con: Resto Reservado, con una medida de doscientos cincuenta metros cuadrados, descripción

10 que se ajusta a lo establecido en el plano catastrado número SJ - cero cero uno dos cero seis cero -

11 dos mil diecinueve, visado por la Municipalidad de San José, el diecisiete de diciembre del dos mil

12 diecinueve, todo de lo que doy fe, y guardo copia para mi Archivo de Referencias. Continúa

13 manifestando el primer compareciente, que en este acto **DONA** libre de todo gravamen y al día en el

14 pago de los impuestos municipales e impuestos territoriales el lote ahora segregado, a la tercer

15 compareciente, quien acepta en este acto, donación que se estima en la suma de dos millones

16 quinientos mil colones. **QUINTO: DEL RESTO RESERVADO:** El resto reservado del **PRIMER LOTE**

17 se describe de la siguiente manera: que es terreno de potrero, situada en distrito noveno, Pavas, del

18 cantón primero, San José, de la provincia de San José, con los linderos actuales según indica Registro

19 Público al norte con Calle Pública; al sur Juan Castro Contreras; al este con Lote Segregado y al oeste

20 con Rafael Pérez Soto; con una medida de doscientos cincuenta metros cuadrados, todo de lo que doy

21 fe, y guardo copia para mi Archivo de Referencias. Asimismo, la descripción del Resto Reservado se

22 ajusta a lo establecido en el plano catastrado número SJ - cero cero uno dos cero siete cero - dos mil

23 diecinueve, elaborado por la Ingeniero Randall Fuentes Rodríguez, carnet IT uno cuatro cero dos cinco,

24 visado por la Municipalidad de San José, el día dieciocho de diciembre del dos mil diecinueve, todo de

25 lo que doy fe, y guardo copia para mi Archivo de Referencias, por lo que se solicita al Registro consignar

26 que dicho plano es el que le corresponde al **PRIMER LOTE**, lo cual se estima este acto en la suma de

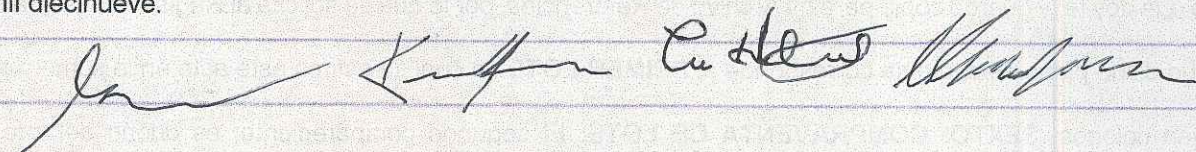
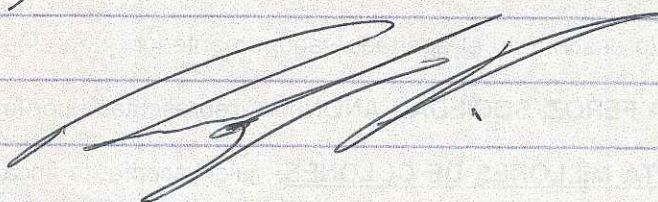
27 cien colones. **SEXTO: COMPRAVENTA DE LOTE:** El segundo compareciente, es dueño del lote

28 denominado "**SEGUNDO LOTE**", conforme a lo descrito en el apartado segundo anterior, y en este

29 acto, vende a la sociedad **EL BARCO PIRATA FERROZ, SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por la

30 cuarta compareciente, por la suma de **TREINTA MILLONES DE COLONES**, quien acepta, la finca

1 antes descrita como **SEGUNDO LOTE**, libre de todo tipo de gravámenes y anotaciones y al día en el
2 pago de los impuestos municipales e impuestos territoriales. La compareciente **ANDREINA** (nombre)
3 **VON KOLLER** (apellido), debidamente apercibida por el suscrito Notario de las penas que establece la
4 legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las
5 responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: A)**
6 Que en este acto ha pagado al compareciente **MIGUEL ÁNGEL RAMÍREZ LÓPEZ** el monto de
7 **TREINTA MILLONES DE COLONES** los cuales han sido cancelados mediante cheque certificado
8 número seis cinco cuatro uno – nueve del banco Bac San José de la cuenta bancaria número IBAN
9 número CR DOS CINCO CERO UNO CERO DOS CERO CERO CERO CERO NUEVE TRES CERO
10 CERO DOS CINCO CUATRO DOS CUATRO CINCO, del Banco BAC SAN JOSÉ con fecha cuatro de
11 enero del año dos mil veinte. **B)** Que por otra parte ha cancelado al suscrito notario los timbres e
12 impuestos correspondientes por la presente compraventa. **C)** Ambas sumas de dinero indicadas en los
13 apartados A) y B) anterior provienen de la actividad comercial de la compañía **EL BARCO PIRATA**
14 **FEROZ, S.A.** siendo esta la venta de mariscos. **D)** Que el bien que adquiere el día de hoy no será
15 destinado a ninguna actividad ilícita. **E)** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo
16 establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de
17 Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas,
18 legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. **EL**
19 **SUSCRITO NOTARIO DA FE DE: A)** Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus
20 declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad **B)** Que deja constancia en su
21 Archivo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma
22 de pago de la presente transacción y **C)** Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el
23 cumplimiento de la citada ley. **ES TODO.** Leído lo escrito a los comparecientes, manifiestan que lo
24 aprueban, y juntos firmamos en San José, Lindora, a las veinte horas del día cinco de enero del dos
25 mil diecinueve.

26 
27
28
29
30 

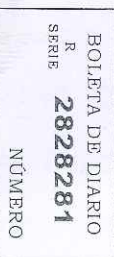
REFERENCIAS



NOTARIO RODRIGO ALBERTO PÉREZ GONZÁLEZ

PARTES: Gerardo López Matamoros / Miguel Ángel Ramírez López / Catalina López Valdez / El Barco Pirata Feroz, S.A.

REGISTRO INMOBILIARIO



PRESENTACIÓN

Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario.

En caso de extravío o sustracción debe informarse de inmediato por escrito, indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

RODRIGO ALBERTO PÉREZ GONZÁLEZ, carné
adador de la cédula de identidad número cuatro-
Notario Público con oficina abierta en Fórum II,
s señores GERARDO LÓPEZ MATAMOROS,
ras nupcias, agricultor, vecino de Bijagua, Upala,
ros al oeste de la Iglesia Católica, portador de la
il doscientos cincuenta - doscientos doce, en
MPARECIENTE"; el señor MIGUEL ÁNGEL
oltero, agricultor y vecino de Bijagua, Upala,
al norte, cincuenta metros al este y sentencia y
blica, portador de la cédula de identidad número
tos veinte, en adelante denominado "SEGUNDO
NA LÓPEZ VALDEZ, mayor de edad, soltera,
vecina de Bijagua, Upala, Alajuela, quinientos

setenta y cinco metros al oeste de la Iglesia Católica, portadora de la cédula de identidad
número uno – mil doscientos cincuenta y uno - cero doscientos, en adelante denominada
"TERCER COMPARECIENTE"; y la señora ANDREINA (nombre) VON KOLLER
(apellido), de un solo apellido en razón de su nacionalidad alemana, soltera, empresaria,
vecina de San Rafael, Escazú, San José, quinientos metros al norte del Centro Comercial
Paco, portadora del pasaporte de su país número DEI CINCO NUEVE OCHO SIETE en
adelante denominada "CUARTA COMPARECIENTE", en su calidad de PRESIDENTA,
con facultades de Apoderada Generalísimo Sin Límite de Suma de la compañía EL
BARCO PIRATA FERROZ, SOCIEDAD ANÓNIMA, con domicilio social en Escazú,
Centro Comercial Trejos Montealegre, segundo piso, número cuatro, y que se encuentra
debidamente inscrita y vigente en la Sección Mercantil del Registro Nacional con vista en
la persona con cédula jurídica número tres – ciento uno- doce mil doscientos veinte,
personería y vigencia de la sociedad de la cual da fe el suscrito notario, con vista en el
Sistema Automatizado de Personas Jurídicas del Registro Público bajo su cédula de
persona jurídica, y debidamente autorizada mediante Sesión de Junta Directiva de dicha
sociedad, celebrada en domicilio social de la compañía, a las trece horas del primero de





NÚMERO DOS – UNO: Ante mí, **RODRIGO ALBERTO PÉREZ GONZÁLEZ**, carné veintiséis mil seiscientos sesenta, portador de la cédula de identidad número cuatro-doscientos once-doscientos cincuenta, Notario Público con oficina abierta en Fórum II, Edificio A, cuarto piso, comparecen los señores **GERARDO LÓPEZ MATAMOROS**, mayor de edad, divorciado de sus primeras nupcias, agricultor, vecino de Bijagua, Upala, Alajuela, quinientos setenta y cinco metros al oeste de la Iglesia Católica, portador de la cédula de identidad número uno – mil doscientos cincuenta - doscientos doce, en adelante denominado “PRIMER COMPARECIENTE”; el señor **MIGUEL ÁNGEL RAMÍREZ LÓPEZ**, mayor de edad, soltero, agricultor y vecino de Bijagua, Upala, Alajuela, ciento setenta y cinco metros al norte, cincuenta metros al este y sentencia y cinco metros al norte de la Biblioteca Pública, portador de la cédula de identidad número uno – mil doscientos cincuenta - doscientos veinte, en adelante denominado “SEGUNDO COMPARECIENTE”; la señora **CATALINA LÓPEZ VALDEZ**, mayor de edad, soltera, profesora de educación preescolar, y vecina de Bijagua, Upala, Alajuela, quinientos setenta y cinco metros al oeste de la Iglesia Católica, portadora de la cédula de identidad número uno – mil doscientos cincuenta y uno - cero doscientos, en adelante denominada “TERCER COMPARECIENTE”; y la señora **ANDREINA** (nombre) **VON KOLLER** (apellido), de un solo apellido en razón de su nacionalidad alemana, soltera, empresaria, vecina de San Rafael, Escazú, San José, quinientos metros al norte del Centro Comercial Paco, portadora del pasaporte de su país número DEI CINCO NUEVE OCHO SIETE en adelante denominada “CUARTA COMPARECIENTE”, en su calidad de **PRESIDENTA**, con facultades de Apoderada Generalísimo Sin Límite de Suma de la compañía **EL BARCO PIRATA FERROZ, SOCIEDAD ANÓNIMA**, con domicilio social en Escazú, Centro Comercial Trejos Montealegre, segundo piso, número cuatro, y que se encuentra debidamente inscrita y vigente en la Sección Mercantil del Registro Nacional con vista en la persona con cédula jurídica número tres – ciento uno- doce mil doscientos veinte, personería y vigencia de la sociedad de la cual da fe el suscrito notario, con vista en el Sistema Automatizado de Personas Jurídicas del Registro Público bajo su cédula de persona jurídica, y debidamente autorizada mediante Sesión de Junta Directiva de dicha sociedad, celebrada en domicilio social de la compañía, a las trece horas del primero de



octubre de dos mil diecinueve, protocolizada mediante escritura pública número once autorizada por el notario público Francisco González Prada, de las nueve horas del dos de octubre del dos mil diecinueve, visible al folio veinte frente del tomo quince de su protocolo, de lo que doy fe y guardo copia para mi archivo de Referencias, son copropietarios de la finca inscrita en el Registro Público de Bienes Inmuebles, Partido de San José, matrícula de folio real **CIENTO UN MIL DIEZ, DERECHO CERO CERO UNO y DERECHO CERO CERO DOS** respectivamente, en adelante y para los efectos del presente otorgamiento denominada "FINCA MADRE", que se describe como: terreno de potrero, situada en distrito noveno, Pavas, del cantón primero, San José, de la provincia de San José, con los linderos actuales según indica Registro Público al norte con Calle Pública; al sur con Juan Castro Contreras; al este Josefa Solano Cervantes; al oeste Rafael Pérez Soto; con una medida de mil metros cuadrados, cuyo plano catastrado es SJ - cero cero uno dos cero tres cero - dos mil quince, visado por la Municipalidad de San José el trece de setiembre del dos mil quince, todo de lo que doy fe, y guardo copia para mi Archivo de Referencias. **SEGUNDO: DIVISIÓN MATERIAL DE BIEN INMUEBLE:** Manifiestan el primer y segundo compareciente que han convenido en dividir materialmente dicha FINCA MADRE, en **dos lotes** que se describen respectivamente de la siguiente manera: **PRIMER LOTE:** que es terreno de potrero, situada en distrito noveno, Pavas, del cantón primero, San José, de la provincia de San José, cuyos linderos son: al norte con Calle Pública; al sur Juan Castro Contreras; al este Gerardo López Matamoros y Miguel Ángel Ramírez López; y al oeste con Rafael Pérez Soto; con una medida de quinientos metros cuadrados, descripción que se ajusta a lo establecido en el plano catastrado número SJ-cero cero uno dos cero cuatro cero - dos mil diecinueve, visado por la Municipalidad de San José del dieciséis de diciembre del dos mil diecinueve, todo de lo que doy fe, y guardo copia para mi Archivo de Referencias. Para efectos fiscales, se estima este primer lote en la suma de dos millones quinientos mil colones. **SEGUNDO LOTE:** que es terreno de potrero, situada en distrito noveno, Pavas, del cantón primero, San José, de la provincia de San José, cuyos linderos son: al norte con Calle Pública; al sur con Juan Castro Contreras; al este con Josefa Solano Cervantes; y al oeste con Gerardo López Matamoros y Miguel Ángel Ramírez López; con una medida



de quinientos metros cuadrados, descripción que se ajusta a lo establecido en el plano catastrado número SJ-cero cero uno dos cero cinco cero - dos mil diecinueve, visado por la Municipalidad de San José del diecisiete de diciembre del dos mil diecinueve, todo de lo que doy fe, y guardo copia para mi Archivo de Referencias. Para efectos fiscales, se estima este segundo lote en la suma de dos millones quinientos mil colones. **TERCERO: ADJUDICACIÓN DE LOTES POR PARTE DE LOS CODUEÑOS EN PAGO DE SUS DERECHOS:** Que el primer compareciente en este acto se adjudica el **PRIMER LOTE** descrito en el apartado anterior, en pago de sus derechos de copropiedad correspondiente al derecho número CERO CERO UNO, estimándose para efectos fiscales en la suma de dos millones quinientos mil colones. Por su parte, el segundo compareciente en este acto se adjudica el **SEGUNDO LOTE**, descrito en el apartado anterior, en pago de sus derechos de copropiedad correspondiente al derecho número CERO CERO DOS, estimándose para efectos fiscales en la suma de dos millones quinientos mil colones. No quedando de la finca madre resto alguno en copropiedad. **CUARTO: SEGREGACIÓN Y DONACIÓN DE LOTE:** Que el primer compareciente es dueño del "**PRIMER LOTE**" descrito en el punto segundo anterior y en este acto, segrega un lote de dicho predio que se describe así: terreno de potrero, situada en distrito noveno, Pavas, del cantón primero, San José, de la provincia de San José, con los linderos; al norte con Calle Pública; al sur Juan Castro Contreras; al este con Segundo Lote; al oeste con: Resto Reservado, con una medida de doscientos cincuenta metros cuadrados, descripción que se ajusta a lo establecido en el plano catastrado número SJ - cero cero uno dos cero seis cero - dos mil diecinueve, visado por la Municipalidad de San José, el diecisiete de diciembre del dos mil diecinueve, todo de lo que doy fe, y guardo copia para mi Archivo de Referencias. Continúa manifestando el primer compareciente, que en este acto **DONA** libre de todo gravamen y al día en el pago de los impuestos municipales e impuestos territoriales el lote ahora segregado, a la tercer compareciente, quien acepta en este acto, donación que se estima en la suma de dos millones quinientos mil colones. **QUINTO: DEL RESTO RESERVADO:** El resto reservado del **PRIMER LOTE** se describe de la siguiente manera: que es terreno de potrero, situada en distrito noveno, Pavas, del



cantón primero, San José, de la provincia de San José, con los linderos actuales según indica Registro Público al norte con Calle Pública; al sur Juan Castro Contreras; al este con Lote Segregado y al oeste con Rafael Pérez Soto; con una medida de doscientos cincuenta metros cuadrados, todo de lo que doy fe, y guardo copia para mi Archivo de Referencias. Asimismo, la descripción del Resto Reservado se ajusta a lo establecido en el plano catastrado número SJ - cero cero uno dos cero siete cero - dos mil diecinueve, elaborado por la Ingeniero Randall Fuentes Rodríguez, carnet IT uno cuatro cero dos cinco, visado por la Municipalidad de San José, el día dieciocho de diciembre del dos mil diecinueve, todo de lo que doy fe, y guardo copia para mi Archivo de Referencias, por lo que se solicita al Registro consignar que dicho plano es el que le corresponde al **PRIMER LOTE**, lo cual se estima este acto en la suma de cien colones. **SEXTO: COMPRAVENTA DE LOTE:** El segundo compareciente, es dueño del lote denominado "**SEGUNDO LOTE**", conforme a lo descrito en el apartado segundo anterior, y en este acto, vende a la sociedad **EL BARCO PIRATA FERROZ, SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por la cuarta compareciente, por la suma de **TREINTA MILLONES DE COLONES**, quien acepta, la finca antes descrita como **SEGUNDO LOTE**, libre de todo tipo de gravámenes y anotaciones y al día en el pago de los impuestos municipales e impuestos territoriales. La compareciente **ANDREINA** (nombre) **VON KOLLER** (apellido), debidamente apercibida por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: A)** Que en este acto ha pagado al compareciente **MIGUEL ÁNGEL RAMÍREZ LÓPEZ** el monto de **TREINTA MILLONES DE COLONES** los cuales han sido cancelados mediante cheque certificado número seis cinco cuatro uno – nueve del banco Bac San José de la cuenta bancaria número IBAN número CR DOS CINCO CERO UNO CERO DOS CERO CERO CERO CERO NUEVE TRES CERO CERO DOS CINCO CUATRO DOS CUATRO CINCO, del Banco BAC SAN JOSÉ con fecha cuatro de enero del año dos mil veinte. **B)** Que por otra parte ha cancelado al suscrito notario los timbres e impuestos correspondientes por la presente compraventa. **C)** Ambas sumas de dinero indicadas en los apartados A) y B) anterior provienen de la actividad comercial de la compañía **EL**



BARCO PIRATA FEROZ, S.A. siendo esta la venta de mariscos. **D)** Que el bien que adquiere el día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. **E)** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE:** **A)** Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad **B)** Que deja constancia en su Archivo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y **C)** Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. **ES TODO.** Leído lo escrito a los comparecientes, manifiestan que lo aprueban, y juntos firmamos en San José, Lindora, a las veinte horas del día cinco de enero del dos mil diecinueve. – FIRMA ILEGIBLE. – FIRMA ILEGIBLE. – FIRMA ILEGIBLE. – FIRMA ILEGIBLE. - LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO **DOS - UNO** INICIADA AL FOLIO **DOS** FRENTE DEL TOMO NÚMERO **UNO** DE MÍ PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO AL FIRMARSE LA MATRIZ EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ.



