

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS
SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSTGRADOS EN
DERECHO

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA DE INVESTIGACIÓN:

CASO #1

COMPRAVENTA DE INMUEBLE ENTRE SOCIEDADES
ANONIMAS

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

DALILA JIMÉNEZ JIMÉNEZ
Msc. SILVIA MADRIGAL CORDOBA

Sede Aranjuez

Noviembre, 2025

CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN	pág 3
Descripción del caso	pág 3
Propósitos del análisis del caso	pág 15
MARCO NORMATIVO.....	pág 18
ANÁLISIS JURÍDICOY ARGUMENTACIÓN	pág 33
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	pág 41
REFERENCIAS.....	pág 81

INTRODUCCIÓN

Parte integral del programa de Especialidad en Derecho Notarial y Registral y uno de sus principales requisitos es la conformación de un Trabajo Final de Graduación el cual consiste en la asignación de un caso específico, estrechamente relacionado con la práctica Notarial en nuestro país, a cada estudiante a efectos de que este lo desarrolle plenamente desde una perspectiva profesional integrando los conocimientos adquiridos precisamente a lo largo de la especialidad.

De allí que se partirá en el presente trabajo de un caso hipotético correspondiente particularmente al deseo externado de dos partes (en este caso Sociedades Anónimas) que comparecen en principio ante la notaría de la estudiante, de constituir un aparente contrato de compra y venta.

Descripción del Caso

A continuación, se transcribe la literalidad del caso asignado:

A su notaria se presentan la señora Kattia Lobo Calvo y el señor Marco Aurelio Amador Sandoval en representación de la sociedad Los Laureles S.A. La sociedad tiene un capital de cien mil colones, representado por diez cuotas (el caso dice cuotas, aunque se sabe que las S.A. manejan acciones) de diez mil colones cada una. El señor Amador tiene siete acciones y la señora Lobo tres acciones. La representación judicial y extrajudicial recae el señor Amador con un poder generalísimo sin límite de suma. Los Laureles S.A le va a vender a la sociedad anónima Los Jarales S.A. la finca inscrita a su nombre ubicada en Paraíso de Cartago (por la Iglesia). El precio de la venta será por el precio de mercado del metro cuadrado en la zona. La propiedad mide 678 metros cuadrados. Se encuentra libre de gravámenes y anotaciones. La representación social de la sociedad compradora está a cargo del apoderado generalísimo sin límite de suma y socio Adolfo Villalta Calvo, empresario, quien cuenta con 10 acciones de las 20 existentes, con un capital social de veinte mil colones. El resto de las acciones corresponden 5 al socio Daniel Calvo Contreras y 5 a María Gamboa Quesada. En dicho inmueble se encuentra un local construido donde opera una cafetería y venta de café en grano y molido al por menor. La venta incluye este local comercial con todo el mobiliario de una cafetería que seguirá operando bajo este mismo concepto por parte de la nueva sociedad (compradora). La cafetería se denomina “Compartamos un café (Universidad Las Américas 2025).

A partir del caso anterior, corresponde a la notaria desde un primer contacto con las partes valorar y analizar integrando la normativa aplicable, cual es verdaderamente el acuerdo de voluntades que pretenden las partes que ante ella comparecen. En el caso asignado resulta sumamente evidente, como se verá, de los insumos brindados como parte de la asignación, que en efecto se trata de una Compraventa.

En el apartado introductorio se podrá observar la evolución paulatina que conlleva a la construcción finalmente del instrumento notarial idóneo para materializar la voluntad de las partes. Para ello se expondrá de forma detallada cuales fueron las etapas del proceso de atención a estos dos usuarios y comparecientes ante la notaría de la estudiante. Se intentará, desde todas las aristas posibles, pretender o simular que se trata de un caso real, en el cual la estudiante ya no como tal sino como notaria debidamente autorizada, en un plano hipotético, pondrá en práctica todos y cada uno de los deberes y responsabilidades del Notario Público en nuestro país.

Transversalmente, se observará que el presente trabajo de investigación se basa en cuanto al fondo en el “Instructivo Modalidad Proyecto de Graduación de la Especialidad en Derecho Notarial” y por su parte en cuanto al aspecto formal se apega al contenido de las “Reglas APA 07”. Lo anterior para aportar mayor estructura y mejor comprensión y claridad en cuanto a la conformación y desarrollo del trabajo como tal.

A continuación, se despliega una descripción detallada de lo que conforma este trabajo, así como la relevancia de este para la estudiante como parte de su formación académica y el currículo universitario que le precede.

El caso asignado se titula por parte de la Universidad como “Compraventa de inmueble entre sociedades anónimas” siendo que la suscrita le agregaría a dicho título “Compraventa Comercial entre Sociedades Anónimas”. Lo anterior no solo por el hecho de que las partes sean personas jurídicas y por consiguiente se dote el caso de una connotación claramente comercial sino porque además el bien inmueble objeto de la compraventa, como se verá, tiene construido un local comercial y finalmente el caso sugiere que la venta también incluya una cláusula de índole comercial con relación a la actividad que se desarrolla en dicho local.

Para mayor claridad se dará inicio realizando un desglose de los insumos que brinda el caso, en lo que interesa en cuanto al negocio como tal para el desarrollo de la investigación:

- Una Sociedad Anónima “X” le vende a otra Sociedad Anónima “Y” una finca.
- La finca contiene un local destinado al comercio para el momento de la venta.

En cuanto al bien objeto de esta compraventa, es criterio de la suscrita anotar los siguientes insumos que serían de interés para la eventual confección de la escritura y constitución por ende del negocio jurídico que se pretende:

- La propiedad se ubica en Cartago, por la Iglesia.
- Le pertenece a Los Laureles S.A
- Mide 678 metros cuadrados.
- Se encuentra Libre de Gravámenes y Anotaciones.
- En ella se encuentra construido un local en funcionamiento por concepto de “cafetería y otros”

Del caso se desprende también literalmente y con relación a las calidades de las partes y la facultad para constituir el negocio proponente, lo siguiente:

- Marco Aurelio Amador Sandoval es el apoderado generalísimo sin límite de suma con representación judicial y extrajudicial de Los Laureles S.A.
- Adolfo Villalta Calvo es el apoderado generalísimo sin límite de suma con representación judicial y extrajudicial de Los Jirales S.A
- De lo anterior se presume que ambos se encuentran plenamente facultados para actuar en representación de cada una de las Sociedades Respectivamente.

Es criterio de la estudiante, y en adelante hipotéticamente notaria, que existen en el caso una serie de datos distractores que no son de plena relevancia para la constitución del negocio jurídico. Datos que sin embargo por tratarse de un trabajo universitario al fin deben ser incluidos en el mismo, sumándolos o enriqueciéndolos con datos adicionales imaginados por parte de la profesional y que se tomarán por reales al no ser insumos brindados por sé en el caso.

Algunos datos que se brindan y sí se incluyen en la escritura son los siguientes: la finca se ubica en las cercanías de una iglesia, Adolfo Villalta es empresario, el precio de la venta se realiza con base en los que las partes acordaron como precio del mercado en la zona (no siendo responsabilidad de la notaria corroborar y ser perito de la veracidad de este dato por la naturaleza de sus funciones), en el local opera una cafetería y venta de café en grano y molido al por menor, la compraventa debe incluir el mobiliario de la cafetería (lo cual obliga a la notaria para dotar de una mayor realidad al caso a agregar también la lista de proveedores y del producto que se incluya en la compra venta comercial como tal).

Algunos de estos elementos se vislumbran en el clausulado del cuerpo de la escritura como tal y otros elementos únicamente en el acuerdo de partes sin que tome nota el registro específicamente en cuanto a la compraventa implícita del local comercial que se ubica en la finca.

Otros aspectos que carecen de relevancia por completo para la notaria y que es parte de lo que se analiza en el sano ejercicio de una interpretación de las voluntades son los siguientes:

1. Kattia Lobo Calvo se presenta a la notaría como acompañante de quien sí ostenta la representación que se requiere. A estos efectos interesa para la notaria nada más indagar un poco más en cuanto al acuerdo de voluntades, confirmar si ella siendo la dueña de las demás acciones que no pertenecen al compareciente, está de acuerdo con la venta, si comprende sus implicaciones y demás. Esto únicamente como un complemento al hecho de que se presume que el compareciente aportó la copia del acta donde de llevaron a cabo las formalidades requeridas autorizando la venta del bien. Es decir, el hecho de que la señora Kattia Lobo se presente a la notaria no modifica en nada el contenido de la escritura ni le corresponde tampoco firmarla como compareciente.
2. Los Laureles S.A tiene un capital de cien mil colones, representado por diez acciones de diez mil colones cada una. El señor Amador tiene siete acciones y la señora Lobo tres acciones: Lo anterior ya que lo único que interesa es que la junta directiva de dichas sociedades haya realizado lo correspondiente para autorizar la compraventa. Interesa conocer únicamente que el valor del bien que se vende supera el monto establecido por ley con relación a los activos totales de la Sociedad. Se parte del hecho de que la finca representa más del 10% de los activos totales de la Sociedad lo cual no tiene nada que ver con la distribución ni el valor de las acciones. Misma suerte corren los datos brindados en cuanto a las acciones y la constitución de la Sociedad compradora Los Jirales SA. Que el señor Villalta Calvo cuente con 10 acciones de las 20 existentes, con un capital social de veinte mil colones y que el resto de las acciones corresponden 5 al socio Daniel Calvo Contreras y 5 a María Gamboa Quesada carece de relevancia para la constitución de la Escritura de compraventa. Se parte de la premisa de que la notaria tuvo a la vista las actas, y las conserva, cumpliendo con los requisitos legales para los efectos. También se parte del supuesto, al no brindado un supuesto contrario en el caso, de que la Notaria observó las actas constitutivas de dichas sociedades lo cual le permite dar fe de las premisas del caso con relación a las acciones y el capital social de cada una de las sociedades. La información referente a la distribución de las acciones de los socios en cada una de las Sociedades es un elemento que se encuentra definido desde el acto constitutivo de cada una de estas personas jurídicas, motivo por el cual entrar a

conocer o incluir en la escritura el desglose de las acciones y el valor de cada una de ellas, para efectos de la compraventa resulta irrelevante e innecesario.

Este filtro profesional que debe realizar la notaria de forma objetiva, por llamarlo de alguna manera es de suma importancia para ir depurando desde un inicio el ejercicio del notariado en el presente caso y no incurrir en el error de incluir insumos periféricos como parte esencial de la compraventa.

Se aclara que todos los demás elementos de la escritura que no se encuentran en el caso brindado se cubren bajo la prerrogativa de la notaria de ser elegidos como lo es, por ejemplo, lo pactado con relación a la facultad de continuar con la actividad comercial de la cafetería. La notaria optó por presumir que se trata de un aspecto meramente facultativo y que además dicha actividad comercial si bien se encuentra debidamente autorizada por la Municipalidad y el Ministerio de Salud, no se encuentra registrada aún a nivel de Registro de Marcas, tal cual se verá en el apartado “sin que tome nota el registro”.

La notaria, ejerciendo su doble investidura como tal y también como abogada, siendo concedora del Derecho define y decide cuál es el instrumento específico que corresponde al caso que se viene describiendo, en este caso lo correspondiente es un instrumento protocolar de compraventa.

La escritura pública es uno de los instrumentos notariales protocolarios que el Código Notarial designa para estos efectos, y para poder ser efectiva y para que a través de esta nazca a la vida el negocio jurídico que se pretende, esta debe necesariamente cumplir con una serie de elementos, partes y formalidades que a continuación se proceden a explicar de acuerdo a la escritura producto de este trabajo de investigación siempre cumpliendo con lo establecido en el capítulo II del Código Notarial, específicamente los artículos 81 al 100. En este apartado de la Ley se instruye al notario, más bien se le exige que cada Escritura Pública contenga, como mínimo una introducción, un contenido y una conclusión.

PROPÓSITOS DE ANÁLISIS DEL CASO

Se tiene como propósito principal visualizar, mediante la confección de un instrumento notarial, la estructura formal de una compraventa siendo este uno de los escenarios que en un alto grado de probabilidad enfrentaremos como futuros notarios públicos.

El traslado del dominio de una propiedad de una persona a otra ya sea jurídica o física, es una parte intrínseca del flujo comercial privado de toda sociedad, y Costa Rica no es la excepción. Se pretende también aprender de casos más complejos como por ejemplo el que se nos presenta donde las partes del contrato son personas jurídicas implicando esto un mayor grado de investigación y minuciosidad de parte de la notaria. De este modo al enfrentarnos en la práctica a casos similares, es decir de la misma

naturaleza, pero menos complejos en donde solo una o ninguna de las partes sea una persona jurídica, la notaria pueda desarrollar su trabajo con aún mayor experticia.

Mediante este trabajo se pretende evidenciar la importancia de acatar cada una de las formalidades establecidas en torno a la redacción y autorización de un instrumento de tanta relevancia jurídica como lo es la compraventa.

Se establece como objetivo principal también mitigar el riesgo de incurrir en situaciones de ilegalidad una vez que nos encontremos ejerciendo como Notarios Públicos toda vez que es conocido que existen personas inescrupulosas que procuraran instrumentalizar al Notario Público para cometer ilícitos especialmente cuando median bienes inmuebles de alto valor. De esta forma, al haber investigado a profundidad y detalle las implicaciones y requisitos de este instrumento nos encontramos más preparados para proveer este tipo de escenarios de una forma más eficiente.

Es indispensable que el notario desarrolle, más allá de la teoría, la habilidad de dar forma a las voluntades de quienes ante él comparecen con conocimiento de los requisitos y las formalidades legales que se exigen en nuestra normativa. Promover el análisis crítico y objetivo en el Notario es algo que solo conociendo los alcances del Código Notarial y demás leyes conexas, así como los distintos escenarios prácticos se puede lograr.

El poder simular o pretender estar debidamente habilitados para ejercer como notarios a efectos de realizar este trabajo ayuda a incentivar el sentido de responsabilidad que realmente significa ser un Notario Público y es este uno también de los objetivos transversales de la realización del ejercicio que da pie a la presente investigación.

Como principal estrategia se desarrolló un estudio profundo transversal en cuanto a toda la normativa y las directrices con relación a la compraventa como tal, complementándolo con doctrina aplicable al tema en cuestión e integrar un concepto propio pero fundamentado en bases sólidas y aplicables a casos reales como el asignado.

Se estudiaron, como parte del plan a seguir, leyes básicas en su totalidad como el Código Notarial, igualmente los artículos aplicables al contrato de compraventa contenidas en el Código Civil. Aunado a esto se realizó un escrutinio jurisprudencial para ampliar diversos escenarios con relación a contratos traslativos de dominio y poder con ello identificar las características propias de la Compraventa, que la diferencian de los demás.

Se revisó jurisprudencia de tribunales civiles, contenciosos, notariales, y se leyó en su totalidad las distintas Guías de calificación Registral del Registro Nacional específicamente la de Personas Jurídicas y la de Bienes Inmuebles por estar intrínsecamente relacionadas con este caso.

La idea en cuanto a la estrategia a seguir, para la realización de este trabajo es integrar toda la investigación centrándonos en la confección como tal del instrumento jurídico. En el apartado de Referencias al final de este documento se despliega una lista de todos los recursos bibliográficos consultados.

En cuanto a la estrategia con relación a el abordaje del caso, se plantea simular la dinámica desde el momento en que las partes llegan a la oficina de la notaria, descifrando del caso los aspectos más relevantes, los que son de poca importancia y descartar también aquellos que realmente se constituyen en distractores que no han de ser ni siquiera parte de la estructura del negocio y mucho menos de la escritura como tal. Filtrar la información resulta clave en el abordaje, tener extremo cuidado en cuanto a las comparecencias y realizar también un control cruzado en cuanto a posibles abusos de poder entre las partes es clave en cuanto al plan a seguir.

Finalmente es parte de la estrategia y el plan a seguir, la realización de una investigación exhaustiva de toda la documentación contenida en el archivo de referencia por ejemplo con relación a la propiedad, a ambas sociedades, a la legitimación de las partes y su capacidad de actuar, al poder generalísimo de los comparecientes, de los planos de la propiedad, del negocio comercial, y toda aquella documentación que sea útil para dar soporte al caso.

Manteniendo siempre la unidad del acto procuraría atender a los usuarios en dos momentos separados esto para procurar un espacio razonable pertinente para la revisión de todos los insumos y una vez que la notaria haya realizado todos los estudios preescriturarios correspondientes, convocaría nuevamente a las partes a la oficina para continuar con la formalización del acto.

Ahora bien, los pasos ejecutados fueron: Estudiar a profundidad el caso asignado y trazar la ruta a seguir con relación a las posibilidades jurídicas de las partes, posteriormente se realiza un control de legalidad en cuanto al estudio de la normativa vigente aplicable al caso; después, se amplía conocimientos en cuanto a la legitimación de las sociedades para pactar el contrato de compraventa en concordancia con los requisitos exigidos en el Código Civil, de Comercio y otras leyes, seguidamente se buscó materializar el caso práctico de acuerdo a los principios deontológicos estudiados en clase, así como las responsabilidades y deberes del Notario Público en ejercicio. Todo esto con el objeto de redactar cuidadosamente el instrumento notarial de forma secuencial y ordenada para asegurar su inscripción y apego al cuadro de legalidad esto con el propósito de reflexionar sobre la amplia responsabilidad que recae sobre el Notario Público y el margen reducido de error (prácticamente nulo) en sus labores dentro la práctica y quehacer profesional promoviéndose una familiarización con los distintos documentos de consulta pública que permiten elaborar un verdadero respaldo a través de nuestro archivo de referencia

con el objetivo final de poner en práctica la teoría aprendida en clase con relación a las funciones del Notario Público y a los requisitos formales de los instrumentos notariales.

MARCO NORMATIVO

Si bien es cierto en Costa Rica existe una variedad de contratos traslativos de dominio como, por ejemplo: la donación, la permuta y el mutuo, lo cierto del caso es que es la compraventa el contrato traslativo de dominio más claro, puro y siempre. El contrato de compraventa es un contrato traslativo de dominio mediante el cual se transfiere la propiedad de un bien ya sea mueble o inmueble, de una persona a otra, sea esta física o jurídica otorgando al receptor la plena titularidad, que incluye el uso, goce y disposición de este.

El tema de la compraventa, como se ha venido indicando es muy usual en cuanto a la frecuencia con que se da en sociedades modernas donde el flujo de bienes ya sea muebles o inmuebles es sumamente acelerado. Desde un plano normativo, son variados los temas que convergen en cuanto a los distintos escenarios en que se puede dar una compraventa dependiendo de la naturaleza de su objeto y también de las calidades de las partes que la pactan. Resulta entonces importante analizar lo que dice la Ley, pero también la doctrina, la jurisprudencia nacional, los lineamientos administrativos y otras regulaciones atinentes a controlar o regular el tema de la compraventa a través.

Por una parte, se abordará el cuadro meramente legal que gira en torno a la figura de la compraventa (con algunas referencias técnicas dogmáticas y doctrinarias) y transversalmente se tratará de incorporar una especie de marco conceptual con base en lo que se ha entendido como compraventa comercial a nivel jurisprudencial. La normativa de fondo aplicable a abordarse como se verá incluye cuerpos normativos básicos como el Código Civil y el Código de Comercio, aunado a otros textos de menor rango como lo es la Guía de calificación del registro de la propiedad.

Normativa Aplicable:

El artículo 2 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial define función notarial como una potestad estatal delegada cuyo fin es legitimar actos y contratos siempre mediante el principio de rogación. Es decir, el Notario nunca debe actuar de oficio sino más bien, ante la solicitud de los comparecientes. En cuanto al principio de Rogación, el artículo 3 del mismo cuerpo normativo, aclara que es inclusive una obligación de la persona notaria brindar los servicios que le sean requeridos siempre de una forma imparcial; en ese sentido, el artículo 4 de estos lineamientos nos indica también que se debe

actuar de forma objetiva en todo momento y menciona además que esto debe hacerse en apego a los principios de integridad, coherencia, honestidad y transparencia.

Ahora bien, dentro del numeral 28 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial también se mencionan algunas características propias de la función notarial que sirven de resguardo o seguridad de la persona notaria y su quehacer; entre éstas están: El papel de seguridad, las boletas de seguridad (que ya se encuentran en desuso), el sello blanco, el sello de tinta, los archivos de referencia, las copias de instrumentos públicos, la firma manuscrita, la firma digital. Todos estos requerimientos son formalidades indispensables las cuales le dan validez a las actuaciones de la persona notaria.

Ahora bien, como el presente trabajo de investigación versa precisamente sobre la intervención de la persona notaria en cuanto a la confección de un instrumento de compraventa comercial entre sociedades anónimas, resulta indispensable conocer cuál es el marco legal que regula el desarrollo de dicha función pública aplicada a la práctica.

Es por esto que es fundamental hacer referencia a los Lineamientos Deontológicos y del Ejercicio y Control del Servicio Notarial además del Código Notarial y al Reglamento sobre el Archivo de Referencias y Copias de Instrumentos Públicos en la Actividad Notarial. Todos estos cuerpos normativos brindan una noción general del adecuado accionar de las personas notarias.

Por otra parte, vale la pena indicar que también se desarrollará posteriormente la normativa relacionada estrictamente con el fondo de este caso, es decir, el fundamento jurídico legal del contrato de compraventa.

