

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

**COMPRAVENTA DE PROPIEDAD, TRASPASO Y
CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO**

CASO #_5

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

**NOMBRE DEL ESTUDIANTE
LIC. MARCOS FABIÁN SOLANO DÍAZ**

**SEDE ARANJUEZ
NOVIEMBRE, 2020**

1 Tabla de contenido

1	Tabla de contenido	2
2	INTRODUCCIÓN.....	4
2.1.1	Descripción del caso:	4
2.1.2	Propósitos del análisis del caso:	5
2.1.3	Objetivos.....	6
3	MARCO NORMATIVO.....	8
3.1.1	CÓDIGO NOTARIAL	8
3.1.2	GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.....	19
3.1.3	PLAN REGULADOR	31
3.1.4	CODIGO CIVIL DE COSTA RICA	32
3.1.5	Aranceles	46
3.1.6	Jurisprudencia.....	50
4	ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN	56
4.1.1	Análisis del caso	56
4.1.2	Argumentación del caso	57
5	INSTRUMENTO NOTARIAL.....	59
5.1.1	Archivo de Referencia.....	59
5.1.2	Protocolo de Referencias.....	60

6	Referencias Bibliográficas	61
7	APÉNDICES	63
7.1	Apéndice A: Declaración jurada	64
7.2	Apéndice B: Copia de la cédula de identidad del estudiante	65
7.3	Apéndice C:	66

2 INTRODUCCIÓN

El presente caso responde a una solicitud notarial de un grupo de personas que necesitan dar solución la situación registral de un inmueble en que deberán recurrirse al instituto de la segregación y también se adjudicarán derechos reales sobre los fundos resultantes.

El estudiante deberá según lo aprendido durante la especialidad dar la mejor recomendación, y concluir el acto notarial de la mejor forma, en apego a los preceptos jurídicos, administrativos y éticos que nos atañen.

2.1.1 Descripción del caso:

Se presenta ante esta notaria el señor Manrique Quesada Vargas, Sonia Durante Solano Marian Quesada Durante y Laura Quesada Durante que indican conformar la totalidad la familia Quesada Duarte con la intención de adquirir un inmueble, para tales efectos se desprende la siguiente información:

PRIMERO: El inmueble que se pretende adquirir posee una cabida de cuatro hectáreas, posee un valor de diez millones de colones, será cancelada en su totalidad por el señor Manrique Quesada Vargas y el modo de la adquisición se realizará por el instituto de la compraventa.

SEGUNDO: se requiere además segregar en tres la propiedad de tal manera que queden dos porciones de una hectárea cada una, una porción de dos hectáreas la cual quedará a nombre del señor Manrique Quesada Vargas y señora Sonia Durante Solano quienes disfrutan de este dominio en copropiedad.

TERCERO: se requiere traspasar que cada uno de los lotes segregados con una cabida de una hectárea, por medio de la donación, pero, con la reserva de usufruto a nombre de la señora Sonia Durante Solano de forma vitalicia.

2.1.2 Propósitos del análisis del caso:

Según lo requerido por los comparecientes, se procede a realizar el debido estudio pre-escritular con el fin de darle contenido a la recomendación, y viabilidad con respecto a la pretensión y sus efectos, establecer las estrategias a seguir y el modo de constituir todos los derechos que se pretenden de la forma más satisfactorio obrando siempre bajo los principios de ciencia y conciencia, diligencia, objetividad, probidad entre otros.

2.1.3 Objetivos

2.1.3.1 Objetivo General

- Analizar de qué forma se le deberá dar solución a la necesidad establecida por los comparecientes de la mejor manera, en apego a los principios que deontológicos, y los lineamientos y leyes estatales.

2.1.3.2 Objetivos específicos

- Establecer las estrategias y procedimientos necesarios para dar termino satisfactorio a la necesidad requerida en apego a la normativa aplicable
- Determinar bajo que instrumentos notariales se dará solución a lo que se requiere.
- Lograr dar termino satisfactorio, o en su defecto indicarles a los comparecientes por que no se recomienda lo requerido.

2.1.3.3 Justificación

Para lograr cumplir con cada uno de los objetivos se deberá recurrir a las fuentes de consulta públicas como el Registro Nacional con el fin de corroborar la condición registral con respecto a anotaciones o gravámenes existentes que limiten de alguna forma el dominio o en su defecto la recomendación de proceder conforme, Registro Civil, con el objetivo de

corroborar la legitimada de los documentos de identidad de todos los comparecientes y el eventual vendedor. Así, como a los diferentes cuerpos normativos que nos darán los insumos legales y administrativos pertinentes, el Código Civil, la Guía de Calificación Registral, Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, entre otros.

Una vez concluidas todas las consultas y debidamente consignadas en el archivo de referencias se procederá a confeccionar la escritura que dará carácter declarativo, término a los requerimientos en cuestión del presente caso.

3 MARCO NORMATIVO

En este capítulo se mencionará las normas jurídicas que sustentan jurídicamente el requerimiento de los comparecientes y nos da la ruta en que se deberá seguir con el fin de llegar a buen puerto.

Se adjuntará la jurisprudencia de consulta y cualquier otro recurso sustantivo que se requiera para las pesquisas realizadas por el presente notario sean suficientes para lograr indubitablemente la satisfacción de los comparecientes.

3.1.1 CÓDIGO NOTARIAL

3.1.1.1 Artículo 6°. - Deberes del notario

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

3.1.1.2 Artículo 43°. - Definición

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

***(Por Ej. Tomo I, Tomo II, Tomo III etc.)**

3.1.1.3 **Artículo 44°.** - Tipo de protocolo

Todos los notarios, incluidos quienes ejerzan el notariado como funcionarios consulares y los de la Notaría del Estado, usarán un tipo único de protocolo.

Los tomos se formarán con doscientas hojas removibles de papel sellado, de treinta líneas cada una. Los folios deberán llevar impresas la palabra protocolo, la serie y la numeración corrida, según la cantidad de hojas; asimismo, serán identificadas con el nombre del notario, mediante el uso del sello autorizado para tal efecto.

El funcionario competente para autorizar el uso de los protocolos queda facultado para establecer otras disposiciones que estime necesarias para identificar los protocolos de cada notario y garantizar la autenticidad de las hojas.

Nota: cada protocolización debe tener como requisito indispensable el sello Blanco y como requisito deseable el sello de tinta.

3.1.1.4 **Artículo 45°.** - Empleo de los tomos

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

Queda prohibido comenzar un instrumento en un tomo y concluirlo en otro.

3.1.1.5 **Artículo 46°.** - Exhibición

El notario o quien tenga en depósito el protocolo está obligado a mostrarlo en su oficina, para lo cual tomará las precauciones que considere necesarias.

Cuando peligre evidentemente la integridad del protocolo, el notario, bajo su responsabilidad, puede abstenerse de mostrarlo; en tal caso, entregará una fotocopia

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

3.1.1.6 Artículo 47°. - Archivo de referencias

Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.

Nota: esta práctica debe de llevarse en físico en la medida de lo posible.

Concordante: con el articulado 21 y 22 de los “Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial”

3.1.1.7 Artículo 48°. - Copias de instrumentos públicos

Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren.

3.1.1.8 Artículo 73°. - Escritura y forma de los documentos

Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles.

El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley.

Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de Notariado.

Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución.

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

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

3.1.1.10 Artículo 75°. - Correcciones

En los documentos notariales no deben introducirse testaduras, raspaduras, entrerrenglonaduras, borrones, enmiendas ni otras correcciones. Los errores o las omisiones deben salvarse por medio de notas al final del documento, pero antes de las firmas o mediante documento adicional.

El notario público procederá en igual forma con los demás errores, equivocaciones y omisiones en que incurra o con las aclaraciones y modificaciones que agregue.

3.1.1.11 Artículo 76°. - Uso de papel de tamaño oficio

Todas las actuaciones del notario deben escribirse siempre en papel de tamaño oficio. Los documentos notariales deberán expedirse siempre en ese tipo de papel, el cual

siempre deberá contener mecanismos de seguridad que garanticen la autenticidad y pertenencia al notario autorizante, según lo disponga la Dirección Nacional de Notariado.

3.1.1.12 Artículo 77°. - Copia o certificación parcial de documentos

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

Se debe consignar de la siguiente manera:

“..... lo anterior es una transcripción en lo conducente, y lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito en folio, línea..... etc.....”

3.1.1.13 Artículo 78°. - Imposibilidad de firmar

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

3.1.1.14 Artículo 79°. - Documentos registrales

Los documentos sujetos a inscripción en los registros y las oficinas públicas, deben cumplir con lo establecido en este código, sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y reglamentos.

3.1.1.15 Artículo 80°. - Clases de documentos

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

Los documentos protocolares consisten en escrituras públicas, actas notariales o protocolizaciones consignadas en el protocolo del notario.

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

3.1.1.16 Artículo 81º. - Escritura

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

La introducción estará compuesta por el **encabezamiento, la comparecencia y las representaciones.**

El contenido estará formado por los **antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes.**

La conclusión incluirá las **reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.**

3.1.1.17 Artículo 82º. - Encabezamiento

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

3.1.1.18 Artículo 83º. - Comparecencia

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

3.1.1.19 Artículo 84°.- Representaciones

Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada.

El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación.

Si intervinieren entidades de derecho público, el notario deberá dar fe con vista del acuerdo o aviso publicado en La Gaceta.

Tratándose de menores costarricenses, el notario público deberá dar fe de la representación respectiva con vista de las citas de inscripción del nacimiento en el Registro Civil.

Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder.

3.1.1.20 Artículo 86°.- Antecedentes

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

3.1.1.21 Artículo 87°.- Estipulaciones

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

3.1.1.22 Artículo 88°.- Escrituras públicas relativas a inmuebles

Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.

Concordado con el **artículo 30 de la ley 6545 (Ley de Catastro)**

3.1.1.23 Artículo 89°.- Reservas y advertencias notariales

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

3.1.1.24 Artículo 90°.- Constancias

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

- a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.
- b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario.

3.1.1.25 Artículo 91°.- Otorgamiento

Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

3.1.1.26 Artículo 92°.- Autorización

La autorización contendrá:

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

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

3.1.1.27 Artículo 93°.- Lugar y orden de las firmas

Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código.