Banco de Costa Rica
06/01/2020 09:57:10
Oficina: 933 OFICINA REGISTRO NACIO
Cajero: 3483163
Documento: 33888352
Formulario: 00000000000
Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 00032601178:4

Tasacion: 338883525
Registro: BIENES INMUEBLES
Acto: ACTO O CONTRATO INESTI
Monto Tasado: 1.00
Descripcion:
Boleta: 440314-r
Finca/Motor:

TIMBRE REGISTRO NACIONAL	2,000.00
TIMBRE FISCAL	625.00
TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00
TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	2,200.00

Moneda de Transaccion: COLONES

Total Timbres: ***** 4,845.00

Total DGTU: *****0.00

DESGLASE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****0.00
Valores: *****
Total: ***** 4,845.00

Monto en Letras:

DOS MIL COLONES
COLONES CP

0000000000



Firma

Banco de Costa Rica

06/01/2020 09:57:10

Oficina: 933 OFICINA REGISTRO NACIO

Cajero: 3483163

Documento: 33888352

Formulario: 00000000000

Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000326011781

Tasacion: 338883525
 Registro: BIENES INMUEBLES
 Acto: ACTO O CONTRATO INESTI
 Monto Tasado: 1.00
 Descripcion:
 Boleta: 440314-r
 Finca/Motor:

TIMBRE REGISTRO NACIONAL	12,505.00
TIMBRE AGRARIO	3,750.00
TIMBRE FISCAL	625.00
TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00
TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	2,200.00
IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	37,661.00
MUNI SAN JOSE	5,000.00

Moneda de Transaccion: COLONES

Total Timbres: ***** 61,761.01

Total DGTD: *****0.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****0.00
 Valores: *****
 Total: ***** 61,761.01

Monto en Letras:

DOS MIL COLONES CP

00000000000



Firma



FORMULARIO DE LIQUIDACIÓN Y PAGO
DEL TRASPASO DE BIENES INMUEBLES 120

Período _____ 2 01/2020
Cédula _____ 4 003101012220
Nombre o razón social _____ 6 EL BARCO PIRATA FEROZ, SOCIEDAD ANÓNIMA

I. INFORMACION DEL TRANSMITENTE

CEDULA TRANSMITENTE _____ 21 *****
NOMBRE TRANSMITENTE _____ 20 *****
OTROS TRANSMITENTES _____ 22 *

II. INFORMACION DE ESCRITURA

FECHA DE OTORGAMIENTO _____ 23 *****
NUMERO DE ESCRITURA _____ 24 *
NUMERO DE TOMO DE PROTOCOLO _____ 25 *
NUMERO DE CARNET DE AGREMIADO DEL NOTARIO _____ 26 *****
NOMBRE NOTARIO _____ 27 *****

III. IDENTIFICACION DE PROPIEDAD

PROVINCIA _____ 28 **
NUMERO DE FINCA _____ 29 *****
DERECHO _____ 30
DUPLICADO _____ 31
PROPIEDAD HORIZONTAL _____ 32
TOMO _____ 33
FOLIO _____ 34
OTRAS PROPIEDADES _____ 35 *

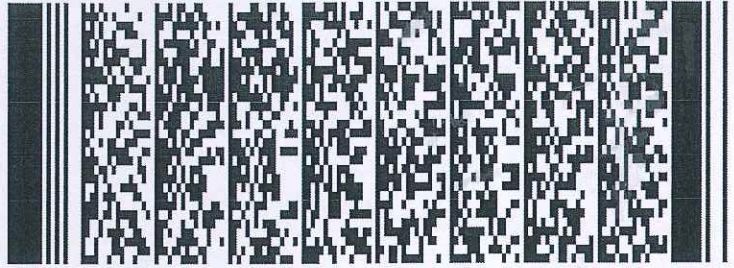
IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE

VALOR FISCAL _____ 36 *****
VALOR ESCRITURA _____ 37 *****
BASE IMPONIBLE (VALOR MAYOR ENTRE "VALOR FISCAL" Y "VALOR ESCRITURA") _____ 38 *****

V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA

IMPUESTO A PAGAR _____ 79 450000
INTERESES AL _____ 6/2/2020 13:00:40 82 1936
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA _____ 83 451936
TOTAL DEUDA A PAGAR _____ 85 451936

PAGO EN EFECTIVO _____ 89 451936
TOTAL PAGADO _____ 96 451936



FORMULARIO DE LIQUIDACIÓN Y PAGO
DEL TRASPASO DE BIENES INMUEBLES 120

Periodo _____ 2 01/2020
Cédula _____ 4 003101012220
Nombre o razón social _____ 6 EL BARCO PIRATA FEROZ, SOCIEDAD ANÓNIMA

I. INFORMACION DEL TRANSMITENTE

CEDULA TRANSMITENTE _____ 21 011250022027
NOMBRE TRANSMITENTE _____ 20 MIGUEL ÁNGEL RAMÍREZ LÓPEZ
OTROS TRANSMITENTES _____ 22 N

II. INFORMACION DE ESCRITURA

FECHA DE OTORGAMIENTO _____ 23 05012020
NUMERO DE ESCRITURA _____ 24 2
NUMERO DE TOMO DE PROTOCOLO _____ 25 1
NUMERO DE CARNET DE AGREMIADO DEL NOTARIO _____ 26 26660
NOMBRE NOTARIO _____ 27 RODRIGO ALBERTO PEREZ GONZALEZ

III. IDENTIFICACION DE PROPIEDAD

PROVINCIA _____ 28 01
NUMERO DE FINCA _____ 29 00000000
DERECHO _____ 30
DUPLICADO _____ 31
PROPIEDAD HORIZONTAL _____ 32
TOMO _____ 33
FOLIO _____ 34
OTRAS PROPIEDADES _____ 35 N

IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE

VALOR FISCAL _____ 36 30000000
VALOR ESCRITURA _____ 37 30000000
BASE IMPONIBLE (VALOR MAYOR ENTRE "VALOR FISCAL" Y "VALOR ESCRITURA") _____ 38 30000000

V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA

IMPUESTO A PAGAR _____ 79 450000
INTERESES AL _____ 6/2/2020 13:00:40 82 1936
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA _____ 83 451936
TOTAL DEUDA A PAGAR _____ 85 451936

PAGO EN EFECTIVO _____ 89 451936
TOTAL PAGADO _____ 96 451936



FORMULARIO DE LIQUIDACIÓN Y PAGO
DEL TRASPASO DE BIENES INMUEBLES 120

Período 2 01/2020
Cédula 4 003101012220
Nombre o razón social 6 EL BARCO PIRATA FERROZ, SOCIEDAD ANÓNIMA

I. INFORMACION DEL TRANSMITENTE

CEDULA TRANSMITENTE 21 011250022027
NOMBRE TRANSMITENTE 20 MIGUEL ÁNGEL RAMÍREZ LÓPEZ
OTROS TRANSMITENTES 22 N

II. INFORMACION DE ESCRITURA

FECHA DE OTORGAMIENTO 23 05012020
NUMERO DE ESCRITURA 24 2
NUMERO DE TOMO DE PROTOCOLO 25 1
NUMERO DE CARNET DE AGREMIADO DEL NOTARIO 26 26660
NOMBRE NOTARIO 27 RODRIGO ALBERTO PEREZ GONZALEZ

III. IDENTIFICACION DE PROPIEDAD

PROVINCIA 28 01
NUMERO DE FINCA 29 00000000
DERECHO 30
DUPLICADO 31
PROPIEDAD HORIZONTAL 32
TOMO 33
FOLIO 34
OTRAS PROPIEDADES 35 N

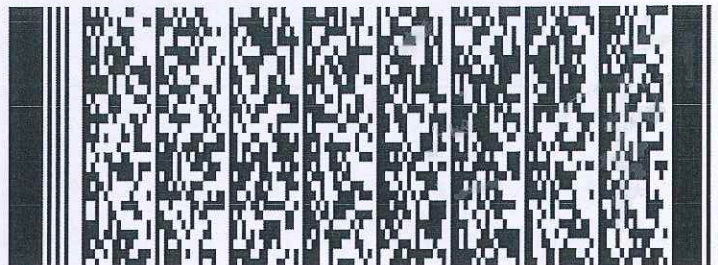
IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE

VALOR FISCAL 36 30000000
VALOR ESCRITURA 37 30000000
BASE IMPONIBLE (VALOR MAYOR ENTRE "VALOR FISCAL" Y "VALOR ESCRITURA") 38 30000000

V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA

IMPUESTO A PAGAR 79 450000
INTERESES AL 6/2/2020 13:00:40 82 1936
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA 83 451936
TOTAL DEUDA A PAGAR 85 451936

PAGO EN EFECTIVO 89 451936
TOTAL PAGADO 96 451936



FORMULARIO DE LIQUIDACIÓN Y PAGO
DEL TRASPASO DE BIENES INMUEBLES 120

Período _____ 2 01/2020
Cédula _____ 4 000011250200
Nombre o razón social _____ 6 CATALINA LÓPEZ VALDEZ

I. INFORMACION DEL TRANSMITENTE

CEDULA TRANSMITENTE _____ 21 *****
NOMBRE TRANSMITENTE _____ 20 *****
OTROS TRANSMITENTES _____ 22 *

II. INFORMACION DE ESCRITURA

FECHA DE OTORGAMIENTO _____ 23 *****
NUMERO DE ESCRITURA _____ 24 *
NUMERO DE TOMO DE PROTOCOLO _____ 25 *
NUMERO DE CARNET DE AGREMIADO DEL NOTARIO _____ 26 *****
NOMBRE NOTARIO _____ 27 *****

III. IDENTIFICACION DE PROPIEDAD

PROVINCIA _____ 28 **
NUMERO DE FINCA _____ 29 *****
DERECHO _____ 30
DUPLICADO _____ 31
PROPIEDAD HORIZONTAL _____ 32
TOMO _____ 33
FOLIO _____ 34
OTRAS PROPIEDADES _____ 35 *

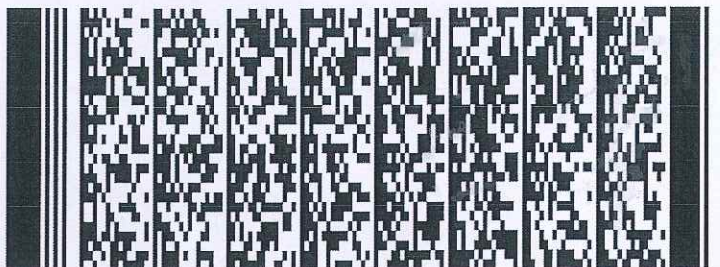
IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE

VALOR FISCAL _____ 36 *****
VALOR ESCRITURA _____ 37 *****
BASE IMPONIBLE (VALOR MAYOR ENTRE "VALOR FISCAL" Y "VALOR ESCRITURA") _____ 38 *****

V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA

IMPUESTO A PAGAR _____ 79 37500
INTERESES AL _____ 6/2/2020 12:40:37 82 161
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA _____ 83 37661
TOTAL DEUDA A PAGAR _____ 85 37661

PAGO EN EFECTIVO _____ 89 37661
TOTAL PAGADO _____ 96 37661



FORMULARIO DE LIQUIDACIÓN Y PAGO
DEL TRASPASO DE BIENES INMUEBLES 120

Período _____ 2 01/2020
Cédula _____ 4 0000112502 00
Nombre o razón social _____ 6 CATALINA LÓPEZ VALDEZ

I. INFORMACION DEL TRANSMITENTE

CEDULA TRANSMITENTE _____ 21 000011250212
NOMBRE TRANSMITENTE _____ 20 GERARDO LÓPEZ MATAMOROS
OTROS TRANSMITENTES _____ 22 N

II. INFORMACION DE ESCRITURA

FECHA DE OTORGAMIENTO _____ 23 05012020
NUMERO DE ESCRITURA _____ 24 2
NUMERO DE TOMO DE PROTOCOLO _____ 25 1
NUMERO DE CARNET DE AGREMIADO DEL NOTARIO _____ 26 26660
NOMBRE NOTARIO _____ 27 RODRIGO ALBERTO PEREZ GONZALEZ

III. IDENTIFICACION DE PROPIEDAD

PROVINCIA _____ 28 01
NUMERO DE FINCA _____ 29 00010110
DERECHO _____ 30
DUPLICADO _____ 31
PROPIEDAD HORIZONTAL _____ 32
TOMO _____ 33
FOLIO _____ 34
OTRAS PROPIEDADES _____ 35 N

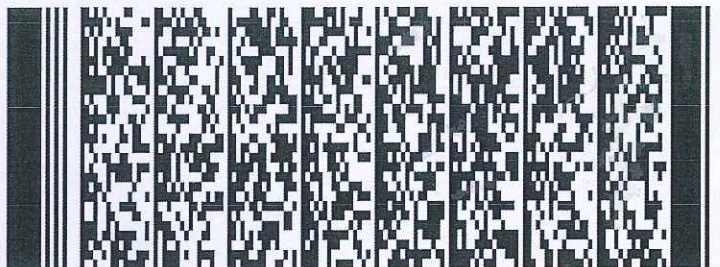
IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE

VALOR FISCAL _____ 36 2500000
VALOR ESCRITURA _____ 37 2500000
BASE IMPONIBLE (VALOR MAYOR ENTRE "VALOR FISCAL" Y "VALOR ESCRITURA") _____ 38 2500000

V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA

IMPUESTO A PAGAR _____ 79 37500
INTERESES AL _____ 6/2/2020 12:40:37 82 161
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA _____ 83 37661
TOTAL DEUDA A PAGAR _____ 85 37661

PAGO EN EFECTIVO _____ 89 37661
TOTAL PAGADO _____ 96 37661



FORMULARIO DE LIQUIDACIÓN Y PAGO
DEL TRASPASO DE BIENES INMUEBLES 120

Período _____ 2 00 01/2020
Cédula _____ 4 000011250212
Nombre o razón social _____ 6 CATALINA LÓPEZ VALDEZ

I. INFORMACION DEL TRANSMITENTE

CEDULA TRANSMITENTE _____ 21 0000112502127
NOMBRE TRANSMITENTE _____ 20 GERARDO LÓPEZ MATAMOROS
OTROS TRANSMITENTES _____ 22 N

II. INFORMACION DE ESCRITURA

FECHA DE OTORGAMIENTO _____ 23 05012020
NUMERO DE ESCRITURA _____ 24 2
NUMERO DE TOMO DE PROTOCOLO _____ 25 1
NUMERO DE CARNET DE AGREMIADO DEL NOTARIO _____ 26 26660
NOMBRE NOTARIO _____ 27 RODRIGO ALBERTO PEREZ GONZALEZ

III. IDENTIFICACION DE PROPIEDAD

PROVINCIA _____ 28 01
NUMERO DE FINCA _____ 29 00010110
DERECHO _____ 30
DUPLICADO _____ 31
PROPIEDAD HORIZONTAL _____ 32
TOMO _____ 33
FOLIO _____ 34
OTRAS PROPIEDADES _____ 35 N

IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE

VALOR FISCAL _____ 36 2500000
VALOR ESCRITURA _____ 37 2500000
BASE IMPONIBLE (VALOR MAYOR ENTRE "VALOR FISCAL" Y "VALOR ESCRITURA") _____ 38 2500000

V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA

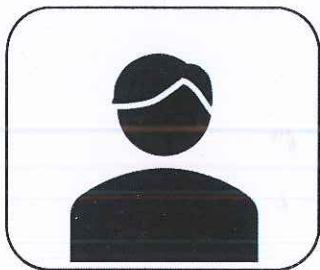
IMPUESTO A PAGAR _____ 79 37500
INTERESES AL _____ 6/2/2020 12:40:37 82 161
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA _____ 83 37661
TOTAL DEUDA A PAGAR _____ 85 37661

PAGO EN EFECTIVO _____ 89 37661
TOTAL PAGADO _____ 96 37661



REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

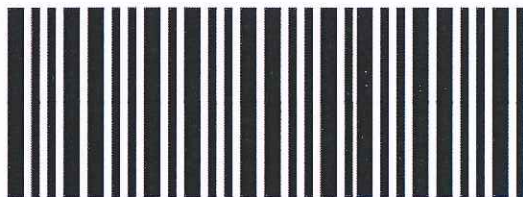
1 1250 0212



Nombre: GERARDO
1°Apellido: LOPEZ
2°Apellido: MATAMOROS
C.C:



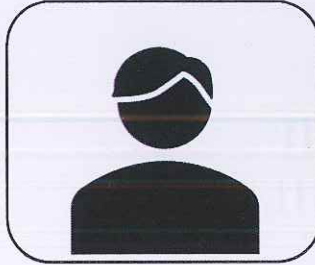
Número de Cédula: 1 1250 0212
Fecha de Nacimiento: 22 03 1962
Lugar de Nacimiento: CATEDRAL CENTRAL SAN JOSÉ
Nombre del Padre: GERARDO LOPEZ GONZALEZ
Nombre de la Madre: RITA MATAMOROS RUIZ
Domicilio Electoral: SAN SEBASTIAN CENTRAL SAN JOSÉ
Vencimiento: 10 02 2022 Sexo: M



000225664



REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



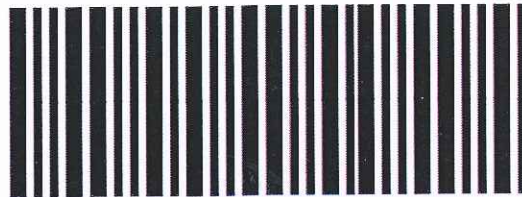
1 1250 0220



Nombre: MIGUEL ANGEL
1ºApellido: RAMIREZ
2ºApellido: LOPEZ
C.C:



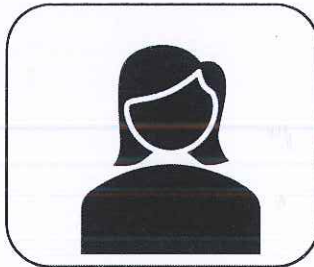
Número de Cédula: 1 1250 0220
Fecha de Nacimiento: 22 03 1974
Lugar de Nacimiento: CATEDRAL CENTRAL SAN JOSÉ
Nombre del Padre: MARIO RAMIREZ GONZALEZ
Nombre de la Madre: LUISA LOPEZ ORTEGA
Domicilio Electoral: SAN VICENTE MORAVIA SAN JOSÉ
Vencimiento: 09 03 2023 Sexo: M



000225664



REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



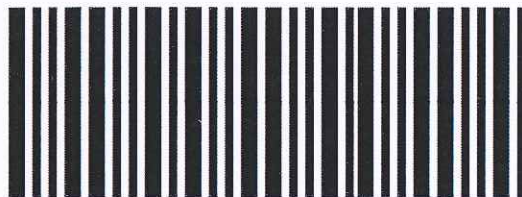
1 1251 0200



Nombre: CATALINA
1°Apellido: LOPEZ
2°Apellido: VALDEZ
C.C:



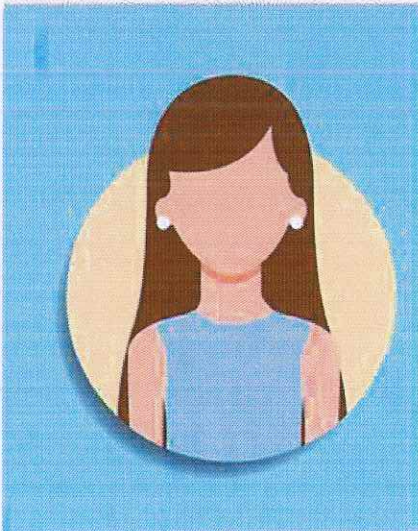
Número de Cédula: 1 1251 0200
Fecha de Nacimiento: 02 09 1980
Lugar de Nacimiento: CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE
Nombre del Padre: JORGE LOPEZ SALAS
Nombre de la Madre: KARLA VALDEZ MADRIGAL
Domicilio Electoral: SAN VICENTE MORAVIA SAN JOSE
Vencimiento: 10 06 2022 Sexo: F



000225664

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY / REPUBLIQUE FEDERALE D'ALLEMAGNE
PERSONAL AUSWEIS
IDENTITY CARD / CARTE D'IDENTITE

DE 15987
PASSPORT NUMBER



ANDREINA

Vornamen/ Given names/ Prénoms

VON KOLLER

Geburtsstag/ Date of birth/
Date de naissance

12.08.1964

Staatsangehörigkeit/ Nationality/
Nationalité

DEUTSCH

Geburtsort/ Place of birth/ Lieu de naissance

BERLIN

Gültig bis/ Date of expiry/
Date of expiration

31.10.2020

938568

Unterschrift der Inhaberin/ des Inhabers -
Signature of bearer - Signature de la titulaire/ du titulaire

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-200800-2020
PERSONA JURIDICA: 3-101-012220

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACION: EL BARCO PIRATA FEROZ SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 2012 ASIENTO: 375657 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 07/12/2012
DOMICILIO: ESCAZÚ, CENTRO COMERCIAL TREJOS MONTEALEGRE, SEGUNDO PISO, NÚMERO CUATRO

OBJETO/FINES (SINTESIS): EL COMERCIO, LA INDUSTRIA. PODRA FORMAR PARTE Y FUSIONARSE CON OTRAS SOCIEDADES. PODRA FORMAR PARTE Y FUSIONARSE CON OTRAS SOCIEDADES. PODRA RENDIR FIANZAS Y GARANTIAS.

PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA: INICIO: 04/12/2012 VENCIMIENTO: 04/12/2111

NUMERO LEGALIZACION: 4061000235462

FECHA LEGALIZACION:24/04/2013

CONFORMACION DEL CAPITAL O PATRIMONIO

FECHA DE INSCRIPCION: 29/05/2019 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** DOLARES

CLASE DE ACCION O TITULO: ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS

CANTIDAD TITULOS: 2,935 **MONTO:** 1,000.00 **TOTAL:** 2,935,000.00

NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURIDICA

ADMINISTRACION

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: JUNTA DIRECTIVA Y FISCAL NOMBRADOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL.
LA JUNTA DIRECTIVA NO TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACION

LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑIA CORRESPONDERA AL PRESIDENTE Y AL TESORERO, CON FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMOS SIN LIMITE DE SUMA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1253 DEL CODIGO CIVIL, PUDIENDO ACTUAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE. EL SECRETARIO TAMBIEN TENDRA LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑIA, CON PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA, PERO LIMITADO A LA REPRESENTACION DE LA COMPAÑIA ANTE LA SUPERINTENDENCIA GENERAL DE ENTIDADES FINANCIERAS (SUGEF) DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1254 DEL CODIGO CIVIL, PUDIENDO ACTUAR INDIVIDUALMENTE O EN CONJUNTO CON PRESIDENTE O TESORERO. TODOS LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA PODRAN OTORGAR PODERES Y SUSTITUIR SU MANDATO, EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO, SIN PERDER POR ELLO SU EJERCICIO, SIEMPRE QUE LOS PODERES OTORGADOS NO EXCEDAN LAS FACULTADES QUE LE HUBIESEN SIDO OTORGADAS AL PODERDANTE. NO OBSTANTE, PARA ENAJENAR O GRAVAR BIENES INMUEBLES, ACTIVOS FIJOS Y DERECHOS DE LA COMPAÑIA, LOS CITADOS APODERADOS NECESITARAN LA APROBACION PREVIA Y EXPRESA DE LA JUNTA DIRECTIVA O DE LA ASAMBLEA DE SOCIOS. LA ANTERIOR LIMITACION NO APLICA LA COMPRAVENTA O GRAVAMEN DE VEHICULOS O REPUESTOS, QUE CORRESPONDA AL GIRO ORDINARIO DE LA COMPAÑIA.

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCION: 23/01/2019 **CARGO:** TESORERO
OCUPADO POR: JORGE ENRIQUE RICARDO MORALES MENDEZ PASAPORTE: PA 87
REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 30/11/2018 VENCIMIENTO: 04/12/2111

FECHA DE INSCRIPCION: 29/05/2019 **CARGO:** SECRETARIO
OCUPADO POR: JOSE JOAQUIN GONZALEZ CHAVARRIA CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0818-08 87
REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 31/03/2019 VENCIMIENTO: 04/12/2111

FECHA DE INSCRIPCION: 29/05/2019 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: ANDREINA VON KOLLER PASAPORTE: DEI5987
REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 31/03/2019 VENCIMIENTO: 04/12/2111

**NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACION
NOMBRAMIENTOS U OTROS CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA**

FECHA DE INSCRIPCION: 26/06/2019 **CARGO:** FISCAL
OCUPADO POR: CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1206-

REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 17/06/2019 VENCIMIENTO: 04/12/2111

FECHA DE INSCRIPCION: 29/05/2019 CARGO: AGENTE RESIDENTE
OCUPADO POR: CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0810-.....

REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 31/03/2019 VENCIMIENTO: 04/12/2111
DIRECCION: OFICINA EN SAN JOSE, SANTA ANA, RADIAL BELEN - SANTA ANA, FORUM DOS, EDIFICIO A, PISO CUATRO.

FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA

PODERES QUE HA OTORGADO LA PERSONA JURIDICA

INFORMACION DETALLADA O POSIBLES MOVIMIENTOS EN LA CERTIFICACION DEL PODER CORRESPONDIENTE

CITAS DE INSCRIPCION DEL PODER: 2019 - 45081 - 1 - 3 FECHA: 23/01/2019
TIPO DE PODER: PODER GENERALISIMO ESTADO ACTUAL DEL PODER: INSCRITO

CITAS DE INSCRIPCION DEL PODER: 2019 - 237060 - 1 - 14 FECHA: 29/05/2019
TIPO DE PODER: PODER GENERAL ESTADO ACTUAL DEL PODER: INSCRITO

CITAS DE INSCRIPCION DEL PODER: 2019 - 392813 - 1 - 6 FECHA: 26/06/2019
TIPO DE PODER: PODER GENERALISIMO ESTADO ACTUAL DEL PODER: INSCRITO

CITAS DE INSCRIPCION DEL PODER: 2019 - 392813 - 1 - 5 FECHA: 26/06/2019
TIPO DE PODER: PODER GENERALISIMO ESTADO ACTUAL DEL PODER: INSCRITO

CITAS DE INSCRIPCION DEL PODER: 2019 - 392813 - 1 - 4 FECHA: 26/06/2019
TIPO DE PODER: PODER GENERALISIMO ESTADO ACTUAL DEL PODER: INSCRITO

CITAS DE INSCRIPCION DEL PODER: 2019 - 392813 - 1 - 2 FECHA: 26/06/2019
TIPO DE PODER: PODER GENERALISIMO ESTADO ACTUAL DEL PODER: INSCRITO

CITAS DE INSCRIPCION DEL PODER: 2019 - 527137 - 1 - 1 FECHA: 29/08/2019
TIPO DE PODER: PODER GENERALISIMO ESTADO ACTUAL DEL PODER: INSCRITO

**NO EXISTEN MAS PODERES OTORGADOS POR 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 16 HORAS 54 MINUTOS Y 45 SEGUNDOS, DEL 05 DE ENERO DE 2020.
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.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-33916300-2020

MATRICULA: 101010 - 001

NATURALEZA: TERRENO DE POTREROS
SITUADA EN EL DISTRITO 9 - PAVAS CANTON 1 - SAN JOSÉ DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE: CALLE PÚBLICA. **SUR:** JUAN CASTRO CONTRERAS

ESTE: JOSEFA SOLANO CERVANTES. **OESTE:** RAFAEL PÉREZ SOTO

MIDE: MIL METROS CUADRADOS EXACTOS

PLANO: SJ-0012030-2015

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-0003343	000	FOLIO REAL

PROPIETARIO:

GERARDO LÓPEZ MATAMOROS

CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1250-0212

ESTIMACIÓN: 5.000.000,00

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09 DE NOVIEMBRE DE 2012

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 369 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, POR LO QUE SI TIENE PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, Teléfono. 2221-0845.

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 16 HORAS 54 MINUTOS Y 45 SEGUNDOS, DEL 05 DE ENERO DE 2020.
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-3391600-2020

MATRICULA: 101010 - 002

NATURALEZA: TERRENO DE POTREROS
SITUADA EN EL DISTRITO 9 - PAVAS CANTON 1 - SAN JOSÉ DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE: CALLE PÚBLICA. **SUR:** JUAN CASTRO CONTRERAS

ESTE: JOSEFA SOLANO CERVANTES. **OESTE:** RAFAEL PÉREZ SOTO

MIDE: MIL METROS CUADRADOS EXACTOS

PLANO: SJ-0012030-2015

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-0003343	000	FOLIO REAL

PROPIETARIO:

MIGUEL ÁNGEL RAMÍREZ LÓPEZ

CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1250-0220

ESTIMACIÓN: 5.000.000,00

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09 DE NOVIEMBRE DE 2012

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 369 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, POR LO QUE SI TIENE PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, Teléfono. 2221-0845.

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 LA 16 HORAS 54 MINUTOS Y 45 SEGUNDOS, DEL 05 DE ENERO DE 2020. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE

Reformas 2013 a los Reglamentos de Desarrollo Urbano (actual Plan Director Urbano)

aprobación preliminar por el Concejo Municipal de San José, en Acuerdo 2, Artículo IV, de la Sesión Ordinaria 119, del 7 de agosto de 2012.

Municipalidad de San José

Provincia: SAN JOSÉ.
Cantón: SAN JOSÉ.
Distrito: PAVAS.

Licda. Ligia Quesada Madrigal,
Directora de Planificación y Evaluación MSJ,
Coordinadora General del Proyecto.

Arq. Urb. Vladimir Klotchkov,
Jefe Departamento de Gestión Urbana MSJ,
Coordinador General de Uso de Suelo.

Contenido de la lámina:
Propuesta de cambios a la Zonificación de Uso del Suelo del DISTRITO PAVAS

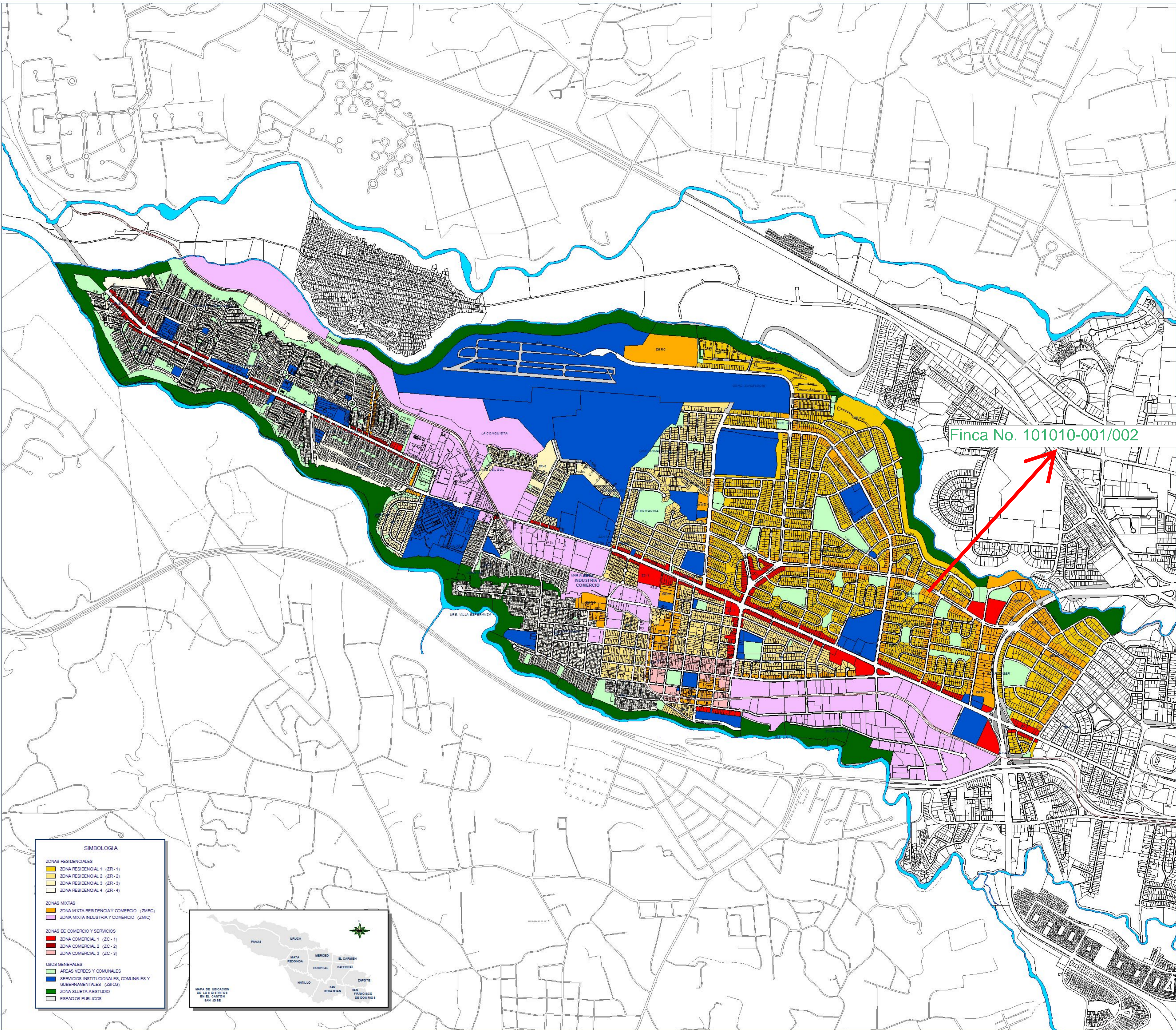


Escala
1 : 10 000



Gráficas:
WOC, Proceso de Información Geográfica,
Departamento de Información Catastral y Geográfica,
Dirección de Planificación y Evaluación. MSJ. 04/2013.

Setiembre de 2013



SIMBOLOGIA

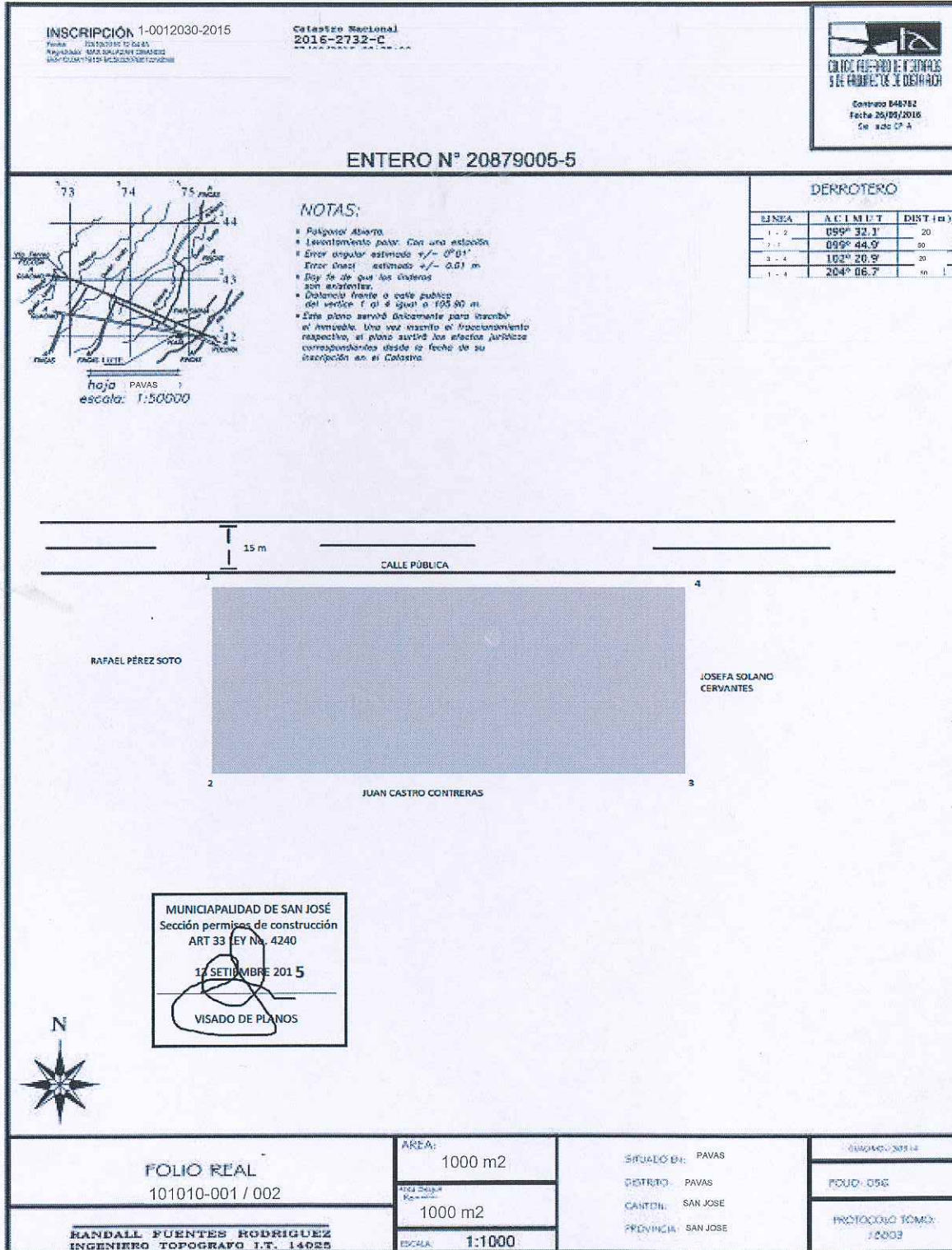
- ZONAS RESIDENCIALES
 - ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR-1)
 - ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR-2)
 - ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR-3)
 - ZONA RESIDENCIAL 4 (ZR-4)
- ZONAS MIXTAS
 - ZONA MIXTA RESIDENCIA Y COMERCIO (ZMRC)
 - ZONA MIXTA INDUSTRIA Y COMERCIO (ZMCI)
- ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
 - ZONA COMERCIAL 1 (ZC-1)
 - ZONA COMERCIAL 2 (ZC-2)
 - ZONA COMERCIAL 3 (ZC-3)
- USOS GENERALES
 - AREAS VERDES Y COMUNALES
 - SERVICIOS INSTITUCIONALES, COMUNALES Y GOBIERNAMENTALES (SISIG)
 - ZONA SUJETA A ESTUDIO
 - ESPACIOS PUBLICOS



REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-9509888- 2020

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 1-0012030-2015



Anotaciones

Código Provincia Número Año Observaciones Estado

No tiene movimientos en Bienes Inmuebles

El Registro Nacional advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

La fecha de Inscripción del plano se visualiza a todos los planos que fueron inscritos a partir del 28 de Junio del 2003, antes no se disponía de esa información.

DE ACUERDO AL ARTICULO 71 DEL REGLAMENTO A LA LEY DEL CATASTRO NACIONAL, ESTA CERTIFICACION NO INDICA SI EL PLANO ESTA CADUCO.

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 369 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.