Parte del cuerpo normativo que se consultó y acató para la confección del presente trabajo fueron los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense puesto que dentro del mismo se encuentran los principios universales y específicos que rigen la materia y que deben estar presentes en toda actuación notarial. Por lo tanto, se desglosan como principios universales los siguientes: probidad u honestidad, ciencia y conciencia. Y por otra parte se señalan como principios específicos: veracidad, imparcialidad, objetividad de actuación, desinterés y contralor integral de legalidad. Todos los cuales fueron aplicados de parte de la Notaria en la realización de este trabajo de principio a fin, como corresponde.

Dentro de los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense también se hace mención a las prohibiciones e incompatibilidades del servicio de Notariado a efectos de garantizar la imparcialidad, por lo cual el notario debe siempre actuar dentro del marco de legalidad.

Por otro lado, otros de los principios específicos contenidos en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense y que son aplicables al caso y que no se pueden dejar de visibilizar y

mencionar en el presente trabajo son los contenidos del artículo 9 al 33, específicamente: deber de abstención de dicotomía notarial, independencia técnica, asesoría, deber de corrección, dignidad, decoro, deber de obediencia, deber de información, rogación y abstención, garante de libre voluntad, información, secreto profesional, reserva, rendición de cuentas a sus rogantes, transparencia, responsabilidad fiscal, publicidad, lugar de trabajo, deber de presencia, diligencia, deber de modelación del acto notarial, redacción de los instrumentos, actuación notarial con efectos registrales, cobro de honorarios y formación continua.

Todos los cuales fueron también aplicados al caso asignado, desde el primer contacto con los representantes de las sociedades que pretendían constituir el contrato de compraventa a través de sus apoderados, hasta la confección y presentación del instrumento ante el registro correspondiente e inclusive hasta corroborar que la compraventa haya sido debidamente inscrita sin ningún inconveniente, resultando oponible ante terceras personas (principio de Publicidad Registral).

Ahora bien, desde los primeros numerales del Código Notarial se manifiesta el espíritu del legislador en cuanto a la necesidad de hacer de la función notarial una labor de suma responsabilidad y trascendencia para la sociedad. No solo al dotar al Notario de una potestad fedataria y de naturaleza pública, sino que también hace hincapié en la relevancia y cuidado que requiere el acto de asesorar a las partes que ante él comparecen en el ejercicio de sus funciones.

Desde el artículo primero de este cuerpo normativo se indica claramente que como notarios debemos asesorar a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos.

Este mismo cuerpo normativo nos aclara cuales son las responsabilidades del notario público, específicamente en el artículo 6 y 15. Resulta imprescindible comprender la trascendencia del hecho de que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en este código, así como la normativa en general podría acarrear una responsabilidad directa sobre el Notario Público, responsabilidad que puede ser tanto disciplinaria, como civil y penal también sin ser estas excluyentes entre sí.

Existen dentro del Código Notarial numerales específicos para cada una de las partes que componen una escritura, por ejemplo, y también de la gran variedad de funciones que puede cumplir el Notario.

En lo atinente a este caso, se realizó una labor de atención al usuario desde un primer momento hasta el otorgamiento de la compraventa y hasta su debida inscripción registral aplicando la totalidad de los contenidos del Código Notarial aplicable. De allí que aplican directamente artículos muy específicos como lo son por ejemplo: el 26 y 27 relacionados a la presentación de índices, el artículo 43 y 45 donde

podemos encontrar referencias importantes en cuanto al protocolo de los notarios, el artículo 47 el cual nos dice sobre el Archivo de Referencias que es necesario que quede bajo el poder del Notario Público esto en concordancia también con las formalidades contenidas en el Reglamento Sobre el Archivo de Referencias y Copias de Instrumentos Públicos en la Actividad Notarial, donde se establece la forma en que debe llevarse a cabo la conservación documental a cargo del notariado público (las reproducciones, documentos o comprobantes relativos a sus actuaciones, por ejemplo) constituyéndose esto inclusive en un medio probatorio en su defensa ante cualquier eventualidad. En cuanto al archivo de referencia es importante mencionar también que los artículos 21 y 22 del Código Notarial describen que se pueden realizar de forma física o digital, refieren a su sobre su carácter de privacidad, su forma de conservación y la custodia de los mismos (por un plazo mínimo de 10 años).

En cuanto a la copia de los instrumentos que también se observa en el último apartado del presente trabajo es importante mencionar que la persona notaria debe mantener bajo su custodia la copia del instrumento público según se indica en el artículo 48 del Código Notarial, esto encuentra su fundamento en cuanto a la necesidad de resguardar cada uno de los instrumentos contenidos en el protocolo.

En cuanto a las fases de la función notarial se aplica estrictamente lo que indica el artículo 30 del Código Notarial, el tema de la fe pública y aquella competencia que se le otorga al Notario Público queda debidamente regulado mediante esta normativa, situación que se refleja primordialmente en la fase legitimadora del caso que nos ocupa, tal cual se observará en el siguiente apartado.

Por su parte la fase asesora se fundamenta en lo estipulado en el artículo 33 de este mismo código, esto seguido del artículo 34 en el cual se complementa el hecho de que al notario le corresponde realizar una función meramente interpretativa que no es sencilla y que requiere minuciosa atención.

En el caso que nos ocupa, es de suma importancia que la notaria asesore adecuadamente a las partes en el sentido de las renunciaciones que realizan en la misma escritura toda vez que la propiedad sale de los activos de la sociedad vendedora restándole cualquier tipo de dominio, por ejemplo, tanto en la finca como tal, como en el local que en ella se encuentra y por consiguiente a cualquier crédito proveniente de ella misma.

Misma suerte corre a la inversa: la sociedad que compra asume un local comercial, que si bien es cierto de forma facultativa puede continuar desarrollando su actividad comercial o no, lo cierto del caso es que asume de cierta forma una responsabilidad también. Y al notario le corresponde siempre asegurarse de que las voluntades que ante él se están realizando sean congruentes con la realidad echando mano de los distintos mecanismos legales con los que cuenta y que más adelante se dirán, para resguardar su actuación primordialmente los estudios pre escriturarios que legitiman el instrumento confeccionado.

Es obligación de la persona notaria entonces, partiendo de lo establecido en el Código Notarial en su artículo 34, que confeccionar el instrumento notarial adecuado, asesorar jurídica y notarialmente, realizar los estudios pre escriturarios pertinentes y además asegurarse de que la inscripción del instrumento se dé adecuadamente para que adquiera la publicidad registral necesaria.

Los principios rectores de la función notarial se encuentran debidamente tipificados en el Código Notarial, como lo es el de legalidad el cual se desprende del artículo 33, por su parte, como se indicó es importante recordar que el notario no puede actuar a menos de que sus servicios profesionales sean requeridos pro activamente por alguna de las partes, tal cual se demuestra en el caso asignado, esto en atención también al artículo 36 del Código Notarial.

La debida identificación de los comparecientes es de suma importancia en el caso asignado y se encuentra también regulada en el artículo 39 y 40 del Código Notarial, en especial tratándose de dos representantes, apoderados de dos sociedades anónimas distintas.

De hecho como parte de los estudios pre escriturarios se debe revisar también en este caso, que la Sociedad Anónima se encuentre al día con todas sus obligaciones, es así como la página 13 de la Guía de Calificación Registral de Personas Jurídicas establece que las Sociedades deben cumplir con el pago de los Derechos de Registro, Timbres de ley, así como estar al día con las obligaciones sociales ante la CCSS, FODESAF Ley 5662 artículo 22, estar al día con pago de la Ley 9428 impuesto a las personas jurídicas, de allí que se trata de simular la consulta del estado actual de la Sociedad en esos aspectos incluyendo los respaldos de dichas consultas en el Archivo de Referencia. Es importante indicar que ese ejercicio se realizó a pesar de que el mismo caso nos indica que tanto la propiedad y la sociedad se encuentran al día con todas sus obligaciones.

En este mismo orden de ideas resulta importante hacer referencia a lo que estipuló la Sala Primera de la Corte mediante resolución N°00817-2025 del 8 de mayo del 2025 a las 12:15 horas, donde se establece que resolviendo un proceso ordinario (expediente número 22-000048-1624CI) en la redacción del Leiva Poveda describe claramente cómo en un negocio jurídico donde las partes pactan un acuerdo en representación de otras personas jurídicas, las personas físicas que comparecen únicamente en la escritura como representantes de las sociedades, de ninguna forma podrían ser demandadas en su calidad personal y ser condenadas como responsables de algún incumplimiento del contrato pactado.

En el caso que nos ocupa esta resolución es sumamente atinente toda vez que tanto el compareciente Amador Sandoval como Villalta Calvo estarían exentos de responder a título personal ante cualquier incumplimiento de parte de las sociedades en cuya representación comparecen con relación a

lo pactado en esta escritura de compraventa toda vez que no comparecieron en ningún momento en calidad personal, lo cual es consistente con la jurisprudencia invocada de la Sala.

En cuanto a la redacción de la escritura se observó todo lo establecido en los artículos 70 al 76 del Código Notarial como se desprende del presente apartado de este trabajo y también en la confección de la escritura como tal. Estas formalidades también las encontramos contenidas en los artículos 81 al 93 del mismo cuerpo normativo y que ya han sido desglosadas en el primer capítulo del presente trabajo.

Las formalidades de la escritura son de acatamiento obligatorio para todo notario, de allí que existen también los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial donde se detalla en el artículo 11, por ejemplo, aspectos muy específicos como: el tamaño de la letra que se debe utilizar, el tipo de papel, las características de seguridad pertinentes a cada instrumento, el tipo de letra, etc. Por su parte en su artículo 30 estos mismos lineamientos hacen referencia al carácter personalísimo y obligatorio del papel de seguridad. Es importante hacer la aclaración de que en el caso que nos ocupa se utilizó un testimonio digital para ser presentado mediante la ventanilla digital del Registro Público y del cual también se le puede entregar una copia digital a los comparecientes si así lo requieren, según se desprende de los lineamientos del mismo Registro de la Propiedad.

Al Notario le corresponde también cobrar sus honorarios y dar recibo a los comparecientes, esto debe calcularse de acuerdo con el Arancel de Honorarios, de allí que en el Archivo de Referencias se incluye también el cálculo de dichos montos y también una copia del recibo tal cual se observa en el último apartado del presente trabajo. En este sentido es importante indicar que en la factura electrónica no se deben incluir los impuestos y timbres ya que únicamente se cobran los honorarios y el Impuesto de Venta Agregado (IVA). La normativa aplicable para estos efectos serían los artículos 166 y 167 del Código Notarial en concordancia con lo establecido en el artículo 7 de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial.

Ahora bien, en cuanto al fondo del caso, es decir a la materia sustantiva como tal, es importante recordar los siguientes cuerpos normativos, de aplicación obligatoria en el caso asignado: Código Civil (artículos 450, 1049, 1087, entre otros), Código de Comercio (artículos 32, 438, 1253, entre otros).

Resulta indispensable partir del concepto que se desprende el mismo Código Civil en cuanto a que cada compraventa constituye un contrato traslativo de dominio mediante el cual una persona, denominada vendedor, transmite o se obliga a transmitir a otra, llamada comprador, la propiedad de un bien a cambio de un precio determinado, y será de naturaleza mercantil además si la realiza una empresa comercial en la explotación normal de su negocio.

En este sentido, es importante analizar lo que los jueces civiles han dicho al respecto del concepto de la compraventa y los elementos esenciales que la conforman. La Sala I de la Corte Suprema de Justicia; por ejemplo, mediante Voto N°44-1994, de las 14:30 horas del 15 de junio de 1994 resolvió un asunto en torno a una compraventa particular analizando ampliamente la necesidad elemental de que en efecto para que exista una compraventa debe necesariamente existir un acuerdo entre cosa y precio. En el caso particular que resolvió se trató de una compraventa ficticia ya que el pago nunca llegó a materializarse y por consiguiente la compraventa nunca nació a la vida jurídica como tal. En este sentido el juzgador hace referencia de una forma muy atinente a lo que establece el artículo 1087 del Código Civil en cuanto a la obligatoriedad del pago de la cosa comprada en un momento histórico determinado.

En esta misma resolución se describen algunos elementos característicos de la compraventa comercial que coinciden de cierta forma con el caso en estudio. Por ejemplo, la cataloga como un negocio jurídico a título oneroso que le permite a las partes pactar lo relativo a su acuerdo de voluntades con relación al negocio comercial (meramente convencional). Continúa describiendo cómo realmente en el fondo se trata de un mero intercambio entre derechos y dinero. Añade que la transferencia de la propiedad al vendedor es meramente un efecto negocial.

Considero que el abordaje de la Sala es muy acertado en cuanto y se aplica en su totalidad al caso asignado puesto que mediante esta figura de compraventa comercial se da una doble función dentro del sistema económico: la circulación de bienes o derechos y dar dinamismo al flujo monetario (clave para la actividad comercial).

De esta jurisprudencia es importante rescatar un listado de características, según el juzgador, de la compraventa comercial:

- Es traslativo: en este sentido explica cómo a través de la compraventa se genera una transferencia de un derecho con efectos reales creando además obligaciones entre las partes que no se darían en una compraventa pura y simple.
- Es a título oneroso: añade la sala que media un beneficio económico para las partes, específicamente apunta que para el comprador el derecho adquirido y para el vendedor la suma de dinero obtenida como pago del precio.
- Es de prestaciones recíprocas: apunta también que existe una relación recíproca que inclusive califica como “sinalagmática” ya que las partes asumen una serie de obligaciones y a su vez cumplen las atribuciones patrimoniales pactadas.
- Es conmutativo: esto ya que permite determinar en el momento del convenio las ventajas y también el sacrificio para cada una de las partes.

- Es consensual: finaliza apuntando en cuanto a las características que su causa está constituida por el intercambio de la propiedad u otro derecho por una suma de dinero, siempre de mutuo acuerdo.

Por su parte esta misma jurisprudencia, en lo que interesa al presente trabajo, señala otra serie de supuestos basados en el artículo 438 del Código Comercial bajo los cuales a una compraventa pura y simple puede tornarse una compraventa comercial. En este sentido concluye que la compraventa será comercial si es realizada por dicha empresa en el giro normal de su actividad. Distingue el juzgador entonces dos tipos de compraventa: la realizada por una empresa típicamente comercial, y la efectuada por una empresa industrial, siendo esta última aquella mediante la cual se reelaboran los bienes objeto del contrato, es decir, se transforman materias primas para la creación y venta de nuevos productos.

La resolución N° 00212-2015 del Tribunal Segundo Civil Sección I, de las 14:05 horas del 09 de julio del 2015 con relación a la presunción iuris tantum para aplicar el plazo de prescripción mercantil en una compraventa que fue de su conocimiento (recurso de revocatoria). En lo que interesa hace referencia al carácter “comercial” de la misma y que es aplicable en un todo al caso que nos ocupa en el presente trabajo. En ese sentido, señala el Tribunal que las sociedades anónimas son comerciantes per se, según el inciso c) del artículo 5 del Código de Comercio. En el caso que nos ocupa en el presente trabajo se trata de dos intervinientes que encajan bajo este precepto.

Reflexiona el tribunal en cuanto a que existe una presunción en torno al carácter mercantil de una compraventa cuando la realiza un comerciante. Analiza en esta resolución el artículo 439 del Código de Comercio, por cuanto, a criterio del juzgador introduce una presunción iuris tantum, de modo tal que le corresponde al interesado soportar la carga de la prueba para derribar esa presunción. Añade acertadamente que Código de Comercio, en el artículo cinco, califica como comerciantes a las constituidas según sus disposiciones, sin importar el objeto o actividad que desarrollen (inciso c). Situación que además es conteste con lo que establece el artículo primero del mismo Código Comercial y es que con actos de comercio los contratos celebrados entre comerciantes, salvo prueba en contrario.

En esta jurisprudencia se pretendía que se aplicara el plazo de prescripción de cuatro años previsto por el artículo 984 del Código de Comercio, y no el de diez años del 868 del Código Civil pretensión que por lo ya expuesto y otros argumentos que en la resolución se exponen con mayor amplitud no fueron de recibo para el Tribunal. Esta resolución viene a complementar por qué desde un inicio esta Notaria calificó como comercial el caso #1 que le fue asignado y titulado “Compraventa entre Sociedades”.

El artículo 32 ter del Código Comercio señala taxativamente en síntesis que las sociedades, deben adoptar políticas de gobierno corporativo aprobadas por la Junta Directiva u órgano equivalente, las

cuales deben incluir al menos la aprobación de la Junta Directiva u órgano equivalente, como requisito previo para la ejecución de aquellas transacciones que involucren la venta de activos de la sociedad siempre que representen un porcentaje igual o superior al diez por ciento (10%) de sus activos totales. Se parte de que debido al monto de la venta (60 000 000 de colones) que se trata de un porcentaje al 10% de los activos y de allí que necesariamente debe darse una autorización previa, tal cual se desprende la escritura y también del archivo de referencia. Lo anterior de conformidad también con lo establecido también en el mismo Código de Comercio en sus artículos 152, 153, 156, 157, 162 y 174 con relación a las formalidades tanto de la celebración de la Asamblea Extraordinaria como a la forma del acta respectiva.

En este sentido, se tomó como parámetro también lo establecido jurisprudencialmente con relación al requerimiento legal del artículo supra mencionado y específicamente se analizó la misma resolución N°00817-2025 de la Sala Primera de la Corte a la cual ya se hizo mención líneas arriba, específicamente en el tanto el asunto que en este caso se conoció revela una vulneración clara a lo que establece precisamente el artículo 32ter del Código de Comercio (la sala analiza este punto integrando también lo establecido sobre la constitución de la administración de las sociedades en el artículo 189.3 del mismo cuerpo normativo). Narra en esta resolución el juzgador cómo se alega de parte del recurrente una falta de legitimación pasiva pretendiendo que el codemandado responda junto a la sociedad que representaba para el momento de la constitución de la compraventa en cuestión, por el reintegro del dinero, es decir del precio pactado echando mano de una vulnerabilidad paralela al principio de relatividad contractual derivado del artículo 022 del Código Civil. Llama poderosamente la atención a la suscrita que la sala resume la improcedencia de dicho alegato toda vez que más se llega a la conclusión de que no se logró acreditar que el señor Luis Diego Quesada Pacheco se hubiese obligado en forma personal. Esta situación encuentra su respaldo precisamente en el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 32ter del Código Penal, formalidades mediante las cuales a través de la confección del acta ya mencionada se determinan específicamente los alcances de la legitimación del apoderado para actuar en nombre de la Sociedad.

Un documento de extrema importancia para los Notarios Públicos en Costa Rica es La Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles, versión 1.17 de octubre del año 2025 porque en ella se detallan todas las formalidades registrales que demanda el Registro en este caso de Bienes Inmuebles para inscribir los actos jurídicos que se realizan ante los distintos Notarios Públicos del país.

En el punto 5 contenido en la página 11 de esta Guía se indica que las sociedades deben ser representadas en la compraventa por quien ostenta el poder suficiente para vender o aceptar la venta. Para

ello, hace hincapié en que la escritura debe necesariamente indicar el nombre completo y calidades del representante, el nombre completo de la sociedad e indicar su número de cédula jurídica y domicilio exacto, aclara que el notario debe dar fe de la personería del representante específicamente en un caso como el que nos ocupa siendo que la personería consta en registros públicos, basta indicar las citas de inscripción respectivas tal cual se realizó en la escritura confeccionada.

Continúa indicando la Guía, en lo que interesa, en la página 8, referente a la comparecencia de sociedades como lo es el caso de marras, que son requisitos de la compra venta: 1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas, las citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa, el precio de la venta, el número de plano catastrado de acuerdo a lo que establece el artículo 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional (en este numeral se indica que en todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de dicha ley y que ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional, de allí la importancia de corroborar la existencia de un plano que se encuentre vigente tal cual consta en el archivo de referencia) y en el caso de que la venta se dé entre Sociedades Anónimas: la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo aclarando que es esta una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar dicha declaración jurada y es por ello que dicha declaración en el caso que nos ocupa se encuentra contenida en la escritura bajo el apartado: "sin que tome nota el registro".

Este último punto, que se desprende de la Guía de Calificación y por consiguiente también de la escritura confeccionada hace referencia al artículo 15 ter de la Ley 7786 denominada "Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, en la cual se establece que las transacciones que sean iguales o mayores a 10 mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, exige a los notarios la elaboración de una declaración jurada en escritura pública donde la parte compareciente que origina el pago manifieste la procedencia de dicho dinero e igualmente que el mismo no será utilizado para fines ilícitos. Esta exigencia acaece debido al incremento de la criminalidad organizada en nuestro país la cual lamentablemente tiende a instrumentalizar a los Notarios Públicos como medio para lavar dinero y cometer otros ilícitos. Esta declaración puede o no estar incluida en la misma escritura de compraventa (en el caso de este trabajo sí se incluyó como se indicó líneas arriba como parte de la escritura sin que

tome nota el registro), y los honorarios producto de la declaración jurada deben también cobrarse como un rubro aparte a los honorarios por concepto de compraventa (ver factura electrónica contenida en el archivo de referencia).

Finalmente, en cuanto a la responsabilidad de pago, Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado en su artículo 68 señala que a menos que exista un acuerdo de partes o una disposición legal en contrario, los honorarios profesionales, así como sus intereses, el pago de derechos, timbres e impuestos que correspondan al acto o contrato se pagarán por partes iguales entre las partes. En este caso se pactó que corresponde al vendedor el pago de los timbres y los honorarios tal cual se visualiza en los depósitos bancarios que se encuentran en el archivo de referencia.