3.1.1.28 Artículo 94°.- Negativa a firmar

Confeccionada la escritura y firmada por uno o más comparecientes, si los restantes o uno de ellos no quisieren suscribirla, el notario público consignará la razón correspondiente al pie o al margen.

No obstante, si, en una misma escritura se otorgaren varios actos o contratos con existencia jurídica independiente y no condicionados entre sí, el notario la autorizará respecto de los actos o contratos cuyos comparecientes la hayan firmado, y dejará constancia de ello, al pie o al margen.

3.1.1.29 Artículo 95°.- Presunciones

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

a) El notario público ha identificado debidamente a las partes, los intérpretes y testigos de conocimiento, en su caso.

b) Los testigos instrumentales son conocidos del notario, salvo que indique lo contrario, y tienen capacidad legal para serlo.

3.1.1.30 Artículo 96°.- Notas

Para la corrección de errores en la escritura o su modificación, el notario podrá escribir notas marginales o al pie de la matriz, siempre que las partes las firmen.

Si el tomo del protocolo fue entregado al Archivo Notarial, esta oficina se lo facilitará al notario, para consignar las notas, pero sin que el tomo salga de esta dependencia.

3.1.1.31 Artículo 97°. - Notas marginales de referencia

Siempre que se adicione, rescinda o modifique, en cualquier forma, el contenido de una escritura pública o se revoque o modifique un testamento o un poder especial, por medio de otra escritura pública otorgada con posterioridad, el notario autorizante de la última estará obligado a consignar, mediante nota marginal en la escritura adicionada, rescindida, modificada o revocada, el nombre y los apellidos del notario, el tomo, folio y número de la escritura donde se realizó la adición, revocación, rescisión o modificación, si fuere el tomo del protocolo en uso.

Si el tomo del protocolo donde debe consignarse la nota marginal indicada en el párrafo anterior perteneciere a otro notario o estuviere depositado en el Archivo Notarial, el otorgante de la modificación deberá notificar al otro notario para que este la lleve a cabo o al Archivo Notarial; en tal caso, acompañará la nota con el índice notarial respectivo, para que el Archivo la consigne dentro de las veinticuatro horas siguientes al recibo de la notificación.

La notificación podrá realizarse personalmente o por telegrama, correo certificado o facsímil.

El notario que incumpla lo establecido en este artículo será sancionado de conformidad con este código.

3.1.1.32 Artículo 98°. - Reservas en inmuebles

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

3.1.1.33 Artículo 99°. - Escrituras adicionales

Mediante escritura adicional otorgada por los mismos comparecientes, sus causahabientes o representantes podrán corregirse errores o llenarse omisiones de la escritura principal; pero no procederá constituir un nuevo acto ni contrato.

El notario otorgante de una escritura adicional deberá cumplir con lo establecido en el artículo 97 anterior.

3.1.2 GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL

3.1.2.1 COMPRA-VENTA

3.1.2.1.1 A. Requisitos generales

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

2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. G, del Reglamento del Registro Público). Si se vende un derecho, debe indicarse la sub-matricula correspondiente.

3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional).

4. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público, art. 270 y 460 del Código Civil).

5. En caso de venderse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido. (Principio de especialidad).

6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional). En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en la parte de detalles de la finca en el SBI. Los registradores que realicen movimientos que involucren un nuevo plano en los inmuebles ubicados en Zona Catastrada deberán verificar a través de consulta en el Sistema de Información de Planos (SIP), que el plano catastrado que se indica en el testimonio presentado por el notario, aparezca como verificado en zona catastrada. En caso de que el SIP indique que el plano no está verificado en zona catastrada, deberán remitir el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende registrar. Par cumplir con la calificación unitaria, si el documento adolece de otros defectos, se debe esperar la respuesta a la consulta antes de remitirlo al Departamento de Archivo (ver Circular RIM-005-2012).

7. Pagar tributos, según el mayor valor entre el precio señalado en el contrato y el valor fiscal tributario publicitado por el Registro Público Inmueble (derechos de Registro, art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional; timbre municipal, art. 84 del Código Municipal, Ley 7794; timbre agrario, art. 14, inc. d, de la Ley 5792, reformado por la Ley

de transformación del IDA en INDER n.º 9036 (véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación para su cálculo); timbre de Archivos Nacionales, art. 6 de la Ley del Sistema Nacional de Archivos, Ley 7202; timbre fiscal, arts. 240 y siguientes del Código Fiscal, reformado por la Ley 6955; timbre del Colegio de Abogados, art. 106 del Decreto 32493-J modificado por el Decreto Ejecutivo N° 34442-J; e impuesto de traspasos, art. 8 de la Ley 6999, Ley de Impuestos sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, reformado por la Ley 7764).

8. En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el contrato, y el valor fiscal tributario (Circular registral DRP-008-2004 del 20 de setiembre de 2004).

3.1.2.1.2 B. Requisitos específicos según las partes que se detallan

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

1. Persona física mayor hábil:

a. Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público). Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Área Registral-2014 7

b. Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, y el notario debe dar fe de la personería con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza (art. 84 del Código Notarial).

c. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial)

Continuando con Guía de Calificación Registral (Nacional, 2020, Pág. 13), en cuanto a los requisitos de la Donación, se hace referencia en lo siguiente.

3.1.2.2 DONACIÓN

3.1.2.2.1 A. Requisitos generales

1. Comparecencia en escritura pública señalando las calidades completas del donante y del donatario. La comparecencia de este último no es necesaria en el mismo acto; el donante puede realizar la donación, y el donatario tiene un año a partir de la fecha de esta para aceptarla, lo cual no surte efecto si no se hace en vida del donante. Para su inscripción es indispensable el trámite conjunto de ambos documentos. (art. 1399 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial, art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público y art. 450 del Código Civil).

2. Citas del inmueble o inmuebles que se donan, e indicar descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público). Si lo que se dona es un derecho, deberá indicarse la submatrícula correspondiente.

3. Estimación de la donación. En caso de donarse varios inmuebles, dar la estimación por separado para cada inmueble (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles).

4. Si se dona a varios donatarios, debe darse la proporcionalidad en que se adquiere el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).

5. En caso de donarse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho donado (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).

6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional). 7. En casos de representación se debe ostentar poder especialísimo (art. 1408 del Código Civil)

8. Pagar tributos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Área Registral-2014 14

Nota 1: Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos. Véase el aparte -II- de la compraventa.

Nota 2: en el caso de las MUNICIPALIDADES, únicamente podrán donar a partir de la existencia previa de una ley especial. "...Sin embargo, las municipalidades, mediante el voto favorable de las dos terceras partes del total de los miembros que integran su concejo, podrán donar directamente bienes muebles e inmuebles, siempre que estas donaciones vayan dirigidas a los órganos del Estado e instituciones autónomas o semiautónomas, que a su vez quedan autorizadas para donar directamente a las municipalidades... I (Artículo 62 del Código Municipal Ley No. 7794).

Guía de Calificación Registral (Nacional, 2020, Pág. 24), en cuanto a los requisitos de la Fraccionamiento, se hace referencia en lo siguiente.

3.1.2.3 FRACCIONAMIENTOS

3.1.2.3.1 Requisitos específicos

1. El fraccionamiento de una finca consiste en la segregación de uno o varios lotes, o en la división en lotes de esa finca.

2. El dueño o dueños de la finca que se fracciona deben comparecer en escritura pública y realizar el fraccionamiento. Indicar nombre completo y calidades de los dueños (art. 51,

incs. a y f, del Reglamento del Registro Público; arts. 450 y 460 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).

3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles de los cuales se realiza el fraccionamiento (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público y art. 88, párrafo primero, del Código Notarial).

4. Dar la descripción completa del lote o lotes que se fraccionan (art. 460, inc. 1, del Código Civil).

5. Debe indicarse el número del plano catastrado correspondiente a cada fraccionamiento que se realiza, mismos que deberán tener sus efectos jurídicos como vigentes dentro del Sistema de Información de planos (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional e inciso a) del artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro).

6. El notario debe dar fe de que la descripción dada a cada fraccionamiento realizado se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado (art. 33 de la Ley de Planificación Urbana).

7. Cuando el inmueble del que se realizan el (los) fraccionamiento(s) está situado en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, debe solicitarse el visado municipal en la municipalidad respectiva, el cual se hará constar en el plano del lote fraccionado y de este debe dar fe el notario. Si no cumple este requisito, se suspenderá la inscripción del documento (arts. 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana).

8. Si se segrega un lote para ser reunido en el mismo acto con otro inmueble, de ubicarse en un distrito urbano, el correspondiente plano catastrado debe cumplir con el anterior requisito.

9. La municipalidad debe extender el visado municipal dentro de los quince días siguientes a su presentación y en forma gratuita. Si se exige el pago de timbre o cualquier otro tributo o servicios que debieren las partes, y si no se entregara en el tiempo indicado el

respectivo visado o su negativa fundamentada, valdrá como visado municipal una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia (art. 34 de la Ley de Planificación Urbana). Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Área Registral-2014 25

10. Si en consecuencia del fraccionamiento no quedara resto, es una división; pero si quedara resto por la segregación realizada, debe darse la descripción completa de este (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).

11. Cuando se da la segregación de uno o varios lotes, estos y el resto deben colindar entre sí por rumbos opuestos, de no ser que existan entre ellos segregaciones intermedias o calles recientemente abiertas de lo cual el notario dejará constancia; además, la medida del lote o lotes sumada con la del resto debe ser igual a la medida de la finca donde se realiza la segregación (art. 66 del Reglamento del Registro Público).

12. Debe expresarse si el lote o lotes fraccionados se traspasan por los medios legalmente establecidos, o si deben quedar a nombre del dueño de la finca de la que se segregan, o bien, si se los adjudica un condueño en pago de su derecho.

13. Cuando se realiza una segregación y el resto continúa bajo la titularidad de varios condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que queda perteneciendo este a los copropietarios en caso de ésta varíe. (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).