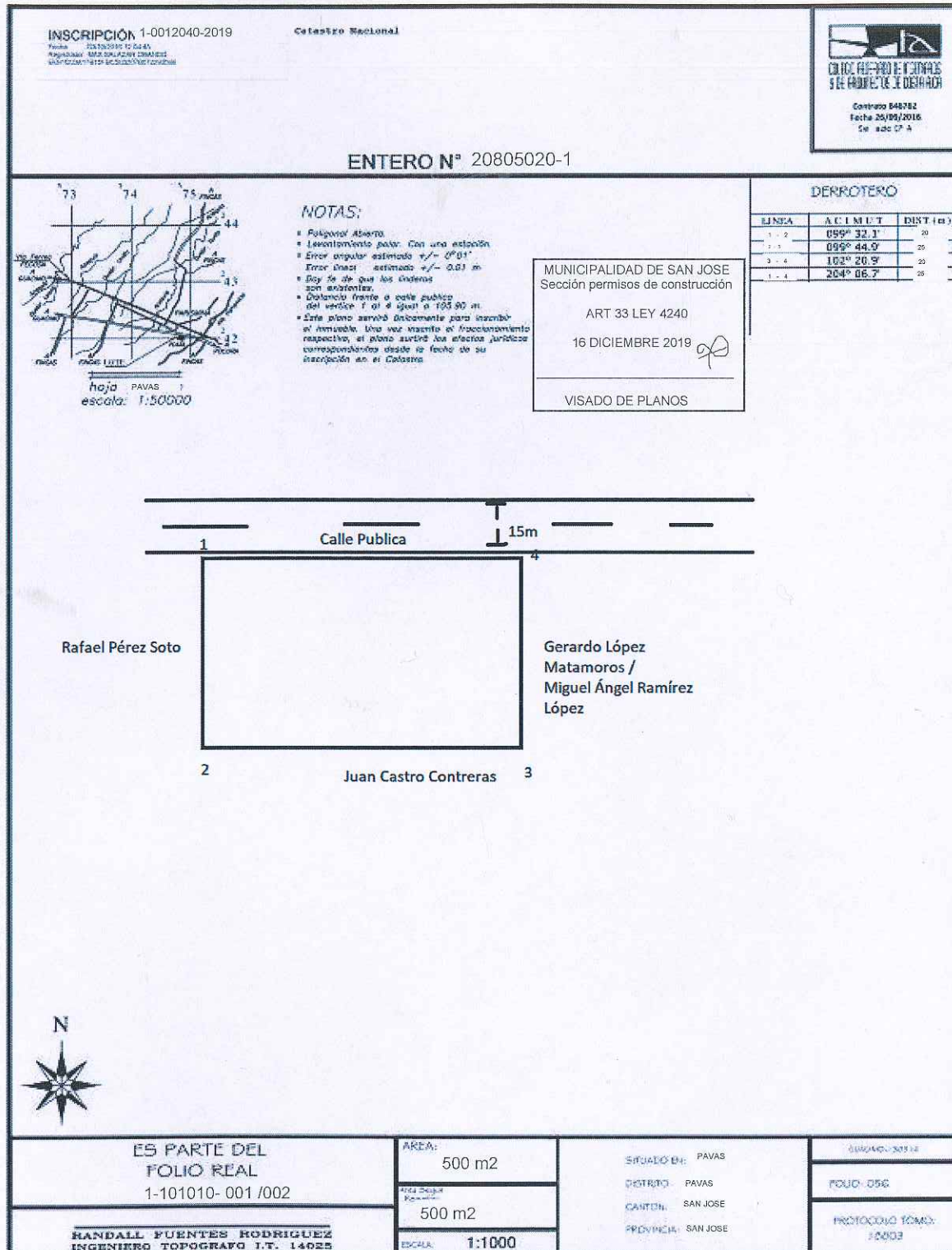
ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

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 15 HORAS 25 MINUTOS Y 17 SEGUNDOS, DEL 28 DE ENERO DEL 2020 PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-95098 9-2020

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 1-0012040-2019



Anotaciones

Código Provincia Número Año Observaciones Estado

No tiene movimientos en Bienes Inmuebles

El Registro Nacional advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

La fecha de Inscripción del plano se visualiza a todos los planos que fueron inscritos a partir del 28 de Junio del 2003, antes no se disponía de esa información.

DE ACUERDO AL ARTICULO 71 DEL REGLAMENTO A LA LEY DEL CATASTRO NACIONAL, ESTA CERTIFICACION NO INDICA SI EL PLANO ESTA CADUCO.

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 369 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.

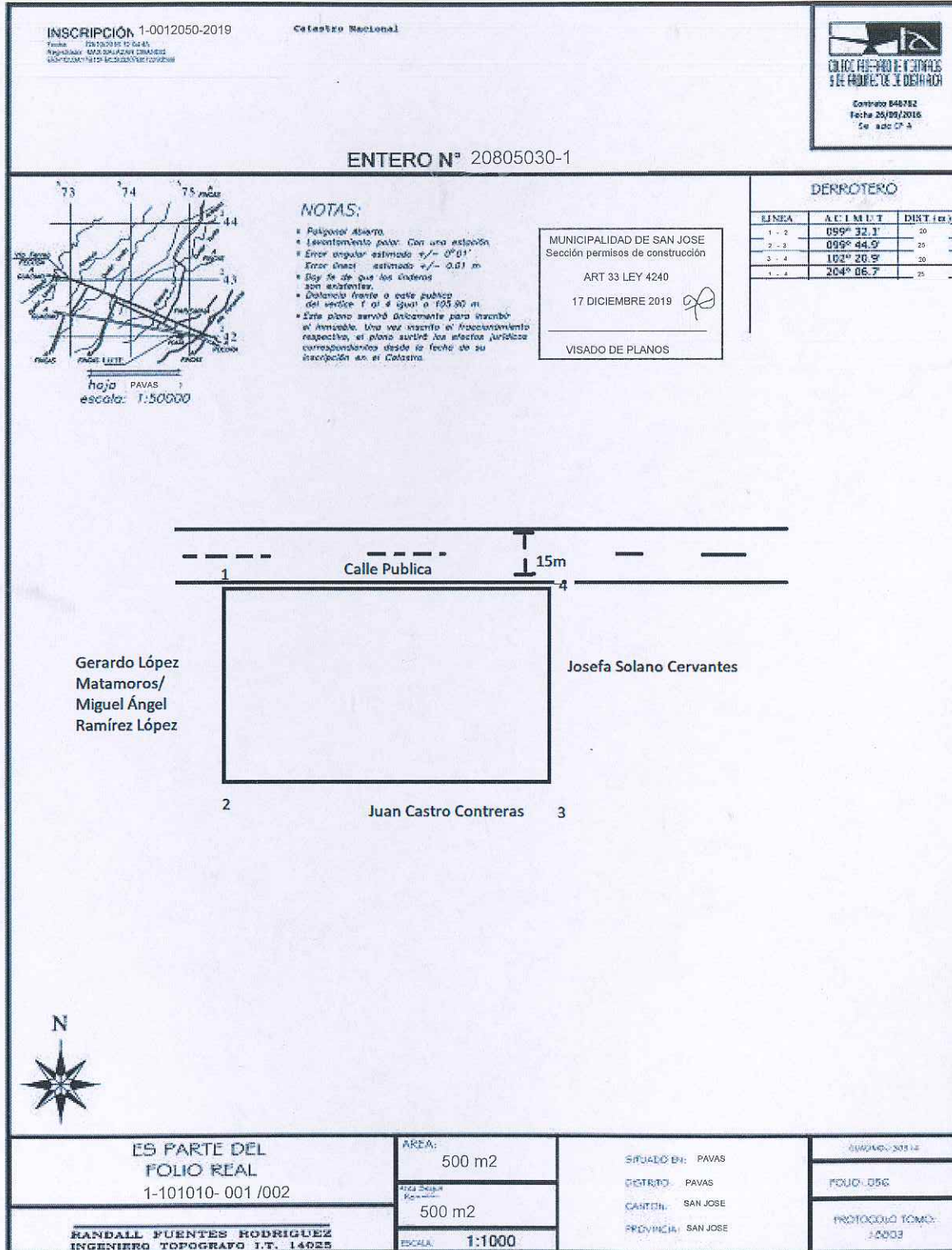
ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

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 25 MINUTOS Y 17 SEGUNDOS, DEL 28 DE ENERO DEL 2020 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@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-9509 10-2020

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 1-0012050-2019



Anotaciones

Código Provincia Número Año Observaciones Estado

No tiene movimientos en Bienes Inmuebles

El Registro Nacional advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

La fecha de Inscripción del plano se visualiza a todos los planos que fueron inscritos a partir del 28 de Junio del 2003, antes no se disponía de esa información.

DE ACUERDO AL ARTICULO 71 DEL REGLAMENTO A LA LEY DEL CATASTRO NACIONAL, ESTA CERTIFICACION NO INDICA SI EL PLANO ESTA CADUCO.

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 369 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.

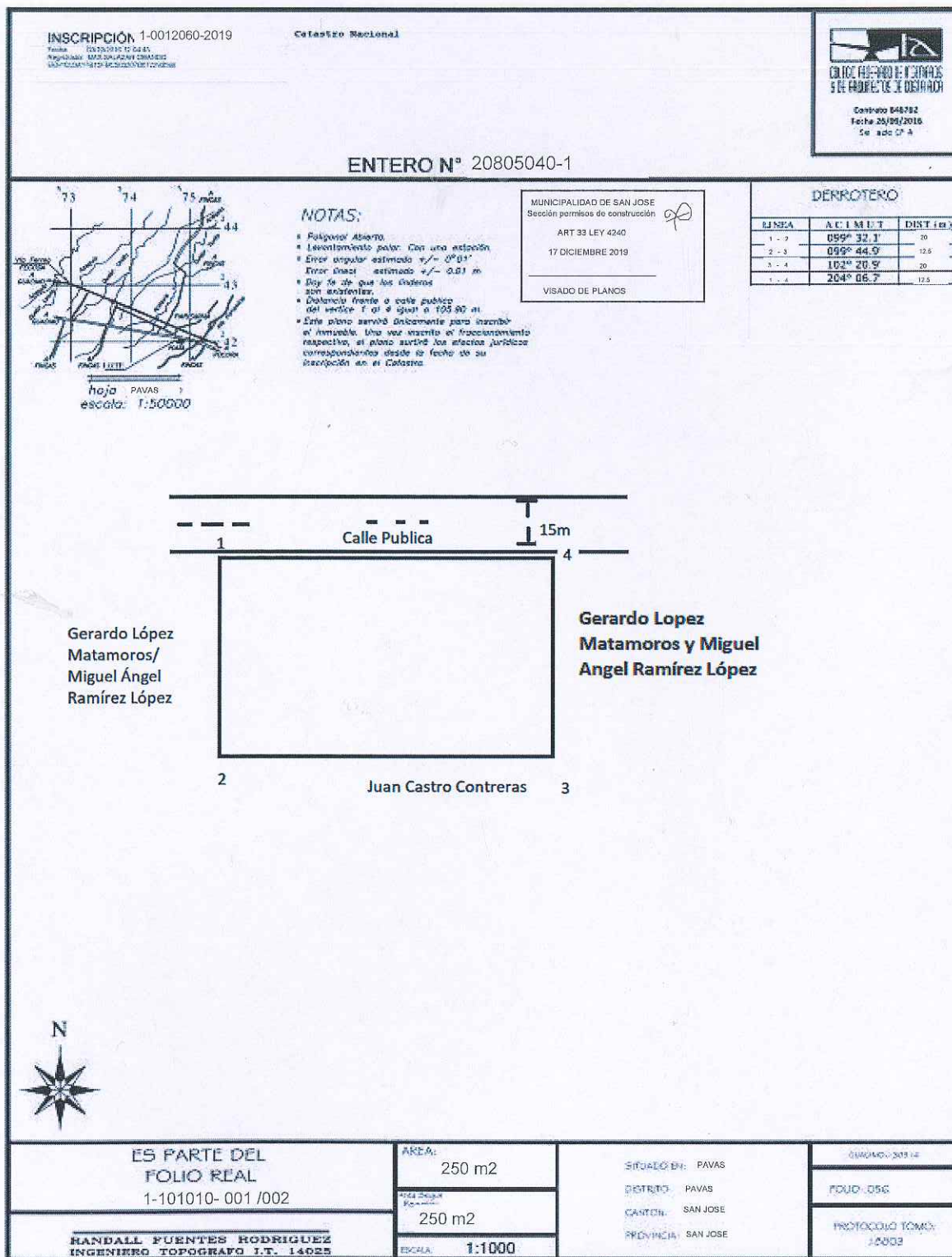
ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

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 25 MINUTOS Y 17 SEGUNDOS, DEL 29 ENERO DEL 2020 PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-9509 11-2020

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 1-0012060-2019



Anotaciones

Código Provincia Número Año Observaciones Estado

No tiene movimientos en Bienes Inmuebles

El Registro Nacional advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

La fecha de Inscripción del plano se visualiza a todos los planos que fueron inscritos a partir del 28 de Junio del 2003, antes no se disponía de esa información.

DE ACUERDO AL ARTICULO 71 DEL REGLAMENTO A LA LEY DEL CATASTRO NACIONAL, ESTA CERTIFICACION NO INDICA SI EL PLANO ESTA CADUCO.

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 369 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.


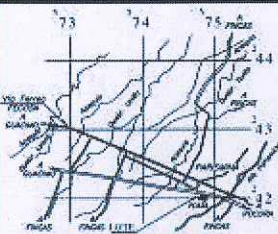



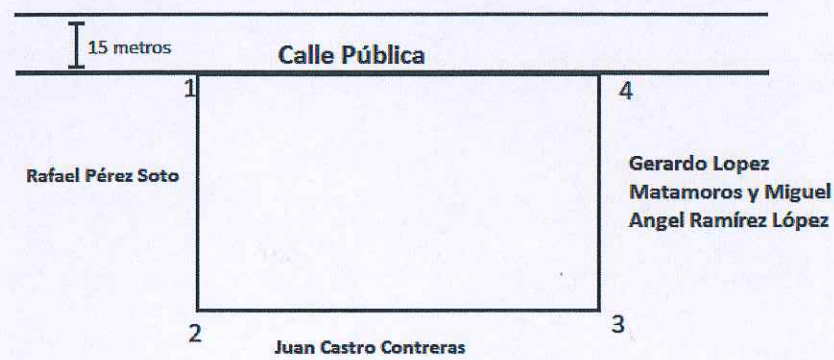

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

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 25 MINUTOS Y 17 SEGUNDOS, DEL 31 ENERO DEL 2020 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.

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-9509 12-2020

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 1-0012070-2019

<p>INSCRIPCIÓN 1-0012070-2019</p> <p><small>Planos: 18/12/2019 10:24:41 Registrador: MRS. MARCELA CHAVEZ S.I.C. 10000778124 000000000000000000</small></p>	<p>Catastro Nacional</p>	 <p>CONSEJO NACIONAL DE REGISTRADORES Y DE INGENIEROS DE CATASTRO</p> <p><small>Contrato 848782 Fecha 25/05/2016 Se auto C.A.</small></p>																		
<p>ENTERO N° 20805060-1</p>																				
 <p style="text-align: center;">hoja PAVAS 1 escala: 1:50000</p>	<p>NOTAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Polígono Abierto. • Levantamiento por: Con una estación. • Error angular estimado $\pm 1/20'$ • Error lineal estimado ± 0.01 m • Hay fe de que los linderos son existentes. • Distancia frente a calle pública del sector 1 al 4 igual a 105.90 m. • Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro. 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">DERROTERO</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">LÍNEA</th> <th style="text-align: center;">ACÍMET</th> <th style="text-align: center;">DIST (en m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1 - 2</td> <td style="text-align: center;">099° 32.1'</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 - 3</td> <td style="text-align: center;">099° 44.9'</td> <td style="text-align: center;">12.0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3 - 4</td> <td style="text-align: center;">102° 20.9'</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 - 4</td> <td style="text-align: center;">204° 06.7'</td> <td style="text-align: center;">12.5</td> </tr> </tbody> </table>	DERROTERO			LÍNEA	ACÍMET	DIST (en m)	1 - 2	099° 32.1'	20	2 - 3	099° 44.9'	12.0	3 - 4	102° 20.9'	20	1 - 4	204° 06.7'	12.5
DERROTERO																				
LÍNEA	ACÍMET	DIST (en m)																		
1 - 2	099° 32.1'	20																		
2 - 3	099° 44.9'	12.0																		
3 - 4	102° 20.9'	20																		
1 - 4	204° 06.7'	12.5																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE Sección permisos de construcción</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ART 33 LEY 4240 18 DICIEMBRE 2019</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">VISADO DE PLANOS </td> </tr> </table>			MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE Sección permisos de construcción	ART 33 LEY 4240 18 DICIEMBRE 2019	VISADO DE PLANOS 															
MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE Sección permisos de construcción																				
ART 33 LEY 4240 18 DICIEMBRE 2019																				
VISADO DE PLANOS 																				
																				
																				
<p>ES PARTE DEL FOLIO REAL 1-101010- 001 /002</p>	<p>AREA: 250 m²</p> <p>AREA DEL INMUEBLE: 250 m²</p> <p>ESCALA: 1:1000</p>	<p>SITUACIÓN: PAVAS DISTRITO: PAVAS CANTÓN: SAN JOSE PROVINCIA: SAN JOSE</p>																		
<p>RANDALL FUENTES RODRIGUEZ INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 14025</p>		<p><small>CONTRATO: 2019-12</small></p> <p>FOLIO: 050</p> <p>PROYECTO Y TOMA: JORGE</p>																		

Anotaciones

Código Provincia Número Año Observaciones Estado

No tiene movimientos en Bienes Inmuebles

El Registro Nacional advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

La fecha de Inscripción del plano se visualiza a todos los planos que fueron inscritos a partir del 28 de Junio del 2003, antes no se disponía de esa información.

DE ACUERDO AL ARTICULO 71 DEL REGLAMENTO A LA LEY DEL CATASTRO NACIONAL, ESTA CERTIFICACION NO INDICA SI EL PLANO ESTA CADUCO.

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 369 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 25 MINUTOS Y 17 SEGUNDOS, DEL 31 ENERO DEL 2020 PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.