Ahora bien, específicamente en cuanto a la constitución de la compraventa como tal, debe aplicarse el artículo 74 del arancel supra indicado, toda vez que lo correspondiente es la Tarifa General para labores notariales tomando como base el valor o la estimación total de la compraventa. Recordemos que, en este sentido, si bien se incorporaron al archivo de referencia los cálculos emitidos por distintas plataformas que hoy en día debido al recurso tecnológico existen, es importante dejar nota de que estos cálculos se basan en los siguientes porcentajes:

- Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).
- Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).
- Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).
- Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%).

En este caso es importante indicar que el cálculo manual de los honorarios se basa en que la venta de la propiedad se dio por 60 millones de colones, incluyendo el local comercial, motivo por el cual nos encontraríamos ante el último supuesto enumerado en el arancel debiendo hacerse el cálculo correspondiente de los porcentajes de manera acumulativa tal cual se realizó en clase a través de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral.

Consecuencia del abordaje que se ha realizado en este apartado con relación a la Normativa aplicable al caso, se estudió también la resolución emitida por la Sala Constitucional mediante resolución N.º 25172 – 2024 del 30 de Agosto del 2024 a las 09:20 (Expediente 24-022701-0007CO), correspondiente a un Recurso de Habeas Corpus y que en cuanto a lo que interesa se desprende, a manera de resumen, lo siguiente: El Juzgado Penal del I Circuito Judicial de San José declaró mediante resolución fundada como crimen organizado los hechos investigados por el Organismo de Investigación Judicial y

la inconformidad de uno de los encartados con relación a la falta de fundamentación del juzgador que ordenó la medida cautelar de prisión preventiva en su contra. Sin ser esto lo más importante pero que sí nos invita a reflexionar en cuanto a las posibles responsabilidades penales que puede generar una incorrecta e ilegal práctica notarial, resulta importante detallar que el abogado y notario que enfrentó al menos un año de prisión preventiva pudo haber evitado esta situación si se hubiese apegado al cuadro normativa que en este apartado se ha venido exponiendo.

En el caso particular, a este notario público, acusado y ahora recurrente ante la Sala Constitucional se le achaca el liderar y conformar una organización criminal dedicada al fraude registral mediante la adquisición fraudulenta de bienes inmuebles. Actividad que en apariencia aprovechando su función como notarios públicos. Son ellos, según se desprende de todo el elenco probatorio los encargados de otorgar las escrituras públicas (con o sin matriz) dentro de las cuales dan fe de que los dueños registrales de los diferentes bienes inmuebles, entre ellos personas adultas mayores extranjeras comparecieron ante ellos para disponer de sus bienes y posteriormente traspasarlos mediante venta a favor de otros miembros del grupo criminal, una vez lograda la inscripción de los bienes inmuebles a nombre de varios de los miembros (en su función de aparentes testaferros del grupo criminal) y con la finalidad de obtener más beneficios patrimoniales, supuestamente solicitan créditos hipotecarios por montos elevados, donde otorgan como garantía, los mismos bienes que han adquirido de forma fraudulenta y conociendo que ya habían otorgado los bienes como garantía, disponen de los mismos ocultando las hipotecas otorgadas previamente, causando así un perjuicio patrimonial a los acreedores y compradores de buena fe con la finalidad de ocultar o encubrir el origen ilícito del mismo. Es de este modo como estos notarios públicos han traspasado bienes a nombre de sociedades anónimas de las cuales son parte, o bien crean nuevas para dichos efectos.

Se desprende del cuerpo de esta resolución, en la cual se hace referencia a las resoluciones del Juzgado Penal, que le anteceden que existe prueba contundente en contra no solo del recurrente sino de los demás coimputados dejando en evidencia la irresponsabilidad e ilicitud de la actuación notarial en general. Se cuenta por ejemplo con amplias intervenciones telefónicas, al menos 47 allanamientos, cerca de 29 personas imputadas. Inclusive, tratándose de que existe a criterio de los jueces penales y también de la misma sala de que existe un amplio grado de probabilidad de la comisión de los delitos investigados de la mano de un importante peligro de fuga para el recurrente particularmente es que el Juzgado ordenó prisión preventiva por un periodo de un año.

El recurrente, alegando falta de argumentación acude ante la Sala Constitucional alegando falta de fundamentación en la resolución que ordena las medidas cautelares no siendo esto de recibo para la

sala. Rechaza la sala el recurso interpuesto y le brinda la razón al contenido de la resolución de las ocho horas seis minutos del seis de julio de dos mil veinticuatro del Juzgado Penal (en la cual se ordenó la prisión preventiva).

Habiendo realizado el presente trabajo y conociendo los alcances de las exigencias plasmadas en el cuadro normativo que regula la labor notarial resulta impresionante para la suscrita saber que un Notario Público, como el recurrente en esta jurisprudencia constitucional, sea capaz no solo de actuar dolosamente en un fraude registral de esta escala, son también ser miembro activo de la organización criminal y hasta inclusive liderar la misma al asesorar a sus miembros, y al verificar por ejemplo el nivel de riesgo de las propiedades a sustraer. Esto refleja un planeamiento detallado y una clara premeditación del hecho delictivo a sabiendas de las implicaciones de su actuar.

Se confeccionaron así de parte del recurrente e imputado instrumentos públicos tendientes a cometer fraude registral tanto así que mediante la investigación realizada por el Organismo de Investigación Judicial de los movimientos migratorios de las partes que según se indicaba en las escrituras habían comparecido ante él, éstas no se encontraban ni siquiera en el país para la confección de los documentos públicos, especialmente aconteció esto en reiteradas ocasiones con relación a las actas de asambleas de socios que autorizaban las supuestas ventas. Este elemento deja de manifiesto que ni siquiera existe el cuidado de corroborar que las personas a las que está colocando como comparecientes tan siquiera se encuentren ocasionalmente en el país, y en otras vivas. Toda vez que es de conocimiento de los notarios públicos que fácilmente estas son circunstancias que pueden ser verificables por las autoridades y por cualquier persona. Ejemplo de esto son los tres nombramientos de liquidador que en apariencia no fueron autorizados por la asamblea general de socios, ya que su presidente, el señor González Vidal se encontraba fallecido desde el 18 de abril del 2018 y aun así se dejó constancia en la escritura de la existencia de dicha Asamblea.

Otro ejemplo que también se desprende de esta resolución de la Sala es el hecho de que uno de los miembros de la organización de nombre Zúñiga Quirós mediante la confección de la escritura pública número 232, del tomo 6 de su protocolo vende un inmueble a dos supuestos apoderados de una sociedad llamada Corporación de Transportes Calita S.A., en la suma de seiscientos diez millones cuatrocientos setenta y nueve mil colones, la cual fue presentada al Registro Nacional en fecha 12 de julio de 2023. Evidentemente para llevar a cabo este acto notarial debía cumplirse con la exigencia requerida por el artículo 32 del Código de Comercio, en relación con la venta de activos de una sociedad, el notario público González Jiménez, protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de socios, según

escritura pública número 130 del tomo 3 del protocolo, donde se autorizó a vender el inmueble, sin embargo, esto no era una situación verdadera ya que dichas actas no existieron.

Esta red de notarios públicos se encargaba además de registrar escrituras falsas sin ninguna matriz cometiendo también fraude registral. En otras ocasiones bajo un seguimiento policial que había iniciado desde el 2020 nombraron falsamente liquidadores para hacerse de manera ilícita de varias propiedades que formaban parte del patrimonio de sociedades disueltas por ley, cuyos representantes legales son extranjeros, adultos mayores que no se encuentran en el país.

En síntesis, a raíz de este actuar colectivo y criminal el recurrente, así como la organización son acusados de delitos como asociación ilícita, falsedad ideológica y estafa mayor y es a raíz de ello que enfrentan, al momento de la emisión de esta resolución con una medida cautelar privativa de libertad de un año de prisión. En ese sentido, la sala rechaza el recurso planteado y confirma que la resolución que fue aún conocida en alzada se encuentra debidamente fundamentada.

Habiendo abordado la generalidad del marco normativo utilizado para la realización de este trabajo, damos paso a lo que es el análisis jurídico y la argumentación de este en el próximo apartado.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

ANÁLISIS DEL CASO:

Para realizar un análisis integral del caso sobre el cual se fundamenta el presente trabajo de investigación resulta de crucial importancia identificar las diferentes fases del servicio notarial, en específico debe realizarse, por ser aplicables principios distintos y también por contar con características particulares, una separación marcada entre la Fase Asesora, la fase Redactora y la fase Legitimadora.

1. Fase Asesora:

Desde el primer contacto de la persona notaria con los usuarios que se presentan ante él, no necesariamente a comparecer sino a consultar y a buscar precisamente asesoría en relación con la viabilidad del negocio jurídico que tengan en mente, tratándose de un negocio o bien cualquier requerimiento eventualmente notarial, debe abordarse dicha atención con una disposición para brindar opinión técnica y jurídica asesorando y explicando de una forma comprensible para los usuarios los alcances de cada alternativa posible contemplando los efectos de cada una.

Es decir, no basta con que el notario tenga claridad de lo que los usuarios requieren, sino que éste debe asegurarse de que los mismos comprendan a que se debe la conclusión a la que llega el notario con relación al curso a seguir. En este sentido, es indispensable que la persona notaria valore en atención a las reglas de la lógica y la experiencia si las personas que requieren sus servicios mediante el principio de rogación cuentan con las capacidades cognitivas y volitivas para actuar, en especial manera tratándose de personas adultas mayores o extranjeras que cuenten ya sea con alguna barrera lingüística o inclusive una incapacidad que pueda disminuir de cierta forma su capacidad de comprensión, escenarios ante los cuales debería abstenerse de continuar con la legitimación del negocio jurídico hasta el tanto no se cuenten con los procesos necesarios para asegurar una debida representación.

En la fase asesora la persona notaria debe indagar sobre los pormenores de los acontecimientos que ante él se exponen, y debe procurar, prestando cuidadosa atención y realizando las preguntas oportunas y estratégicas si se trata de una propuesta que sea verdadera y también que encaje dentro del marco legal vigente. Inclusive debe en esta etapa asegurar que no existe un abuso de poder entre las partes que ante él comparecen, tratándose de un acuerdo de partes. En igual sentido debe estar alerta ante

cualquier imprevisto de ilegalidad que pueda inclusive colocarlo en una posición de coautoría criminal; además, debe prever cualquier abuso del derecho y también cualquier falsedad en los documentos que se le presenten, para lo cual el sistema ha previsto una serie de mecanismos de consulta pública para su respaldo los cuales son necesarios consultar con cada actuación.

En el caso específico realizaría, como Notaria Pública, preguntas tendientes a determinar el origen de los bienes toda vez que se menciona en la declaración jurada que provienen del mismo giro comercial de las empresas, ahondaría también en cuanto a la forma el tiempo y lugar en que se dieron las actas de sesión extraordinaria donde las juntas directivas autorizan la compra venta, observaría detalladamente los libros relativos a la constitución de dichas sociedades en contraposición a las personerías jurídicas y claro está a las actas en sí, revisando de forma integral que coincidan las firmas, los nombres, que no existan fechas sobrepuestas y es solo en ese momento en que como Notaria asesoraría a las partes en cuanto al camino a seguir rumbo a la confección de la compraventa.

También como parte de este caso, tratándose de una compraventa comercial, dentro de la fase asesora considero debe profundizarse en cuanto a la voluntad de las partes en torno a la cafetería que se encuentra construida y funcionando en la finca que se vende. Esto por cuanto una sola palabra podría cambiar el contenido por completo de la escritura, en el sentido de que no es lo mismo que la empresa compradora “tenga” o “pueda” continuar con la actividad comercial. Y la determinación de si se utiliza una o la otra solo se puede realizar conversando ampliamente con las partes de acuerdo con sus verdaderas intenciones.

Recordemos que la correcta interpretación de la voluntad de los comparecientes es una de las principales funciones del notario público. Es su responsabilidad, actuando también como contralor de legalidad y de forma imparcial, que las partes sepan en qué consisten las eventuales renunciaciones y también responsabilidades que estén asumiendo.

En este caso, se parte de la premisa, hipotética, de que las partes comparecieron a la oficina de la Notaria algunos días antes del 10 de octubre del año 2025 y una vez que fueron debidamente asesorados por la misma en cuanto a la necesidad de realizar un acta donde la Junta Directiva de ambas sociedades acordaran aprobar la compraventa los mismos procedieron a realizar lo correspondiente para el día 10 de octubre presentarse nuevamente ante la notaria, ahora sí con el acta que contiene todas las formalidades, de las cuales la notaria ya les había informado como parte de la fase asesora, y se logró finalmente conservando copia en el archivo de referencia, a confeccionar el instrumento público dando pie a la segunda etapa que de seguido se verá.

Es en la fase asesora, siendo el primer contacto con las partes, que como Notaria les informe a las partes que es con base en monto de la venta (60 000 000 de colones) que se van a cobrar también lo honorarios respectivos, se le informó de antemano cuanto sería el monto exacto por concepto de timbres e impuestos, esto a efectos de que las partes debidamente asesoradas convengan cual sería la encargada de cancelar estos rubros.

Como parte de la fase asesora se procedió a explicar a los comparecientes que tratándose de una compraventa de una alta cuantía deberá realizarse una declaración jurada la cual debe pagarse por aparte y que dicha declaración cumple una función específica, por lo que sin recaer en tecnicismos como notaria le expliqué a las partes que se trata de un requisito sin el cual no puede llevarse a cabo el negocio que pretenden.

En la fase asesora se realizó una especie de resumen de todo aquello que sería requerido por parte de la notaria para poder solventar su intervención, se les confeccionó a ambas partes una lista de documentos, principalmente a la sociedad vendedora con relación a la situación actual de la finca y en especial del local comercial que en ella se encuentra.

Por lo ya expuesto es en esta etapa donde destaca la necesidad de aplicar principios como evidentemente el de asesoría, el secreto profesional y el de ser garante de la libre voluntad de las partes.

Una vez superada esta etapa y contando con la certeza tanto la Notaria como las partes que ante ella comparecen se toma la decisión informada ahora sí de proseguir con la siguiente etapa. En este caso se parte de la tesis de que las partes comprendieron, evacuaron sus dudas, y estuvieron de acuerdo con toda la información brindada de forma amplia y clara durante la asesoría brindada, dando pase así a la fase redactora de la Función Notarial que se verá a continuación.

2. Fase Redactora:

La fase redactora es, tal cual su nombre lo indica, aquella donde la persona notaria debe con extremo cuidado traducir en palabras técnicas la voluntad de las partes. Consiente eso sí de que el registrador en este caso al leer el instrumento notarial no debe tener ninguna duda de la naturaleza del negocio y lo que a través del clausulado se plasma.

Esta redacción se debe apegar a todas y cada una de las especificaciones tanto legales, como administrativas que abordan contenidos como: tipo de letra, márgenes, cantidad de líneas por página demás cuestiones de forma. La confección de un documento redactado de forma adecuada es responsabilidad únicamente del Notario Público y si bien es cierto las partes lo leen y firman conformes al finalizar el instrumento, la calidad de concededor del derecho y además la fé publica recae sobre la

persona notaria, no siendo exigible a las partes detectar si existe alguna falta de claridad con relación a uno u otro punto contenido en la escritura.

En el caso que nos ocupa la Notaria realizó un primer borrador de la escritura y procedió a cerciorarse en reiteradas ocasiones de que los números de identificación, de plano, los datos de la finca, las referencias de las actas, la declaración jurada, las daciones de fe, etc. Todo en general se encontrará debidamente incorporado en la escritura dotándola de una coherencia lógica y cumpliendo en todo momento con lo establecido específicamente en la Guía de Calificación de Bienes Inmuebles del Registro de la Propiedad. Esta guía y todas las guías emitidas por el Registro de la Propiedad surgen precisamente a raíz de la necesidad de generar unanimidad en cuanto a la redacción de los distintos instrumentos notariales estableciendo una serie de requisitos indispensables que deben ser contenidos en dichos documentos. Pretenden las guías además evitar atrasos innecesarios que pueden afectar no solo al Notario sino en especial a los usuarios finales, a sus intereses y también el flujo comercial del país. Atrasos producto de prevenciones realizadas por los registradores por defectos de forma precisamente en la redacción de los instrumentos.

Debido a lo anterior en la fase redactora, paralelamente a la redacción del borrador de la escritura de compraventa se fue siguiendo punto a punto los elementos exigidos por el mismo registro que al final de cuentas es quien le daría la publicidad requerida al negocio jurídico.

En el caso que nos ocupa, uno de los retos en la redacción de esta compraventa comercial entre sociedades fue determinar en qué momento debía anotarse “sin que tome nota el registro” en y qué momento acotar “que siga tomando nota el registro” logrando dilucidar esta disyuntiva precisamente a la luz de lo establecido en la guía de calificación respectiva a la que se ha venido haciendo mención. Y es que de ella se desprende que la declaración jurada en cumplimiento del artículo 32ter del Código de Comercio carece realmente de relevancia para efectos registrales.

Otro punto en cuanto a la redacción de la escritura que ameritó especial cuidado lo fue la referencia a las actas de la sesión de junta directiva de las sociedades toda vez que no podría darse ninguna confusión en cuanto a los datos de cada una de ellas. Resulta interesante en este sentido que la Notaria pudo haber fallado, desconociendo el derecho y la normativa aplicable, incorporar en la escritura datos que fueron brindados en el caso y que realmente no debían ser parte de la redacción de la escritura como tal; por ejemplo, la cantidad de acciones de cada socio específico y el capital social de las mismas. La capacidad de redactar un instrumento nítido y sustancioso radica también en la experticia del notario para interpretar la legislación y deja de manifiesto la preparación y el estudio constante que también como se

observó en el apartado de normativa aplicable son deberes propios de la función notarial e inclusive de la abogacía en general.

Es criterio de la suscrita que el principio deontológico que adquiere mayor relevancia en esta etapa lo es el de Modelación del Acto Notarial y evidentemente el de Redacción de Documentos, esto con base en los argumentos que se han venido exponiendo.

3. Fase Legitimadora:

Es al final de la redacción seguida de una lectura a los comparecientes quienes firman el documento que la persona notaria firmó también dando con ello legitimación a lo ahí contenido y donde la fe pública que le es delegada de parte del Estado cumple su función fedataria. Es a raíz de esa firma que realmente la escritura es otorgada y se encuentra ahora sí lista para inscribirse y adquirir finalmente publicidad ante terceras personas a través de los mecanismos tecnológicos con que cuenta la Institución del Registro de la propiedad.

En la fase legitimadora se le da validez al instrumento de allí que si el notario no presenta el respetivo testimonio ante el registro para lo correspondiente realmente su labor no ha terminado; es por esto, que debe realizar este último paso de la forma más expedita posible por ser parte inherente de sus responsabilidades.

Esta fase realmente es un acto de solemnidad con el cual se cumple con una formalidad más en torno a la confección de un instrumento público. En este caso tratándose de un instrumento meramente protocolario quedará en custodia del Notario Público hasta el tanto no se haga entrega del tomo de su protocolo ante el Archivo Notarial y es el testimonio donde se da fé de la existencia de la matriz lo que se utiliza para legitimar lo actuado y poder lograr el objetivo último: la inscripción del documento.

Finalmente, forma parte de las obligaciones del notario conservar bajo su custodia los archivos de documentos (referencias) que la ley señala y que a criterio propio respaldan su actuar y la legitimación brindada a las voluntades de las partes plasmadas en la escritura otorgada por este.

En este caso fue según la discreción de la notaria necesario incluir como parte del archivo de referencias, no siendo una lista taxativa de documentos, lo siguiente: copia vigente de la cédula de los comparecientes, legible y por ambos lados, copia vigente de la cédula de la accionista de la Sociedad vendedora, comprobante de depósito del dinero por la compraventa, certificación de personería Jurídica de Los Laureles S.A, certificación de personería jurídica de Los Jirales S.A, comprobante de estar al día con el registro de transparencia y beneficiarios finales de Los Laureles S.A, comprobante de estar al día con el registro de transparencia y beneficiarios finales de Los Jirales S.A, estudio registral de la propiedad objeto de la compra venta, carátula de libro de accionistas de Los Laureles S.A, acta de junta directiva

autorizando la venta, carátula de libro de accionistas de los Jirales S.A, acta de junta directiva autorizando la compra, consulta virtual en la municipalidad de Cartago sobre el pago de impuestos al día de la propiedad, patente de funcionamiento de la cafetería, permiso sanitario del Ministerio de Salud de la cafetería, plano catastro de la finca objeto de la compraventa, depósito bancario a nombre de la Notaria por concepto de: honorarios por la escritura, honorarios por la declaración jurada, cálculo de Aranceles y honorarios de la declaración jurada, cálculo de aranceles y honorarios de la compraventa, factura electrónica por servicios profesionales, entero bancario comprobando pago de timbres.

En este caso una vez confeccionado el archivo de referencias, la copia de los instrumentos públicos, la presentación al registro de la propiedad mediante ventanilla digital, y de la presentación del índice correspondiente se procedió a revisar que la propiedad ya se encontrara debidamente inscrita a nombre la Sociedad Los Jirales S.A y se hizo entrega a ambas partes de un comprobante de que en efecto la escritura confeccionada y autorizada por la persona notaria surtió todos los efectos legales pretendidos por las partes, culminando allí su labor notarial en cuanto a este caso.