14. Puede fraccionarse o reunirse por una sola vez el inmueble que garantice un crédito hipotecario. Procederá la misma operación sobre las fincas resultantes, únicamente si se cuenta con el consentimiento del acreedor, y en cada caso se efectuará la respectiva sustitución de garantía. En los fraccionamientos donde se libere del crédito hipotecario alguna de las porciones, las partes deberán fijar la responsabilidad de las restantes y,

consecuentemente, deberá realizarse la sustitución de garantía (arts. 409 y 413 del Código Civil).

15. Si el lote o lotes fraccionados se venden, debe darse el precio por separado de estos. En cualquier otro caso, debe darse la estimación de cada lote fraccionado, para los efectos de pagar derechos y timbres (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Público).

16. Cuando el fraccionamiento se realiza para efectos de traspaso, deberán pagarse los tributos respectivos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa). Tratándose de lotes que continúan bajo la titularidad del propietario, el pago de los referidos tributos será únicamente por derechos de Registro, timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados.

17. Sin importar que el documento se encuentre defectuoso, deberá el registrador ligar en el Sistema de Información de Planos, el o los planos catastrados con que se realizan las segregaciones con las respectivas citas de presentación del documento, de tal forma que se evite que estos entren en caducidad en el SIP (ver Circular RIM-008-2010).

18. Aspectos específicos relacionados con el plano catastrado.

a. Las áreas y dimensiones expresadas en los planos de agrimensura, no utilizarán decimales; los registradores de la División de Inmuebles, al efectuar transacciones en los que se citen planos con las características citadas, modificarán de oficio la medida en el asiento registral, para ajustarla —únicamente en los decimales, buscando con ello que exista una perfecta concordancia entre el componente gráfico y jurídico del inmueble. Este tipo de modificación no genera plazo de convalidación. (ver Directriz DRP-002-2009)

b. Debido a que a partir del 28 de setiembre de 2009, se cumplieron un año los planos inscritos provisionalmente el 28 de setiembre de 2008, día en que esos planos estarán caducos de acuerdo con el inciso a. del indicado artículo 71, y así sucesivamente cada día

que pase después de la fecha inicial, irán caducando los planos de fraccionamientos al cumplirse el año de la inscripción provisional, sin que se hubiere efectuado la correspondiente inscripción registral ; se deben de tomar las siguientes consideraciones:

A) Si la base de datos del Catastro indica que el plano está caduco, pero resulta que el testimonio se presenta al Registro en fecha anterior a la caducidad, deberá solicitar mediante correo electrónico Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Área Registral- 2014 26 al Coordinador del SIP, que se le devuelvan los efectos jurídicos a dicho plano catastrado (ver Circular RIM-006-2012).

B) Si a la fecha de presentación al Diario del testimonio de fraccionamiento, el plano está caduco, deberá consignarse ese defecto, con el objeto de que el interesado inscriba un nuevo plano, antes del vencimiento del año de consignado ese defecto y de esa manera se pueda continuar con el trámite.

C) Con el nuevo plano que se indique , deben considerarse todos los requisitos exigidos por ley (ver circular DRP-004-2009)

D) Los efectos jurídicos de la inscripción de los planos que describan terrenos a adquirir o que correspondan a parte del patrimonio del Estado y sus instituciones, se mantendrán de forma definitiva y por tanto, no estarán sujetos a ningún plazo de caducidad. (Circular 004-2010)

E) Los planos para solicitar Localizaciones de derecho tendrán un término de caducidad de 3 años a partir de su inscripción.

19. Aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal de la finca madre en los lotes. De conformidad con los alcances de la normativa dispuesta en la Ley de Aranceles del Registro Público (N° 4564), del Decreto Ejecutivo N° 22164-H (publicado en la Gaceta N° 95 del 19 de mayo de 1993), el Registro Nacional en general y los

registradores en lo particular, cumplen funciones de auxiliares de la Administración Tributaria; en razón de lo cual, mediante la Resolución DGT-R-017-2012 de las 09:00 horas del 09 de agosto de 2012 (publicada en La Gaceta N° 177 del 13 de setiembre de 2012), se tomaron las siguientes disposiciones que atañen a la función registral (véase asimismo las Circulares RIM-019-2012, RIM-025-2012, y RIM-008-2014):

a. En la calificación de documentos en los cuales se realicen segregaciones de lotes, se deberá verificar que el pago de timbres, derechos de Registro e impuesto de traspaso, se haya cancelado por el mayor valor que resulte al comparar el que se indique en el documento, con aquel que se obtenga de la distribución del valor fiscal de la finca madre, en proporción con el área del lote que se le segrega.

b. Para obtener el valor fiscal proporcional del lote respecto de aquel que publicita su finca madre, se debe obtener previamente el valor fiscal por metro cuadrado de la finca madre (divide el total del valor fiscal entre el área de la finca madre), para posteriormente multiplicar este monto por la cantidad de metros cuadrados que representan el área lote a segregar. De conformidad con la Circular RIM-008-2014 (vigente a partir del 14 de julio de 2014), mediante el proceso de inscripción el sistema realiza automáticamente la distribución proporcional del valor fiscal de la finca madre respecto del lote a segregar; por lo tanto, la responsabilidad del registrador se circunscribe, a VERIFICAR la adecuada distribución del valor fiscal entre la finca madre y el lote a segregar. De encontrarse algún error en el cálculo de los valores fiscales (tanto para lote como para resto), deberá el registrador realizar las correcciones respectivas. Si en el mismo documento se lleva a cabo rectificación de medida del resto, deberá el registrador corregir el valor fiscal de este según se aumente o disminuya su área, de conformidad con el valor proporcional de cada metro cuadrado.

c. Si el valor dado al lote en el documento resulta ser mayor al valor proporcional derivado del cálculo descrito en el punto b., ese mayor valor es el que deberá quedar registrado como valor fiscal para el lote; manteniendo el resto su valor original por metro cuadrado, pero rebajando de ese monto el valor proporcional por el metraje del lote segregado. Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Área Registral-2014 27

d. Con el valor fiscal proporcional para el lote, obtenido a partir del cálculo descrito en el punto b. anterior, el registrador determinará el correcto pago de timbre derechos e impuesto de traspaso; debiendo consignar como defecto, en caso de haberse realizado un pago por menor monto al que corresponda. Evidentemente, si el valor o estimación dado por las partes en el documento, es mayor al que resulte del cálculo referido en el punto b. anterior, el pago por todos estos tributos deberá hacerse sobre la base de ese mayor valor.

e. En caso de existir disconformidad del notario o las partes comparecientes, en cuanto al valor proporcional obtenido para el lote y resto, deberá plantearse el reclamo ante el departamento correspondiente de la Dirección de Tributación; quien mediante sello valor impuesto en el testimonio, consignará el valor fiscal definitivo a ser asignado por el registrador al lote.

f. Serán de aplicación analógica todos estos supuestos, tanto para el caso de divisiones materiales como para las reuniones de fincas (en las cuales se sumará el valor fiscal de cada inmueble a reunir) e inscripciones de propiedad en condominio según la medida de cada filial.

20. Excepciones al visado municipal:

a. Fraccionamientos de fincas agrícolas cuyas porciones resultantes sean mayores de cinco hectáreas (Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones).

b. No se aplicarán las disposiciones de los artículos 33 y 34 a los documentos, actos o contratos en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde se ubique el inmueble.

c. De conformidad con la Circular registral DRP-015-95 del 28 de marzo de 1995, dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad, se establece lo siguiente: en La Gaceta número 206 del 28 de octubre de 1993 se publicaron los Decretos Ejecutivos números 22606-MP-MIVAH y 22607-MP-MIVAH, mediante los cuales se declaran de interés para el Estado diversos proyectos de vivienda y asentamientos consolidados, con la finalidad de que las familias ocupantes de los inmuebles obtengan título de propiedad y los beneficios de la Ley 7052. Además, estos decretos indican que los proyectos señalados en ellos no estarán sujetos al procedimiento establecido en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana. Para estos efectos, el artículo 3, inc. B, de ambos decretos señala: El notario que elabore las escrituras, mediante las cuales se formalicen las operaciones pertinentes, dará fe de que están exentos del visado municipal, al amparo del presente decreto y el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana. Dichos decretos fueron adicionados por los decretos ejecutivos números 22649- MP-MIVAH, 22937-MP-MIVAH y 22650 MP-MIVAH.

21. Para los efectos previstos en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, número 4240 del 15 de noviembre de 1968, y de acuerdo con la facultad otorgada por el transitorio II de dicha ley, se declaran distritos urbanos los siguientes:

Para efectos de este trabajo se Guanacaste, cantón tercero: Santa Cruz, distrito primero:
Santa Cruz

Guía de Calificación Registral (Nacional, 2020, Pág. 24), en cuanto a los requisitos de la Donación, se hace referencia en lo siguiente.

Municipalidad de Santa Cruz (Municipalidad de Santa Cruz, 2020), en cuanto a los requisitos del uso de suelo, se hace referencia en lo siguiente.

3.1.3 PLAN REGULADOR

Plan Regulador de Playa Cementerio y extremo sur de Playa Frijolar, **provincia 05**
Guanacaste, cantón 3, Santa Cruz, distrito 06 Cuajiniquil

3.1.3.1 • Zona Residencial Recreativa (ZRR)

Propósito: permitir la recreación, esparcimiento de la zona, no permanente, siempre que estas obras busquen la mayor integración con el medio existente.

Localización: La primera zona se encuentra posterior a la Zona de Protección entre los mojones N° 148 al N° 152, la segunda posterior a la calle paralela a los mojones, entre el N° 156 al N° 172 y la tercera zona entre la calle perpendicular a la línea de mojones y la Quebrada Zapote.

Usos Permitidos: Vivienda unifamiliar, ranchos instalaciones deportivas.

Usos Condicionales: Vivienda multifamiliar, parqueos, apartamentos, cabinas, venta de artesanía.

Usos No Conformes o Conflictivos: Cualquier uso que no sea los estipulados anteriormente y que genere ruido, humo y contaminación.

3.1.3.2 Requisitos:

Altura máxima 7.50 m o 2 pisos

Cobertura 40 %

• Densidad 60 hab./ha.