NÚMERO ONCE – QUINCE: El suscrito, **FRANCISCO GONZÁLEZ PRADA**, Notario Público con oficina abierta en San José, Barrio Escalante, del Banco de Costa Rica, doscientos metros al Norte, Bufete Gonzalez Prada, portador de la cédula de identidad número uno – mil doscientos – trescientos once, debidamente autorizado al efecto, protocolizo en lo literal los acuerdos de Asamblea de Junta Directiva de la compañía **EL BARCO PIRATA FEROZ, S.A.**, con cédula jurídica número tres – ciento uno - doce mil doscientos veinte, la cual dice así:

*“CINCO: Acta de Sesión Número CINCO de la Junta Directiva de la sociedad **EL BARCO PIRATA FEROZ, S.A.**, celebrada en su domicilio social situado en Escazú, Centro Comercial Trejos Montealegre, segundo piso, número cuatro, a las trece horas del primero de octubre de dos mil diecinueve. Presente en este acto los señores: **ANDREINA** (nombre) **VON KOLLER** (apellido), de un solo apellido en razón de su nacionalidad alemana, soltera, empresaria, vecina de San Rafael, Escazú, San José, quinientos metros al norte del Centro Comercial Paco, portadora del pasaporte de su país número DEI cinco nueve ocho siete; **JOSE JOAQUIN GONZALEZ CHAVARRIA**, soltero, empresario, vecino de San Rafael, Escazú, San José, quinientos metros al norte del Centro Comercial Paco, portador de la cédula de identidad número uno -cero ocho uno ocho cero ocho ocho siete; y **JORGE ENRIQUE RICARDO MORALES MENDEZ**, soltero, empresario, vecino de San Rafael, Escazú, San José, quinientos metros al norte del Centro Comercial Paco, portador del pasaporte de su país número PA ocho siete; quienes son la totalidad de miembros de la Junta Directiva, y además, la señora **ANDREA MORA JIMÉNEZ**, empresaria, vecina de San Rafael, Escazú, San José, quinientos metros al este del Centro Comercial Paco, portador de la cédula de identidad número uno – mil cuatrocientos – mil doscientos, en su calidad de Apoderada Generalísima Con Límite de Suma a Cien mil dólares de la compañía; por lo que se prescinde de la convocatoria previa y se procede a conocer el siguiente orden del día: 1. Solicitud de autorización para compra de bien por parte del representante legal, 2. Deliberación y decisión de la junta directiva, 3. Lectura y aprobación del acta. PRIMERO: El representante legal de la compañía, la señora **Andrea Mora Ramírez**, se refiere a la compra del lote descrito como: terreno de potrero, situada en distrito noveno, Pavas, del cantón primero, San José, de la provincia de San José, cuyos linderos son: al norte con Calle Pública; al sur con Juan Castro Contreras; al este con Josefa Solano Cervantes; y al oeste con Gerardo López Matamoros y*



Miguel Ángel Ramírez López, con una medida de doscientos cincuenta metros cuadrados, descripción que se ajusta a lo establecido en el plano catastrado número SJ - cero cero uno dos cero cinco cero - dos mil diecinueve, visado por la Municipalidad de San José, el diecisiete de diciembre del dos mil diecinueve. Dicho predio resulta de sumo interés para la compañía por su precio accesible y con su compra se podrá mejorar la producción de la compañía y un incremento en el intercambio comercial en el Valle Central del país, lo que mejoraría las ganancias para la empresa. Asimismo, siendo que el valor de dicha compra es mayor al diez por ciento del valor de los activos de la empresa, de conformidad con el artículo treinta y dos ter del código de comercio; solicita a este órgano la autorización para la realización de dicho contrato. SEGUNDO: Escuchada la exposición de la representante legal, los miembros de la junta directiva discuten el tema y considerando que se trata de un negocio conveniente a los intereses de la empresa, acuerdan autorizar dicha compra y además autorizar a la señora ANDREINA VON KOLLER como presidenta de la compañía para que suscriba el contrato de compraventa solicitado, por la suma de TREINTA MILLONES DE COLONES EXACTOS. TERCERO: Se procede a hacer lectura del acta, la cual es aprobada en su integridad por todos los presentes miembros de Junta Directiva. CUARTO: Se declaran firmes los acuerdos anteriores y se comisiona al Notario Público FRANCISCO GONZÁLEZ PRADA para que protocolice literalmente esta acta y extienda testimonio. Escazú, a las trece horas del primero de octubre de dos mil diecinueve. ILEGIBLE.- ILEGIBLE.- ILEGIBLE.-" El suscrito Notario da fe de lo siguiente: a) De que el acta se encuentra debidamente asentada en el libro número uno de Sesiones de Junta Directiva de EL BARCO PIRATA FERROZ SOCIEDAD ANÓNIMA; b) De que el acta se encuentra en firme y debidamente firmada por todos los miembros de Junta Directiva; c) De que la sociedad se encuentra inscrita y vigente en la Sección Mercantil bajo la cédula de persona jurídica número tres - ciento uno - doce mil doscientos veinte; d) De que el domicilio social actual de la sociedad se ubica en la ciudad de Escazú, Centro Comercial Trejos Montealegre, segundo piso, número cuatro; y e) De que lo transcrito es copia fiel y exacta de su original. ES TODO. Se extiende un primer testimonio. Leo y confronto lo transcrito con su original, resulta conforme y lo firmo en la ciudad de San José, a las nueve horas del dos de octubre del dos mil diecinueve. ILEGIBLE.- LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO ONCE - UNO INICIADA AL FOLIO

FRANCISCO GONZÁLEZ PRADA

1012000311



VEINTE FRENTE DEL TOMO NÚMERO QUINCE DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA
CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO
AL FIRMARSE LA MATRIZ EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francisco González Prada', written in a cursive style.



1012000311

FRANCISCO GONZÁLEZ PRADA

25110 #000000011

18/12/2019 12:51:17

Oficina: 933 OFICINA REGISTRO NACIO
Cajero: 11170328
Documento: 36316507
Formulario: 00000000000
Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000350277967

Tasacion: 363165070
Registros: ENTERO DE TIMBRES
Actos: AUTENTICACION DE FIRMA
Monto Tasado: 0.01
Descripcion:
Boleta:
Finca/Motor:

TIMBRE FISCAL 125.00
TIMBRE COLEGIO DE 275.00

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot. Timbres: *****400.00
Descuento: *****24.00
Total Timbres: *****376.00

Total DDTD: *****0.00

DESGLASE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****376.00
Valores: *****0.00
Total: *****376.00

 **BCR** OFICINA
Banco de Costa Rica **REGISTRO NACIONAL**

TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS Y 00/100
COLONES 18 DIC 2019 EXACTOS

JONATHAN OVARES ARROYO
CAJERO

 **BCR**
SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA

Firma

Cod. Feca 2067, Cod. Banco 15010560 06-2019 BCB/PRES FESA S.A. TEL: 2291-1676 FAX 2291-1682

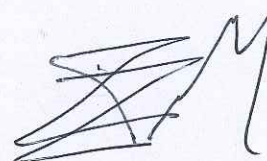
Cod. Feca 2067, Cod. Banco 15010560 06-2019 BCB/PRES FESA S.A. TEL: 2291-1676 FAX 2291-1682

Cod. Feca 2067, Cod. Banco 15010560 06-2019 BCB/PRES FESA S.A. TEL: 2291-1676 FAX 2291-1682

76 FAX 2291-1682

CINCO: Acta de Sesión Número CINCO de la Junta Directiva de la sociedad EL BARCO PIRATA FERROZ, S.A., celebrada en su domicilio social situado en Escazú, Centro Comercial Trejos Montealegre, segundo piso, número cuatro, a las trece horas del primero de octubre de dos mil diecinueve. Presente en este acto los señores: ANDREINA (nombre) VON KOLLER (apellido), de un solo apellido en razón de su nacionalidad alemana, soltera, empresaria, vecina de San Rafael, Escazú, San José, quinientos metros al norte del Centro Comercial Paco, portadora del pasaporte de su país número DEI cinco nueve ocho siete; JOSE JOAQUIN GONZALEZ CHAVARRIA, soltero, empresario, vecino de San Rafael, Escazú, San José, quinientos metros al norte del Centro Comercial Paco, portador de la cédula de identidad número uno -cero ocho uno ocho cero ocho ocho siete; y JORGE ENRIQUE RICARDO MORALES MENDEZ, soltero, empresario, vecino de San Rafael, Escazú, San José, quinientos metros al norte del Centro Comercial Paco, portador del pasaporte de su país número PA ocho siete; quienes son la totalidad de miembros de la Junta Directiva, y además, la señora ANDREA MORA JIMÉNEZ, empresaria, vecina de San Rafael, Escazú, San José, quinientos metros al este del Centro Comercial Paco, portador de la cédula de identidad número uno - mil cuatrocientos - mil doscientos, en su calidad de Apoderada Generalísima Con Límite de Suma a Cien mil dólares de la compañía; por lo que se prescinde de la convocatoria previa y se procede a conocer el siguiente orden del día: 1. Solicitud de autorización para compra de bien por parte del representante legal, 2. Deliberación y decisión de la junta directiva, 3. Lectura y aprobación del acta. PRIMERO: El representante legal de la compañía, la señora Andrea Mora Ramírez, se refiere a la compra del lote descrito como: terreno de potrero, situada en distrito noveno, Pavas, del cantón primero, San José, de la provincia de San José, cuyos linderos son: al norte con Calle Pública; al sur con Juan Castro Contreras; al este con Josefá Solano Cervantes; y al oeste con Gerardo López Matamoros y Miguel Ángel Ramírez López, con una medida de doscientos cincuenta metros

cuadrados, descripción que se ajusta a lo establecido en el plano catastrado número S.J - cero cero uno dos cero cinco cero - dos mil diecinueve, visado por la Municipalidad de San José, el diecisiete de diciembre del dos mil diecinueve. Dicho predio resulta de sumo interés para la compañía por su precio accesible y con su compra se podrá mejorar la producción de la compañía y un incremento en el intercambio comercial en el Valle Central del país, lo que mejoraría las ganancias para la empresa. Asimismo, siendo que el valor de dicha compra es mayor al diez por ciento del valor de los activos de la empresa, de conformidad con el artículo treinta y dos ter del código de comercio; solicita a este órgano la autorización para la realización de dicho contrato. SEGUNDO: Escuchada la exposición de la representante legal, los miembros de la junta directiva discuten el tema y considerando que se trata de un negocio conveniente a los intereses de la empresa, acuerdan autorizar dicha compra y además autorizar a la señora ANDREINA VON KOLLER como presidenta de la compañía para que suscriba el contrato de compraventa solicitado, por la suma de TREINTA MILLONES DE COLONES EXACTOS. TERCERO: Se procede a hacer lectura del acta, la cual es aprobada en su integridad por todos los presentes miembros de Junta Directiva. CUARTO: Se declaran firmes los acuerdos anteriores y se comisiona al Notario Público FRANCISCO GONZÁLEZ PRADA para que protocolice literalmente esta acta y extienda testimonio. Escasó, a las trece horas del primero de octubre de dos mil diecinueve.





BAC San José

Banco BAC San José S.A.

SAN JOSÉ - COSTA RICA

00000000

CHEQUE No. 6541-9

PÁGuese A LA
ORDEN DE:

MIGUEL ANGEL RAMIREZ LOPEZ



30.000.000,00

EN LETRAS
LA SUMA DE
COLONES

TREINTA MILLONES DE COLONES

EL BARCO PIRATA FEROS SOCIEDAD ANONIMA

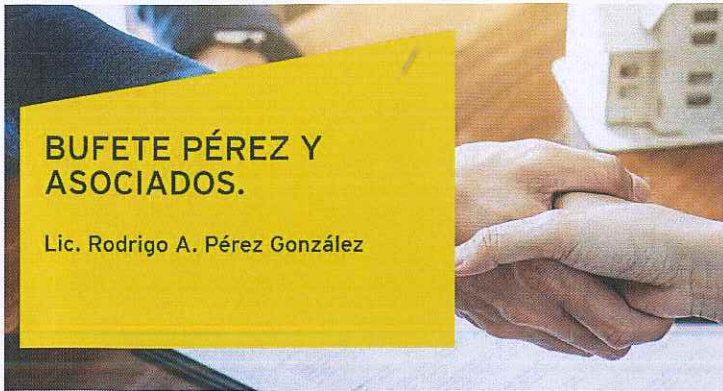
FIRMA

IBAN: CR25 0102 0000 9300 2542 45

00000 402 0000903474567

03

FECHA DE EMISION: 04/01/2020



FACTURA ELECTRÓNICA N° 00100001010000023628

Fecha: 5/01/2020

Nombre Cliente: MIGUEL ÁNGEL RAMÍREZ LÓPEZ		Cédula: 1-1250-0212		
Dirección: Bijagua, Upala, Alajuela, ciento setenta y cinco metros al norte, cincuenta metros al este y sentencia y cinco metros al norte de la Biblioteca Pública.				
E-mail: miguelangel01@gmail.com		Teléfono: 83080332		
Forma pago: Tarjeta		Días Crédito:		Facturado Por: keyslin@clinicasan
Cant	Código	Detalle artículo	Precio/ud	Total
1		DIVISIÓN MATERIAL DE INMUEBLE (2 LOTES)	¢121.000,00	¢121.000,00

Favor realizar sus depositos bancarios a nombre de : Rodrigo Alberto Pérez González

Colones (¢)
 CC: 100-1-102001213-6
 CTE: 15110210010012132

Dólares (\$)
 CC: 100-02-600463-7
 CTE: 15110210026004637

Gravado	¢121.000,00
Exento	
Descuento	0.00
IVA	¢15.730,00
TOTAL ¢	¢136.730,00

Esta factura constituye título ejecutivo de acuerdo al art.460 del código de comercio y devenga intereses corrientes y moratorios del 4% mensual despues de 30 días.

Clave numérica: 506250120003101135128001000001010000023628177968773

Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20 de junio de 2019



**BUFETE PÉREZ Y
ASOCIADOS.**

Lic. Rodrigo A. Pérez González

FACTURA ELECTRÓNICA N° 00100001010000

Fecha: 5/01/2020

Nombre Cliente: CATALINA LÓPEZ VALDEZ	Cédula: 1-1251-0200
Dirección: Bijagua, Upala, Alajuela, quinientos setenta y cinco metros al oeste de la Iglesia Católica	
E-mail: catalova961@gmail.com	Teléfono: 8963-2485
Forma pago: Tarjeta	Días Crédito: Facturado Por: keyslin@clinicasan

Cant	Código	Detalle artículo	Precio/ud	Total
1		DONACION DE BIEN INMUEBLE	¢121 000.00	¢121 000.00

Favor realizar sus depositos bancarios a nombre de : Rodrigo Alberto Pérez González

Colones (¢)

CC: 100-1-102001213-6

CTE: 15110210010012132

Dólares (\$)

CC: 100-02-600463-7

CTE: 15110210026004637

Esta factura constituye título ejecutivo de acuerdo al art.460 del código de comercio y devenga intereses corrientes y moratorios del 4% mensual despues de 30 días.

Gravado	¢121.000,00
Exento	
Descuento	0.00
IVA	¢15.730,00
TOTAL ¢	¢136.730,00

Clave numérica: 506250120003101135128001000010100000.

Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20 de junio de 2019



**BUFETE PÉREZ Y
ASOCIADOS.**

Lic. Rodrigo A. Pérez González

FACTURA ELECTRÓNICA N° 00100001010000023

Fecha: 5/01/2020

Nombre Cliente: EL BARCO PIRATA FEROZ, SOCIEDAD ANÓNIMA		Cédula: 3-101-012220		
Dirección: Escazú, Centro Comercial Trejos Montealegre, segundo piso, número cuatro.				
E-mail: barcopirataferozfactura@gmail.com		Teléfono: 2505-0000		
Forma pago: Tarjeta		Días Crédito:		Facturado Por: keyslin@clinicasan tafo.co.cr
Cant	Código	Detalle artículo	Precio/ud	Total
1		Compraventa de inmueble no destinado a vivienda (con declaración jurada)	¢531.750,00	¢531.750,00

Favor realizar sus depositos bancarios a nombre de : Rodrigo Alberto Pérez González

Colones (¢)

CC: 100-1-102001213-6

CTE: 15110210010012132

Dólares (\$)

CC: 100-02-600463-7

CTE: 15110210026004637

Esta factura constituye título ejecutivo de acuerdo al art.460 del código de comercio y devenga intereses corrientes y moratorios del 4% mensual despues de 30 días.

Gravado	¢531.750,00
Exento	
Descuento	0.00
IVA	¢69.125,50
TOTAL ¢	¢600.877,50

Clave numérica: 50625012000310113512800100001010000023

Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20 de junio de 2019



Índice de Instrumentos Autorizados por el notario Pérez González Rodrigo Alberto, en la primera quincena del mes de enero del año 2020.

CODIGO: # 26660

TOMO	FOLIO	NUM	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
1	1V - 1V	1	02/01/2020	17:00	Compraventa de vehículo automotor	Miguel Antonio Mariño González y Carlos Alfaro Jiménez
1	2F - 3V	2	05/01/2020	20:00	División material de finca; Segregación y Donación de Lote; Compraventa de Lote.	Gerardo López Matamoros Miguel Ángel Ramírez López Catalina López Valdez El Barco Pirata Feroz, S.A.
1	4F - 5V	3*	11/01/2020	15:00	Cancelación de Hipoteca	Scotiabank de Costa Rica S.A.
***** ÚLTIMA LÍNEA *****						

*Escritura en conotariado con Lic. German Salazar Santamaría

San José, 16 de enero del 2020

[Handwritten Signature]
Lic. Rodrigo Alberto Pérez González



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Libros:

Brenes Córdoba, Alberto. (1981). Tratado de los Bienes. Quinta Edición. Editorial Juricentro. San José, Costa Rica. Pp 30.

Brenes Córdoba, Alberto. (1992). Tratado de los Contratos. Cuarta Edición. Editorial Juricentro. San José. Costa Rica. Pp 353.

Lorenzetti, Ricardo Luis. (2003). Contratos. Parte Especial. Tomo II. Rubinzal – Culzoni Editores. Buenos Aires. Argentina. Pp 462-463.

Salazar Chávez, Rodrigo. (1984). La donación. Tesis para optar por el grado de licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. San José. Costa Rica. Pp 20-22.

Normativa:

Leyes:

Código Civil, Ley No. 63 del año 1887.

Código Comercio, Ley No. 3284 del año 1964.

Código Notarial, Ley No. 7764 del año 1998.

Ley del Catastro Nacional, Ley No. 6545 del año 1981.

Reglamentación:

Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, Reglamento Número 6, del año 2013.

Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense, Reglamento número 2 del año 2014.

Reglamento de Desarrollo Urbano del Cantón de San José. Zonificación de Uso de Suelo, Acuerdo 1, del año 2014.

Jurisprudencia:

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia 00649-2004 de las 09 horas del 05 de agosto del 2004. 02-000418-0182-CI

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia 00710-2008 de las 09 horas del 05 de agosto del 2008. 06-001343-0182-CI

Tribunal Segundo Civil Sección Primera. Sentencia 40 de las 10 horas del 14 de febrero de 2012. Expediente: 08-000502-0180-CI.

Tribunal Segundo Civil Sección Segunda. Sentencia 434 de las 14 horas 15 minutos del 30 de noviembre de 2005. Expediente: 02-000278-0164-CI.

Tribunal Segundo Civil Sección Segunda. Sentencia 178 de las 10 horas 29 minutos del 29 de mayo de 2009. Expediente: 07-001231-164-CI.

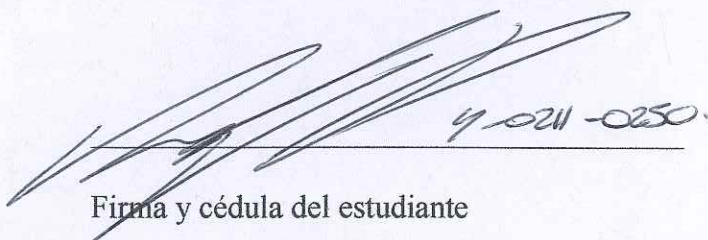
APÉNDICES

Apéndice #1

DECLARACIÓN JURADA:

Yo, **RODRIGO ALBERTO PÉREZ GONZÁLEZ**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número 4-0211-0250, debidamente apercibido y entendido de las penas y consecuencias con que las leyes costarricenses y tratados internacionales castigan el delito de perjurio, bajo la fe del juramento que rindo ante quienes se constituyen en el Tribunal Calificador de mi trabajo de investigación en la modalidad de Proyecto, para optar por la especialidad en Derecho Notarial y Registral en la Carrera de Derecho, declaro solemnemente que mi trabajo de investigación titulado: "*DIVISIÓN DE COSA COMÚN, SEGREGACIÓN DE LOTE Y DONACIÓN; Y COMPRAVENTA DE LOTE*", número de caso 16-20 es una obra original e inédita que ha respetado todo lo preceptuado por las leyes penales de Costa Rica, así como la Ley de Derecho de Autor y Derecho Conexos número 6683 del 14 de octubre de 1982 y sus reformas, publicada en la Gaceta número 226 del 25 de noviembre de 1982; incluyendo el numeral 70 de dicha ley que advierte; Artículo 70. Es permitido citar a un autor, transcribiendo los pasajes pertinentes siempre que éstos no sean tantos y seguidos, que pueda considerarse como una producción simulada y sustancial, que redunde en perjuicio del autor de la obra original.

En fe de lo anterior, firmo en la ciudad de San José, a los cinco días del mes de febrero del dos mil veinte.



4-0211-0250

Firma y cédula del estudiante

Apéndice #2

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial

DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO

El Consejo Superior Notarial, en uso de las facultades conferidas en el artículo 24 inciso d) del Código Notarial, por acuerdo firme tomado en la sesión número seis, celebrada el 13 de marzo del 2013, dicta los siguientes Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial.

(Así reformado el párrafo anterior en sesión ordinaria del Consejo Superior Notarial celebrada el 12 de febrero del 2014)

LINEAMIENTOS PARA EL EJERCICIO Y CONTROL DEL SERVICIO NOTARIAL

TÍTULO I

PRINCIPIOS Y REQUISITOS

CAPÍTULO I

Artículo 1. Alcance. Las disposiciones aquí contenidas, de naturaleza reglamentaria son de acatamiento obligatorio para todas aquellas personas que ejerzan el notariado, cualquiera sea su naturaleza, así como para todas las entidades públicas o privadas.