ARGUMENTACIÓN DEL CASO

Para la realización de este trabajo, se analizó una serie de referencias dogmáticas y doctrinarias del derecho comparado específicamente de autores españoles, mexicanos y también guatemaltecos. Esto para poder realizar una exposición de lo más lejano a nuestra latitud hasta lo más cercano. No logrando así determinar diferencias sustanciales en cuanto a los conceptos relacionados con la compraventa llámese civil o mercantil; al contrario, se denota cómo coinciden los autores internacionales consultados en cuanto a las características y elementos fundamentales, así como a las diferencias entre esta y la compraventa civil.

Por ejemplo, Aguilar (2009) señala, desde la perspectiva del derecho comparado y tomando como referencia la normativa mexicana, que la compraventa se perfecciona de la siguiente manera:

En el momento en que coinciden la voluntad del vendedor de obligarse a transferir la cosa y la voluntad del comprador, en el sentido de obligarse frente al vendedor a pagar por la cosa un precio cierto... El contrato ha nacido, aun cuando las partes no hayan previsto o acordado cosa alguna respecto de las consecuencias o efectos naturales del contrato, a fin de cuentas, los pacten o no, se aplicarán a su contrato (p.5-6).

Es interesante este abordaje doctrinario en torno a la independencia, por llamarlo de alguna manera debido a que el contrato de compraventa no depende de las cláusulas accidentales ni de aspectos secundarios para existir; es decir, aunque las partes no incluyan disposiciones adicionales como condiciones especiales, plazos o garantías específicas, el contrato nace y es válido únicamente por el acuerdo sobre los elementos esenciales: la cosa y el precio.

En otras palabras, las cláusulas accesorias no condicionan la perfección del contrato y su ausencia no impide que el contrato se considere celebrado; por lo que, se refuerza la idea de que la esencia del contrato está en la voluntad de las partes sobre lo fundamental, no en detalles complementarios.

En este mismo orden de ideas, y coincidiendo con la narrativa del autor anterior, su compatriota Villegas, (1981), señala en cuanto al concepto de compraventa lo siguiente:

Si la transmisión se opera por efecto o jurídicamente hablando, como consecuencia del contrato, si hay un instante en el tiempo, que mentalmente podemos concebir, para diferenciar el efecto obligatorio del traslativo de dominio, lógicamente primero existe el efecto obligatorio y en seguida, de manera directa e inmediata, pero como vía de consecuencia, se operara la transmisión de la propiedad, y como consecuencia siempre es posterior a la condición o antecedente, de la misma suerte que en la ley de la naturaleza, el efecto es posterior a la causa...(p.148).

Es de esta forma como esta autora, realizando esta comparación con las leyes de la naturaleza concluye en su narrativa que no se pueden separar estos dos elementos en cuanto a la definición de una compraventa toda vez que si bien es cierto son momentos diferentes lo cierto del caso es que coexisten entre sí.

Se concluye además de la tesis de la autora que el verdadero y único objeto de la compraventa no lo es el bien que se vende sino la voluntad o la intención de las partes por un lado de transmitir el dominio y por otro de pagar un precio a cambio de la cosa. Es allí donde adquiere una gran relevancia la función de los notarios para identificar y dar forma a la voluntad de las partes que suscriben este tipo de contratos traslativos de dominio.

En relación con los requisitos que debe cumplir el objeto de la compraventa, la doctrina ha establecido criterios esenciales para garantizar la validez del contrato. Estos criterios no solo delimitan la naturaleza jurídica de la cosa, sino que también aseguran su aptitud para ser objeto de tráfico mercantil. En esta línea, Villegas (1981) expone las condiciones fundamentales que debe reunir la cosa para que pueda ser válidamente transferida: “La cosa, cuya propiedad el obligado tiene que transferir, debe: 1) existir en la naturaleza, 2) Ser determinada o determinable en cuanto a su especie y 3) estar en el

comercio.” (p.85). En este sentido, coincide este autor con lo que establece la legislación civil costarricense con relación a la descripción de la cosa o los bienes en nuestra normativa civil puesto que existen tres obligaciones del vendedor en una compraventa: entregar la cosa vendida, garantizar las calidades de la cosa vendida, prestar la evicción o sanear en caso de evicción.

En el marco de la estructura de sociedades anónimas, resulta fundamental analizar el papel que desempeñan los órganos internos en la toma de decisiones y en la representación legal, específicamente el papel de la administración la cual ocupa un lugar destacado por su función ejecutiva y su capacidad para vincular a la sociedad frente a terceros, lo que le confiere un carácter esencial en la dinámica corporativa. Sobre este punto, Aguilar (2009) señala lo siguiente:

Este órgano tiene aún más carácter esencial que la Junta General de accionistas, puesto que ostenta la representación de la sociedad en sus relaciones con terceros...La administración es un órgano ejecutivo, estando investido de facultades de gestión y de representación de la Sociedad (Aguilar, 2009, p.31).

Este aspecto se encuentra estrechamente relacionado con el apartado de comparecencia de la escritura confeccionada y también en cuanto a la legitimación de los comparecientes para actuar en nombre de sus representadas. Igualmente incide esta reflexión doctrinaria en el tema de la realización de la asamblea en la cual las juntas directivas acuerdan autorizar el negocio.

Habiendo abordado el Derecho Comparado mexicano podemos dar paso a algunas referencias dogmáticas fuera de nuestro continente como lo es el Derecho Español, fuente de muchas de las normativas fundamentales de nuestro país como lo es inclusive nuestro Código Civil al que ya se ha hecho amplia alusión en los apartados precedentes.

Por su parte Vieras (2018), en torno a las obligaciones del vendedor y del comprador, dice lo siguiente:

Obligaciones del comprador. 1. Pago del precio. El pago del precio es la obligación principal que asume el comprador en virtud del contrato de compraventa. A falta de disposición especial el precio en la compraventa mercantil debe reunir los mismos requisitos que se exigen en el ámbito civil, esto es, ha de ser verdadero, determinado y consistente en dinero o signo que lo represente (art. 1445 CC). El requisito de verdadero implica que ha de tratarse de un precio que las partes están dispuestas a pagarlo... (p.11)

Ahora bien, este autor suma a lo ya expuesto por los autores mexicanos el tema de la participación del Notario Público, lo cual llama poderosamente la atención toda vez que en efecto el Notario Público

no puede dar fe del cumplimiento de las obligaciones a las cuales se comprometen, es así como el mismo autor señala:

...no constando la entrega real, las meras confesiones sobre el precio en escritura pública no acredita su certeza y veracidad..., ya que «el manto protector de la fe pública notarial alcanza solamente al hecho de haber sido realizadas por los contratantes ante el Notario las manifestaciones que éste refleja en la escritura, pero no cubre la verdad intrínseca de tales manifestaciones o declaraciones, las cuales pueden ser desvirtuadas por los demás medios probatorios... (Vieras, 2018, p.12).

Existe una coincidencia dogmática en torno a la determinación del precio en la compraventa y también en torno a la recepción de la cosa vendida. Primeramente, Vieras (2018) señala en cuanto al precio, lo siguiente:

El precio debe, además, estar determinado o ser determinable, lo que significa que el precio no debe precisarse cuantitativamente en el momento de celebración del contrato, sino que basta con que se pueda determinar conforme a los sistemas y criterios que las partes hayan establecido... que no puede en ningún caso ser suplidos por los Tribunales, si no es esa la voluntad de las partes que se revela del contenido del contrato... Por tanto, en la praxis forense la cuestión fáctica se centra en la valoración de la idoneidad o no del concreto sistema o criterios que las partes han configurado para la determinación del precio, lo que sólo puede decidirse a la vista de las concretas circunstancias de cada caso. Entre los diversos sistemas para admitir la determinación del precio, el CC civil prevé concretamente a dos. El art. 1447 CC se refiere a aquel en el que el precio se determina por referencia a una cosa cierta o que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada (“arbitrador”). En este último caso la decisión de esa persona sobre el precio es de obligado cumplimiento para las partes, lo que no cierra la posibilidad a su revisión judicial cuando se aprecie error o vicio en la formación de la voluntad del tercero designado o incumplimiento de los criterios que para la determinación del precio le hubieren dado las partes... Sin embargo, cuando el tercero no haya podido determinar el precio porque una de las partes no le ha facilitado las informaciones a las que se había comprometido, ésta no puede alegar la indeterminación del precio, ya que la interpretación de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes... Si la persona designada no pudiere o no quisiere señalar el precio, el contrato será ineficaz (art. 1447 CC 2º párrafo), pero aún en este caso, la perfección del contrato puede derivarse de hechos concluyentes que revelen

inequívocamente esa voluntad de las partes como sucedió en el supuesto ... en la que a pesar de que la instancia administrativa que había sido designada en el contrato para la fijación del precio se inhibió, por el contenido de la demanda y su contestación, el TS dedujo que en ningún momento las partes habían pretendido la anulación del contrato. El art. 1448 CC se refiere a la posibilidad de fijar el precio por remisión al valor que tuviere la cosa vendida en determinado día, bolsa o mercado o a un tanto mayor o menor de ese precio. Finalmente, el requisito de que el precio debe consistir en dinero o signo que lo represente implica que, según el art. 1170 CC, el pago de las deudas debe hacerse en la especie pactada, y, no siendo posible entregar la especie en la moneda de plata u oro que tenga curso legal en España (p. 12-14)

En ese sentido, se refleja que la determinación del precio en la compraventa no exige cuantificación inmediata, sino que puede basarse en criterios pactados por las partes, reforzando la autonomía contractual. El Código Civil español ofrece mecanismos para ello, como la designación de un arbitrador o la referencia a valores de mercado.

Ahora bien, más adelante, el mismo autor señala en cuanto a la obligación de recepción de la cosa vendida, lo siguiente:

La bilateralidad del contrato de compraventa se proyecta en la fase de cumplimiento exigiendo, de un lado, la realización por el deudor de la prestación de dar conforme al contrato (puesta a disposición) y, de otro, la recepción por el acreedor. El comprador sólo puede rechazar la recepción de la cosa vendida por justa causa (art. 332 C de c.) entre las que se encuentra el hecho de que la cosa adolezca de algún tipo de vicio o defecto oculto (art. 336 y 342 C de c.). La entrega tardía también constituye justa causa ya en el ámbito mercantil se considera que la entrega tardía equivale a incumplimiento (Vieras, 2018, p.18).

Resulta interesante también anotar las observaciones que realiza este autor con relación al incumplimiento de la obligación de pagar el precio:

Por aplicación de la doctrina general en materia de incumplimiento de las obligaciones sinalagmáticas, ante el incumplimiento de la obligación de pago el vendedor puede optar por exigir el cumplimiento de la obligación o resolver el contrato (art.1124 CC). En cualquiera de los dos casos el art. 341 C de c. establece que la demora en el pago del precio constituye al comprador en la obligación de pagar el interés legal de la cantidad que adeude al vendedor. Dado el carácter dispositivo que tienen en general todos los preceptos que el

C de c. dedica a la compraventa, las partes pueden establecer un interés distinto al legal que se recoge en el art. 341 C de c. 163. (Vieras, 2018, p. 32)

Todas estas son reflexiones dogmáticas nos ayudan a interiorizar y comprender mediante doctrina aplicable a otras latitudes que en realidad se trata de una figura que cumple una función comercial importante que mantiene los mismos ejes centrales y que no existe, después del análisis realizado una diferenciación marcada aún a nivel de derecho comparado entorno a este tipo de contrato.

Obsérvese como este mismo autor, siguiendo la línea española establece, de una forma no muy distinta a los autores mexicanos, como obligaciones del vendedor: la entrega, y la obligación de garantía: evicción y saneamiento por vicios ocultos, tema que aborda ampliamente pero que no está directamente relacionado con el caso que se viene desarrollando. Eso sí, se realiza una especificación particular, Vieras (2018) indica también en la misma obra lo siguiente:

En los sistemas de compraventa meramente obligacional como el español se exige además del contrato de compraventa de un segundo momento real (la traditio o entrega), que causalmente vinculada al contrato produce el efecto traslativo (art. 1461CC), de tal forma que sólo cuando se produce dicha traditio o entrega cabe entender cumplida la función económica del contrato de compraventa (adquisición de la propiedad) y, por consiguiente, la obligación de entrega. Esto explica que en nuestro ordenamiento se admita la posibilidad de venta de cosa ajena, es decir, la plena eficacia obligacional de aquel contrato de compraventa en el que el comprador en el momento de perfección del contrato no es dueño de las cosas vendidas. De ahí que en el art. 1445 CC no se diga que por el contrato de compraventa el comprador entrega una cosa, sino que “se obliga a entregar” la misma. En la STS de 7 de febrero de 200123 se dice que «el vendedor no transmite la propiedad de la cosa por el simple contrato, sino que se obliga a entregarla.». Es, pues, en el momento de verificación de la entrega cuando el vendedor debe poner la cosa vendida “en poder y del comprador” (art. 1462 CC) y de no producirse tal entrega, además de las acciones generales de incumplimiento cabría también el ejercicio de la acción de indemnización de daños y perjuicios (p7).

Se ha decidido incluir esta cita porque resulta sumamente ilustrativa con relación a la basta similitud de la normativa civil aplicable en el marco legal español y el costarricense. Se abordan conceptos con los cuales estamos familiarizados como abogados y también como ciudadanos en una sociedad donde el comercio, como se ha venido indicando, juega un papel elemental.

Finalmente Vieras (2018) es claro al indicar de una forma concluyente, lo siguiente:

En la medida que debe procurarse la posesión y el derecho o titularidad jurídica, en algunos casos la entrega material deberá ir acompañada asimismo de la entrega de todos aquellos bienes o derechos que aseguren el disfrute pacífico de la cosa por parte del comprador (p.8).

Es así criterio de la suscrita que la escritura confeccionada deja de manifiesto la aplicación o más bien la correlación con el contenido de esta doctrina internacional puesto que del clausulado del instrumento se desprenden tanto las obligaciones del comprador como del vendedor, en las calidades en las que comparecen, esto sin dejar lugar a error o interpretación alguna cumpliendo a su vez la notaria con el deber de redactar los documentos con extrema claridad.

Se ha abordado en el presente trabajo ampliamente desde el plano normativo (y jurisprudencial) y práctico la diferencia que existe en cuanto a un contrato de compraventa mercantil y uno puro y simple de índole civil. En este apartado se expondrán algunas referencias dogmáticas en torno a este tema. Es así como, continuando en la línea de la doctrina española, Díaz (2022) señala lo siguiente:

Mercantilidad: al existir una regulación civil y otra mercantil de la compraventa, se hace imprescindible que una norma delimite en qué casos es aplicable una regulación u otra. La norma que cumple este objetivo es el art. 325 C.Com. que responde a una postura objetivista: la compraventa es mercantil siempre que reúna los requisitos del art. 325 C.Com., independientemente de que quien la realice sea o no comerciante. La definición objetiva de la mercantilidad, sin echar mano del concepto de comerciante, fue adoptada por el C.Com. para evitar que el derecho mercantil pudiera ser considerado como un derecho de clase, como una prerrogativa de los comerciantes. Desgraciadamente la solución del legislador ha sido poco afortunada, incrementándose las incertidumbres y dudas por la defectuosísima redacción de los artículos 325 y 326. Todo ello ha llevado a una extensísima polémica sobre cuáles compraventas han de ser consideradas como mercantiles y cuáles como civiles. El tema no es baladí, pues el régimen jurídico mercantil y el civil son radicalmente diferentes (en especial los plazos para reclamar por vicios y los plazos de prescripción son muchísimo más breves en la compraventa mercantil que en la compraventa civil). (p.28).

Si analizamos la cita anterior a la luz de la casuística y la jurisprudencia nacional realmente en nuestro país la mayor discrepancia en torno a este tema radica en los plazos de prescripción para una y la otra siendo en el caso civil de 10 años y en el caso comercial de 4 años. Sin embargo, a efectos de profundizar en cuanto a doctrina resulta interesante realizar este ejercicio comparativo con la jurisdicción española.

Para Díaz (2022), según lo plasma en su libro “El Contrato de Compraventa Mercantil y otros Contratos Afines” en la compraventa específicamente son obligaciones del vendedor el entregar la propiedad de la cosa vendida y sanear sus vicios.

Añade también a modo explicativo lo que sucedería en el supuesto de que el comprador no examine la mercancía y la cantidad entregada y señala así Díaz (2022), lo siguiente:

Si el comprador no examina las mercancías al recibirlas y la calidad entregada es diferente de la convenida, nos encontramos ante un incumplimiento del contrato, ante un supuesto de “aliud pro alio” de entrega de cosa diferente de la pactada. Este supuesto, sorprendentemente, no está regulado en el C.Com., aplicándose por analogía el art. 1124 Código Civil en virtud del cual el comprador puede o bien rechazar la mercancía, o bien exigir la entrega de la calidad realmente pactada, en ambos casos con indemnización de daños y perjuicios (p. 29-31).

En este sentido es importante recalcar que en el caso que nos ocupa se pactó sin que tome nota el registro, pero siempre como parte del contrato de compraventa comercial, específicamente de la línea 11 a la 26 del folio 4 vuelto, lo siguiente:

se incluye como parte de la venta un local comercial que se ubica en la finca supra indicada denominado “Compartamos un Café”, local que se dedica a la venta de café en grano y molido al por menor, así como a servicios de cafetería. Se incluye como parte de la venta todo el inmobiliario que en este local se encuentra al día de hoy siendo este el siguiente: veinticinco mesas de madera tipo cedro con cuatro sillas cada una del mismo material, cinco mesas de madera tipo cedro cedro con ocho sillas del mismo material, cuatro refrigeradores marca Atlas modelo TRS siete veinticinco y un enfriador marca Frigidaire modelo GRPLA doce veinte cuatro, dos máquinas de café marca Britt Espresso Eleva, una máquina profesional moledora de café en grano marca NESCAFÉ FTS SESENTA E, una vajilla completa marca Polaris Tramontina código de fabricación ciento veinte – noventa y seis mil quinientos ochenta y nueve- cero cuarenta compuesta de ciento veinte piezas de porcelana color blanco, una licuadora industrial marca Oster, dos microondas marca LG de acero inoxidable, dos estufas eléctricas deslizables ProBake Convection InstaView de seis punto tres pies cúbicos con Wi-Fi inteligente y freidora de aire, todo lo anterior en excelentes condiciones para el momento de la entrega. Además, se incluye como parte de la venta: treinta y cinco kilos de café en grano marca Tarrazú debidamente almacenado en la bodega interna de dicho local (Jiménez, 2025, p.41).

Es decir, esta sección es un claro ejemplo de cómo es aplicable la doctrina española a nuestra realidad comercial costarricense y a las obligaciones de las partes en un contrato de compraventa. Obsérvese como la Notaria en este caso anota específicamente que todos estos bienes se encuentran en excelentes condiciones para el momento de la entrega, recayendo sobre el comprador la obligación o la responsabilidad de que esto sea como en efecto se plasmó en la escritura. Por su parte y siendo pertinente también al ejemplo que se menciona, Díaz (2022), añade:

Obligaciones del comprador. Consisten en la recepción de la cosa y en el pago del precio.

1) Recepción de la cosa: el vendedor tiene la obligación de poner a disposición del comprador las mercancías, y dado que la entrega es un acto bilateral, el comprador en contrapartida tiene la obligación de recibir el objeto del contrato (p.33).

Por su parte, Flores (2008), desde la doctrina guatemalteca señala las siguientes características de la compraventa mercantil: “bilateralidad; onerosidad; conmutativo; consensualidad; principal; traslativo de dominio” (p.60). Pero lo que aporta como una novedad a la doctrina española y mexicana expuesta es la amplitud con que aborda los elementos personales:

Los elementos personales de la compraventa mercantil son el comprador y el vendedor. Es de importancia que los dos o por lo menos uno de los mismos tiene que ser un comerciante y debe encontrarse actuando dentro de la actividad empresarial que tiene a su cargo. La obligación con la cual cuenta el vendedor en la relación contractual es la de la entrega de la mercadería; y la del comprador la de cancelar el precio correspondiente (Flores, 2008, p. 61).

Continúa la misma autora, señalando en torno a lo que según su tesis son los elementos reales de la compraventa mercantil, al respecto indicando lo siguiente:

Los elementos reales de la compraventa mercantil son el precio y la cosa. La cosa son las distintas mercaderías existentes y el precio consiste en la contraprestación que se encuentra a cargo del comprador. Dichos elementos tienen que ser tanto reales como ciertos. Reales para que los contratos no sean gratuitos y también ciertos para que sean determinantes para los contratantes (Flores, 2008, p. 61-62).

Finalmente, esta autora se suma a lo que exponen los expositores de doctrina tanto española como mexicana en torno a las obligaciones del vendedor según lo que hemos visto en este apartado, diciendo:

El Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala en el Artículo número 700 regula lo siguiente: “El vendedor, en la compraventa CIF, se entenderá obligado: 1°. 2°. 3°. A contratar y pagar el transporte en los términos convenidos

y a obtener del porteador, mediante el pago del flete, el conocimiento de embarque o la carta de porte respectivos. A tomar y pagar un seguro por el valor total de la cosa objeto del contrato, a favor del comprador o de la persona por éste indicada, que cubra los riesgos convenidos o falta del convenio, los usuales, y a obtener del asegurador la póliza o certificado correspondiente. A entregar al comprador o a la persona que éste consigne, los documentos a que este artículo se refiere”. En lo relacionado a las obligaciones del comprador CIF, la legislación mercantil vigente en Guatemala, en el Artículo número 701 regula que: “El comprador CIF, está obligado a pagar el precio contra la entrega de los documentos a que se refiere el artículo anterior (Flores, 2008, 67-68).