Retiro frontal 3 m

Retiro posterior 3 m

Retiro a mojones 3 m

Retiro lateral 3 m

Área mínima 500 m²

Área máxima 4000 m²

Concesiones: De acuerdo a lo establecido en la Ley 6043 y su Reglamento.

3.1.4 CODIGO CIVIL DE COSTA RICA

Del Código Civil de Costa Rica (SCIJ, 2020), en cuanto al articulado sobre el Fraccionamiento, donación y usufructo se despende de particular importancia lo siguiente.

3.1.4.1 Artículo 253

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

3.1.4.2 Artículo 254

Son inmuebles por naturaleza:

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

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

3.1.4.3 Artículo 255

Lo son por disposición de la ley:

Todo lo que esté adherido a la tierra, o unido a los edificios y construcciones, de una manera fija y permanente.

Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.

3.1.4.4 Artículo 264

El dominio o propiedad sobre una cosa comprende los derechos:

- De posesión
- De usufructo
- De transformación y enajenación
- De defensa y exclusión; y
- De restitución e indemnización.

3.1.4.5 Artículo 265

Cuando no corresponden al dueño todos los derechos que comprende el dominio pleno, la propiedad es imperfecta o limitada.

De acuerdo con las disposiciones del régimen de propiedad en con-dominio, podrán pertenecer a distintos propietarios, los pisos, locales, las oficinas, los estacionamientos o

departamentos en que se dividan uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas, locales, oficinas y estacionamientos, cuando el desarrollo no sea vertical sino horizontal y, en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los lotes en que se divida el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten. En estos casos, cada propietario será el dueño exclusivo de su piso, local, oficina, estacionamiento, casa o lote y será condómino de los bienes afectos al uso común; además, las diferentes figuras podrán combinarse. Los bienes sometidos a este régimen se conocerán como condominios. (Reformado por artículo 40, Ley 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio de 28 de octubre de 1999).

3.1.4.6 Artículo 266

La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tienen más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposiciones de la Ley.

3.1.4.7 Artículo 267

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

3.1.4.8 Artículo 268

Salvo los casos exceptuados por la ley, cualquiera limitación de la propiedad sobre inmuebles, debe también, para perjudicar a tercero, estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

3.1.4.9 Artículo 269

Cualquiera limitación de la propiedad sobre inmuebles, a favor de una o más personas, debe ser temporal y no puede establecerse por más de noventa y nueve años. La limitación no temporal a favor de una persona hace a esta condueño de la cosa.

3.1.4.10 Artículo 270

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

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

3.1.4.11 Artículo 271

Todo propietario tiene el derecho de obligar a sus condueños a contribuir para los gastos de la conservación de la cosa o derecho común, salvo que éstos renuncien la parte que pudiera corresponderles.

3.1.4.12 Artículo 272

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

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

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

Derogado por Ley 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio de 28 de octubre de 1999.

Cuando tratándose de inmueble su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo”. (Adicionado por artículo 72 de la Ley de Planificación Urbana 4240 de 15 de noviembre de 1968)

3.1.4.13 Artículo 277

El derecho de posesión consiste en la facultad que corresponde a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho.

3.1.4.14 Artículo 278

El derecho de posesión se adquiere junto con la propiedad y se hace efectivo por la ocupación o tradición del derecho o cosa de que se trata.

3.1.4.15 Artículo 279

Independientemente del derecho de propiedad, se adquiere el de posesión:

Por consentimiento del propietario. Los actos facultativos o de simple tolerancia no dan el derecho de posesión.

Por el hecho de conservar la posesión por más de un año. El año corre desde que se tome públicamente la posesión; o si fuere tomada clandestinamente, desde que eso conste al despojado.

En todos los casos en que la ley, como seguridad del acreedor, lo autoriza para retener la cosa de su deudor, o manda que todos, o algunos de los bienes de éste pasen a poder de un depositario.

3.1.4.16 Artículo 280

El derecho de posesión puede adquirirse y ejercerse en nombre propio o en nombre de otro.

3.1.4.17 Artículo 281

El hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer, mientras otro no pruebe corresponderle ese derecho.

3.1.4.18 Artículo 282

Subsiste el hecho de la posesión, mientras dure la tenencia de la cosa o goce del derecho o la posibilidad de continuar una u otra.

3.1.4.19 Artículo 283

En la duda, se presume que el tenedor de la cosa posee en nombre propio y que la posesión continúa en nombre de quien comenzó.

3.1.4.20 Artículo 284

Para que la posesión por más de un año confiera el derecho de poseer, es necesario que dicha posesión sea de buena fe.

3.1.4.21 Artículo 285

En todos los casos en que la ley exige posesión de buena fe, se considera poseedor de buena fe al que en el acto de la toma de posesión creía tener el derecho de poseer. Si había motivo suficiente para que dudara corresponderle tal derecho, no se le debe considerar como poseedor de buena fe; pero si la posesión fuere de buena fe en su principio, no pierde ese carácter por el solo hecho de que el poseedor dude posteriormente de la legitimidad de su derecho. Cesa de ser de buena fe la posesión en el momento de adquirir la certidumbre

de que posee indebidamente, y cesa también desde la notificación de la demanda en que otro reclame el derecho de poseer.

3.1.4.22 Artículo 286

En caso de duda, se presume de buena fe la posesión.

3.1.4.23 Artículo 287

En virtud del derecho de usufructuar las cosas, pertenecen al propietario todos los frutos naturales; industriales o civiles que ellas produzcan ordinaria o extraordinariamente.

3.1.4.24 Artículo 288

Son frutos naturales los que espontáneamente produce la tierra, y los productos y las crías de los animales; frutos industriales son lo que se obtienen por el trabajo o cultivo; y el interés del dinero, el alquiler de las cosas y el precio del arrendamiento de las fincas, edificios o de cualquiera otro inmueble, son frutos civiles.

3.1.4.25 Artículo 289

Cuando el derecho de usufructuar total o parcialmente alguna cosa corresponde a una o más personas diferentes del propietario, ese derecho se registrará por el título en que se haya constituido, en falta o deficiencia del título, por las reglas legales o establecidas al efecto.

3.1.4.26 Artículo 290

El derecho de transformación comprende la facultad que tiene el propietario de una cosa para modificarla, alterarla y hasta destruirla en todo o en parte.

3.1.4.27 Artículo 291

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

3.1.4.28 Artículo 292

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

3.1.4.29 Artículo 335

Por cualquiera de los modos porque se adquiere el dominio de los bienes, puede adquirirse derecho de usufructo sobre ellos; pero el usufructo de bienes muebles o de una colectividad comprensiva de bienes muebles e inmuebles sólo podrá constituirse por testamento, y una vez constituido así, es transmisible como el usufructo de bienes inmuebles.

3.1.4.30 Artículo 336

Es prohibido constituir el usufructo a favor de dos o más personas, para que lo gocen alternativa o sucesivamente.

3.1.4.31 Artículo 337

El usufructuario tiene derecho de gozar de todos los frutos ordinarios, sean naturales, industriales o civiles, que produzca la cosa cuyo usufructo le pertenezca.

3.1.4.32 Artículo 338

Los frutos naturales e industriales pendientes al tiempo en que empieza el usufructo pertenecen al usufructuario; y los pendientes al tiempo de extinguirse, corresponden al propietario.

Los frutos civiles pertenecen al usufructuario, día por día, y por el tiempo que dure el usufructo.

3.1.4.33 Artículo 339

El usufructuario tiene derecho a gozar de las servidumbres y demás derechos inherentes a la cosa usufructuada, lo mismo que del aumento que sobrevenga por aluvión al fundo cuyo usufructo le pertenezca.

3.1.4.34 Artículo 340

Goza también, del mismo modo que el propietario de las minas y canteras que estaban en laboreo al principiar el usufructo; pero no tiene ningún derecho a las minas no descubiertas ni a los tesoros que pueda encontrar durante el usufructo.

3.1.4.35 Artículo 341

El usufructuario puede gozar por sí o por otros de la cosa en que tenga constituido su derecho, y disponer de él libremente, por todos los medios que permite el derecho, pero con limitación precisa al tiempo que dure el usufructo.

3.1.4.36 Artículo 342

El usufructuario puede hacer en la cosa usufructuada las mejoras útiles y de recreo que tenga a bien, con tal que no altere la forma o la sustancia de ella, pero no por eso tendrá derecho a indemnización alguna, concluido el usufructo; con todo, si las mejoras pueden separarse sin detrimento de la cosa, podrá llevárselas.

3.1.4.37 Artículo 343

El usufructuario, por regla general, no puede hacer de la cosa un uso distinto de su naturaleza ni al que de ella hacia el propietario.

3.1.4.38 Artículo 344

El usufructuario puede usar de todos los medios que competen al propietario para mantener su derecho.

3.1.4.39 Artículo 345

Puede el usufructuario compensar los deterioros con las mejoras que haya hecho y existan al terminarse el usufructo.

3.1.4.40 Artículo 346

El usufructuario tiene obligación de dar fianza, aun cuando no esté estipulado, si abusa, ya causando deterioros en el fundo, ya dejándolo destruirse por falta de reparación; así

como cuando por el cambio de circunstancias del usufructuario, no ofrece éste la misma garantía que al constituirse el usufructo.

3.1.4.41 Artículo 347

Si el usufructuario no prestare la fianza dentro del término que el juez le señale, mandará éste, a instancia del propietario, que se den los inmuebles en arrendamiento o se pongan en administración y que los semovientes se vendan, para que el precio se dé a interés o se emplee en empresas remunerativas; en este caso, las rentas, intereses o frutos de los bienes dados en administración, se entregarán al usufructuario.

3.1.4.42 Artículo 348

El usufructuario que, sin consentimiento del propietario, enajenare su derecho, en cualquier forma, responderá de los daños que los bienes sufran por culpa del que lo sustituya.

3.1.4.43 Artículo 349

Si el usufructo hubiere sido constituido en un rebaño o en una colectividad de animales, estará el usufructuario obligado a sustituir con las crías nuevas, los que lleguen a faltar por cualquier causa; pero si perecieren todos los animales por accidente o enfermedad, sin culpa del usufructuario, éste no será obligado, respecto del propietario, sino a entregarle los despojos que hayan podido salvarse. Si el ganado o rebaño perece en parte, sin culpa del usufructuario, tendrá éste opción a continuar en el usufructo, reemplazando las reses que falten, o a cesar en él, entregando las que no hayan perecido y los despojos que se hayan salvado.