[Ficha artículo](#)

Artículo 2. Función Notarial. Concepto. La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte.

[Ficha artículo](#)

Artículo 3 bis. Objeción de conciencia. El Notario que por razones morales y de conciencia se negare brindar el servicio, lo informará así a la Dirección Nacional de Notariado, mediante comunicación escrita debidamente razonada y justificada, indicando los servicios en que alega la objeción de conciencia.

(Así adicionado mediante acuerdo N° 2020-001-006 del acta 001-2020 del 16 de enero del 2020)

[Ficha artículo](#)

Artículo 3. Obligación de servicio y rogación. A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral, por principios de conciencia debidamente razonados, o legal.

(Así reformado mediante acuerdo N° 2020-001-006 del acta 001-2020 del 16 de enero del 2020)

[Ficha articulo](#)

Artículo 4. Imparcialidad. El notario público debe actuar de manera objetiva e imparcial en relación con las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados, apegado a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia.

[Ficha articulo](#)

Artículo 5. Inhibición. El notario debe inhibirse de prestar el servicio en los casos de excusa y prohibición que establece el Código Notarial.

[Ficha articulo](#)

Artículo 6. Competencia del notario institucional. El notario institucional solamente está facultado para autorizar actos o contratos en que sea parte la institución para la que labora. No podrá brindar servicio privado, ni cobrar honorarios.

[Ficha articulo](#)

Artículo 7. Honorarios. Es obligación para los notarios cobrar los honorarios de conformidad con lo dispuesto en el Código Notarial y el Arancel respectivo, y les queda prohibido transar en esta materia. Se excluyen de esta disposición los notarios consulares, los de la Notaría del Estado y los Institucionales.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO II

Artículo 8º-**Condiciones para ejercer la función notarial.**

Para ejercer la función notarial, el notario debe cumplir con todos los requisitos establecidos en el artículo 3 del Código Notarial, estar inscrito en el Registro Nacional de Notarios, y encontrarse habilitado por la Dirección Nacional de Notariado.

En relación con el inciso e) del artículo 3 del Código Notarial, se define la oficina notarial como aquella que cuente con los siguientes requisitos:

1. Recinto que garantice la prestación del servicio con libre acceso al público, según el principio de rogación, con las condiciones de seguridad necesarias para el resguardo de la integridad física del notario público, de su recurso humano y los usuarios del servicio, así como de sus bienes y herramientas de trabajo.

2. Medios de comunicación que permitan contactar al notario, tales como teléfono, fax, correo electrónico e internet.

3. Tomo de protocolo en uso, con excepción de los casos en que se encuentre en trámite la adquisición de un nuevo tomo o la reposición total o parcial del que está en uso. El notario no puede permanecer sin tomo de protocolo autorizado por más de tres meses. Si esto ocurre, el notario estará inhabilitado para ejercer la función notarial.

(Así reformado el inciso anterior mediante acuerdo firme 2019-011-020 del acta 2019-011 del 6 de junio de 2019)

4. Los medios de seguridad establecidos en el artículo 28 de estos lineamientos.

Si el notario tuviere oficinas abiertas en distintas localidades del país, deberá señalar cual es la principal. En caso de que no lo hiciere, para todos los efectos se tendrá como principal la primera que aparezca en el Registro de la Dirección Nacional de Notariado.

Tanto la oficina principal como las demás oficinas declaradas deberán cumplir con las condiciones establecidas en este artículo.

En el caso del notario institucional, el notariado se ejercerá en las oficinas de la institución para la cual labora, debiendo indicar en cuál de ellas tendrá el Notario la oficina principal.

Es obligación del notario mantener actualizada ante la Dirección Nacional de

Notariado la dirección exacta de su oficina, domicilio, los números telefónicos y de fax, dirección electrónica y todos los demás medios tecnológicos de comunicación, las cuales se tendrán como las señaladas por el notario para todo efecto legal.

(Así reformado en sesión ordinaria celebrada el 07 de febrero de 2019, mediante acuerdo firme 2019-003-007 del Acta 2019-003)

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO III

Artículo 9. Abstención y entrega del protocolo. La suspensión del ejercicio del notariado por aplicación del régimen disciplinario por parte de la Dirección Nacional de Notariado, de los Tribunales Notariales, o cuando sobrevenga inhabilitación legal, obliga al notario a la abstención de prestación del servicio y a la inmediata entrega del tomo del protocolo en uso a la autoridad correspondiente.

[Ficha artículo](#)

Artículo 10. Publicidad. Todo usuario, tercero o interesado, puede conocer la situación disciplinaria y los datos públicos que constan en el Registro Nacional de Notarios.

[Ficha artículo](#)

TÍTULO III DOCUMENTOS NOTARIALES CAPÍTULO I

Artículo 11. Papel a utilizar. Tamaño de letra. En la expedición de cualquier documento notarial, el notario utilizará su papel de seguridad. El Consejo Superior Notarial podrá autorizar el uso de formularios o documentos electrónicos. Para compensar el costo del servicio que brinda la Dirección Nacional de Notariado por el no uso del papel notarial, el Consejo fijará el monto a pagar. El Consejo Superior Notarial determinará las características físicas y de seguridad que deba cumplir. En la elaboración de todos los documentos notariales, tanto protocolares como extra protocolares, con el fin de garantizar que el contenido sea legible, y cuando se utilicen medios mecánicos, los caracteres con los que se imprima el texto, serán como mínimo del tamaño diez y se sugiere utilizar tipo de letra Verdana!important, Verdana o Calibri.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO II CERTIFICACIONES

Artículo 12. Certificación. Actuación extraprotocolar mediante la cual el notario, con sustento en la fe pública y bajo su responsabilidad, hace constar hechos, situaciones o datos contenidos en documentos públicos o privados. También pueden certificarse copias de documentos originales.

[Ficha artículo](#)

Artículo 13. Ámbito. La autorización del notario para extender certificaciones se constriñe al ámbito documental o asientos informáticos, por lo que no es posible la certificación de manifestaciones verbales o acontecimientos observados, pues para ello la legislación ha reservado el acta notarial.

[Ficha artículo](#)

Artículo 14. Razón. La razón de certificación contendrá el nombre completo y apellidos del fedatario, lugar de oficina, fecha y hora de expedición, e indicar si se trata de una certificación literal, en lo conducente, en relación o si son fotocopias.

[Ficha artículo](#)

Artículo 15. Congruencia documental. La certificación de documentos - públicos o privados - debe realizarse a partir del documento tenido a la vista, a efecto de transcribir, reproducir o expedir documentos notariales que guarden congruencia con los documentos originales.

[Ficha artículo](#)

Artículo 16. Certificación de copias. En los casos en que se certifiquen copias como fieles y exactas de los originales, cada copia deberá ser numerada y contar con la firma y el sello del notario, haciendo constar en la razón de certificación la cantidad de copias y una descripción sucinta del contenido del documento.

[Ficha articulo](#)

Artículo 17. Requisitos para certificar medios electrónicos. La impresión de un documento electrónico es admisible como medio mecánico para la expedición de certificaciones. Si el texto de la certificación proviene directamente de una base de datos de un Registro Público y la transcripción del asiento es literal, se permite el uso de guarismos y abreviaciones. En estos casos la hora y fecha de expedición deberá coincidir con las de la consulta que sustenta la certificación.

[Ficha articulo](#)

Artículo 18. Territorialidad. El Código Notarial establece la facultad certificadora sin ninguna limitación, por lo que el notario costarricense puede trasladarse al extranjero o dentro del país y puede certificar, ya sea con vista en una fuente física o informática, siempre y cuando el acto o contrato tenga efectos en Costa Rica.

[Ficha articulo](#)

Artículo 19. Requisitos de las certificaciones. Deberán expedirse en papel de seguridad, satisfacer las especies fiscales o tasas impositivas, llevará sello blanco y la firma del notario.

[Ficha articulo](#)

Artículo 20. Plazo de vigencia. La certificación notarial mantendrá su vigencia por el plazo de un mes contado a partir de su expedición, o antes si los datos que la sustentan han variado. Para variar el plazo de un mes antes fijado, la entidad pública ante quien ha de hacerse valer o utilizarse la certificación, debe haberlo previamente publicado, conforme la Ley número 8220.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO III

ARCHIVOS DE REFERENCIAS Y DE COPIA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

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

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

[Ficha articulo](#)

Artículo 22. Conservación y custodia.

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

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

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO IV

TRADUCCIONES Y AUTENTICACIÓN DE FIRMAS O HUELLAS

Artículo 23. Tipos de traducción notarial. Existen dos tipos de traducción notarial:

a. Protocolar: El notario, bajo su responsabilidad, podrá brindar el servicio de traducción notarial de otro idioma al español cuando comprenda el idioma y las partes así lo consientan, de lo cual el notario debe dar fe. Caso contrario, deberá utilizar un traductor oficial.

b. Extraprotocolar: El notario podrá extra protocolarmente, traducir del idioma extranjero al español los documentos, instrumentos, cartas u otras piezas bajo su responsabilidad.

[Ficha articulo](#)

Artículo 24. Traducción a otro idioma distinto del español. El notario podrá, conforme la previsto en el artículo 72 del Código Notarial, de sus documentos o actuaciones, hacer traducciones del idioma español a un idioma extranjero que domine, en

cuyo caso deberá dar fe, y hacer constar expresamente en el acto de traducción, el conocimiento y el consentimiento de los interesados en dicha traducción, y cumplir además lo dispuesto en el artículo 109 de dicho Código.

[Ficha artículo](#)

Artículo 25. Transcripción de textos en otro idioma. Cuando se realice una transcripción total o parcial de textos originales, los documentos notariales podrán incluir palabras en idioma distinto del español, cuando no exista su traducción, bajo responsabilidad del notario siempre y cuando éste conozca ese idioma y así lo haga constar. Lo anterior por cuanto la inclusión responde a la mera transcripción literal que debe mantener la fidelidad de su contenido respecto del documento original.

[Ficha artículo](#)

Artículo 26. Documentos susceptibles de transcripción. Por su naturaleza, los actos notariales en los que será posible la transcripción de textos en otro idioma distinto del español, serán necesariamente la protocolización y la certificación, pues en estos es donde los alcances y competencia de la función notarial permiten al notario realizar tales transcripciones, sea total o parcialmente. En tales documentos el notario deberá dar fe de la fidelidad al original, el idioma del que se trate y su conocimiento del idioma, salvo se trate de un texto acompañado con una traducción oficial, la cual deberá insertar en la matriz.

[Ficha artículo](#)

Artículo 27. Autenticación de firmas o huellas. La autenticación de firmas o huellas es una actuación en la que el notario debe utilizar sus mecanismos de seguridad. El notario debe dar fe que la firma o huella fueron estampadas en su presencia. En el caso de la huella digital consignar expresamente a cuál dedo y extremidad corresponde.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO V

Medios de Seguridad

(Así reformado el capítulo anterior en sesión ordinaria celebrada el 07 de febrero de 2019,

mediante acuerdo firme 2019-003-007 del Acta 2019-003)

Artículo 28.-**Medios de Seguridad.** Los medios de seguridad son:

- a) El papel de seguridad notarial.
- b) Las boletas de seguridad.
- c) El sello blanco.
- d) El sello de tinta.
- e) Los archivos de referencia.
- f) Las copias de instrumentos públicos.
- g) La firma manuscrita.
- h) La firma digital del notario, la cual deberá ser emitida en los términos y condiciones establecidos en la Ley 8454 Certificados, firmas digitales y documentos electrónicos.

La custodia y preservación de los medios de seguridad son responsabilidad exclusiva del notario.

(Así reformado en sesión ordinaria celebrada el 07 de febrero de 2019, mediante acuerdo firme 2019-003-007 del Acta 2019-003)

[Ficha artículo](#)

Artículo 29.-**Deber de uso.** Los notarios habilitados deberán contar con todos los medios de seguridad, y utilizarlos conforme corresponda para cada actuación notarial.

(Así reformado en sesión ordinaria celebrada el 07 de febrero de 2019, mediante acuerdo firme 2019-003-007 del Acta 2019-003)

[Ficha articulo](#)

Artículo 30: Uso de papel de seguridad. Las actuaciones notariales que reproducen el contenido protocolar -testimonios de escritura y los emitidos en virtud de la potestad certificadora depositada en el notario, deben plasmarse en papel de seguridad notarial, salvo norma o disposición en contrario. Su uso es personalísimo y obligatorio. Solo se le autorizará y entregará papel de seguridad notarial al igual que los otros mecanismos de seguridad, al Notario que se encuentre al día en todos sus deberes funcionales. El número máximo de líneas a utilizar es de 30 en cada página.

(Así reformado en sesión N° 027 del 12 de octubre de 2017)

[Ficha articulo](#)

Artículo 30 bis: **Papel de Seguridad para presentar índices atrasados de Notarios que agotaron su papel de seguridad.** El Notario que carezca de papel de seguridad notarial y no se encuentre al día en la presentación de índices de instrumentos públicos, así lo indicará por escrito original y solicitará a la Dirección Nacional de Notariado la cantidad de folios que necesita para presentarlos y reintegrará mediante entero bancario el pago del costo completo de los que la Dirección hubiere pagado por ese papel. En dicha solicitud el Notario indicará las quincenas que va a imprimir; la Dirección autorizará y entregará al Notario un papel de seguridad diferenciado y exclusivo para presentación de índices mediante los cuales el Notario presentará ante el Archivo Notarial los índices que tuviere pendientes.

(Así adicionado en sesión ordinaria del Consejo Superior Notarial celebrada el 12 de febrero del 2014)

[Ficha articulo](#)

Artículo 31. Inventario de papel de seguridad. El notario que cese en el ejercicio del notariado, sea voluntaria o forzosamente, deberá indicar por escrito a la Dirección Nacional de Notariado la cantidad y el número de serie de los pliegos de papel de seguridad que han quedado en su poder y tomar las medidas de seguridad necesarias que garanticen su custodia o bien su destrucción.

[Ficha articulo](#)

Artículo 32. **Uso de papel de seguridad en certificaciones de copias y autenticaciones de firmas o huellas digitales.** La razón de certificación de copias, autenticación de firmas o huellas en documento privado, debe realizarla el notario en su papel de seguridad, el cual deberá adherirse con pegamento al documento certificado o autenticado.

(Así reformado mediante sesión ordinaria número 2014-016-008 del 27 de agosto del 2014)

[Ficha artículo](#)

Artículo 33. Firma y sellos. Los sellos, tanto de tinta como blanco, deben contener el nombre completo y apellidos del Notario, sin abreviaturas, el número de carné profesional, y las frases "Notario Público" y "Costa Rica", exclusivamente. Los sellos y la firma deberán estar registrados ante la Dirección Nacional de Notariado y las demás instituciones públicas que así lo requieran.

(Así reformado en sesión N° 006 del 10 de marzo de 2016)

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO VI

COMUNICACIÓN AL ÓRGANO CONTRALOR

Artículo 34. Salidas del país. El notario está obligado por ley a informar con antelación a la Dirección Nacional de Notariado toda salida del país. En casos excepcionales, deberá hacerlo con la debida justificación, en un plazo no mayor de dos días posteriores a su regreso. La comunicación de salida del país podrá hacerse vía fax o correo electrónico, en las direcciones que la Dirección Nacional de Notariado determine.

[Ficha artículo](#)

Artículo 35.-**Deber de informar.**

El Notario deberá informar a la Dirección Nacional de Notariado:

a) Cuando cambie su firma o traslade el lugar de su notaría, con anterioridad o

dentro del mes siguiente a que ocurra el hecho.

b) La pérdida o destrucción de alguno de los medios de seguridad o del tomo de protocolo. Debe dar cuenta por escrito a la Dirección Nacional de Notariado y detallará los hechos en un plazo máximo de quince días hábiles, contados a partir de la pérdida o destrucción.

(Así reformado en sesión ordinaria celebrada el 07 de febrero de 2019, mediante acuerdo firme 2019-003-007 del Acta 2019-003)

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO VII

AUTENTICACIÓN DE FIRMA DE NOTARIOS

Artículo 36: **Autenticación de firmas.** La autenticación de firma de notarios corresponde a la Dirección Nacional de Notariado. De conformidad con las competencias legales atribuidas a la Dirección, la autenticación únicamente implica la validación de la misma con respecto a la registrada en el Registro Nacional de Notarios. La autenticación no implica valoración o calificación sobre el contenido del documento.

(Así reformado en sesión ordinaria del Consejo Superior Notarial celebrada el 12 de febrero del 2014)

[Ficha artículo](#)

Artículo 37. Documentos dirigidos al exterior. El fedatario está obligado a consignar en toda solicitud de autenticación de firma de documentos destinados al exterior la razón notarial correspondiente, su hora y fecha y cumplir con las formalidades requeridas para los documentos notariales, sean o no asentados en el protocolo.

[Ficha artículo](#)

Artículo 38. Rechazo de trámite. Se rechazará la solicitud de aquellos notarios que no estén al día en sus deberes funcionales y no paguen el costo del servicio señalado por el Consejo Superior Notarial.

[Ficha articulo](#)

TÍTULO IV

NOTARIADO CONSULAR

Artículo 39. Oficina abierta La oficina abierta al público será la sede del Consulado para todos los efectos legales, incluyendo la fiscalización.

[Ficha articulo](#)

Artículo 40. Sujeción a leyes y reglamentos. El notario consular está sujeto a todo lo dispuesto en el Código Notarial, por el Consejo Superior Notarial, así como al ordenamiento jurídico nacional, los convenios internacionales en materia consular y a cualquier otra disposición legal que el acto o contrato exija.

[Ficha articulo](#)

Artículo 41. Competencia y formalidades. El notario consular podrá autorizar actos o contratos realizados sólo dentro de la circunscripción territorial para la cual fue designado y expedir documentos relativos a éstos cumpliendo con las formalidades legales, según lo dispone la Ley Orgánica del Servicio Consular. Los documentos autorizados o expedidos deberán redactarse en idioma español con las excepciones establecidas por el Código Notarial.

[Ficha articulo](#)

Artículo 42. Fondo de garantía. La actividad del notario consular exige el cumplimiento de todos los requisitos esenciales para el ejercicio del notariado, dentro de los cuales se encuentra el pago al Fondo de Garantía, cuya obligación constituye un requisito esencial y su incumplimiento deviene en inhabilitación.

[Ficha articulo](#)

Artículo 43. Transitoriedad del notariado consular. El ejercicio del notariado consular está sujeto a la duración del nombramiento, lo que lo hace transitorio, motivo por

el cual el notario consular aunque se encuentra inscrito en el Registro de Notarios, no procede en su caso extenderle credencial.

[Ficha articulo](#)

Artículo 44. Traslado del notario consular. En caso de que el notario consular sea trasladado a servir en un Consulado diferente, deberá observar el procedimiento ordinario de cierre de su protocolo en uso y solicitará la entrega de un nuevo tomo de protocolo en donde se hará constar su nueva jurisdicción.

[Ficha articulo](#)

Artículo 45. Responsabilidad del notario consular. Los Cónsules, en su ejercicio notarial, deben vigilar y atender todas las disposiciones, prohibiciones y demás estipulaciones que asuman los notarios en el ejercicio pleno, estando además sujetos a la fiscalización y por ende, expuestos al régimen disciplinario ante un eventual incumplimiento de sus deberes.

[Ficha articulo](#)

Artículo 46. Razón de apertura. La razón de apertura del protocolo consular, consignará el nombre del notario consular, número de tomo consecutivo por consulado, la circunscripción territorial en que ejerce, así como todas aquellas circunstancias que por su naturaleza sean pertinentes.