Concluye de una forma concisa y clara en su tesis la autora Flores (2008), en torno al concepto de la compraventa lo siguiente:

Definición legal de compraventa: El Artículo número 1790 de la legislación civil vigente en Guatemala regula que: “Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero... Perfeccionamiento del contrato de compraventa: La legislación civil vigente en Guatemala regula en el Artículo número 1791 lo siguiente: “El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Queda prohibido el pacto de retroventa (70-71).

Por otra parte, en relación a las obligaciones del deudor Flores (2008), señala que en las obligaciones el “vendedor se encuentra obligado a la entrega de la cosa vendida, así como también a garantizarle al comprador la útil posesión pacífica posesión del mismo”. (p. 76)

No encontrando, en conclusión, diferencias pragmáticas en cuanto al análisis doctrinario realizado se concluye este apartado haciendo referencia a las conclusiones mismas de Flores (2008) por ser pertinentes al caso:

El vendedor en el contrato de compraventa mercantil transfiere la propiedad de una cosa y posteriormente se compromete a su entrega, obligándose el comprador a pagar el precio monetariamente. El contrato es interpretado y ejecutado de conformidad con los principios de buena fe y verdad sabida, de manera que se protejan y conserven las intenciones de los contratantes sin interpretaciones arbitrarias. El contrato de compraventa mercantil celebrado en territorio guatemalteco y que surta efectos en el mismo, tiene que realizarse en idioma español para contar con la debida validez que exige la legislación vigente en

Guatemala. El objeto de mayor frecuencia y típico de la compraventa anotada es la mercadería, siendo la misma todos los bienes muebles ya que los mismos son objeto del tráfico mercantil. Las obligaciones del vendedor en el contrato de compraventa mercantil son consistentes en la transmisión del dominio de la cosa vendida, en conservar la cosa hasta su entrega al comprador, entregar la cosa, responder por los vicios ocultos de la cosa vendida, garantizar una posesión pacífica, responder de saneamiento para el caso de evicción (p.81).

Por tanto, se puede concluir que el contrato de compraventa mercantil en Guatemala es un acuerdo bilateral que demanda ciertas formalidades para que se pueda consolidar y a su vez se rige por principios éticos como la buena fe; además, las obligaciones del vendedor son amplias y no se limitan únicamente a la entrega de la cosa, sino que incluyen garantías de calidad y seguridad jurídica para el comprador, lo que refuerza la protección de las partes y la transparencia en las transacciones comerciales para garantizar la transmisión segura y pacífica de bienes muebles e inmuebles.

Finalmente, en conclusión, el análisis doctrinario y comparativo realizado evidencia que el contrato de compraventa mercantil mantiene una estructura y principios comunes en distintas jurisdicciones, como México, España y Guatemala; donde, todas ellas, el perfeccionamiento del contrato se basa en la coincidencia de voluntades sobre la cosa y el precio, sin depender de cláusulas accidentales. Asimismo, se confirma la relevancia de la autonomía de la voluntad y la aplicación de efectos naturales del contrato, incluso cuando no se pactan expresamente.

Las obligaciones del vendedor las cuales implican la entrega, conservación, saneamiento por evicción y garantía frente a vicios ocultos y las del comprador las cuales implican el pago del precio y recepción de la cosa son las constantes indispensables en los sistemas analizados, aunque varían los mecanismos para determinar el precio y los plazos de prescripción entre compraventa civil y mercantil. El estudio también resalta la importancia del notario en la formalización del contrato, sin que su intervención garantice el cumplimiento material de las obligaciones.

En síntesis, la compraventa mercantil se configura como un contrato bilateral, oneroso y traslativo de dominio, regido por principios éticos como la buena fe y por formalidades indispensables que aseguran la seguridad jurídica y la transparencia en las transacciones comerciales. Las diferencias entre sistemas son más de carácter procedimental que sustancial, lo que refuerza la universalidad de sus elementos esenciales.

INSTRUMENTO NOTARIAL

A continuación, se desplegarán los documentos que se confeccionaron con base en el caso asignado, siendo estos los siguientes:

- Escritura Pública.
- Testimonio Digital.
- Índice Notarial.
- Archivo de Referencias.

ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA



96582365987

No 2985632 B1

DALILA JIMENEZ
JIMENEZ
Notaria Pública
Carné34484
COSTA RICA

PROTOCOLO

1 **NÚMERO CINCO:** Ante mí, **DALILA JIMENEZ JIMENEZ**, Notaria Pública con oficina abierta en
 2 San José, Tibás, de la Iglesia Católica doscientos metros al sur, setenta y cinco metros al oeste,
 3 apartamento número doce-B, planta alta a mano izquierda, comparecen: **MARCO AURELIO**
 4 **AMADOR SANDOVAL** quien es mayor, costarricense, porta y exhibe cédula de identidad número
 5 cinco – dos mil ochocientos veintitrés - mil ciento catorce, soltero, agente de ventas, vecino de
 6 Alajuela, Sarchí, frente al Banco Nacional de Costa Rica, apartamento número dos-C, planta baja;
 7 actuando en condición de presidente, con representación judicial y extrajudicial con facultades de
 8 apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **LOS LAURELES SOCIEDAD**
 9 **ANÓNIMA**, domiciliada en Alajuela, Palmares, diagonal al costado norte de la Municipalidad, con
 10 número de cédula jurídica tres – uno cero uno – cuatro cinco seis dos seis, misma que se
 11 encuentra vigente, según consta en el **TOMO:** siete cuatro cinco dos, **ASIENTO:** cero cero cero
 12 tres cinco nueve, **CONSECUTIVO:** uno dos tres y **SECUENCIA:** siete cinco cuatro, la cual es
 13 suficiente para este acto, se encuentra vigente y a derecho al día de hoy y de la cual dejo una
 14 copia para mi archivo de referencia y **ADOLFO VILLALTA CALVO**, quien es mayor, costarricense,
 15 porta y exhibe cédula de identidad número dos – cinco mil setecientos veintiocho - mil ciento
 16 doce, divorciado, empresario, vecino de Cartago, El Guarco, costado este de Cervecería Carvajal,
 17 casa a mano derecha de color verde, de una planta; actuando en condición de presidente, con
 18 representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma
 19 de la sociedad **LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA**, domiciliada en Alajuela, Palmares, diagonal
 20 al costado norte de la Municipalidad, con número de cédula jurídica tres – uno cero uno – siete
 21 tres dos cinco uno, misma que se encuentra vigente, según consta en el **TOMO:** dos seis cinco
 22 tres, **ASIENTO:** cero cero cero dos cuatro tres, **CONSECUTIVO:** dos cinco cuatro y **SECUENCIA:**
 23 seis tres seis, la cual es suficiente para este acto, se encuentra vigente y a derecho al día de hoy
 24 y de la cual dejo una copia para mi archivo de referencia y **DICEN: PRIMERO: DE LA**
 25 **TITULARIDAD SOBRE EL BIEN INMUEBLE:** Manifiesta el primer compareciente en su condición
 26 dicha, que su representada es la propietaria registral de la finca ubicada en **PROVINCIA:** Cartago,
 27 **MATRICULA:** VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE – CERO CERO CERO,
 28 **NATURALEZA:** Terreno con una casa, **SITUACIÓN:** provincia Tres: CARTAGO, cantón Dos:
 29 PARAISO, distrito Quince: OROSÍ. **LINDEROS:** al NORTE con David Gutiérrez con treinta y cuatro
 30 metros con veinticinco centímetros, al SUR con Francisco Miguel Gutiérrez, al ESTE con Sucesión



96582365987

No 2985632 B1

PROTOCOLO

1 de Lucas Alvarado con dieciséis metros con sesenta centímetros y al OESTE: Calle en medio y
 2 otros. **QUE MIDE:** Seiscientos setenta y ocho metros cuadrados. **PLANO CATASTRO:** C – CERO
 3 TRES CERO DOS UNO CERO UNO – MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO. Dicha finca se encuentra
 4 libre de gravámenes, libre de anotaciones, impuestos de ley cancelados al día de hoy (territoriales
 5 y municipales), libre de litigios judiciales y extrajudiciales, usurpadores, arrendatarios,
 6 precaristas, poseedores, sin limitación alguna de ley al día de hoy para realizar el traspaso y
 7 explotación de actividades comerciales. **SEGUNDO: DEL CONTRATO TRASLATIVO DE**
 8 **DOMINIO PACTADO ENTRE LAS PARTES:** Manifiesta el primer compareciente que, en su
 9 condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de **LOS LAURELES S.A** en nombre y
 10 representación de su poderdante, **VENDE** la finca supra descrita a favor de **LOS JARALES**
 11 **SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada en este acto por el segundo compareciente apoderado
 12 generalísimo sin límite de suma, quien, en nombre de su representada, **ACEPTA** la presente venta
 13 por la suma de **SESENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS** y que dicho monto ha sido pagado
 14 de la siguiente forma: mediante depósito bancario a la cuenta IBAN: CR CERO CINCO CERO UNO
 15 CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO CERO DOS SEIS DOS OCHO CUATRO CERO SEIS SEIS.
 16 **III). SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: A) DE LA COMPRAVENTA DE LOCAL**
 17 **COMERCIAL:** se incluye como parte de la venta un local comercial que se ubica en la finca supra
 18 indicada denominado "Compartamos un Café", local que se dedica a la venta de café en grano y
 19 molido al por menor, así como a servicios de cafetería. Se incluye como parte de la venta todo el
 20 inmobiliario que en este local se encuentra al día de hoy siendo este el siguiente: veinticinco mesas
 21 de madera tipo cedro con cuatro sillas cada una del mismo material, cinco mesas de madera tipo
 22 cedro cedro con ocho sillas del mismo material, cuatro refrigeradores marca Atlas modelo TRS
 23 siete veinticinco y un enfriador marca Frigidaire modelo GRPLA doce veinte cuatro, dos máquinas
 24 de café marca Britt Espresso Eleva, una máquina profesional moledora de café en grano marca
 25 NESCAFÉ FTS SESENTA E, una vajilla completa marca Polaris Tramontina código de fabricación
 26 ciento veinte – noventa y seis mil quinientos ochenta y nueve- cero cuarenta compuesta de ciento
 27 veinte piezas de porcelana color blanco, una licuadora industrial marca Oster, dos microondas
 28 marca LG de acero inoxidable, dos estufas eléctricas deslizables ProBake Convection InstaView de
 29 seis punto tres pies cúbicos con Wi-Fi inteligente y freidora de aire, todo lo anterior en excelentes
 30 condiciones para el momento de la entrega. Además, se incluye como parte de la venta: treinta y



96582365987

No 2985632 B1

DALILA JIMENEZ
JIMENEZ
Notaria Pública
Carné34484
COSTA RICA

PROTOCOLO

1 cinco kilos de café en grano marca Tarrazú debidamente almacenado en la bodega interna de
 2 dicho local. Se hace entrega además de la lista de proveedores para el funcionamiento de la
 3 cafetería, específicamente: José Luis Mora Carbajal, cédula siete cuatro veintiuno cero dos
 4 dieciséis, número de teléfono ocho siete doce, veinte, cuarenta y tres quien es el contacto principal
 5 como distribuidor de café tostado en grano al por mayor de Distribuidora Café de Montaña; Alfonso
 6 Gutiérrez Sanabria, cédula de identidad número cinco - cero cuatro seis dos cero cinco dos uno,
 7 número de teléfono ocho cinco cuatro tres seis siete cuatro uno, administrador de Distribuidora
 8 Café Britt Costa Rica ubicada en Cartago, Aserrí; de "Lácteos Brenes y Núñez" como proveedor de
 9 todos los productos lácteos utilizados en la cafetería en la persona de Cesar Brenes Córdoba,
 10 cédula tres - cero dos catorce - cero seis veinticuatro, teléfono ocho siete veintiséis cero dos
 11 cuarenta. Este local comercial seguirá funcionando bajo el concepto de cafetería, administrado por
 12 la compradora LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA, por el tiempo que ésta así lo estime
 13 conveniente. Para los efectos, la compradora podrá proceder con el trámite de inscripción en el
 14 Registro de Marcas respectivo. Dicha actividad comercial se encuentra al día con todas sus
 15 obligaciones legales y con los permisos de funcionamiento al día. **B) DECLARACIÓN JURADA:**
 16 El compareciente ADOLFO VILLALTA CALVO, en nombre de LOS JARALES S.A, procede en
 17 cumplimiento de lo que establece el párrafo segundo del artículo QUINCE TER de la Ley siete mil
 18 setecientos ochenta y seis: Ley de Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no
 19 Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, cuyos
 20 alcances conocen y aceptan, según reforma de ley número nueve mil cuatrocientos cuarenta y
 21 nueve, en este acto, advertido por la suscrita Notaria Pública de las penas con que la ley castiga
 22 el delito de perjurio, declara bajo la solemnidad propia del juramento: I) Que el monto total de la
 23 presente transacción es la suma de SESENTA MILLONES DE COLONES. II) Que dicho monto ha
 24 sido pagado de la siguiente forma: mediante depósito bancario a la cuenta IBAN CR CERO CINCO
 25 CERO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO CERO DOS SEIS DOS OCHO CUATRO CERO
 26 SEIS SEIS. III) Que el origen de los recursos de la presente transacción es producto de la actividad
 27 comercial de la empresa, cría de caballos y otros equinos. IV). Por su parte y en este mismo acto
 28 el compareciente MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL debidamente apercibido por la suscrita
 29 notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y
 30 sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse del presente acto, bajo la fe de juramento



96582365987

No 2985632 B1

PROTOCOLO

1 declara: Que el dinero que recibe el día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. **SIGA**

2 **TOMANDO NOTA EL REGISTRO:** DACIONES DE FE: la suscrita notaria da fe: A) DEL

3 CONSENTIMIENTO DE **LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA PARA VENDER EL BIEN**

4 **INMUEBLE DE SU PROPIEDAD:** Para efectos de cumplir con lo establecido en el artículo

5 TREINTA Y DOS ter, inciso b del Código de Comercio, reformado y adicionado mediante la Ley

6 número nueve mil trescientos noventa y dos denominada Protección al Inversionista Minoritario,

7 mediante **ACTA NÚMERO CIENTO DIECIOCHO** asentada en los Libros de Actas de dicha

8 Sociedad y de la cual la suscrita guarda una copia en su archivo de referencias; la totalidad del

9 capital social mediante asamblea general extraordinaria de accionistas autorizó expresamente al

10 señor **MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL** para que en el ejercicio de sus facultades como

11 apoderado generalísimo sin límite de suma comparezca y firme el contrato traslativo de dominio

12 y **VENDA** el bien inmueble propiedad de **LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA** MATRICULA:

13 VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE – CERO CERO CERO a **LOS JARALES**

14 **SOCIEDAD ANÓNIMA** por el monto de **SESENTA MILLONES DE COLONES** a depositarse en

15 su totalidad en la cuenta IBAN CR CERO CINCO CERO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO

16 UNO CERO DOS SEIS DOS OCHO CUATRO CERO SEIS SEIS a más tardar el día en que se autorice

17 la escritura de compraventa de dicha propiedad ante notaría de la Licenciada DALILA JIMENEZ

18 JIMENEZ. B) **DEL CONSENTIMIENTO DE LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA PARA**

19 **COMPRAR EL BIEN INMUEBLE:** Para efectos de cumplir con lo establecido en el artículo TREINTA

20 Y DOS ter, inciso b del Código de Comercio, reformado y adicionado mediante la Ley número

21 nueve mil trescientos noventa y dos denominada Protección al Inversionista Minoritario, mediante

22 **ACTA NÚMERO VEINTICINCO**, asentada en los Libros de Actas de dicha Sociedad y de la cual

23 la suscrita guarda una copia en su archivo de referencias, la totalidad del capital social, mediante

24 asamblea general extraordinaria de accionistas autorizó expresamente al señor **ADOLFO**

25 **VILLALTA CALVO**, para que en el ejercicio de sus facultades como apoderado generalísimo sin

26 límite de suma comparezca y firme el contrato traslativo de dominio y **COMPRE** el bien inmueble

27 MATRICULA: VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE – CERO CERO CERO propiedad

28 de **LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA** por el monto de **SESENTA MILLONES DE COLONES**

29 y que para esos efectos deposite dicha cantidad de dinero en la cuenta **IBAN CR CERO CINCO**

30 **CERO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO CERO DOS SEIS DOS OCHO CUATRO**



96582365987

No 2985632 B1

DALILA JIMENEZ
JIMENEZ
Notaria Pública
Carné34484
COSTA RICA

PROTOCOLO

1 **CERO SEIS SEIS** a más tardar el día en que se autorice la escritura de compraventa de dicha
 2 propiedad ante notaría de la Licenciada DALILA JIMENEZ JIMENEZ. **C) DE LAS PARTES:** Con vista
 3 en la Sección digitalizada del Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, la presente
 4 notaria da fe de que las sociedades comparecientes se encuentran inscritas bajo las cédulas
 5 jurídicas de referencia, de la vigencia de sus personerías, así como de las facultades de sus
 6 representantes para este acto debido a que no existen afectaciones, anotaciones o limitaciones
 7 que restrinjan la representación de los comparecientes para el presente acto. **ADVERTENCIAS:**
 8 **A)** La suscrita advierte a los comparecientes el valor y trascendencia legal de sus renunciaciones,
 9 manifestaciones, actuaciones y dejan constancia que los otorgantes quedaron entendidos de sus
 10 implicaciones legales. **B)** La suscrita notaria advirtió a la **VENDEDORA** de presentar el formulario
 11 D - CIENTO SESENTA Y DOS y pagar el impuesto relacionado con las ganancias de capital, en
 12 aquellos casos en que corresponda conforme la legislación vigente y al acuerdo suscrito con la
 13 compradora. **C)** Que he identificado plenamente a los comparecientes y sus cédulas de identidad
 14 les fueron devueltas. **ES TODO.** Extiendo un primer testimonio para cada uno de los
 15 comparecientes. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firmamos: **MARCO**
 16 **AURELIO AMADOR SANDOVAL** como vendedor y apoderado generalísimo sin límite de suma de
 17 **LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA, ADOLFO VILLALTA CALVO** como comprador y
 18 apoderado generalísimo sin límite de suma de **LOS JIRALES SOCIEDAD ANÓNIMA**, así como la
 19 suscrita notaria, en la ciudad de San José, a las dieciséis horas del DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO
 20 DOS MIL VEINTICINCO.