3.1.4.44 Artículo 350

El usufructuario de árboles o arbustos frutales está obligado a reponer con árboles o arbustos los que perezcan naturalmente.

3.1.4.45 Artículo 351

El usufructuario debe hacer las reparaciones ordinarias indispensables para la conservación de la cosa.

3.1.4.46 Artículo 352

En cuanto a las reparaciones extraordinarias, el usufructuario tiene la obligación de dar aviso al propietario oportunamente, para que las ejecute. Si no quisiere ejecutarlas, podrá hacerlas el usufructuario a su costo, con el derecho de cobrar del propietario el mayor valor que, por razón de las reparaciones, tuviere la finca al concluir el usufructo.

3.1.4.47 Artículo 353

El usufructuario universal de una herencia está obligado a pagar las pensiones vitalicias y los legados de alimentos. Y siéndolo solamente de una parte alícuota, deberá contribuir proporcionalmente a su derecho, al pago de tales alimentos o pensiones. No existe ninguna obligación a este respecto, cuando el usufructo recae en una o más cosas determinadas de la herencia, si no es por cláusula expresa en contrario.

3.1.4.48 Artículo 354

De la hipoteca con anterioridad al usufructo, responde la finca. Si el propietario cancela dicha hipoteca, el usufructuario deberá pagarle los intereses de la cantidad desembolsada; y si el usufructuario es quien cubre la deuda hipotecaria, tendrá derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, la cantidad que hubiere pagado, pero sin intereses.

3.1.4.49 Artículo 355

El usufructuario, mientras dure el usufructo, está obligado a pagar los impuestos ordinarios que las leyes determinen.

3.1.4.50 Artículo 356

Las contribuciones extraordinarias recaerán sobre la cosa usufructuada. Si el propietario cubre el importe de dichas contribuciones, el usufructuario le pagará, mientras dure el usufructo, los intereses de las cantidades por él desembolsadas. Si las cantidades fueren pagadas por el usufructuario, podrá cobrarlas al propietario al fin del usufructo, pero sin intereses.

3.1.4.51 Artículo 357

El usufructuario debe aviso al propietario de cualquier hecho de que tenga noticia y pueda perjudicar los derechos de éste; si no lo hiciere, es responsable de los daños y perjuicios.

3.1.4.52 Artículo 358

El usufructo concluye:

Por dejar de existir el usufructuario.

Por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo necesario para prescribir.

Por pérdida total de la cosa en que recae el derecho.

3.1.4.53 Artículo 359

El usufructo no constituido a favor de particulares no durará más que treinta años.

3.1.4.54 Artículo 360

El usufructo concedido hasta que se verifique un hecho termina cuando se haga imposible el cumplimiento de la condición.

3.1.4.55 Artículo 361

- Si la cosa se pierde sólo en parte, continúa el usufructo en lo restante.
- Si el edificio en que esté constituido el usufructo se destruyere, podrá el usufructuario reedificarlo para continuar gozando del usufructo; y concluido éste, el propietario pagará a su elección, o el valor de la cosa o el capital invertido en su reedificación.

3.1.4.56 Artículo 362

Si el usufructo fue constituido en una finca rústica de que hacía parte el edificio destruido, podrá el usufructuario gozar del terreno y de los materiales, sin necesidad de reconstruir el edificio.

3.1.4.57 Artículo 363

Cuando hubiere expropiación de la cosa usufructuada por causa de utilidad pública, el precio de la finca se colocará a interés, y el usufructuario gozará de la renta, durante el tiempo porque se constituyó su derecho.

3.1.4.58 Artículo 364

El usufructo constituido en provecho de varias personas por toda su vida no concluye sino por la muerte de la última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes.

3.1.4.59 Artículo 365

Terminado el usufructo, vuelve la cosa al propietario, salvo los casos en que el usufructuario tenga que ser reembolsado de sumas que por causa del usufructo, corresponda pagar al propietario; que en tal caso podrán el usufructuario o sus herederos retener la cosa hasta la debida remuneración de aquellas cantidades.

3.1.4.60 Artículo 1049

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

3.1.4.61 Artículo 1059

La venta de cosas futuras se entenderá hecha bajo la condición de existir, salvo que el comprador tome a su cargo el riesgo de que no llegaren a existir.

3.1.5 Aranceles

3.1.5.1 Artículo 61.- Pago de honorarios y deber de información.

Al Notario(a) Público(a) debe cancelársele los honorarios conforme lo dispone el artículo 67 del presente Arancel.

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

3.1.5.2 Artículo 62.- Propiedad de los honorarios.

Los honorarios corresponden al Notario(a) cuyos servicios han sido solicitados por el usuario(a). Queda prohibido al Notario(a) compartir sus honorarios con personas que no sean Notarios (as).

Los honorarios no podrán ser inferiores a los porcentajes o montos mínimos establecidos en el presente Arancel.

3.1.5.3 Artículo 63.- Retribución mediante pago de hora.

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

3.1.5.4 Artículo 64.- Obligación de pago e intereses por incumplimiento.

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

3.1.5.5 Artículo 65.- Casos no previstos.

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

3.1.5.6 Artículo 66.- Rectificación de errores no genera derecho a honorarios.

El Notario(a) estará obligado(a) a la corrección de defectos, elaboración y tramitación de las reproducciones y escrituras principales, adicionales o complementarias, necesarias para corregir su propio error, imprudencia o negligencia; lo anterior, sin devengar honorarios adicionales.

3.1.5.7 Artículo 67.- Obligaciones a cargo de los usuarios.

Las usuarias o usuarios están en la obligación de pagar previamente el importe completo de honorarios, derechos, timbres e impuestos que se deban cubrir por el acto o contrato solicitado al Notario(a).

Asimismo, corresponde a las usuarias o usuarios cumplir con los trámites que personalmente les compete, como el pago de impuestos o servicios, suministros de planos, obtención de visados, permisos, constancias y otros semejantes.

3.1.5.8 Artículo 70.- Honorarios mínimos de instrumento público previsto.

En los actos previstos en este Arancel que requiera el uso de protocolo, los honorarios mínimos serán de sesenta mil quinientos colones.

3.1.5.9 Artículo 71.- Actos o contratos complejos.

Los actos o contratos complejos generarán recargo del cincuenta por ciento (50%) adicional de la tarifa respectiva, pero en este caso deberá constar convenio escrito.

Cuando el instrumento contuviere varias operaciones, cada una de estas se cobrará de forma independiente, según lo indicado en el decreto para cada una.

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

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

3.1.5.11 Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales:

Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel.

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

Artículo 75.- Mitad de la Tarifa General. El porcentaje general fijo se reducirá a la mitad,

siempre con un mínimo de sesenta mil quinientos colones en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de actos o convenios de beneficencia o de interés social determinados por ley.
- b) Cancelación total o parcial de hipoteca y prenda por cualquier medio.
- c) Novación de deudor.
- d) Sustitución o ampliación de garantía, sin aumento de capital.
- e) Modificación de responsabilidad de bienes.
- f) Cancelación o renuncia de arriendo o subarriendo.
- g) Cancelación de condición resolutoria.

- h) Hipoteca a favor del vendedor por el total o parte del precio.
- i) Renuncia de gananciales o reconocimiento de aporte matrimonial.
- j) Modificación de cualquiera de las condiciones o estipulaciones de créditos hipotecarios o prendarios excepto la ampliación del plazo que pagará de acuerdo a la Tarifa General.
- k) Prórroga de plazo para ejercer derechos.
- l) Interrupción de prescripción de créditos.
- m) Opción de compra venta.

3.1.5.12 Artículo 76.-Cuarta parte de la Tarifa General:

Los honorarios serán del veinticinco por ciento (25%) de la Tarifa General, con un mínimo de sesenta mil quinientos colones por cada finca, según su cuantía, valor real o estimación; en los siguientes casos:

- a) Rectificación de características de bienes inmuebles.
- b) Segregación de lotes en cabeza propia.

3.1.6 Jurisprudencia

3.1.6.1 Tribunal Contencioso Administrativo Sección III

Resolución N° 00035 - 2004

Fecha de la Resolución: 20 de Febrero del 2004

Expediente: 03-000150-0161-CA

Redactado por: Rose Mary Chambers Rivas

Clase de Asunto: Recurso jerárquico impropio

Analizado por: CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

Sentencias en igual sentido

3.1.6.2 Contenido de Interés:

Temas (descriptores): Municipalidad

Subtemas (restrictores): Denegatoria de fraccionamiento de finca en zona de protección especial para efectos de urbanizar en el cantón de Coronado, Segregaciones efectuadas irregularmente al omitirse el visado municipal y el de la Dirección de Urbanismo, Normativa aplicable