[Ficha articulo](#)

Artículo 47. Entrega de tomo de protocolo. Los notarios consulares pueden retirar su protocolo en forma personal o por medio del funcionario que la Jefatura del Departamento Consular del Ministerio de Relaciones Exteriores designe. Con respecto a la entrega material del tomo al cónsul, se comisiona al indicado Departamento, para que dé fiel cumplimiento de esa entrega, debiendo advertir al notario consular que previo a iniciar los actos protocolares, deberá estampar su firma en la razón de apertura.

[Ficha articulo](#)

Artículo 48. Obligaciones como notario. Compete al Notario Consular:

a) Conservación y uso del tomo de protocolo. Es el responsable de custodiar su tomo de protocolo y tomará todas las medidas que sean necesarias para que se mantenga en perfecto estado de conservación y limpieza.

b) Presentación de índices. Deberá ajustarse a las disposiciones contenidas en el Código Notarial, así como a los acuerdos que sobre el particular tome la Junta Administrativa del Archivo Nacional.

c) Archivo de referencias y de escrituras autorizados. Debe tener un archivo de referencias de los documentos que sirvieron de referencia para las actuaciones, así como un archivo de copias de las escrituras por él autorizadas. Dichos archivos en caso de concluir sus funciones quedarán en custodia del respectivo consulado para los requerimientos que a futuro se presenten.

[Ficha artículo](#)

Artículo 49. Devolución de protocolo. Los tomos de protocolo consular se depositarán en el Archivo Notarial, en coordinación con el Ministerio de Relaciones Exteriores, a más tardar dentro del mes siguiente a su conclusión, cuando el Cónsul cambie su jurisdicción o en el momento en que se concluya en el ejercicio del cargo, cumpliendo para ello con los requisitos exigidos por ley.

[Ficha artículo](#)

TÍTULO V

CONOTARIADO

Artículo 50. Concepto. El servicio notarial en la modalidad de pluralidad de notarios o en conotariado, es la autorización de instrumentos públicos por dos o más notarios habilitados y activos inscritos en el Registro de Notarios. Esta modalidad se circunscribe exclusivamente a la actuación notarial protocolar.

[Ficha artículo](#)

Artículo 51. Expedición de testimonios. Cualquiera de los notarios autorizantes puede expedir testimonios o reproducciones del documento matriz. Para ese efecto, el

fedatario debe utilizar sus propios mecanismos de seguridad notarial establecidos en estos Lineamientos y cumplir con todo lo definido en ellos.

[Ficha articulo](#)

Artículo 52. Derechos y responsabilidades. Los conotarios comparten los derechos y beneficios prácticos y las responsabilidades que esa actuación entraña. La actuación conotariada no alcanza a individualizar ni a exonerar de responsabilidades a alguno de los autorizantes, excepto cuando los hechos revelen que las faltas u omisiones sean imputables sólo a uno o más de ellos.

[Ficha articulo](#)

Artículo 53. Índices. Las escrituras autorizadas en conotariado, deben ser reportadas en el índice del notario en cuyo protocolo se asentó el instrumento, de conformidad con el Reglamento para la presentación de Índices del Archivo Nacional.

[Ficha articulo](#)

Artículo 54. Presentación de documentos. La presentación de documentos que por ley deben acompañar al índice respectivo, corresponderá al notario en cuyo protocolo se asentó el acto o contrato. Lo anterior no exonera de la responsabilidad a quienes participan en el acto como conotarios, de velar porque éste cumpla con los requerimientos legales que el acto notarial conlleva.

[Ficha articulo](#)

Artículo 55. Identidad de categoría. El conotariado sólo es factible entre notarios de la misma categoría, siempre y cuando lo hagan dentro de los límites de los alcances de la función.

[Ficha articulo](#)

TÍTULO VI

ACTIVIDAD JUDICIAL NO CONTENCIOSA

Artículo 56. Actividad no contenciosa. El notario tiene el deber de actuar conforme a los límites y valores propios de la actividad jurisdiccional, dado que las actuaciones notariales respecto de la actividad judicial no contenciosa, tendrán igual valor que las practicadas por los funcionarios judiciales competentes.

[Ficha articulo](#)

Artículo 57. Ámbito territorial. El notario sólo podrá tramitar asuntos en actividad judicial no contenciosa cuando las actuaciones se produzcan en Costa Rica.

[Ficha articulo](#)

Artículo 58. Requerimiento de servicios. La solicitud de intervención notarial será formulada por la parte con interés legítimo, ya sea en forma personal o mediante mandatario con facultades suficientes para ello. El requerimiento de los servicios será el escrito inicial del expediente.

[Ficha articulo](#)

Artículo 59. Autorización funcional. En uso de la actividad judicial no contenciosa, el notario sólo podrá tramitar los procesos legalmente autorizados. En ellos aplicará todos los procedimientos previstos por el ordenamiento jurídico. Si dentro del curso del proceso surgiere oposición o contención, se estará a lo dispuesto por el artículo 134 del Código Notarial y el presente Título para la declaratoria de incompetencia. De igual manera procederá si existieren disposiciones legales que tutelen derechos o intereses a favor de menores o incapaces que puedan ser afectados por el proceso, aún cuando éstos no figuren directamente como parte en el mismo.

[Ficha articulo](#)

Artículo 60. Procesos y procedimientos no previstos expresamente en el Código Notarial. Los notarios no podrán realizar ningún trámite que se encuentre fuera de los enunciados taxativamente por el artículo 129 del Código Notarial y, de hacerlo, podrían incurrir en el tipo disciplinario establecido en el inciso b) del artículo 146 del Código Notarial; lo anterior, sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad que quepa en su contra, pues se trata de asuntos que ordinariamente se encuentran reservados a los tribunales de justicia.

[Ficha articulo](#)

Artículo 61. Imposibilidad de realizar los procedimientos de aseguramiento de bienes, apertura de testamento cerrado y comprobación de testamento abierto no auténtico en sede notarial. Atendiendo a lo dispuesto en el artículo anterior, el notario se encuentra imposibilitado de realizar aseguramiento de bienes del causante, la apertura de testamentos cerrados y la comprobación de testamentos abiertos no auténticos en sede notarial, pues estos procedimientos se encuentran excluidos del numeral 129 del Código Notarial, y por su naturaleza y efectos se hallan reservados a la competencia exclusiva de los Tribunales de Justicia.

[Ficha articulo](#)

Artículo 62. Forma de las actuaciones. Las actuaciones podrán ser protocolares o extraprotocolares, sin embargo, cuando la ley o los requerimientos establecidos por las oficinas públicas exijan determinada actuación en forma protocolar, el notario no podrá obviar ese requisito. Igual criterio se aplicará para las intervenciones formuladas por las partes o terceros.

[Ficha articulo](#)

Art. 62 Bis: Notificaciones Notariales. Los Notarios Públicos en ejercicio pleno podrán realizar notificaciones notariales dentro de los procesos judiciales a las personas físicas, ya sea que se realicen de manera personal, en su domicilio contractual o en su casa de habitación, y a las personas jurídicas ya sea que se realicen de manera personal o en su casa de habitación al representante legal, en el domicilio contractual o en el domicilio real, y surtirán los mismos efectos de las notificaciones judiciales.

Los Notarios confeccionarán dichas notificaciones mediante acta notarial extra protocolar, utilizando para dicho acto notarial el papel de seguridad correspondiente. Como toda gestión notarial, el Notario no podrá tener interés en el proceso, de conformidad con las regulaciones del Código Notarial.

El acta notarial que se elabora para una notificación judicial deberá acatar en lo que le sea aplicable las reglas sobre la confección de los documentos notariales, por lo que deberá respetar las limitaciones de líneas por plana, interlineado, sin dejar espacios en blanco, sin abreviaturas, símbolos o signos salvo los que permite el Código Notarial. El acta se acompañará de los documentos confirmatorios de recepción que el notario estime oportunos, de los cuales se deberá adjuntar copia al archivo de referencias, y cuya existencia deberá asentarse en el acta realizada.

Los errores, omisiones y correcciones deberán salvarse por medio de notas al final del documento pero antes de la firma, o mediante documento adicional. No serán permitidas las abreviaturas, los borriones ni las enmiendas.

(Así adicionado en sesión N° 013 del 10 de mayo de 2018)

[Ficha articulo](#)

Artículo 63. Normas procesales aplicables. La tramitación del proceso se hará siguiendo los mismos procedimientos establecidos en la ley para los Tribunales de Justicia, en lo que resulte jurídicamente aplicable.

[Ficha articulo](#)

Artículo 64. Honorarios. El notario tendrá derecho a percibir sus honorarios de conformidad con lo dispuesto en el arancel vigente y los artículos 137 y 166 del Código Notarial. En caso de que el asunto no se pueda seguir tramitando en sede notarial en razón de declaratoria de incompetencia, declinatoria o excusa, el notario cobrará el pago de sus honorarios según corresponda a su labor hasta ese momento procesal.

[Ficha articulo](#)

Artículo 65. Papel a utilizar. En la tramitación del expediente, el notario utilizará su papel de seguridad. Igualmente lo empleará para todas las comunicaciones o actuaciones externas al expediente pero surgidas de éste. Los escritos presentados por las partes, peritos o terceros, en cuanto no sean piezas protocolizadas ni constituyan actuaciones notariales, podrán confeccionarse en papel común.

[Ficha articulo](#)

Artículo 66. Cambio del lugar de la notaría. Si durante el curso del proceso el notario trasladare su notaría o domicilio notarial, dictará una resolución en que dará cuenta de ese acontecimiento a las partes. Lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 143 inciso h) del Código Notarial.

[Ficha articulo](#)

Artículo 67. Materialidad del expediente. El expediente se compondrá de una carátula con las partes intervinientes, un primer folio con un índice de actuaciones del notario, los folios con las actuaciones, cualquier otro documento agregado a los autos y una contratapa. La carátula y la contratapa, deberán ser de cartulina gruesa y seguir las disposiciones del Archivo Judicial.

[Ficha articulo](#)

Artículo 68. Nombramiento de peritos. Para el nombramiento de peritos, el notario realizará la designación con apego a las normas vigentes y en virtud del principio de independencia y objetividad que rigen la función notarial. En todos los casos deberán observarse los regímenes de impedimentos establecidos por el artículo 136 del Código Notarial y la legislación procesal aplicable.

[Ficha articulo](#)

Artículo 69. Audiencias a partes, peritos o terceros. Cuando el proceso contemple la audiencia a instituciones públicas, entidades o personas de derecho privado, peritos o terceros, el notario dictará la resolución concediendo la audiencia en la forma prevista en la ley y la notificará siguiendo las reglas establecidas en la Ley de Notificaciones Judiciales (*). En la resolución indicará expresamente el lugar en donde tiene ubicada su notaría para efectos del apersonamiento respectivo.

()(Corregido mediante Fe de Erratas publicada en La Gaceta N° 109 del 7 de junio del 2013, página 47, anteriormente decía "Ley de Notificaciones, Citaciones y otras comunicaciones judiciales")*

[Ficha articulo](#)

Artículo 70. Protocolización de piezas. Las protocolizaciones de piezas del expediente tramitado en actividad judicial no contenciosa, podrán ser llevadas a cabo por el notario tramitador del expediente u otro a elección de parte. Los honorarios por dichas actuaciones serán independientes a los generados por el trámite del proceso al que se refieren.

[Ficha articulo](#)

Artículo 71. Expedientes tramitados ante Tribunales de la República. En los tipos de procesos permitidos por ley, los expedientes podrán trasladarse de sede judicial a

sede notarial, siempre que todas las partes intervinientes así lo soliciten y no figuren como interesados menores o incapaces. En su primera resolución, el notario se arrogará el conocimiento del asunto y ordenará continuar con los procedimientos.

[Ficha artículo](#)

Artículo 72. Suspensión de trámite en sede notarial. El notario suspenderá su participación en actividad judicial no contenciosa cuando respecto del proceso específico se presenten las circunstancias establecidas por el artículo 134 del Código Notarial. En tales casos, se declarará incompetente y ordenará el traslado del expediente a la autoridad judicial que por competencia territorial, funcional y cuantía corresponda, según las reglas que rigen la materia en el ordenamiento procesal. Corresponde al notario la presentación personal del expediente ante la autoridad judicial correspondiente.

[Ficha artículo](#)

Artículo 73. Excusa del notario. Cuando surja una causa justa, moral o legal, que le impida al notario continuar tramitación del expediente, éste lo hará constar así mediante resolución fundada y ordenará remitir los autos a la autoridad judicial competente.

[Ficha artículo](#)

Artículo 74. Traslado de expediente a otro notario por suspensión, inhabilitación o cese voluntario. En los casos en que el notario sea suspendido o bien haya sido inhabilitado o cesado voluntariamente deberá notificarlo a las partes interesadas, las cuales podrán solicitar por escrito al notario, dentro de los diez días hábiles siguientes, el traslado del expediente a otro fedatario, indicando su nombre y dirección. El notario encargado del expediente, con base en dicha gestión, dictará la resolución respectiva y procederá a entregar el expediente mediante acta firmada por él, el notario receptor y si ya existiese nombramiento, por el albacea del proceso. En dicha acta se indicará el número de expediente, su estado procesal, los folios que contiene y cualquier otro dato pertinente.

[Ficha artículo](#)

Artículo 75. Traslado de expedientes por fallecimiento. En caso de fallecimiento del notario, las partes notificarán dicho acontecimiento a la Dirección Nacional de Notariado, la cual en cumplimiento de sus funciones de recuperación del protocolo y medidas de seguridad, recogerán los expedientes de actividad judicial no

contenciosa que el notario estaba tramitando. Estos últimos la Dirección Nacional de Notariado los entregará a la autoridad judicial correspondiente.

[Ficha articulo](#)

Artículo 76. Remisión del expediente a la autoridad judicial por excusa o incompetencia. Una vez firme la resolución en que el notario declara su incompetencia o excusa, sin más trámite remitirá el expediente original a la autoridad judicial competente, sin perjuicio de que conserve en sus archivos copia del legajo. La entrega deberá hacerse en forma personal por el notario o bien una persona debidamente autorizada con constancia escrita de su recibo, la cual conservará el notario en su archivo de referencia o con la copia del expediente.

[Ficha articulo](#)

Artículo 77. Recibo del expediente en el Archivo Judicial. Una vez firme la resolución en la que el notario concluye el expediente en forma normal, éste presentará el original del expediente al Archivo Judicial, personalmente o por medio de tercero autorizado. No procederá el envío del legajo mediante servicio postal o encomienda, ni la presentación de copias obtenidas en forma mecánica u otro medio de reproducción existente. El expediente que no cumpla los requerimientos que señala este capítulo, no podrá entregarse al Archivo Judicial hasta tanto no se adecue a las formalidades establecidas.

[Ficha articulo](#)

Artículo 78. Consulta de expedientes depositados en el Archivo Judicial y reapertura en sede notarial. El préstamo del expediente para consulta se realizará sólo en las instalaciones del Archivo Judicial, en los términos indicados en los artículos 13 y 20 de la Ley N° 6723 "Ley de Registro y Archivos Judiciales". En caso de reapertura en sede notarial, el préstamo del expediente deberá solicitarse por escrito a través de la Dirección Nacional de Notariado. Finalizado el asunto, el notario deberá devolverlo en forma inmediata al Archivo Judicial.

[Ficha articulo](#)

Artículo 79. Reapertura en sede notarial de procesos terminados en sede judicial. Si las circunstancias establecieren la necesidad de la reapertura de un proceso fenecido en sede judicial y el expediente aún se encontrare en custodia del despacho que lo tramitó, las partes interesadas formularán la gestión respectiva al juez para que éste

disponga lo que corresponda. Si el legajo ya se encontrare en custodia del Archivo Judicial, se aplicará lo dispuesto en el artículo anterior.

[Ficha articulo](#)

Artículo 80. Finalización normal del proceso y conclusión del expediente. La finalización normal del proceso se dará cuando hayan concluido todas las etapas procesales previstas por el ordenamiento. El notario dictará una resolución dando cuenta de esta circunstancia, teniendo por concluido el expediente y disponiendo en forma inmediata su remisión al Archivo Judicial para su custodia definitiva con arreglo a las disposiciones de este Capítulo. Todo sin perjuicio de las diligencias que, por ley, resulten susceptibles de ser inscritas en los respectivos registros.

[Ficha articulo](#)

TÍTULO VII

FISCALIZACIÓN

Artículo 81. Fiscalización. La Dirección Nacional de Notariado tiene la potestad de fiscalización de cualquier notaría, para verificar el cumplimiento de los requisitos y deberes de la función notarial que estos deben cumplir, así como la observancia de las medidas de seguridad, guarda de protocolo y papel notarial. Es obligación del Notario cooperar activamente en el proceso de fiscalización.

[Ficha articulo](#)

Artículo 82.-Programación. La fiscalización de las notarías se realizará de conformidad con las políticas de Fiscalización dictadas por el Consejo Superior Notarial y los Reglamentos y programas establecidos por la Dirección Ejecutiva.

(Así reformado en sesión ordinaria celebrada el 07 de febrero de 2019, mediante acuerdo firme 2019-003-007 del Acta 2019-003)

[Ficha articulo](#)

Artículo 83.-Aviso previo. Las inspecciones y verificaciones en las oficinas de los

notarios públicos deberán realizarse con aviso previo.

En los demás actos de fiscalización podrá disponerse la ejecución sin la participación del notario público.

(Así reformado en sesión ordinaria celebrada el 07 de febrero de 2019, mediante acuerdo firme 2019-003-007 del Acta 2019-003)

[Ficha articulo](#)

Artículo 84.-Notificaciones. La notificación de cualquier acto que deba comunicarse al notario se hará a los medios de comunicación señalados y consignados en el Registro Nacional de Notarios. El correo electrónico será el medio principal, y los demás se tendrán como medios accesorios.

(Así reformado en sesión ordinaria celebrada el 07 de febrero de 2019, mediante acuerdo firme 2019-003-007 del Acta 2019-003)

[Ficha articulo](#)

Artículo 85. Control del notario institucional. El control de los notarios institucionales se efectuará en las oficinas públicas y estará dirigido al cumplimiento del ejercicio exclusivo para la institución para la cual brindan sus servicios y sujeto a los presupuestos mediante los cuales se autorizó ese ejercicio.

[Ficha articulo](#)

**TÍTULO VIII
PROTOCOLOS
CAPÍTULO I
CONTROL**

Artículo 86. Control de tomos. El trámite de apertura, entrega, reposición, exhibición y recuperación del tomo de protocolo le compete a la Dirección Nacional de Notariado a petición del notario o del usuario cuando a este corresponda. La recuperación se puede realizar de manera oficiosa en casos de excepción.

[Ficha articulo](#)

Artículo 87. Razón de apertura. La razón de apertura consignada por la Dirección Nacional de Notariado en el tomo de protocolo del notario, legaliza el inicio del asentamiento de los instrumentos públicos y garantiza la autenticidad, limpieza y buen estado de los folios y limita el uso del protocolo en los casos de los notarios institucionales y consulares. Se entrega personalmente con la excepción respecto de los funcionarios consulares que ya estén en la sede que le fue asignada. Si hubiere errores en la razón de apertura, estos se corregirán por nota si no se hubiere firmado, o por una razón adicional si ya estuviere firmada.

[Ficha articulo](#)

Artículo 88. Requisitos para la razón de apertura. Para la autorización de la apertura del tomo de protocolo es necesario que el notario esté al día en sus deberes funcionales. Para ese fin, adjunto al nuevo tomo de protocolo, debe presentar:

a. Constancia emitida por el Archivo Notarial que hace constar el depósito del tomo anterior.

b. Comprobante de pago del servicio de autorización del tomo por la Dirección Nacional de Notariado.

c. Nuevo tomo del protocolo con el sello de tinta del notario colocado en el extremo superior derecho del anverso de cada uno de los folios.