21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

Marco Aurelio Amador Sandoval — *Adolfo Villalta Calvo* — *Marcos Jimenez*

TESTIMONIO DIGITAL

NÚMERO CINCO: Ante mí, **DALILA JIMENEZ JIMENEZ**, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Tibás, de la Iglesia Católica doscientos metros al sur, setenta y cinco metros al oeste, apartamento número doce-B, planta alta a mano izquierda, comparecen: **MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL** quien es mayor, costarricense, porta y exhibe cédula de identidad número cinco – dos mil ochocientos veintitrés - mil ciento catorce, soltero, agente de ventas, vecino de Alajuela, Sarchí, frente al Banco Nacional de Costa Rica, apartamento número dos-C, planta baja; actuando en condición de presidente, con representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA**, domiciliada en Alajuela, Palmares, diagonal al costado norte de la Municipalidad, con número de cédula jurídica tres – uno cero uno – cuatro cinco seis dos seis, misma que se encuentra vigente, según consta en el **TOMO:** siete cuatro cinco dos, **ASIENTO:** cero cero cero tres cinco nueve, **CONSECUTIVO:** uno dos tres y **SECUENCIA:** siete cinco cuatro, la cual es suficiente para este acto, se encuentra vigente y a derecho al día de hoy y de la cual dejo una copia para mi archivo de referencia y **ADOLFO VILLALTA CALVO**, quien es mayor, costarricense, porta y exhibe cédula de identidad número dos – cinco mil setecientos veintiocho - mil ciento doce, divorciado, empresario, vecino de Cartago, El Guarco, costado este de Cervecería Carvajal, casa a mano derecha de color verde, de una planta; actuando en condición de presidente, con representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA**, domiciliada en Alajuela, Palmares, diagonal al costado norte de la Municipalidad, con número de cédula jurídica tres – uno cero uno – siete tres dos cinco uno, misma que se encuentra vigente, según consta en el **TOMO:** dos seis cinco tres, **ASIENTO:** cero cero cero dos cuatro tres, **CONSECUTIVO:** dos cinco cuatro y **SECUENCIA:** seis tres seis, la cual es suficiente para este acto, se encuentra vigente y a derecho al día de hoy y de la cual dejo una copia para mi archivo de referencia y **DICEN: PRIMERO: DE LA TITULARIDAD SOBRE EL BIEN INMUEBLE:** Manifiesta el primer compareciente en su condición dicha, que su representada es la propietaria registral de la finca ubicada en **PROVINCIA:** Cartago, **MATRICULA:** VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE – CERO CERO CERO,

NATURALEZA: Terreno con una casa, **SITUACIÓN:** provincia Tres: CARTAGO, cantón Dos: PARAISO, distrito Quince: OROSÍ. **LINDEROS:** al NORTE con David Gutiérrez con treinta y cuatro metros con veinticinco centímetros, al SUR con Francisco Miguel Gutiérrez, al ESTE con Sucesión de Lucas Alvarado con dieciséis metros con sesenta centímetros y al OESTE: Calle en medio y otros. **QUE MIDE:** Seiscientos setenta y ocho metros cuadrados. **PLANO CATASTRO:** C – CERO TRES CERO DOS UNO CERO UNO – MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO. Dicha finca se encuentra libre de gravámenes, libre de anotaciones, impuestos de ley cancelados al día de hoy (territoriales y municipales), libre de litigios judiciales y extrajudiciales, usurpadores, arrendatarios, precaristas, poseedores, sin limitación alguna de ley al día de hoy para realizar el traspaso y explotación de actividades comerciales. **SEGUNDO: DEL CONTRATO TRASLATIVO DE DOMINIO PACTADO ENTRE LAS PARTES:** Manifiesta el primer compareciente que, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de **LOS LAURELES S.A** en nombre y representación de su poderdante, **VENDE** la finca supra descrita a favor de **LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada en este acto por el segundo compareciente apoderado generalísimo sin límite de suma, quien, en nombre de su representada, **ACEPTA** la presente venta por la suma de **SESENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS** y que dicho monto ha sido pagado de la siguiente forma: mediante depósito bancario a la cuenta IBAN: CR CERO CINCO CERO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO CERO DOS SEIS DOS OCHO CUATRO CERO SEIS SEIS. **III). SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: A) DE LA COMPRAVENTA DE LOCAL COMERCIAL:** se incluye como parte de la venta un local comercial que se ubica en la finca supra indicada denominado "Compartamos un Café", local que se dedica a la venta de café en grano y molido al por menor, así como a servicios de cafetería. Se incluye como parte de la venta todo el inmobiliario que en este local se encuentra al día de hoy siendo este el siguiente: veinticinco mesas de madera tipo cedro con cuatro sillas cada una del mismo material, cinco mesas de madera tipo cedro con ocho sillas del mismo material, cuatro refrigeradores marca Atlas modelo TRS siete veinticinco y un enfriador marca Frigidaire modelo GRPLA doce veinte cuatro, dos máquinas de café marca Britt Espresso Eleva, una máquina profesional moledora de café en grano marca NESCAFÉ FTS SESENTA E, una

vajilla completa marca Polaris Tramontina código de fabricación ciento veinte – noventa y seis mil quinientos ochenta y nueve- cero cuarenta compuesta de ciento veinte piezas de porcelana color blanco, una licuadora industrial marca Oster, dos microondas marca LG de acero inoxidable, dos estufas eléctricas deslizables ProBake Convection InstaView de seis punto tres pies cúbicos con Wi-Fi inteligente y freidora de aire, todo lo anterior en excelentes condiciones para el momento de la entrega. Además, se incluye como parte de la venta: treinta y cinco kilos de café en grano marca Tarrazú debidamente almacenado en la bodega interna de dicho local. Se hace entrega además de la lista de proveedores para el funcionamiento de la cafetería, específicamente: José Luis Mora Carbajal, cédula siete cuatro veintiuno cero dos dieciséis, número de teléfono ocho siete doce, veinte, cuarenta y tres quien es el contacto principal como distribuidor de café tostado en grano al por mayor de Distribuidora Café de Montaña; Alfonso Gutiérrez Sanabria, cédula de identidad número cinco – cero cuatro seis dos cero cinco dos uno, número de teléfono ocho cinco cuatro tres seis siete cuatro uno, administrador de Distribuidora Café Britt Costa Rica ubicada en Cartago, Aserrí; de “Lácteos Brenes y Núñez” como proveedor de todos los productos lácteos utilizados en la cafetería en la persona de Cesar Brenes Córdoba, cédula tres - cero dos catorce - cero seis veinticuatro, teléfono ocho siete veintiséis cero dos cuarenta. Este local comercial seguirá funcionando bajo el concepto de cafetería, administrado por la compradora LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA, por el tiempo que ésta así lo estime conveniente. Para los efectos, la compradora podrá proceder con el trámite de inscripción en el Registro de Marcas respectivo. Dicha actividad comercial se encuentra al día con todas sus obligaciones legales y con los permisos de funcionamiento al día. **B) DECLARACIÓN JURADA:** El compareciente ADOLFO VILLALTA CALVO, en nombre de LOS JARALES S.A, procede en cumplimiento de lo que establece el párrafo segundo del artículo QUINCE TER de la Ley 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 conocen y aceptan, según reforma de ley número nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve, en este acto, advertido por la suscrita Notaria Pública de las penas con que la ley castiga el delito de perjurio, declara bajo la solemnidad propia

del juramento: I) Que el monto total de la presente transacción es la suma de SESENTA MILLONES DE COLONES. II) Que dicho monto ha sido pagado de la siguiente forma: mediante depósito bancario a la cuenta IBAN CR CERO CINCO CERO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO CERO DOS SEIS DOS OCHO CUATRO CERO SEIS SEIS. III) Que el origen de los recursos de la presente transacción es producto de la actividad comercial de la empresa, cría de caballos y otros equinos. IV). Por su parte y en este mismo acto el compareciente MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL debidamente apercebido por la suscrita notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse del presente acto, bajo la fe de juramento declara: Que el dinero que recibe el día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO:** DACIONES DE FE: la suscrita notaria da fe: A) DEL CONSENTIMIENTO DE **LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA PARA VENDER EL BIEN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD:** Para efectos de cumplir con lo establecido en el artículo TREINTA Y DOS ter, inciso b del Código de Comercio, reformado y adicionado mediante la Ley número nueve mil trescientos noventa y dos denominada Protección al Inversionista Minoritario, mediante **ACTA NÚMERO CIENTO DIECIOCHO** asentada en los Libros de Actas de dicha Sociedad y de la cual la suscrita guarda una copia en su archivo de referencias; la totalidad del capital social mediante asamblea general extraordinaria de accionistas autorizó expresamente al señor **MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL** para que en el ejercicio de sus facultades como apoderado generalísimo sin límite de suma comparezca y firme el contrato traslativo de dominio y **VENDA** el bien inmueble propiedad de **LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA** MATRICULA: VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE - CERO CERO CERO a **LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA** por el monto de **SESENTA MILLONES DE COLONES** a depositarse en su totalidad en la cuenta IBAN CR CERO CINCO CERO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO CERO DOS SEIS DOS OCHO CUATRO CERO SEIS SEIS a más tardar el día en que se autorice la escritura de compraventa de dicha propiedad ante notaría de la Licenciada DALILA JIMENEZ JIMENEZ. B) DEL CONSENTIMIENTO DE **LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA PARA COMPRAR EL BIEN INMUEBLE:** Para efectos de cumplir con lo establecido en el artículo TREINTA

Y DOS ter, inciso b del Código de Comercio, reformado y adicionado mediante la Ley número nueve mil trescientos noventa y dos denominada Protección al Inversionista Minoritario, mediante **ACTA NÚMERO VEINTICINCO**, asentada en los Libros de Actas de dicha Sociedad y de la cual la suscrita guarda una copia en su archivo de referencias, la totalidad del capital social, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas autorizó expresamente al señor **ADOLFO VILLALTA CALVO**, para que en el ejercicio de sus facultades como apoderado generalísimo sin límite de suma comparezca y firme el contrato traslativo de dominio y **COMPRE** el bien inmueble MATRICULA: VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE – CERO CERO CERO propiedad de **LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA** por el monto de **SESENTA MILLONES DE COLONES** y que para esos efectos deposite dicha cantidad de dinero en la cuenta **IBAN CR CERO CINCO CERO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO CERO DOS SEIS DOS OCHO CUATRO CERO SEIS SEIS** a más tardar el día en que se autorice la escritura de compraventa de dicha propiedad ante notaría de la Licenciada DALILA JIMENEZ JIMENEZ. **C) DE LAS PARTES:** Con vista en la Sección digitalizada del Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, la presente notaria da fe de que las sociedades comparecientes se encuentran inscritas bajo las cédulas jurídicas de referencia, de la vigencia de sus personerías, así como de las facultades de sus representantes para este acto debido a que no existen afectaciones, anotaciones o limitaciones que restrinjan la representación de los comparecientes para el presente acto. **ADVERTENCIAS: A)** La suscrita advierte a los comparecientes el valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, manifestaciones, actuaciones y dejan constancia que los otorgantes quedaron entendidos de sus implicaciones legales. **B)** La suscrita notaria advirtió a la **VENDEDORA** de presentar el formulario D - CIENTO SESENTA Y DOS y pagar el impuesto relacionado con las ganancias de capital, en aquellos casos en que corresponda conforme la legislación vigente y al acuerdo suscrito con la compradora. **C)** Que he identificado plenamente a los comparecientes y sus cédulas de identidad les fueron devueltas. ES TODO. Extiendo un primer testimonio para cada uno de los comparecientes. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firmamos: **MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL** como vendedor y apoderado generalísimo sin límite de suma de **LOS LAURELES**

SOCIEDAD ANÓNIMA, ADOLFO VILLALTA CALVO como comprador y apoderado generalísimo sin límite de suma de **LOS JIRALES SOCIEDAD ANÓNIMA**, así como la suscrita notaria, en la ciudad de San José, a las dieciséis horas del DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO. **MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL(ILEGIBLE)** ADOLFO VILLALTA CALVO (ILEGIBLE)** DALILA JIMÉNEZ JIMÉNEZ (ILEGIBLE)****. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO CINCO, VISIBLE A FOLIO CUATRO FRENTE DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUCRITA NOTARIA. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO CMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.

RAZON NOTARIAL: La suscrita notaria hace constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento se pagaron mediante el entero número 963258741 el día treinta de octubre del dos mil veinticinco, mediante el Sistema de Tasación Electrónica del Banco de Costa Rica. San José, día treinta de mayo de dos mil veinticinco

MARIA DALILA JIMENEZ JIMENEZ (FIRMA)	Firmado digitalmente por MARIA DALILA JIMENEZ JIMENEZ (CIDEA) Fecha: 10 de oct 2025 14:37:58 -06'00'
---	---

INDICE NOTARIAL

Índice de Instrumentos Públicos

Licda. DALILA JIMÉNEZ JIMÉNEZ
Cédula de Identidad número 1 1567 0810
Carné 34484

PRIMERA QUINCENA DE OCTUBRE 2025

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Conotario do
01	004-F	006-F	05	16:00	10/10/2025	COMPRA Y VENTA COMERCIAL	MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL (en representación de LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA) y ADOLFO VILLALTA CALVO (en representación de LOS JIRALES SOCIEDAD ANÓNIMA)	NO
-----								Última Línea

MARIA DALILA JIMENEZ JIMENEZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por MARIA DALILA JIMENEZ JIMENEZ

10 DE OCTUBRE 2025 14:37:58 -06'00'

Licda. DALILA JIMENEZ JIMENEZ
Cédula de Identidad 1 1567 0810
Carné 34484

ARCHIVO DE REFERENCIAS

El archivo de referencias se compone de los siguientes documentos a discreción de la Notaria Pública:

1. Copia vigente de la Cédula de los comparecientes, legible y por ambos lados.
2. Copia vigente de la Cédula de la accionista de la Sociedad vendedora.
3. Comprobante de depósito del dinero por la compra-venta.
4. Certificación de personería Jurídica de Los Laureles S.A.
5. Certificación de personería jurídica de Los Jirales S.A
6. Comprobante de estar al día con el registro de transparencia y beneficiarios finales. Los Laureles S.A:
7. Comprobante de estar al día con el registro de transparencia y beneficiarios finales. Los Jirales S.A
8. Estudio Registral de la propiedad.
9. Caratula de libro de accionistas de Los Laureles S.A
10. Acta de junta directiva autorizando la venta
11. Caratula de libro de accionistas de los Jirales S.A
12. Acta de junta directiva autorizando la compra
13. Consulta virtual municipalidad de Cartago pago de impuestos de la propiedad al día
14. Patente de funcionamiento de la cafetería
15. Permiso sanitario del Ministerio de Salud de la cafetería
16. Plano catastro de la finca objeto de la compra venta
17. Consulta virtual municipalidad de cartago pago de impuestos de la propiedad al día.
18. Depósito bancario a nombre de la Notaria por concepto de: honorarios por la escritura, honorarios por la declaración jurada
19. Calculo de Aranceles y Honorarios de la declaración Jurada.
20. Cálculo de Aranceles y Honorarios de la Compra Venta.
21. Factura electrónica por servicios profesionales.
22. Entero bancario comprobando pago de timbres

COPIAS DE CEDULAS DE LOS COMPARECIENTES VENDEDOR:



COMPRADOR



COPIA DE CEDULA DE LA ACCIONISTA DE LA SOCIEDAD VENDEDORA QUE SE PRESENTA A LA OFICINA



COMPROBANTE DE DEPOSITO DEL DINERO DEL COMPRADOR AL VENDEDOR:

MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL deposita a:
Cuenta IBAN número CR 05015202001026284066
Pertenciente a LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA
Cedula juridica: 3-101-45626
Monto: 60 000 000 colones
Fecha: 09/10/2025
Concepto: Compra de finca

CERTIFICACION DE LA PERSONERÍA JURIDICA DE LOS LAURELES S.A:

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACIÓN PERSONERÍA JURÍDICA
NUMERO DE CERTIFICACION *-RNPDIGITAL-1233019-2025*-*
PERSONA JURIDICA: 3-101-45626**

RAZON SOCIAL O DENOMINACION: LOS LAURELES SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO 7452, ASIENTO: 000359, FECHA INSCRIPCION/TRASLADO: 02/07/2008
DOMICILIO: ALAJUELA, PALMARES, DIAGONAL AL COSTADO NORTE DE LA MUNICIPALIDAD.
DIRECCION ELECTRONICA: NO INDICA
OBJETO/FINES: COMPRA Y VENTA DE BIENES, COMERCIO, ACTIVIDADES INDUSTRIALES, TURISMO, POSEER Y DISPONER BIENES, DERECHOS, RENDIR FIANZAS O GARANTIAS.
PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA: INICIO: 13/05/2008 VENCIMIENTO: 13/05/2107
NUMERO DE LEGALIZACIÓN: 4061012060402
FECHA DE LEGALIZACION: 06/08/2012

ADMINISTRACIÓN

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRÓRROGAS: JUNTA DIRECTIVA Y EL FISCAL DURARAN EN SUS CARGOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL

REPRESENTACIÓN

CORRESPONDE AL PRESIDENTE Y AL SECRETARIO CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA EL PRESIDENTE Y SECRETARIO CON LAS MISMAS FACULTADES, PERO LIMITADAS HASTA DIEZ MILLONES DE COLONES CONFORME LO ESTABLECE EL ARTICULO 1253 DEL CODIGO CIVIL, PUDIENDO OTRGAR TODA CLASE DE PODERES

NOMBRAMIENTOS**JUNTA DIRECTIVA**

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22/10/2012 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL
REPRESENTACIÓN: REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRA JUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 11/10/2012 VENCIMIENTO: 11/10/2111

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22/10/2012 **CARGO:** SECRETARIO
OCUPADO POR: JORGE EDUARDO MORA GONZÁLES
REPRESENTACIÓN: REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRA JUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 11/10/2012 VENCIMIENTO: 11/10/2111

NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN LA JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACIÓN

FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA

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

NO EXISTE INFORMACIÓN DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN 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 D ELOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOSM ASI COO 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

CERTIFICACION DE LA PERSONERÍA JURIDICA DE LOS JIRALES S.A:

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACIÓN PERSONERÍA JURÍDICA
NUMERO DE CERTIFICACION *-*RNPDIGITAL-1233019-2025*-*
PERSONA JURIDICA: 3-101-73251**

RAZON SOCIAL O DENOMINACION: LOS JIRALES SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO 2653, ASIENTO: 000243, FECHA INSCRIPCION/TRASLADO: 02/07/2008
DOMICILIO: ALAJUELA, PALMARES, DIAGONAL AL COSTADO NORTE DE LA MUNICIPALIDAD.
DIRECCION ELECTRONICA: NO INDICA
OBJETO/FINES: COMPRA Y VENTA DE BIENES, COMERCIO, ACTIVIDADES INDUSTRIALES, TURISMO, POSEER Y DISPONER BIENES, DERECHOS, RENDIR FIANZAS O GARANTÍAS.
PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA: INICIO: 13/05/2008 VENCIMIENTO: 13/05/2107
NUMERO DE LEGALIZACIÓN: 4061012060402
FECHA DE LEGALIZACIÓN: 06/08/2012

ADMINISTRACIÓN

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRÓRROGAS: JUNTA DIRECTIVA Y EL FISCAL DURARAN EN SUS CARGOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL

REPRESENTACIÓN

CORRESPONDE AL PRESIDENTE Y AL SECRETARIO CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA EL PRESIDENTE Y SECRETARIO CON LAS MISMAS FACULTADES, PERO LIMITADAS HASTA DIEZ MILLONES DE COLONES CONFORME LO ESTABLECE EL ARTICULO 1253 DEL CODIGO CIVIL, PUDIENDO OTRGAR TODA CLASE DE PODERES

NOMBRAMIENTOS**JUNTA DIRECTIVA**

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12/10/2012 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: ADOLFO VILLALTA CALVO
REPRESENTACIÓN: REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRA JUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 11/10/2012 VENCIMIENTO: 11/10/2112

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12/10/2012 **CARGO:** SECRETARIO
OCUPADO POR: MARIA GAMBOA QUESADA
REPRESENTACIÓN: REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRA JUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 11/10/2012 VENCIMIENTO: 11/10/2112

NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN LA JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACIÓN

FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA

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

NO EXISTE INFORMACIÓN DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS N°8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N°35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N°196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS ASI COO PARA LOS PARTICULARES EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SÍRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO 2202-0888]

COMPROBANTE DE ESTAR AL DIA CON EL REGISTRO DE TRANSPARENCIA Y BEENFICIARIOS FINALES. LOS LAURELES S.A:

 **CD**

Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF)

Consulte aquí el envío del formulario de la declaración de su representada

Cédula Jurídica

Periodos

No soy un robot reCAPTCHA
Privacidad - Términos

La persona jurídica 3-101-045626 y razón social Los Laureles sociedad anónima, envió la declaración en el registro de transparencia y beneficiarios finales el día 15/09/2025 para el periodo 2025

Fecha y hora de la consulta: 19/10/2024 09:46:57 AM

Los datos mostrados corresponden al registro de la última declaración enviada para el periodo consultado.

CONSULTAR

Si tiene dudas de carácter general puede obtener ayuda a través de la plataforma de asistencia del Ministerio de Hacienda en <https://infoyassistencia.hacienda.go.cr/> o enviar un correo electrónico al Banco Central de Costa Rica en atencionalcliente@bccr.fi.cr. En caso que su inquietud se refiera a la imposición de alguna sanción por incumplimiento en la declaración, debe dirigirla al correo y/o teléfono del funcionario indicado en el documento de notificación enviado por el Ministerio de Hacienda.

COMPROBANTE DE ESTAR AL DIA CON EL REGISTRO DE TRANSPARENCIA Y BEENFICIARIOS FINALES. LOS JIRALES S.A

 **CD**

Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF)

Consulte aquí el envío del formulario de la declaración de su representada

Cédula Jurídica

Periodos

No soy un robot reCAPTCHA
Privacidad - Términos

La persona jurídica 3-101-73251y razón social Los Jirales Sociedad Anónima, envió la declaración en el registro de transparencia y beneficiarios finales el día 15/09/2025 para el periodo 2025

Fecha y hora de la consulta: 19/10/2024 09:46:57 AM

Los datos mostrados corresponden al registro de la última declaración enviada para el periodo consultado.

CONSULTAR

Si tiene dudas de carácter general puede obtener ayuda a través de la plataforma de asistencia del Ministerio de Hacienda en <https://infoyassistencia.hacienda.go.cr/> o enviar un correo electrónico al Banco Central de Costa Rica en atencionalcliente@bccr.fi.cr. En caso que su inquietud se refiera a la imposición de alguna sanción por incumplimiento en la declaración, debe dirigirla al correo y/o teléfono del funcionario indicado en el documento de notificación enviado por el Ministerio de Hacienda.