Tipo de contenido: Voto de mayoría

Rama del derecho: Derecho Municipal

"II. Ahora bien, después del análisis minucioso de todos los antecedentes del caso, que involucran gestiones de visado, certificados de uso de suelo, recursos de reconsideración, adición, entre otros, así como Dictámenes del Asesor Legal Municipal, pronunciamientos del Departamento de Ingeniería, recomendaciones de la Dirección de Urbanismo, opinión jurídica de la Procuraduría General de la República, e Informes de la Comisión Especial que analizó las segregaciones de la llamada "Finca Omega", entiende el Tribunal que el punto a dilucidar aquí, es en realidad, si la decisión del Concejo Municipal de Coronado, de improbar las segregaciones (que corresponden aproximadamente a **41** por las dos sociedades, con una medida de aproximadamente 1000 metros cuadrados), y en las cuales se pretende realizar un proyecto de Vivienda Unifamiliar, es o no ilegal. Para ello resulta necesario remontarse a los orígenes de tales segregaciones, las cuales según consta de autos, fueron verificadas en el año de 1997 de manera irregular, en tanto se omitió el Visado de la Municipalidad de Coronado y el del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, argumentándose en ese momento que el inmueble segregado, se encontraba en Zona Rural, y por ende exceptuado del tal requisito, cuando en realidad no era así. Cada uno de los lotes fue inscrito de manera individual junto con el plano respectivo y pasaron a ser propiedad de varias sociedades, entre las cuales se encuentran las aquí inconformes. III. Como bien es sabido, el control de desarrollo urbano es competencia municipal, e involucra el controlar el fraccionamiento de terrenos, a través del visado, que regula el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, de ahí que, no sea cierto, que el mismo solo sirva para la inscripción de planos, sino para que las

municipalidades cumplan su función de fiscalización y control de que aquéllos cumplan con los requisitos de ley. Por otro lado, la Dirección de Urbanismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, le toca visar los Planos correspondientes a Urbanizaciones y fraccionamientos para efectos de urbanización, previa aprobación municipal de la que indica el numeral 33 de cita, siendo requisito para que la Municipalidad otorgue el visado, que se haya dado el de la Dirección de urbanismo, caso contrario, podrá ser denegado de conformidad con el artículo 36 inciso b) de la Ley de Planificación Urbana. No obstante, lo anterior, la Municipalidad puede negar el visado, independiente del que otorgue la Dirección de Urbanismo, pues ésta ejerce nada más una función de **control**. IV. En el presente caso, se ha comprobado que efectivamente el fraccionamiento de la denominada "Finca Omega", se realizó de manera irregular, toda vez que como se repite se omitió el visado municipal y el de la Dirección de Urbanismo, lo que condujo a que se incumplieran las disposiciones legales de fraccionamiento, que para ese momento regían. No cabe discusión alguna, que el lugar donde se encontraban las fincas segregadas, **se encontraba sujeta a control urbanístico**, formando parte de la Zona de Protección de la Gran Área Metropolitana, (así confirmado por la Dirección de Urbanismo en oficio # PV-CD-407-2002 de 31 de mayo del 2002), ubicándose en el Distrito de Cascajal, perteneciente en ese entonces al Distrito de San Rafael del cantón de Coronado, incluido en la lista del Decreto Ejecutivo N° 13583-VAH-OFIPLAN de 3 de mayo de 1982. Este Decreto, estableció una serie de disposiciones aplicables a la Zona de Protección Especial, entre las cuales se encuentra lo dispuesto en el artículo 8 para **fraccionamientos de terrenos**, indicándose por ese numeral, que las segregaciones que no dieran frente a calle pública (como aquí sucede), no era posible segregar lotes menores a dos hectáreas. (Así reformado según publicación de la Gaceta N° 51 de 10 de agosto de 1984) V. Evidentemente en este asunto, se incumplió, con tal disposición, pues como se indicó supra, los lotes segregados alcanzan una medida de aproximadamente mil metros cuadrados, lo que dio lugar a no solo a un fraccionamiento contrario a la ley, sino a inscripciones irregulares, que no pudieron ser controladas por la Municipalidad al obviarse el visado correspondiente que habla el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana. En consecuencia, no resulta de recibo la argumentación de que los terrenos propiedad de las recurrentes, no requerían visado municipal,

pues como se vio, estos se encuentran emplazados en un Distrito (Cascajal) sujeto a control urbanístico. Como bien lo señaló la Procuraduría General de la República, en su Dictamen C J 052-2002 de 19 de abril del 2002, la circunstancia de no haberse incluido el citado Distrito, en la reforma al Plan Regional de la GAM, hecha por el Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE de 12 de febrero de 1997, no impide que se le apliquen las disposiciones normativas, del Plan Regional adoptado en el año de 1982. Al respecto se señaló: **"... La no inclusión del distrito de Cascajal por el Decreto N° 25902-MIVAH-MP MINAE, de 12 de febrero de 1997, impide que se le apliquen las disposiciones allí contenidas..."**. Sin embargo, se concluye que: **"... Así, y en virtud de la llamada "ultraactividad de las normas", la falta de rectificación del error en virtud del cual no se incluyó el distrito de Cascajal en la reforma al Plan Regional hecha en 1997, tiene como consecuencia que al territorio de ese distrito se le apliquen las disposiciones normativas (entre las que está la zonificación con la correspondiente determinación del uso del suelo) del Plan Regional vigente cuando fue adoptado en 1982 ...)**. VI. Complementa lo anterior el transitorio 3°, del Plan Regulador del Cantón de Vásquez de Coronado, (publicado en la Gaceta N° 78 de 23 de abril de 1998), al indicar que: "Todos los planos catastrados anterior a la entrada en vigencia de este Plan Regulador, observarán la Normativa General vigente para entonces", la que no puede entenderse más, que la adoptada en el Plan Regional de 1982. Consecuencia de ello es también que, el uso de suelo que impera en los inmuebles que describen los planos presentados las empresas Rosapi Internacional S.A. y Corporación Frida de San Pedro de Coronado S.A., sea el que establecía dicho Plan, en tanto para esa época, la Municipalidad de Vásquez de Coronado no contaba con Plan Regulador, y formaba parte de las municipalidades de la Gran Area Metropolitana, siendo el uso permitido en ese cantón, el establecido en los Reglamentos del Zonificación del tantas veces citado Plan Regional. Es así, como dentro de la Zona Especial de Protección, **se señaló un uso predominantemente agrícola**, no permitiendo urbanizaciones, salvo en las áreas de expansión urbana. El Plan Regulador vigente, ubica también los lotes segregados, dentro de **Zona de Parcelas Agrícolas**, cuyo propósito es permitir un desarrollo agrícola intenso, dentro de los cuales no se encuentra la construcción de viviendas unifamiliares, las que a la postre significarían 41 de ellas,

todo un proyecto habitacional, incompatible con la zona, tanto antes como después de la emisión del Plan Regulador local. VII. Por otra parte, conviene señalar que este Tribunal ha externado criterio constante, en cuanto a que el régimen de las nulidades de la Ley General de la Administración Pública, no le son aplicables a los actos de registro, toda vez, que existe una normativa especial para ellos, regulada en el Código Civil, siendo posible la anulación o cancelación de asientos ya inscritos, bajo los supuestos del artículo 474 de ese cuerpo normativo. La Ley General de la Administración Pública, está pensada para actos de voluntad y no de conocimiento, como son las inscripciones de actos en Registros Públicos que integran el Registro Nacional. Obsérvese como el artículo 456 del indicado Código Civil, determina que la inscripción no convalida actos o contratos inscritos que son nulos o anulables conforme a la ley, regulación que recoge la normativa catastral, en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de Catastro, cuando expresa: "... la registración catastral no convalida los documentos que son nulos o anulables conforme a la ley, ni subsanará sus defectos". VIII. En otro sentido, debe establecerse que no son de recibo las argumentaciones, que esgrime el personero de las sociedades recurrentes. Tal y como quedó evidenciado en Considerandos precedentes, efectivamente el fraccionamiento, sí requería visado municipal y se verificó, en contraposición a las normas legales imperantes a ese momento. De otra parte, la aplicación de la normativa contenida en el Decreto **13583-VAH-OFIPLAN** de repetida cita, es incuestionable tal y como se argumentó líneas atrás, basado en la aplicación del Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana (Reformado por el artículo 1° de la Ley N°5900 de 19 de abril de 1976, y de conformidad con la resolución de la Sala Constitucional N° 4205-96 de 14:30 hrs del 20 de agosto de 1996), porque para el momento del fraccionamiento, la municipalidad demandada, no había promulgado su respectivo Plan Regulador, y formaba parte de la Gran Area Metropolitana siendo que al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, le correspondió la elaboración del respectivo Plan de Desarrollo Urbano, el cual fue acogido en el Decreto en mención, siendo de obligado acatamiento general (Artículo 2). El trámite que echa de menos el apoderado de las susodichas empresas ha de cumplirse necesariamente, para los casos en que las municipalidades adopten o modifiquen su propio plan regional, siguiendo los lineamientos del artículo 17 y siguientes de la citada Ley de Planificación

Urbana. IX. Por último, las autorizaciones dadas por la Municipalidad de Coronado, para la construcción de las Urbanizaciones y condominios que se indican se encuentran en Zona de Protección, las desconoce el Tribunal, no siendo posible a través de esta impugnación referirse a su conformidad o no con el ordenamiento jurídico. En todo caso, partiendo del hipotético caso que se hubieran realizado al margen de la ley, ese hecho por sí mismo, no puede hacerse valer en beneficio de las sociedades disconformes, desde que el error no crea derecho. Aparte de lo anterior, debe tenerse presente, que, para el caso de marras, se excluyó la reforma del año de 1997, tal y como se expresó, de manera tal que no podrían los propietarios de la Finca Omega, ajustarse a esa regulación. X. Consecuentemente, bien hizo la Administración Territorial en improbar las segregaciones en cuestión, lo que conlleva a la confirmación del acuerdo apelado, dando además por agotada la vía administrativa, por no existir ulterior recurso."

... Ver más

4 ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

4.1.1 Análisis del caso

El análisis del caso comprende la fase asesora, que se entiende como la parte en que el notario público escucha la manifestación o manifestaciones de los usuarios, con la finalidad de analizar entre las opciones jurídicas que existen, cuál es la más recomendable para la situación que se le presenta.

Por tal razón, acto seguido se da audiencia los comparecientes donde se concretan las pretensiones, el suscrito notario de forma responsable y apegado al principio universal deontológico de ciencia y conciencia, aunado al sectorial de diligencia, estable una estrategia a seguir con el fin de determinar que situaciones pueden entabrar el acto notarial.

De primera instancia el presente suscrito realizará las pesquisas necesarias en la sede municipal competente por territorio, se consultará el plan regulador y se consultará accesoriamente la Ley de urbanismo con el fin de determinar la viabilidad de la segregación que se pretende, en este caso por las dimensiones de la finca madre, se determinó el plan regular vigente si permite la segregación.

El presente notario en esta fase realizará las consultas registrales del bien inmueble que es objeto de los requerimientos de los comparecientes, con el fin de detectar controversias actuales o eventuales que entabren el proceso, en caso de encontrar alguna situación se le deberá poner en conocimiento al mismo, particularmente en esta ocasión no se encontró nada que produzca conflicto.

Bajo esta línea de ideas, se indica a la parte interesada que se realicen los planos correspondientes para el respectivo fraccionamiento y realice conjuntamente el trámite de visado correspondiente en apego al Artículo 67 de los aranceles del 2019, con respecto a las obligaciones a cargo de los usuarios.