(Así reformado el inciso anterior en sesión N° 006 del 10 de marzo de 2016)

[Ficha articulo](#)

Artículo 89. Entrega de protocolo. La entrega del tomo protocolo con la razón respectiva se hará en forma personal, para que, en el momento de recibirlo, el notario proceda a suscribir dicha razón.

[Ficha articulo](#)

Artículo 90. Sobreimpresión en la razón. La sobreimpresión de instrumentos en la razón de apertura es causa de invalidez del documento y de la razón. El notario deberá solicitar a la Dirección Nacional de Notariado la reproducción de la razón respectiva en ese

tomo de protocolo.

[Ficha articulo](#)

Artículo 91. Recuperación de protocolos de notarios suspendidos, inhabilitados, fallecidos. Corresponde a la Dirección Nacional de Notariado la recuperación de tomos de protocolo - sean concluidos o no - de los notarios fallecidos y gestionar el depósito de los tomos de los protocolos de los notarios que se encuentran suspendidos e inhabilitados para su custodia temporal o definitiva en el Archivo Notarial.

[Ficha articulo](#)

Artículo 92. Gestión de depósito o recuperación. El notario debe depositar su protocolo en los casos en que se encuentre suspendido, inhabilitado o cuando se ausente del país por un lapso superior a tres meses.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO II

REPOSICIÓN DE PROTOCOLO

Artículo 93. Reporte de extravío o deterioro. El notario debe dar cuenta de inmediato a la Dirección Nacional de Notariado del extravío o deterioro total o parcial del tomo de protocolo, detallando para ello los hechos.

[Ficha articulo](#)

Artículo 94. Concepto de reposición de tomo o folios de protocolo. La reposición de tomo o folios de protocolo consiste en un proceso de seguridad notarial cuando por extravío, destrucción, inutilización, deterioro total o parcial, la Dirección Nacional de Notariado a requerimiento y bajo la responsabilidad del notario, repone folios no utilizados o reproducciones de instrumentos autorizados. No es necesaria la reposición cuando a juicio del Archivo Nacional es posible la restauración.

El notario que no cumpla con los requerimientos de la reposición no podrá extender actos protocolares, ni se le autorizará el siguiente tomo de protocolo, de conformidad con

el artículo 68 del Código Notarial.

[Ficha articulo](#)

Artículo 95. Material para la reposición. Será material para la reposición:

a. Las copias de los instrumentos otorgados y autorizados en el tomo o folios extraviados, las cuales el fedatario debe mantener en el archivo de referencias que señala el Artículo 48 del Código Notarial, sea que haya actuado individualmente o en conotariado.

b. Las copias que el notario mantiene en su archivo de conformidad con los artículos 63 y 65 del Código Notarial.

c. Las copias de los instrumentos expedidos por el notario debidamente autenticadas, aportadas por los usuarios o interesados producto de la publicación que señala el artículo 64 del Código Notarial.

d. Documentos que de conformidad con el Código Notarial sean una reproducción del instrumento público recuperado dentro del proceso que realiza la Dirección Nacional de Notariado con intervención del notario.

e. Certificación de los índices en los que se informó de los instrumentos públicos.

f. Excepcionalmente se podría tener como válida la documentación certificada que se adquiera de los Registros Públicos.

g. Recibo del pago por el cobro de la reposición.

[Ficha articulo](#)

Artículo 96. Reposición parcial o total. El interesado para reponer parcial o totalmente un instrumento por las causas indicadas en el artículo 61 del Código Notarial, además de presentar su solicitud, deberá adjuntar:

a. Solicitud de reposición con detalle de los hechos ocurridos.

b. Copias certificadas, sean totales o parciales, de los instrumentos públicos por reponer según el artículo anterior.

- c. Asumir los gastos de la reposición.

[Ficha articulo](#)

Artículo 97. Reposición de folios en blanco. El interesado en reponer folio o folios no utilizados, además de presentar su solicitud dentro del término establecido por ley, deberá adjuntar:

- a. Declaración jurada en donde se indique que el folio o folios no fueron utilizados.
- b. Aportar el tomo de protocolo para consignar la razón respectiva.
- c. Recibo del pago por el cobro de la reposición.

No se materializará la reposición de los folios en blanco.

En caso de tratarse de la totalidad del tomo en blanco, si aún no se ha realizado la razón de apertura, el notario comunicará esta situación a la Dirección Nacional de Notariado, la cual entregará una nueva autorización para la compra de protocolo, sin mediar proceso de reposición.

Si se trata de un tomo en blanco que cuenta con razón de apertura, el notario deberá realizar el trámite de reposición, de conformidad con los numerales 61 a 69 del Código Notarial y la Dirección Nacional de Notariado le autorizará la compra de un nuevo tomo.

[Ficha articulo](#)

Artículo 98. Folios con texto de "no corre" o "anulado". Cuando se trate de folios con texto de no corre o anulado, no se repone el contenido de dichos folios en razón de que no son instrumentos autorizados. Para los efectos respectivos el notario deberá cumplir con lo indicado en el artículo anterior.

[Ficha articulo](#)

Artículo 99. Razón. En todas las reposiciones, sean totales o parciales, la Dirección Nacional de Notariado deberá consignar la razón respectiva. En el caso de

reposiciones totales, esa razón se hará constar al inicio del tomo repuesto. En el caso de reposición parcial, la razón deberá ser consignada al momento de materializarse la misma.

[Ficha artículo](#)

Artículo 100. Plazo de reposición. Transcurrido el mes a que se refiere el artículo 64 del Código Notarial se dará por concluida la reposición con el material aportado a la fecha mediante razón al efecto. Lo anterior sin perjuicio de que ese plazo se extienda hasta seis meses según lo dispuesto por el artículo 66 del código citado.

[Ficha artículo](#)

TÍTULO IX

MEDIDAS CAUTELARES

Artículo 101. Medidas cautelares.

1. Resolución y Alcances. Conforme a los artículos 21 y 22 del Código Procesal Administrativo, mediante resolución razonada del Director Ejecutivo de la Dirección Nacional de Notariado, o de quien lo sustituya, se podrán acordar y ejecutar las medidas cautelares adecuadas y necesarias que se estimen oportunas en casos que así lo justifiquen, para proteger y garantizar a las partes de la escritura o a terceros que eventualmente podrían ser perjudicados. Las medidas cautelares podrán contener la conservación del estado de cosas, o bien efectos anticipativos, mediante la regulación o satisfacción temporal de una situación fáctica o jurídica sustancial.

2. Finalidad: Su finalidad es impedir el otorgamiento de documentos notariales en estado irregular o la autorización de actos o contratos absolutamente nulos y su eventual presentación a los registros públicos.

3. Tipos: Entre las medidas cautelares que puede aplicar la Dirección Nacional de Notariado están: a) recuperación del tomo de protocolo, b) decomiso de papel notarial y boletas de seguridad, c) inhabilitación cautelar del notario, d) inactivación en el sistema de información. Se aplicarán a aquellos notarios que presuntamente han cometido actos ilícitos, contrarios a la fe pública, o estén en una situación de hecho, que eventualmente los inhabilitaría para el ejercicio del notariado.

4. Plazo de la medida cautelar: La medida cautelar tendrá una duración de hasta seis meses, pudiendo renovarse por una sola vez por un período igual.

[Ficha articulo](#)

Artículo 102. Apelación. La medida cautelar tendrá apelación, dentro de los cinco días hábiles siguientes, ante el Consejo Superior Notarial, que deberá resolver dentro del mes siguiente a la recepción del expediente. La interposición del recurso de apelación no interrumpirá la ejecución de la medida.

[Ficha articulo](#)

**TÍTULO X
FONDO DE GARANTÍA
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 103. Origen y Finalidad. Fondo de Garantía Notarial es el creado por el Código Notarial y administrado por una Operadora de Planes de Pensiones Complementarios contratada por la Dirección Nacional de Notariado. Tiene como finalidad la creación de una garantía para cubrir daños y perjuicios que pueda ocasionar el notario, en su actuar notarial. Se constituye por las cotizaciones mensuales obligatorias que realizan los notarios activos, y se rige por los presentes lineamientos y disposiciones que establece la ley. La responsabilidad de pago a cargo del Fondo no es solidaria, es individual, y se pagará en concordancia al monto individual que cada notario ha pagado. Este fondo, y los rendimientos que genere, serán regentados por el Consejo Superior Notarial. La cotización al Fondo es un requisito esencial previo para ejercer como notario.

(Así reformado mediante sesión celebrada el 16 de octubre de 2015, mediante acuerdo 2015-027-004)

[Ficha articulo](#)

Artículo 104. Cuenta personal. La Operadora del Fondo de Garantía Notarial registrará en forma individualizada el ingreso, egreso e intereses que generen las cuotas que cada notario deposite al Fondo de Garantía con el objetivo de asegurar la eventual devolución de los aportes con los rendimientos correspondientes a cada notario, una vez que se cumplan los requisitos establecidos para ello.

[Ficha articulo](#)

Artículo 105. Excepción de pago del fondo. Los notarios que se encuentren inhabilitados o suspendidos por cualquier causa, se exceptúan de la obligación de pagar la cuota del Fondo de Garantía mientras se encuentren en dicha condición.

[Ficha articulo](#)

Artículo 106. Hecho generador de la obligación indemnizatoria. El Fondo de Garantía Notarial indemnizará los daños y perjuicios que causare el fedatario en el ejercicio de la función notarial, derivados de su conducta dolosa, culposa u omisiva, así acreditada en el proceso judicial respectivo en que se haya emitido sentencia firme ordenando el pago en concordancia con el monto individual pagado por el Notario.

[Ficha articulo](#)

Artículo 107. Operadora del fondo. La Dirección Nacional de Notariado contratará, mediante los procedimientos de contratación establecidos legal y reglamentariamente, a la Operadora de Planes de Pensiones Complementarios, que garantice la adecuada gestión en la administración de los recursos del Fondo de Garantía, procurando obtener los mejores rendimientos y servicio posibles dentro de un marco de respeto de los principios de legalidad, eficiencia, eficacia y transparencia de la administración financiera.

[Ficha articulo](#)

Artículo 108. Concepto de Salario base. Para los efectos de los presentes lineamientos, se entenderá como "Salario base" el definido en el artículo 2 de la ley número 7337, del cinco de mayo de 1993.

[Ficha articulo](#)

Artículo 109. Suscripción del Contrato. Todo notario que desee ejercer la función notarial debe suscribir el contrato respectivo con la Operadora del Fondo designada, en cuyo caso se le consignará una cuenta individual que se manejará como fondo de capitalización, donde podrá designar sus beneficiarios en caso de fallecimiento.

[Ficha articulo](#)

Artículo 110. Forma y lugar de pago. Las cuotas del Fondo de Garantía Notarial serán canceladas en aportes mensuales, de acuerdo al monto fijado por la Dirección Nacional de Notariado para el período respectivo, no admitiéndose pagos parciales. Se

admitirán como medios de pago, el dinero efectivo, cheques, cargo a tarjetas de crédito o débito autorizadas, deducción de cuentas de ahorro, corrientes o electrónicas, planillas y cualquier otro medio que de común acuerdo autoricen la Dirección y la Operadora. Siempre que se trate de medios distintos al dinero efectivo, la validez del pago queda sujeta a la existencia de fondos en el medio empleado, al momento de aplicar la respectiva deducción. Los pagos se llevarán a cabo en las oficinas recaudadoras con que cuente la Operadora que administra el Fondo.

[Ficha articulo](#)

Artículo 111. Acreditación de pagos. El notario suscriptor del fondo tendrá la carga de la prueba respecto de la demostración de haber efectuado los pagos respectivos.

[Ficha articulo](#)

Artículo 112. Efectos de la morosidad. El pago de la cuota mensual deberá realizarse anticipadamente al mes en que se va a ejercer la función notarial, sin perjuicio de que voluntariamente se efectúe en forma adelantada bimensual, trimestral, u otras, todo de conformidad con lo establecido en estos lineamientos. Si el notario habilitado se atrasare en el pago de una o más cuotas del fondo, deberá abstenerse de realizar actuaciones notariales - protocolares o extraprotocolares - a fin de no emitir actuaciones desprovistas de garantía, que eventualmente puedan afectar a los usuarios y en consecuencia la fe pública notarial. Asimismo, la Dirección Nacional de Notariado deberá iniciar contra el notario moroso, el procedimiento administrativo especial de inhabilitación para lo cual se le notificará en la dirección electrónica o fax señalado al efecto, el inicio del mismo concediendo amplia oportunidad para el ejercicio de su derecho de defensa y debido proceso. Se considerará también en mora, al notario respecto del cual haya sido ejecutado el Fondo para resarcir daños y perjuicios en virtud de sentencia judicial firme, mientras no reintegre el monto que hubiere sido pagado por el Fondo.

[Ficha articulo](#)

Artículo 113. Determinación de la cuota mensual. La Dirección Nacional de Notariado determinará el monto de la cuota mensual, previo estudio actuarial, atendiendo a criterios de razonabilidad y proporcionalidad así como de sostenibilidad y solvencia del Fondo. El acto administrativo que modifique de algún modo el monto de la cuota deberá ser emitido por acuerdo firme del Consejo Superior Notarial debidamente publicado en el Diario Oficial *La Gaceta*.

[Ficha articulo](#)

Artículo 114. Pluralidad de responsabilidades. Cuando dos o más notarios fueren hallados responsables del hecho generador de la obligación indemnizatoria, y la sentencia no estableciere una proporción de responsabilidad para el pago de la indemnización, la Dirección procurará satisfacer el monto total, tomando además la suma de cada una de las cuentas individuales de los notarios de manera equitativa.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO II DEVOLUCIÓN DE CUOTAS

Artículo 115. Causales de devolución. La gestión de devolución del fondo de garantía notarial se efectuará ante la Dirección Nacional de Notariado, en los siguientes casos:

- a. Por fallecimiento del notario suscriptor del fondo.
- b. Por inhabilitación voluntaria o forzosa del notario suscriptor del fondo.

La devolución que corresponda del monto aportado por cada notario al Fondo de Garantía Notarial no será procedente en tanto exista en trámite reclamo por daños y perjuicios incoado en contra del notario suscriptor del Fondo o bien, cuando concluida la tramitación del reclamo se le hubiere condenado al reconocimiento de tales extremos sin que los mismos hayan sido solventados al momento de solicitarse la devolución. Si la devolución solicitada fuere respecto del Fondo de Garantía de un notario consular, se devolverán únicamente los aportes efectuados como Notario Consular más sus rendimientos al momento de dejar dicho cargo.

[Ficha articulo](#)

Artículo 116. Reintegro de cotizaciones y rehabilitación. El notario que sea inhabilitado voluntaria o forzosamente, o suspendido en el ejercicio del notariado y retire los aportes efectuados al Fondo de Garantía Notarial, si quisiera ser habilitado nuevamente, sin que hayan transcurrido cinco años desde su inhabilitación, deberá reintegrar el monto que le fue devuelto (aportes más rendimientos) y si existieren, los saldos en descubierto.

(Nota de Sinalevi: Mediante acuerdo N° 2013-015-003 tomado en sesión N° 16 del 31 de julio del 2013, se interpretó auténticamente este artículo en el sentido de que: "... Para efecto del reintegro del Fondo de Garantía Notarial que se le hubiera devuelto al Notario según se indica en el Artículo N° 116 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, debe entenderse que la fecha que rige para el conteo de los 5 años allí estipulados es la fecha de presentación a la

Dirección Nacional de Notariado de la solicitud de devolución del Fondo, con todos los requisitos cumplidos, o de la última gestión con la que dio cumplimiento a los requisitos faltantes, y no la fecha en que el notario solicita se retrotraiga la solicitud de cese voluntario o la fecha que se tiene al notario por inhabilitado...")

[Ficha articulo](#)

Artículo 117. Legitimación. Estará legitimado para solicitar la devolución de cuotas del Fondo de Garantía el notario suscriptor. En caso de fallecimiento se estimarán legitimadas las personas que figuren cronológicamente como últimas beneficiarias en el contrato suscrito al efecto por el notario. En ausencia de tal designación, la disposición de los dineros deberá ordenarla el juez que conozca del respectivo proceso sucesorio, o el notario que lo esté tramitando en la actividad judicial no contenciosa. Pasados cinco años desde el fallecimiento sin notificación de una pretensión de disposición del fondo del notario, las cuotas y sus rendimientos pasarán a la Dirección Nacional de Notariado, dejando de existir la cuenta individual del notario.

[Ficha articulo](#)

Artículo 118. Cálculo del monto a devolver. Cuando corresponda la devolución al notario, para la determinación del monto se deben incluir los intereses y rendimientos calculados hasta la fecha de la solicitud, pero se restarán las sumas con las que el notario ha contribuido para el pago de las pólizas colectivas que haya suscrito la Dirección Nacional de Notariado y los respectivos gastos de administración de la operadora y de la Dirección Nacional de Notariado. El plazo de devolución no podrá ser superior a un tres meses después de solicitada en aquellos casos en que no exista impedimento legal para realizarla.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO III

CONTROL SOBRE EL FONDO DE GARANTÍA

Artículo 119. Control al Fondo de Garantía Notarial. Corresponde a la Dirección Nacional de Notariado velar porque los Notarios se mantengan al día en el Fondo de Garantía Notarial. Para dicho efecto, dispondrá de los procesos y actuaciones de control correspondientes, y tomará las acciones respectivas en caso de incumplimiento con este requisito legal.

[Ficha articulo](#)

Artículo 120. Del proceso de control.

1. La Dirección Nacional de Notariado registrará en el Registro de Notarios, los aportes al Fondo que realicen los notarios, conforme la información que remita la entidad encargada de manejar los fondos. Con base en esa información iniciará los procesos de inhabilitación respecto de los notarios morosos.

2. La Dirección Nacional de Notariado publicará oportunamente las listas de notarios con morosidad en el Fondo de Garantía y dispondrá la prevención de pago, por cualquier medio de comunicación colectiva, masiva o no, incluyendo vía telefónica, correo electrónico o fax, registrados por el notario en el Registro de Notarios.

[Ficha articulo](#)

Artículo 121. Plazo para cumplimiento. La omisión en el pago del Fondo de Garantía Notarial constituye un impedimento para ejercer función notarial; por ello no es objeto de transacción, dispensas, pagos diferidos, tolerancias, ni semejantes. El pago debe realizarse por mensualidades adelantadas. La omisión de pago de una sola cuota ya es suficiente para configurar la causa legal de impedimento para ejercer función notarial y causal a su vez para apertura de cese forzoso en la función notarial.

[Ficha articulo](#)

Artículo 122. Derogatoria. Se derogan

A) Los lineamientos dictados por la Dirección Nacional de Notariado el 02 de mayo del 2007.

B) La directriz 004-99 del 15 de enero de 1999.

[Ficha articulo](#)

Artículo 123. Vigencia. Los presentes lineamientos rigen diez días hábiles contados a partir de su publicación.

[Ficha articulo](#)

Transitorio 1. La disposición contenida en el artículo 11 (*) de estos lineamientos respecto al tamaño de la letra en los protocolos, empezará a exigirse para aquellas escrituras cuya fecha de otorgamiento sea a partir del mes siguiente a la entrada en vigencia de estos Lineamientos.

()(Corregido mediante Fe de Erratas y publicada en La Gaceta N° 109 del 7 de junio del 2013, página 47. Anteriormente se indicaba: artículo 13)*

[Ficha articulo](#)

Transitorio 2. Para efectos del notario institucional, el concepto o definición de "parte" definido mediante reglamentación emitida por la Directriz del Consejo Superior Notarial número D-CSNDNN 01-2012, no será aplicado hasta tanto se resuelva definitivamente el cuestionamiento planteado ante los Tribunales de Justicia.

[Ficha articulo](#)

Fecha de generación: 06/02/2020 05:43:13 p.m.

[Ir al principio del documento](#)