ESTUDIO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD:



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



- BIENES MONITOREADOS
- BUSQUEDA GRÁFICA MARCAS
- CARRITO DE COMPRAS
- CONSULTAS GRATUITAS ✨
- CERTIFICACION IMÁGENES ✨
- DETALLE DE SERVICIOS
- HISTORIAL DE COMPRAS
- HISTORIAL DE USOS
- IMPUESTO PERSONAS JURIDICAS
- INDICE PERSONAS FÍSICAS
- INDICE DE PERSONAS JURIDICAS
- MI CUENTA
- MI INVENTARIO
- RESERVA DE MATRICULA
- SOLICITUD DE PLACAS
- SALIDAS DEL PAIS

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 29977---000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 29977 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON 1 CASA
SITUADA EN DISTRITO 15- OROSI CANTON 2-PARAISO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
LINDEROS:
NORTE : DAVID GUTIERREZ CON 30,20 MTS
SUR : FRANCISCO MIGUEL GUTIERREZ
ESTE : SUCESION DE LUCAS ALVARADO CON 16,60
OESTE : CALLE EN MEDIO Y OTROS

MIDE: Seiscientos setenta y ocho metros cuadrados
PLANO:C-0302101-1978

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 29977 Y ADEMAS PROVIENE DE 925.260.002

VALOR FISCAL: : 60 000 000 COLONES

PROPIETARIO:
LOS LAURELES SOCIEDAD ANONIMA
Cedula juridica: 3-101-45626

DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0480-00009012-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13 DE SEPTIEMBRE DE 2000

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

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2221-0845



BCR
SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA

CARATULA DE LIBRO DE ACCIONISTAS DE LOS LAURELES S.A

LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA
CEDULA JURÍDICA: 3-101-45626

Nº 65329658756325

NUMERO DE LEGALIZACIÓN

TIPO DE LIBRO

LIBRO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

TOMO
I

LIBRO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS
65329658756325

ACTA DE ACUERDO DE SOCIOS APROBANDO LA VENTA (LOS LAURELES S.A)

ACTA NÚMERO CIENTO DIECIOCHO: Acta de asamblea general extraordinaria de accionistas con miembros de Junta Directiva de la sociedad **LOS LAURELES S.A** que se celebra en su domicilio social, a las veinte horas del ocho de octubre del año dos mil veinticinco. Presentes en este acto la totalidad de los miembros de Junta Directiva: **PRESIDENTE: MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL**, quien es mayor, costarricense, porta y exhibe cédula de identidad número cinco - dos mil ochocientos veintitrés - mil ciento catorce, soltero, agente de ventas, vecino de Alajuela, Sarchí, frente al Banco Nacional de Costa Rica, apartamento número dos-C, planta baja; **VICEPRESIDENTE: KATTIA LOBO CALVO**, portadora del pasaporte número dos, cero seis veinticinco, once veinte, casada una vez, enfermera, vecina de Heredia, San Rafael, cien metros este de la Escuela Presbítero Calvo, casa esquinera de una planta; **SECRETARIO: JORGE EDUARDO MORA GONZALES**, portador de la cédula de identidad número uno - cero cuatro seis dos cero dos siete cuatro, casado una vez, ingeniero civil, vecino de San José, San Francisco, Condominio Luz Plateada, Monte Ayarco, toman el siguiente acuerdo: **PRIMERO:** Para efectos de cumplir con lo estipulado en el artículo TREINTA Y DOS ter, inciso b) del Código de Comercio, reformado y adicionado mediante la Ley número NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS denominada Protección al Inversionista Minoritario, esta asamblea da la autorización expresa a **MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL**, apoderado generalísimo sin límite de suma de esta sociedad, para que comparezca y firme el contrato traslativo de dominio y **VENDA A LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA** la finca de su propiedad ubicada **PROVINCIA:** Cartago, **MATRÍCULA:** VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE - CERO CERO CERO, **NATURALEZA:** Terreno con una casa, **SITUACIÓN:** provincia TRES: CARTAGO, cantón DOS: PARAÍSO, distrito QUINCE: OROSÍ, **LINDEROS:** al NORTE con David Gutiérrez con 30, 20 metros, al SUR con Francisco Miguel Gutiérrez, al ESTE Sucesión de Lucas Alvarado con dieciséis metros con sesenta centímetros y al OESTE: Calle en medio y otros. **QUE MIDE:** Seiscientos setenta y ocho metros cuadrados. **PLANO CATASTRO:** C - CERO TRES CERO DOS UNO CERO UNO - MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO, por un monto de **SESENTA MILLONES DE COLONES** a depositarse en la cuenta IBAN número CR 05015202001026284066, a nombre de LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA. Además, se autoriza al señor **AMADOR SANDOVAL** a que incluya como parte de la venta el Local comercial que se ubica en dicha propiedad incluyendo el siguiente inventario: veinticinco mesas de madera tipo cedro con cuatro sillas cada una del mismo material, cinco mesas de madera tipo cedro con ocho sillas del mismo material, cuatro refrigeradores marca Atlas modelo TRS siete veinticinco y un enfriador marca Frigidaire modelo GRPLA doce veinticuatro, dos máquinas de café marca Britt Espresso Eleva, una máquina profesional moledora de café en grano marca NESCAFÉ FTS SESENTA E, una vajilla completa marca Polaris Tramontina código de fabricación ciento veinte - noventa y seis mil quinientos ochenta y nueve - cero cuarenta compuesta de ciento veinte piezas de porcelana color blanco, una licuadora industrial marca Oster, dos microondas marca LG de acero inoxidable, dos estufas eléctricas deslizables **ProBake Convection InstaView** de seis punto tres pies cúbicos con **Wi-Fi** inteligente y freidora de aire, todo lo anterior en excelentes condiciones para el momento de la entrega. Además, se autoriza al señor **AMADOR SANDOVAL** a que incluya como parte de la venta: treinta y cinco kilos de café en grano

marca Tarrazú debidamente almacenados en la bodega interna de dicho local. Y que haga entrega a **LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA**, de la siguiente lista de proveedores para el funcionamiento de la cafetería: José Luis Mora Carbajal, cédula siete cuatro veintiuno cero dos dieciséis, número de teléfono ochenta y siete doce, veinte cuarenta y tres quien es el contacto principal como distribuidor de café tostado en grano al por mayor de Distribuidora Café de Montaña; Alfonso Gutiérrez Sanabria, cédula de identidad número cinco cuatro seis dos cero cinco cero, uno, número de teléfono ocho cinco siete tres seis seis siete cuatro uno, administrador de Distribuidora Café Britt Costa Rica ubicada en Cartago, Aserri; de "Lácteos Brenes y Núñez" como proveedor de todos los productos lácteos utilizados en la cafetería cuyo contacto es Cesar Brenes Córdoba, cédula tres dos dos catorce cero seis veinticuatro, teléfono ochenta y siete dieciséis cero dos cuarenta. De igual forma se le autoriza para que pacte como cláusula del contrato de compraventa de dicho local comercial que el mismo podrá seguir funcionando bajo el concepto de cafetería, administrado por la compradora **LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA** por el tiempo que ésta así lo estime conveniente debiendo comprometerse la compradora a proceder con el trámite de registro respectivo ante el Registro de Marcas toda vez que aún no se encuentra inscrito formalmente. **SEGUNDO:** Se levanta la sesión encontrándose presente la totalidad del Capital Social, firmando en señal de conformidad y aceptación UNA hora después de iniciada la misma.



MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL
PRESIDENTE



JORGE EDUARDO MORA GONZALES
SECRETARIO

CARATULA DE LIBRO DE ACCIONISTAS DE LOS JIRALES S.A

LOS JIRALES SOCIEDAD ANÓNIMA
CEDULA JURÍDICA: 3-101-73251

N°6532965872586

NUMERO DE LEGALIZACIÓN

TIPO DE LIBRO

LIBRO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

TOMO

I

LIBRO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

6532965872586

ACTA DE ACUERDO SE SOCIOSAPROBANDO LA COMPRA (LOS JIRALES S.A)

ACTA NÚMERO VEINTICINCO: Acta de asamblea general extraordinaria de accionistas con miembros de Junta Directiva de la sociedad **LOS JARALES S.A** que se celebra en su domicilio social, a las veinte horas del nueve de octubre del año dos mil veinticinco. Presentes en este acto la totalidad de los miembros de Junta Directiva: **PRESIDENTE: ADOLFO VILLALTA CALVO**, quien es mayor, costarricense, porta y exhibe cédula de identidad número dos - cinco mil setecientos veintiocho - mil ciento doce, divorciado, empresario, vecino de Cartago, El Guarco, costado este de Cervecería Carvajal, casa a mano derecha de color verde, de una planta, **VICEPRESIDENTE: DANIEL CALVO CONTRERAS**, portador del pasaporte número dos, cinco seis veinticinco, diez cuarenta y cuatro, casado una vez, profesor, vecino de Heredia, San Rafael, doscientos metros este de la Iglesia Católica, casa de dos plantas; **SECRETARIA: MARIA GAMBOA QUESADA**, portadora de la cédula de identidad número dos - cero cuatro seis dos cero dos cero siete cuatro, viuda, ingeniera, vecina de San José, San Francisco, Frente a la Panadería Mussi, toman el siguiente acuerdo, **PRIMERO:** Para efectos de cumplir con lo estipulado en el artículo TREINTA Y DOS TER, inciso b del Código de Comercio, reformado y adicionado mediante la Ley número NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS denominada Protección al Inversionista Minoritario, esta asamblea da la autorización expresa a **ADOLFO VILLALTA CALVO**, apoderado generalísimo sin límite de suma de esta sociedad, para que comparezca y firme el contrato traslativo de dominio y **COMPRE A LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA** la finca de su propiedad ubicada **PROVINCIA:** Cartago, **MATRÍCULA:** VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE - CERO CERO CERO, **NATURALEZA:** Terreno con una casa, **SITUACIÓN:** provincia TRES: CARTAGO, cantón DOS: PARAÍSO, distrito QUINCE: OROSÍ. **LINDEROS:** al NORTE con David Gutiérrez con 30, 20 metros, al SUR con Francisco Miguel Gutiérrez, al ESTE Sucesión de Lucas Alvarado con dieciséis metros con sesenta centímetros y al OESTE: Calle en medio y otros. **QUE MIDE:** Seiscientos setenta y ocho metros cuadrados. **PLANO CATASTRO:** C - CERO TRES CERO DOS UNO CERO UNO - MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO, por un monto de **SESENTA MILLONES DE COLONES** a depositarse en la cuenta IBAN número CR 05015202001026284066, a nombre de LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA. Además, se autoriza al señor **VILLALTA CALVO** a que incluya como parte de la compra el Local comercial que se ubica en dicha propiedad incluyendo el siguiente inventario: veinticinco mesas de madera tipo cedro con cuatro sillas cada una del mismo material, cinco mesas de madera tipo cedro cedro con ocho sillas del mismo material, cuatro refrigeradores marca Atlas modelo TRS siete veinticinco y un enfriador marca Frigidaire modelo GRPLA doce veinticuatro, dos máquinas de café marca Britt Espresso Eleva, una máquina profesional moledora de café en grano marca NESCAFÉ FTS SESENTA E, una vajilla completa marca Polaris Tramontina código de fabricación ciento veinte – noventa y seis mil quinientos ochenta y nueve– cero cuarenta compuesta de ciento veinte piezas de porcelana color blanco, una licuadora industrial marca Oster, dos microondas marca LG de acero inoxidable, dos estufas eléctricas deslizables ProBake Convection InstaView de seis punto tres pies cúbicos con Wj-Fi inteligente y freidora de aire, todo lo anterior en excelentes condiciones para el momento de la entrega. Además, se autoriza al señor **ADOLFO VILLALTA CALVO** a que incluya como parte de la compra: treinta y cinco kilos de café en grano marca Tarrazú debidamente almacenados en la bodega interna de dicho local. Y que

obtenga de **LOS JIRALES SOCIEDAD ANÓNIMA**, una lista de proveedores para el funcionamiento de la cafetería que se encuentra en dicha finca. De igual forma se le autoriza para que pacte como cláusula del contrato de compraventa de dicho local comercial que el mismo podrá seguir funcionando bajo el concepto de cafetería, administrado por esta sociedad por el tiempo que esta así lo estime conveniente debiendo comprometerse a proceder con el trámite respectivo en el Registro de Marcas respectivo toda vez que aún no se encuentra inscrito formalmente. Todo lo anterior por un monto máximo de **SESENTA MILLONES DE COLONES** a depositarse en la cuenta que antes mencionada. **SEGUNDO:** Se levanta la sesión encontrándose presente la totalidad del Capital Social, firmando en señal de conformidad y aceptación **UNA** hora después de iniciada la misma.

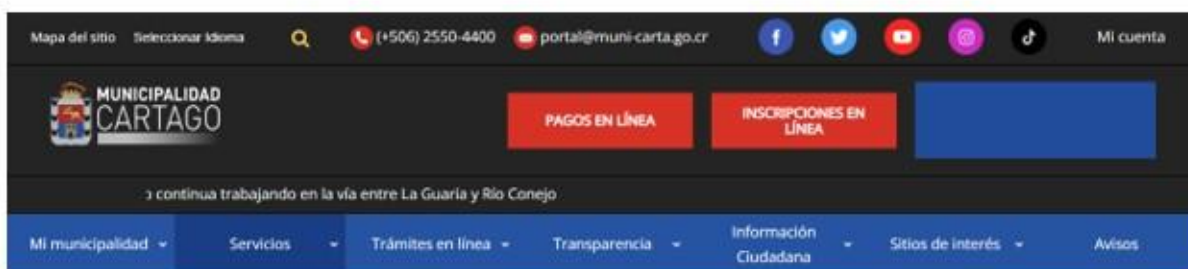


ADOLFO VILLALTA CALVO
PRESIDENTE



MARIA GAMBOA QUESADA
SECRETARIA

CONSULTA VIRTUAL MUNICIPALIDAD DE CARTAGO PAGO DE IMPUESTOS DE LA PROPIEDAD AL DIA



Área Tributaria

**SE HACE CONSTAR QUE LA FINCA MATRICULA
29977-000 UBICADA EN OROSI, PARAISO,
CARTAGO Y PROPIEDAD DE LOS LAURELES S.A
Cédula juridica: 3- 101- 45626 SE ENCUENTRA AL
DIA EN TODAS SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

Fecha 10/10/2025



PATENTE DE FUNCIONAMIENTO DE LA CAFETERÍA

No. 014367

Certificado de Patente Comercial

LOCALIZACION 0700040004 C-00043143-07

SECCION DE PERMISOS Y PATENTES DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE EMITE EL CERTIFICADO CORRESPONDIENTE A LA
LICENCIA COMERCIAL

PERTENECIENTE A: **LOS LAURELES S.A**

AUTORIZADA EN EL NEGOCIO DENOMINADO: **CAFETERIA "COMPARTAMOS UN CAFE"**

SITUADA EN CALLES: **CARTAGO, PARAISO, OROSI, 100 M NORTE DE LA IGLESIA DE ASERRI**

OTRA DIRECCION:

PARA REALIZAR LA ACTIVIDAD DE: **VENTA DE CAFE AL PORMENOR Y CAFETERIA**

ESTA LICENCIA ESTA AUTORIZADA A FUNCIONAR UNICAMENTE EN EL LOCAL INDICADO, PARA LA ACTIVIDAD CITADA, EN CASO DE MODIFICACIONES DEBERAN HACERSE LOS TRAMITES CORRESPONDIENTES DE ACUERDO A LA LEY 5694 Y SU REGLAMENTO, ASI COMO EL CODIGO MUNICIPAL. EN CASO DE EJERCERSE ACTIVIDAD DIFERENTE A LA AUTORIZADA, SE PROCEDERA CONFORME A LA LEY, E INCLUSO CON LA CLAUSURA DEL LOCAL. SI SE LLEGA A SUSPENDER LA ACTIVIDAD, SEA TEMPORAL O PERMANENTEMENTE DEBERA INFORMARSE A LA MUNICIPALIDAD, DE LO CONTRARIO SE CONTINUARA GENERANDO EL COBRO DEL IMPUESTO.

Se suscribe de este Certificado esta condicionada a la vigencia del Certificado Comercial
Municipalidad de Cartago, Cartago, San José, Costa Rica

Jefe Sección Permisos y Patentes

**MUNICIPALIDAD
CARTAGO**

COLOQUESE EN UN LUGAR VISIBLE

1,024

PERMISO SANITARIO DEL MINISTERIO DE SALUD DE LA CAFETERIA


**PERMISO SANITARIO DE FUNCIONAMIENTO
DEL MINISTERIO DE SALUD**
REGION RECTORA DE SALUD CENTRAL SUR
AREA RECTORA DE SALUD CURRIDABAT
CS-ARS-CU-RS-PF-0431-2013

En cumplimiento a lo que establece la Ley General de Salud y el Reglamento General para el Otorgamiento de Permisos de Funcionamiento por parte del Ministerio de Salud, así como demás normativa vigente, se extiende el presente permiso sanitario de funcionamiento a:

CAFETERIA "COMPARTAMOS UN CAFE"
NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO

RAZÓN SOCIAL: **LOS LAURELES S.A**

REPRESENTANTE LEGAL: **MARCO AURELIO AMADOR**

CEDULA JURIDICA: **3-101-45626** CÉDULA DE IDENTIDAD: **5 2823 1114**

TIPO DE ACTIVIDAD: **VENTA DE CAFÉ AL PORMENOR Y CAFETERIA**

DIRECCION: **CARTAGO** **PARAISO** **OROSI**

OTRAS SEÑAS: **100 METROS ESTE DE LA IGLESIA CATOLICA**

CLASIFICACION CIU: **5520** TIPO DE RIESGO: **B**

DADO EN LA CIUDAD DE **CARTAGO** A LOS **09** DIAS DEL MES DE **AGOSTO** DEL **2013**

El presente permiso es válido exclusivamente para la actividad y lugar arriba indicado por el período correspondiente, salvo que las condiciones de este o de su funcionamiento, o las infracciones que cometan a la legislación ameriten la suspensión o cancelación anticipada del mismo o la clausura del establecimiento para garantizar la salud de los trabajadores, de la población y del ambiente en general.

Tiene validez de: **5 AÑOS**

15 DE DICIEMBRE DEL 2025

Los alcances y condiciones bajo las cuales se otorga este permiso se establecen en la Resolución No **CS-ARS-CU-RS-0783-2013**



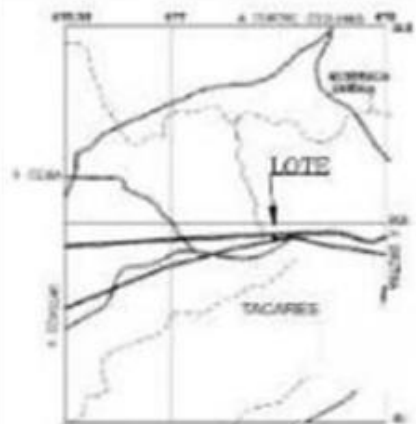

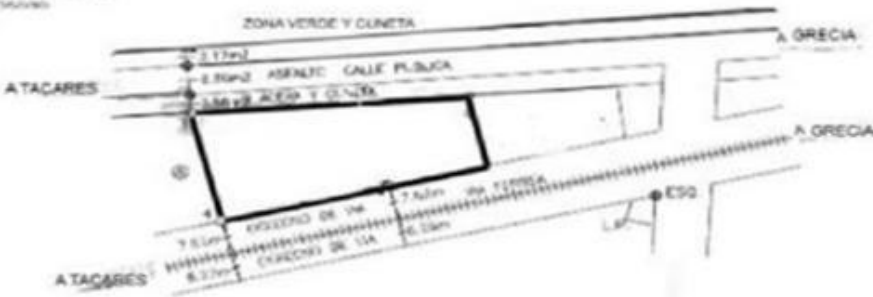
DR. MANUEL ROSALES CAAMAÑO
 NOMBRE
 DIRECTOR AREA RECTORA DE SALUD


 FIRMA
 DIRECTOR AREA RECTORA DE SALUD

EXP 8.1-3.37-01

COLÓQUESE EN LUGAR VISIBLE

PLANO CATASTRO DE LA FINCA OBJETO DE LA COMPRAVENTA


 <p style="text-align: center;">REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL</p> <p style="text-align: center;">INSCRIPCIÓN No: 2-1997340-2017</p> <p style="font-size: small;">Fecha: 21/08/2017 12:19:28 Usuario: TALAR OROSI IP: 192.168.1.101</p>	<p>Catastro Nacional 2017-69583-C 29/08/2017 08:59:43 Relegrado</p>	 <p>Contrato 740018 Fecha 28/08/2017 Sello CFIA</p>																		
<p>Número de Plano :C-0302101-1978</p> <p>ENTERO N. 24401644-5</p>																				
 <p style="text-align: center;">UBICACION HOJA BARRANCA ESCALA 1 / 50000 MAPA N.º 1 / 200000</p>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">DERROTERO</th> </tr> <tr> <th>LINEA</th> <th>A / Z - W / U T</th> <th>DISTANCIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>85°37'49"</td> <td>21.84 m</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>172°16'42"</td> <td>9.64m</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>330°41'46"</td> <td>16.00m</td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>346°52'28"</td> <td>12.54m</td> </tr> </tbody> </table>	DERROTERO			LINEA	A / Z - W / U T	DISTANCIA	1 - 2	85°37'49"	21.84 m	2 - 3	172°16'42"	9.64m	3 - 4	330°41'46"	16.00m	4 - 1	346°52'28"	12.54m
DERROTERO																				
LINEA	A / Z - W / U T	DISTANCIA																		
1 - 2	85°37'49"	21.84 m																		
2 - 3	172°16'42"	9.64m																		
3 - 4	330°41'46"	16.00m																		
4 - 1	346°52'28"	12.54m																		
																				
<p>NOTAS</p> <p>LINDEROS EXISTENTES. LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA. ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 00'01"; LINEAL 0.01m. DISTANCIA FRENTE CALLE PUBLICA DE 1 A 2 = 17.15m. DISTANCIA FRENTE VIA FERREA DE 3 A 4 = 16.05m. COLINDANTES A= LUIS AMELIO ESPINOZA PEREZ Y YOLANDA ALFONSO HERNANDEZ. B= OLIVAN VARGAS GRANADOS Y ELIZABETH SOSA ARGÜELAS.</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">ÁNGULO DE ESCUJNA A VERTICE 3 272°30'30" - 49.93m.</p>																				
<p>INFORMACION REGISTRO PUBLICO</p> <p>FOLIO REAL N. 29977-000</p>	<p>RECTIFICA AREA</p>																			
<p>SERGIO LEON CAURET CALLE CHAMPA 13 A. 4-2 188</p> <p>PROTOCOLO TOMO : 30468 FOLIO : 42</p>	<p>AREA DEL TERRENO</p> <p>678 METROS CUADRADOS</p>	<p>ESTRUCO : 25 RRD CANTON REDUENCA</p> <p>FEC-A: 08/28/2017</p> <p style="text-align: center;">CARTAGO, PARAISO, OROSI</p>																		

PAGO DE HONORARIOS POR LA COMPRA VENTA Y LA DECLARACION JURADA (HONORARIOS Y TIMBRES):



Factura Electrónica por servicios profesionales (CON EL 13% SIN TIMBRES):

FACTURA



**DALILA JIMENEZ
JIMENEZ
NOTARIA PÚBLICA**

t: +34-91-1234-567
e: holaeunsitiogenial.es

N° DE FACTURA:
123456789

FECHA DE EMISIÓN:
10/10/2025

DATOS DEL CLIENTE:
Daniel Gallego
Un sitio genial
Calle Cualquiera 125,
Cualquier Lugar,
CP: 12345

N°	DESCRIPCIÓN	CANT.	PRECIO	TOTAL
1	DECLARACION JURADA	1	68 365	68 365
2	ESCRITURA DE COMPRA VENTA	1	778 750	778 750

SUBTOTAL

IVA 13%

TOTAL

847 115

110 124

957,239

Cálculo de Aranceles y Honorarios por la Compra Venta:

Compraventa de inmueble con vivienda (sin declaración jurada)

¿Estimación de la compra venta? ¢ 60.000.000.00

Fundamento legal: Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales. Honorarios deben tasarse sobre valor real de la transacción. Tímbrs e impuesto de traspaso sobre el mayor valor. **Tasaciones BCR:** Venta destinada a vivienda. **Ver nota explicativa:**

Cálculo Total

Timbres	Monto
Colegio de Abogados	¢ 16,500.00
Registro Nacional	¢ 300,000.00
Municipal	¢ 120,000.00
Archivo Nacional	¢ 20.00
Total:	¢ 436,520.00

Timbre sin aplicación del 6% descuento	Monto
Agrario	¢ 60,000.00
Total:	¢ 60,000.00

Impuestos	Monto
Impuesto de traspaso	¢ 900,000.00
Total:	¢ 900,000.00

Honorarios	Monto
Honorarios	¢ 778,750.00

Totales	
Gastos:	¢ 1,396,520.00
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios	¢ 778,750.00
IVA (13.00%):	¢ 101,237.50
Total:	¢ 2,276,507.50

El programa Tirant Prime Cálculos y su contenido son propiedad de TIRANT

Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.