Una vez con esto ya se puede realizar la en un solo acto notarial todo lo requerido por los comparecientes y en este punto el presente notario tiene todos los cálculos de honorarios y especies fiscales que se deben cancelar.

4.1.2 Argumentación del caso

El presente caso se aborda desde el ámbito legal de derecho civil, la comprensión de las obligaciones que surgen a partir de contratos que se derivan con respecto a los derechos reales, es importante que los comparecientes entiendan todos los alcances que conlleva el acto notarial que se desea celebrar.

Hay una compra de un bien inmueble que presenta un único derecho absoluto sobre el bien, que recae sobre una sola persona, pero una vez celebrado el acto se realizará una segregación donde los adquirientes solo tendrán dominio sobre la nuda propiedad a raíz de los derechos reales, que se pretenden.

Las tres propiedades resultantes tendrán dos derechos cada una, toda vez que, dos de las propiedades se adjudicaran por el instituto de la Donación, pero con reserva de usufruto, esto deberá consignarse en la escritura para que surta los efectos al amparo de la publicidad registral para lo que corresponda, y el resto reservado quedará en copropiedad ubicándose en ámbito de los derechos indivisos, y para tales efectos existen en esta arista dos derechos

sobre el bien, que deberán declararse tal cual, todo lo anterior al amparo del Código Civil de Costa Rica y demás cuerpos normativos en concordancia den contenido a los actos.

El bien inmueble no posee un precio de venta muy alto pero si excede los 10,000 dólares americanos por lo que al amparo del **15 ter** de la ley **7786** y el acuerdo **2018-003-006**, por lo que es necesario la justificación bajo juramente, del adquiriente, es importante tanto para el fisco como para la regulación de delitos conexos a la función notarial estar vigilantes de estas normativas de carácter supletorias, toda vez que de hay se depende la adecuada función del notario como depositario por parte del estado, de contralor de la función notarial.

Existe jurisprudencia como la Resolución N° 00035 – 2004 del Tribunal Contencioso Administrativo Sección III, que hace referencia a la importancia de visado municipal y que caso lo requiere de cara a la nulidad de un acto, en el caso en concreto que nos atañe en el presente asunto, las dos segregaciones de la parcela 20 y 21 no presentaron ningún problema, toda vez que la cabida del estos lotes es de 10000 metros cuadrados y según el plan regulador la construcción mínima de 500 metros cuadrados de construcción, sin exceder los 4000 metros cuadros.

La importancia del visado municipal a la hora de recaer en la transparencia de acto jurídico y la explicación que le debe dar el Notario a los comparecientes para que a la hora de la manifestación de la voluntad, ésta, no sea impugnada ante la Dirección Nacional de Notariado que puede generar una eventual inhabilitación de la función.

En este caso en particular la estrategia es en primera instancia simple, encuentra su complejidad o cuidado en los detalles, toda vez que en una sola escritura se realiza una compraventa, un fraccionamiento y la constitución de dos donaciones, y con un resto reservado en copropiedad.

Esto hace la escritura en le aspecto de su calificación más compleja, y compromete al notario a considerar todos y cada uno de los detalles.

5 INSTRUMENTO NOTARIAL

A continuación, se incluirá el instrumento notarial resultante, ubicado “dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de la ley” de acuerdo con el artículo 70 del Código Notarial (1998). Los instrumentos notariales engloban cualquier actuación notarial incluyendo escrituras, actas notariales, entre otros.

5.1.1 Archivo de Referencia.

El posee todas las actuaciones que se hacen en cada caso en particular, debe ir debidamente foliado y es aquí donde se custodia los documentos, debe llevar una foliación continua, es importante ya que es una herramienta de consulta de primera mano.

La importancia recae que es el instrumento que el notario posee para justificar y explicar ante la D.N.N. o cualquier otra instancia, el actuar de los actos notariales que realizó.

5.1.1.1 **Artículo 47°.** - Archivo de referencias (Sánchez, 2018, Pág. 177)

Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. **Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.**

Nota: esta práctica debe de llevarse en físico en la medida de lo posible.

Concordante: con el articulado 21 y 22 de los “Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial”

Para efectos del presente trabajo ver “Anexo C”

5.1.2 Protocolo de Referencias.

El protocolo de referencia debe ir debidamente foliado, pero además se debe incluir el número de tomo de que se desprende el acto notarial, es una copia que se guarda para tener la información de los tomos de los protocolos que ya se han concluido, y en caso ser requerido por la D.N.N. o cualquier otra instancia, poseer la información de primera mano.

Tanto en el archivo como en el protocolo de referencias la foliatura asegura que no se extravíen documentos o se incorporen otros que no se recabaron en tiempo y forma.

5.1.2.1 Artículo 48°. - Copias instrumentos públicos (Sánchez, 2018 Pág. 180)

Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren.

Para efectos del presente trabajo ver “Anexo C”

6 Bibliografía

Cijul. (15 de 10 de 2020). *Ley de inscripción de documentos en el Registro Público.*

Obtenido de Ley de inscripción de documentos en el Registro Público: Ley de inscripción de documentos en el Registro Público

Cruz, M. d. (15 de Octubre de 2020). *Municipalidad de Santa Cruz.*

Obtenido de Municipalidad de Santa Cruz: <https://santacruz.go.cr/>

Nacional, R. (15 de Octubre de 2020). *Guía de Calificación Registral.*

Obtenido de Guía de Calificación Registral:

http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Notariado, D. N. (15 de Octubre de 2020). *LECSN Vs Agosto 2019.* Obtenido de LECSN

Vs Agosto 2019: <https://www.dnn.go.cr/normativa>

Sánchez, R. S. (2018). *Código Notarial y Legislación Notarial - Registral.* San José, San José, Costa Rica: Juridica Continental.

SCIJ. (15 de Octubre de 2020). *CÓDIGO CIVIL.*

Obtenido de SINALEVI:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC

Tribunal Contencioso Administrativo Sección III, r. 3.-2. (05 de Noviembre de 2020).

Nexuspj.

Obtenido de Nexuspj: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-261832>

7 APÉNDICES

Para Hernández et al. (2014, p.523) “son útiles para describir con mayor profundidad ciertos materiales”. Para elaborarlos es necesario seguir el formato APA, 2010.

7.3 Apéndice C:**Escritura**



PROTOCOLO



1	NUMERO TREINTA Y CINCO: Ante mí, Marcos Fabián Solano Díaz, Notario Público con
2	oficina abierta en San José, Aserí, Vuelta de Jorco, barrio los Mangos, frente al abastecedor "La
3	Españolita" comparecen los señores JOSÉ DANIEL MORA VARELA, mayor, costarricense,
4	casado por primera vez, criminólogo de profesión, vecino de San José, Aserí, Vuelta de Jorco,
5	ciento cincuenta metros noreste de la plaza de deportes Carlos Mora Marín, casa de una planta
6	color blanco hueso, portones negros, portador de la cédula de identidad número uno – uno tres
7	dos dos – cero cero nueve dos, MANNRIQUE QUESADA VARGAS, mayor, costarricense, casado
8	por primera vez, comerciante, vecino de Guanacaste, Santa Cruz, Barrio "La Luisa" costado sur
9	de la escuela Julio Verne, casa de una planta color crema, con verjas negras, portador de la cédula
10	de identidad número tres – cero uno nueve seis – cero nueve cuatro siete, SONIA DURANTE
11	DÍAZ mayor, costarricense, casada por primera vez, ama de casa, vecina de Guanacaste, Santa
12	Cruz, Barrio "La Luisa" costado sur de la escuela Julio Verne, casa de una planta color crema,
13	con verjas negras, portador de la cédula de identidad número nueve – cero cero seis dos – cero
14	siete seis siete, LAURA LISSETTE QUESADA DURANTE mayor, costarricense, casada por
15	primera vez, ama de casa, vecina de Guanacaste, Santa Cruz, Barrio "La Luisa" cien metros al
16	norte de la pulpería "La Tequiosa", casa de dos planta color verde, con verjas blancas, portador
17	de la cédula de identidad número tres – cero cuatro cero cuatro – cero seis cuatro cuatro, y
18	MARIAN QUESADA DURANTE mayor, costarricense, casada por primera vez, ama de casa,
19	vecina de Guanacaste, Santa Cruz, Barrio "La Luisa" ciento cincuenta metros al este de la pulpería
20	"La Tequiosa", casa de una planta color verde agua, con verjas gris, portador de la cédula de
21	identidad número tres – cero tres seis siete – cero seis siete dos manifestando lo siguiente:
22	PRIMERO: Que el señor MORA VARELA de calidades ya conocidas, que es propietario de un
23	inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, Provincia de Guanacaste, Matricula número
24	cinco dos cuatro uno nueve cuatro seis – cero cero cero, naturaleza Charral, lote dieciocho, situado
25	en el distrito sexto Cuajiniquíl, cantón tercero Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste, lindante
26	al Norte con calle pública y al Sur, Este y al Oeste con Daniel Mora Varela, que mide cuarenta
27	mil metros cuadrados. Linderos y área que se ajustan en todo al plano catastrado bajo el número
28	G – uno tres cinco tres cuatro – dos cero uno nueve, que se encuentra debidamente visado por la
29	Municipalidad del Cantón de Santa Cruz bajo el número uno cuatro dos tres, de fecha veinte de
30	marzo del dos mil diecinueve, todo de lo cual el suscrito Notario da fe por haberlo tenido a la