El sistema de Cálculos Tirant Prime, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Master Lex exclusivamente con propósitos referenciales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no comprender todos los supuestos en casos específicos, por lo que su valor es indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad para ninguna de las partes. Master Lex, no asumen responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.

Para información de los productos Tirant:

Web: www.prime.tirant.com Teléfono: (506) 2280-1370 Correo electrónico: ventas@cr.tirant.com



tirant
PRIME

Cálculo de Aranceles y Honorarios por la declaración jurada:

Aranceles y Honorarios

Acto	Declaración Jurada. En escritura pública
Cantidad de folios:	1
Con IVA:	Sí

Honorarios ¢ 60,500.00

IVA ¢ 7,865.00

Honorarios ¢ 68,365.00

Detalle Timbres

Timbre	Costo
Timbre del Colegio de Abogados (008)	¢ 275.00
Total	¢ 275.00

Resumen

Honorarios	¢ 68,365.00
Timbres e Impuestos	¢ 275.00
Total	¢ 68,640.00

Nombre tasaban: **ENTERO DE TIMBRES-DECLARACION JURADA**

Fundamento legal: artículo 89 Decreto N° 41457 -JP. Publicado en el Alcance N. 23 a la Gaceta N. 23 del 1 de febrero de 2019.

El pago de los timbres e impuestos se se realiza por el mayor valor entre el indicado en documento y el valor fiscal.

Entero pago de Timbres:



PAGO DE TASACION:

TIMBRES COMPRA VENTA: 436 520

TIMBRE AGRARIO: 60 000

IMPUESTO DE TRASPASO: 900 000

TIMBRE COLEGIO ABOGADOS (DECLARACION JURADA): 275



COPIA DE INSTRUMENTOS

ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA



96582365987

No 2985632 B1



PROTOCOLO

1 **NÚMERO CINCO:** Ante mí, **DALILA JIMENEZ JIMENEZ**, Notaria Pública con oficina abierta en
 2 San José, Tibás, de la Iglesia Católica doscientos metros al sur, setenta y cinco metros al oeste,
 3 apartamento número doce-B, planta alta a mano izquierda, comparecen: **MARCO AURELIO**
 4 **AMADOR SANDOVAL** quien es mayor, costarricense, porta y exhibe cédula de identidad número
 5 cinco – dos mil ochocientos veintitrés - mil ciento catorce, soltero, agente de ventas, vecino de
 6 Alajuela, Sarchí, frente al Banco Nacional de Costa Rica, apartamento número dos-C, planta baja;
 7 actuando en condición de presidente, con representación judicial y extrajudicial con facultades de
 8 apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **LOS LAURELES SOCIEDAD**
 9 **ANÓNIMA**, domiciliada en Alajuela, Palmares, diagonal al costado norte de la Municipalidad, con
 10 número de cédula jurídica tres – uno cero uno – cuatro cinco seis dos seis, misma que se
 11 encuentra vigente, según consta en el **TOMO:** siete cuatro cinco dos, **ASIENTO:** cero cero cero
 12 tres cinco nueve, **CONSECUTIVO:** uno dos tres y **SECUENCIA:** siete cinco cuatro, la cual es
 13 suficiente para este acto, se encuentra vigente y a derecho al día de hoy y de la cual dejo una
 14 copia para mi archivo de referencia y **ADOLFO VILLALTA CALVO**, quien es mayor, costarricense,
 15 porta y exhibe cédula de identidad número dos – cinco mil setecientos veintiocho - mil ciento
 16 doce, divorciado, empresario, vecino de Cartago, El Guarco, costado este de Cervecería Carvajal,
 17 casa a mano derecha de color verde, de una planta; actuando en condición de presidente, con
 18 representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma
 19 de la sociedad **LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA**, domiciliada en Alajuela, Palmares, diagonal
 20 al costado norte de la Municipalidad, con número de cédula jurídica tres – uno cero uno – siete
 21 tres dos cinco uno, misma que se encuentra vigente, según consta en el **TOMO:** dos seis cinco
 22 tres, **ASIENTO:** cero cero cero dos cuatro tres, **CONSECUTIVO:** dos cinco cuatro y **SECUENCIA:**
 23 seis tres seis, la cual es suficiente para este acto, se encuentra vigente y a derecho al día de hoy
 24 y de la cual dejo una copia para mi archivo de referencia y **DICEN: PRIMERO: DE LA**
 25 **TITULARIDAD SOBRE EL BIEN INMUEBLE:** Manifiesta el primer compareciente en su condición
 26 dicha, que su representada es la propietaria registral de la finca ubicada en **PROVINCIA:** Cartago,
 27 **MATRICULA:** VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE – CERO CERO CERO,
 28 **NATURALEZA:** Terreno con una casa, **SITUACIÓN:** provincia Tres: CARTAGO, cantón Dos:
 29 PARAISO, distrito Quince: OROSÍ. **LINDEROS:** al NORTE con David Gutiérrez con treinta y cuatro
 30 metros con veinticinco centímetros, al SUR con Francisco Miguel Gutiérrez, al ESTE con Sucesión



96582365987

No 2985632 B1

PROTOCOLO

1 de Lucas Alvarado con dieciséis metros con sesenta centímetros y al OESTE: Calle en medio y
 2 otros. **QUE MIDE:** Seiscientos setenta y ocho metros cuadrados. **PLANO CATASTRO:** C – CERO
 3 TRES CERO DOS UNO CERO UNO – MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO. Dicha finca se encuentra
 4 libre de gravámenes, libre de anotaciones, impuestos de ley cancelados al día de hoy (territoriales
 5 y municipales), libre de litigios judiciales y extrajudiciales, usurpadores, arrendatarios,
 6 precaristas, poseedores, sin limitación alguna de ley al día de hoy para realizar el traspaso y
 7 explotación de actividades comerciales. **SEGUNDO: DEL CONTRATO TRASLATIVO DE**
 8 **DOMINIO PACTADO ENTRE LAS PARTES:** Manifiesta el primer compareciente que, en su
 9 condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de **LOS LAURELES S.A** en nombre y
 10 representación de su poderdante, **VENDE** la finca supra descrita a favor de **LOS JARALES**
 11 **SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada en este acto por el segundo compareciente apoderado
 12 generalísimo sin límite de suma, quien, en nombre de su representada, **ACEPTA** la presente venta
 13 por la suma de **SESENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS** y que dicho monto ha sido pagado
 14 de la siguiente forma: mediante depósito bancario a la cuenta IBAN: CR CERO CINCO CERO UNO
 15 CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO CERO DOS SEIS DOS OCHO CUATRO CERO SEIS SEIS.
 16 **III). SIN QUE TOMÉ NOTA EL REGISTRO: A) DE LA COMPRAVENTA DE LOCAL**
 17 **COMERCIAL:** se incluye como parte de la venta un local comercial que se ubica en la finca supra
 18 indicada denominado "Compartamos un Café", local que se dedica a la venta de café en grano y
 19 molido al por menor, así como a servicios de cafetería. Se incluye como parte de la venta todo el
 20 inmobiliario que en este local se encuentra al día de hoy siendo este el siguiente: veinticinco mesas
 21 de madera tipo cedro con cuatro sillas cada una del mismo material, cinco mesas de madera tipo
 22 cedro cedro con ocho sillas del mismo material, cuatro refrigeradores marca Atlas modelo TRS
 23 siete veinticinco y un enfriador marca Frigidaire modelo GRPLA doce veinte cuatro, dos máquinas
 24 de café marca Britt Espresso Eleva, una máquina profesional moladora de café en grano marca
 25 NESCAFÉ FTS SESENTA E, una vajilla completa marca Polaris Tramontina código de fabricación
 26 ciento veinte – noventa y seis mil quinientos ochenta y nueve- cero cuarenta compuesta de ciento
 27 veinte piezas de porcelana color blanco, una licuadora industrial marca Oster, dos microondas
 28 marca LG de acero inoxidable, dos estufas eléctricas deslizables ProBake Convection InstaView de
 29 seis punto tres pies cúbicos con Wi-Fi inteligente y freidora de aire, todo lo anterior en excelentes
 30 condiciones para el momento de la entrega. Además, se incluye como parte de la venta: treinta y



96582365987

No 2985632 B1

DALILA JIMENEZ
JIMENEZ
Notaria Pública
Carné34484
COSTA RICA

PROTOCOLO

1 cinco kilos de café en grano marca Tarrazú debidamente almacenado en la bodega interna de
 2 dicho local. Se hace entrega además de la lista de proveedores para el funcionamiento de la
 3 cafetería, específicamente: José Luis Mora Carbajal, cédula siete cuatro veintiuno cero dos
 4 dieciséis, número de teléfono ocho siete doce, veinte, cuarenta y tres quien es el contacto principal
 5 como distribuidor de café tostado en grano al por mayor de Distribuidora Café de Montaña; Alfonso
 6 Gutiérrez Sanabria, cédula de identidad número cinco - cero cuatro seis dos cero cinco dos uno,
 7 número de teléfono ocho cinco cuatro tres seis siete cuatro uno, administrador de Distribuidora
 8 Café Britt Costa Rica ubicada en Cartago, Aserrí; de "Lácteos Brenes y Núñez" como proveedor de
 9 todos los productos lácteos utilizados en la cafetería en la persona de Cesar Brenes Córdoba,
 10 cédula tres - cero dos catorce - cero seis veinticuatro, teléfono ocho siete veintiséis cero dos
 11 cuarenta. Este local comercial seguirá funcionando bajo el concepto de cafetería, administrado por
 12 la compradora LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA, por el tiempo que ésta así lo estime
 13 conveniente. Para los efectos, la compradora podrá proceder con el trámite de inscripción en el
 14 Registro de Marcas respectivo. Dicha actividad comercial se encuentra al día con todas sus
 15 obligaciones legales y con los permisos de funcionamiento al día. **B) DECLARACIÓN JURADA:**
 16 El compareciente ADOLFO VILLALTA CALVO, en nombre de LOS JARALES S.A, procede en
 17 cumplimiento de lo que establece el párrafo segundo del artículo QUINCE TER de la Ley siete mil
 18 setecientos ochenta y seis: Ley de Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no
 19 Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, cuyos
 20 alcances conocen y aceptan, según reforma de ley número nueve mil cuatrocientos cuarenta y
 21 nueve, en este acto, advertido por la suscrita Notaria Pública de las penas con que la ley castiga
 22 el delito de perjurio, declara bajo la solemnidad propia del juramento: I) Que el monto total de la
 23 presente transacción es la suma de SESENTA MILLONES DE COLONES. II) Que dicho monto ha
 24 sido pagado de la siguiente forma: mediante depósito bancario a la cuenta IBAN CR CERO CINCO
 25 CERO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO CERO DOS SEIS DOS OCHO CUATRO CERO
 26 SEIS SEIS. III) Que el origen de los recursos de la presente transacción es producto de la actividad
 27 comercial de la empresa, cría de caballos y otros equinos. IV). Por su parte y en este mismo acto
 28 el compareciente MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL debidamente apercebido por la suscrita
 29 notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y
 30 sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse del presente acto, bajo la fe de juramento



96582365987

No 2985632 B1

PROTOCOLO

1 declara: Que el dinero que recibe el día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. **SIGA**

2 **TOMANDO NOTA EL REGISTRO: DACIONES DE FE:** la suscrita notaria da fe: A) DEL

3 **CONSENTIMIENTO DE LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA PARA VENDER EL BIEN**

4 **INMUEBLE DE SU PROPIEDAD:** Para efectos de cumplir con lo establecido en el artículo

5 TREINTA Y DOS ter, inciso b del Código de Comercio, reformado y adicionado mediante la Ley

6 número nueve mil trescientos noventa y dos denominada Protección al Inversionista Minoritario,

7 mediante **ACTA NÚMERO CIENTO DIECIOCHO** asentada en los Libros de Actas de dicha

8 Sociedad y de la cual la suscrita guarda una copia en su archivo de referencias; la totalidad del

9 capital social mediante asamblea general extraordinaria de accionistas autorizó expresamente al

10 señor **MARCO AURELIO AMADOR SANDOVAL** para que en el ejercicio de sus facultades como

11 apoderado generalísimo sin límite de suma comparezca y firme el contrato traslativo de dominio

12 y **VENDA** el bien inmueble propiedad de LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA MATRICULA:

13 VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE – CERO CERO CERO a **LOS JARALES**

14 **SOCIEDAD ANÓNIMA** por el monto de **SESENTA MILLONES DE COLONES** a depositarse en

15 su totalidad en la cuenta IBAN CR CERO CINCO CERO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO

16 UNO CERO DOS SEIS DOS OCHO CUATRO CERO SEIS SEIS a más tardar el día en que se autorice

17 la escritura de compraventa de dicha propiedad ante notaría de la Licenciada DALILA JIMENEZ

18 JIMENEZ. B) **DEL CONSENTIMIENTO DE LOS JARALES SOCIEDAD ANÓNIMA PARA**

19 **COMPRAR EL BIEN INMUEBLE:** Para efectos de cumplir con lo establecido en el artículo TREINTA

20 Y DOS ter, inciso b del Código de Comercio, reformado y adicionado mediante la Ley número

21 nueve mil trescientos noventa y dos denominada Protección al Inversionista Minoritario, mediante

22 **ACTA NÚMERO VEINTICINCO**, asentada en los Libros de Actas de dicha Sociedad y de la cual

23 la suscrita guarda una copia en su archivo de referencias, la totalidad del capital social, mediante

24 asamblea general extraordinaria de accionistas autorizó expresamente al señor **ADOLFO**

25 **VILLALTA CALVO**, para que en el ejercicio de sus facultades como apoderado generalísimo sin

26 límite de suma comparezca y firme el contrato traslativo de dominio y **COMPRE** el bien inmueble

27 MATRICULA: VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE – CERO CERO CERO propiedad

28 de **LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA** por el monto de **SESENTA MILLONES DE COLONES**

29 y que para esos efectos deposite dicha cantidad de dinero en la cuenta **IBAN CR CERO CINCO**

30 **CERO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO CERO DOS SEIS DOS OCHO CUATRO**




96582365987

No 2985632 B1

DALILA JIMENEZ
JIMENEZ
Notaria Pública
Carné34484
COSTA RICA

PROTOCOLO

1 **CERO SEIS SEIS** a más tardar el día en que se autorice la escritura de compraventa de dicha
 2 propiedad ante notaría de la Licenciada DALILA JIMENEZ JIMENEZ. **C) DE LAS PARTES:** Con vista
 3 en la Sección digitalizada del Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, la presente
 4 notaria da fe de que las sociedades comparecientes se encuentran inscritas bajo las cédulas
 5 jurídicas de referencia, de la vigencia de sus personerías, así como de las facultades de sus
 6 representantes para este acto debido a que no existen afectaciones, anotaciones o limitaciones
 7 que restrinjan la representación de los comparecientes para el presente acto. **ADVERTENCIAS:**
 8 **A)** La suscrita advierte a los comparecientes el valor y trascendencia legal de sus renunciaciones,
 9 manifestaciones, actuaciones y dejan constancia que los otorgantes quedaron entendidos de sus
 10 implicaciones legales. **B)** La suscrita notaria advirtió a la **VENDEDORA** de presentar el formulario
 11 D - CIENTO SESENTA Y DOS y pagar el impuesto relacionado con las ganancias de capital, en
 12 aquellos casos en que corresponda conforme la legislación vigente y al acuerdo suscrito con la
 13 compradora. **C)** Que he identificado plenamente a los comparecientes y sus cédulas de identidad
 14 les fueron devueltas. **ES TODO.** Extiendo un primer testimonio para cada uno de los
 15 comparecientes. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firmamos: **MARCO**
 16 **AURELIO AMADOR SANDOVAL** como vendedor y apoderado generalísimo sin límite de suma de
 17 **LOS LAURELES SOCIEDAD ANÓNIMA, ADOLFO VILLALTA CALVO** como comprador y
 18 apoderado generalísimo sin límite de suma de **LOS JIRALES SOCIEDAD ANÓNIMA**, así como la
 19 suscrita notaria, en la ciudad de San José, a las dieciséis horas del DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO
 20 DOS MIL VEINTICINCO.

21
 22 
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30

REFERENCIAS

- Aguilar, M (2009). Venta Judicial. Colección Colegio de Notarios del Distrito Federal.
- Código Civil [C.C]. Ley No.63. 28 de setiembre de 1887 (Costa Rica).
- Código Comercio [C.C]. Ley No.3284 de 1964. 27 de mayo de 1964 (Costa Rica).
- Código Notarial [C.N]. Ley No.7764. 17 de abril de 1998 (Costa Rica).
- Decreto Ejecutivo 44401-MPJ. Oficialización de la obligatoriedad de la plataforma de la ventanilla digital del Registro Nacional. 13 de marzo del 2024. D.O No.60
- Decreto Ejecutivo 26771. Reglamento del registro público. 18 de marzo de 1998, D.O 54. 84
- Decreto Ejecutivo 41457. Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. 17 de octubre de 2018. D.O. No. 23.
- Díaz Estrella, F (2022-23). El Contrato de Compraventa Mercantil y Otros Contratos Afines. Universidad de Villa Nueva.
- Flores Elías, E. (2008). L Contrato de Compraventa Mercantil Utilizado Dentro del Ordenamiento Jurídico Guatemalteco. Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Formación Profesional Everest. (1976). Derecho Empresarial Primer grado Segundo curso. Editorial Everest.
- Ley N°9392 de 2016. Ley de protección al inversionista minoritario. 4 de octubre del 2016. La Gaceta N°190.

Ley 7786 de 1998. Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. 30 de abril de 1998. La Gaceta N°165.

Ley N°6545. Ley de catastro nacional .3 de febrero del 2009. La Gaceta N°235.

Lineamientos deontológicos del notariado costarricense. Dirección Nacional de Notariado. 29 de enero de 2014. D.O. No. 97

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Dirección Nacional de Notariado. 13 de marzo de 2013. D.O. No. 97

Registro Nacional. Guía de Calificación Registral Registro Inmobiliario. [Guía de Calificación Registral BI.pdf](#)

Registro Nacional. Guía de Calificación Registral de Personas Jurídicas. [GuiaCalificacionRegistral.pdf](#)

Sala Constitucional. Referente a recurso de Habeas Corpus. Resolución N° 25172-2024. 30 de Agosto del 2024.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Referente a Proceso Ordinario 22-00048-1624-CI. Resolución N° 00817-2025. 8 de mayo del 2025.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Referente a las características de la compraventa. Resolución N°44-1994 del 15 de junio de 1994.

Tribunal Segundo Civil, Sección I. Referente a la presunción iuris tantum para aplicar el plazo de prescripción mercantil en una compraventa. Resolución N°00212-2015. 9 de julio del 2015.

Villegas, R. (1981) Derecho Civil Mexicano. 4ta edición, vol. I, Ed Porrúa.