1	vista. Que en la suma de diez millones de colones recibidos a entera satisfacción vende este lote
2	libre de gravámenes hipotecarios al segundo compareciente Quesada Vargas, quien acepta
3	conforme. SEGUNDO: El señor Quesada Vargas en su calidad de comprador del inmueble
4	inscrito en el Registro de la Propiedad, Partido de Guanacaste, Folio Real, cinco dos cuatro uno
5	nueve cuatro seis – cero cero cero, que es terreno con la naturaleza, situación, linderos y medida
6	antes descritas y que además consta en el registro tal cual. - Que de dicho inmueble viene a
7	segregar , como en efecto segrega, los lotes que se describen así: UNO: Terreno de charral, lote
8	<u>veinte</u> , sita en el distrito sexto Cuajiniquil, Cantón Tercero Santa Cruz, de la provincia de
9	Guanacaste, linda: norte con calle pública, al sur con Daniel Mora Varela, al Este con Manrique
10	Quesada Vargas y Sonia Durante Solano y al oeste con Laura Lissette Quesada Durante , con una
11	cabida de diez mil metros cuadrados, con plano G – uno cinco cinco tres seis – dos cero dos cero,
12	que se encuentra debidamente visado por la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz bajo el
13	número dos cuatro cinco uno, de fecha veintidós de octubre del dos mil veinte. - DOS: Terreno de
14	charral, lote <u>veintituno</u> , sita en el distrito sexto Cuajiniquil, Cantón Tercero Santa Cruz, de la
15	provincia de Guanacaste, linda: norte con calle pública, al sur con Daniel Mora Varela, al Este
16	con Marian Quesada Durante y al oeste con Daniel Mora Varela, con una cabida de diez mil
17	metros cuadrados, con plano G – uno cinco cinco tres siete – dos cero dos cero, que se encuentra
18	debidamente visado por la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz bajo el número dos cuatro
19	cinco dos, de fecha veintidós de octubre del dos mil veinte. TRES: El resto se reserva a favor del
20	señor Quesada Vargas y la señora Durante Solano en condición de copropietarios en partes iguales
21	y se describe así: Terreno de charral, lote <u>diecinueve</u> , sita en el distrito sexto Cuajiniquil, Cantón
22	Tercero Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste, linda: norte con calle pública, al sur con Daniel
23	Mora Varela, al Este con Daniel Mora Varela y al oeste con Marian Quesada Durante, con una
24	cabida de veinte mil metros cuadrados, con plano G – uno cinco cinco tres cinco – dos cero dos
25	cero, que se encuentra debidamente visado por la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz bajo
26	el número dos cuatro cinco tres, de fecha veintidós de octubre del dos mil veinte. Solicitando al
27	registro se consigne según la descripción supra indicada. TERCERO: Que el señor Quesada
28	Vargas, le DONA, el lote veinte de descripción antes dicha a su hija Marian Quesada Durante, y
29	el lote veintituno de descripción antes dicha a su otra hija Laura Lissette Quesada Durante,
30	reservándose de por vida el derecho de usufruto de ambos lotes a nombre de Durante Solano,



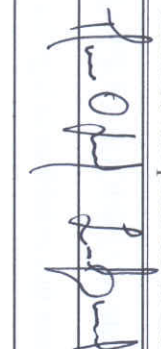
PROTOCOLO

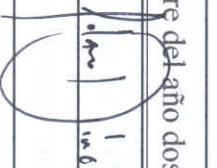


Folio = 41 - F

1	fincas que se ajustan a los planos catastrales números G – uno cinco cinco tres seis -dos cero dos
2	cero, y G – uno cinco cinco tres siete – dos cero dos cero respectivamente. Los Donatarios aceptan
3	la donación, con las reservas dichas. La donación se hace con los impuestos al día. Se estima esta
4	donación para efectos fiscales en dos millones quinientos mil colones exactos. (NOTA: SEGÚN
5	LO ESTABLECIDO EN LOS LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DEL
6	ARTÍCULO QUINCE TER DE LA LEY SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS,
7	ACUERDO DOS CERO UNO OCHO – CERO CERO TRES – CERO CERO SEIS, TODA
8	TRANSACCIÓN EN LA QUE SE REALICE UN PAGO IGUAL O SUPERIOR A LOS
9	DIEZ MIL DOLARES DEBERÁ CUMPLIR CON EL REQUISITO DE DECLARACIÓN
10	JURADA, SEGÚN LA SIGUIENTE CLÁUSULA. ASÍ MISMO LA DECLARACIÓN
11	JURADA POR PARTE DE QUIEN REALIZA EL PAGO, PUEDE REALIZARSE EN
12	ESCRITURA INDEPENDIENTE, EN CUYO CASO EL NOTARIO DEBERÁ DAR FE DE
13	LA EXISTENCIA DE ELLA CONFORME A LA LEY. ORIGEN DE LOS FONDOS Y
14	FORMA DE PAGO DE LA TRANSACCIÓN: El compareciente MANRIQUE QUESADA
15	VARGAS debidamente apercebido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación
16	penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades
17	civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: A) Que en este
18	acto ha pagado al compareciente DANIEL MORA VARELA el monto de diez millones de
19	colones los cuales han sido cancelados mediante transferencia, comprobante número uno uno tres
20	tres cinco cinco de la cuenta bancaria número CR – DOS UNO UNO CINCO DOS CERO DOS
21	CERO CERO UNO DOS CINCO NUEVE SEIS CERO OCHO TRES CERO NUEVE, del Banco
22	de Costa Rica con fecha primero del mes de noviembre del año dos mil veinte a las catorce horas.
23	B) Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de quinientos un mil trescientos cincuenta
24	cuatro colones con cuarenta céntimos, por concepto de especias fiscales y un monto de setecientos
25	veinticuatro mil seiscientos setenta y seis colones con sesenta céntimos por concepto de
26	honorarios, monto que se ha cancelado mediante transferencia, comprobante número uno uno tres
27	tres cinco seis de la cuenta bancaria número CR – DOS UNO UNO CINCO DOS CERO DOS
28	CERO CERO UNO DOS CINCO NUEVE SEIS CERO OCHO TRES CERO NUEVE, del Banco
29	de Costa Rica con fecha primero de noviembre del año dos mil veinte a las catorce horas cinco
30	minutos. C) Ambas sumas de dinero provienen de ahorros propios obtenidos de la actividad

- 1 comercial a la que se dedica el señor Quesada Vargas. **D)** Que el bien que adquiere el día de hoy
- 2 no será destinado a ninguna actividad ilícita. **E)** Que realiza la presente declaración en
- 3 cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos
- 4 ochenta y seis, *Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizada,*
- 5 *actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo,* cuyos alcances
- 6 conoce y acepta. El suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia
- 7 legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo, el
- 8 suscrito notario hace constar, que una copia del documento de identidad de cada uno de los
- 9 comparecientes, así como del informe registral y de los planos catastrales de la propiedad han sido
- 10 agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. Es
- 11 todo, Expido un primer testimonio para los adquirentes. Leído lo escrito a los otorgantes, resultan
- 12 conformes, manifestando que lo aprueban y firmamos en San José a las quince horas quince
- 13 minutos del primero de noviembre del año dos mil veinte.


Notario


m. b.


m. b. 
m. b.

Archivo de Referencias

Cédula de los comparecientes

Manrique Quesada Vargas



Sonia Durante Solano



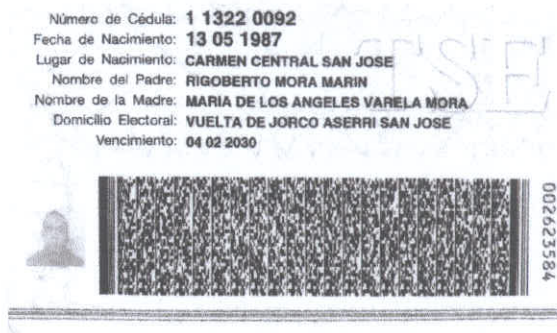
Marian Quesada Durante



Laura Lissette Quesada Durante

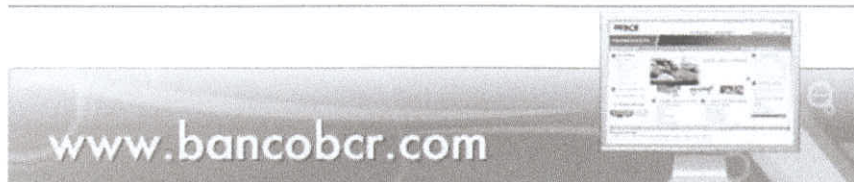


José Daniel Mora Varela



Compraventa sobre 10.000.000.00

Tasación de Enteros



Entero

Mensajes importantes

Registro:	BIENES INMUEBLES
Acto:	TRASPASO DE BIENES INMUEBLES
Indicador:	INDIVIDUAL
Monto a Tasar:	10,000,000.00
Boleta Seguridad	
Finca/Placa:	
Descripción:	
Municipalidad:	MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ
Monto D. G. T. D.:	0.00
Poderes/Peso RB:	(Cantidad Redondeada)

Tasación:	399598979	Pago Neto	86,576.30
Total Grupo	0.00	Cnt Enteros	0

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 07/11/2020 10 45 23

Calcular

Honorarios:

200.000,00 colones + I.V.A.
D-120 (1.5%)

226.000,00 colones
250.000,00 colones

Timbres:

Registro Nacional	50.000,00 colones
Agrario	15.000,00 colones
Municipal	20.000,00 colones
Otros	+ 1.576,00 colones

Tasación de Timbres:

	+ 89.576,30 colones
Sub Total:	562.576,00 colones

Declaración Jurada

Tasación de Enteros

www.bancobcr.com

Entero
Mensajes importantes

Registro: ENTERO DE TIMBRES ▼
 Acto: DECLARACION JURADA ▼
 Indicador: INDIVIDUAL ▼
 Monto a Tasar: 2,500,000.00
 Boleta Seguridad:
 Finca/Placa:
 Descripción:
 Municipalidad: MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ ▼
 Monto D.G.T.D.: 0.00
 Poderes/Peso RB: (Cantidad Redondeada)

Tasación:	399600248	Pago Neto	493.50
Total Grupo	0.00	Cnt Enteros	0

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar
 BCR 07/11/2020 11:42:39

Calcular

Honorarios: 60.500.00 colones + I.V.A.

68.365,00 colones

Timbres:
Otros

+ 493,50,00 colones

Sub Total: 68.858,50 colones

Dos segregaciones sobre una estimación de 2.500.000,00 colones

Tasación de Enteros

www.bancobcr.com

Entero
Mensajes importantes

Registro: BIENES INMUEBLES
Acto: SEGREG DE LOTE CABEZA DE DUEA O
Indicador: INDIVIDUAL
Monto a Tasar: 2.500.000,00
Boleta Seguridad:
Finca/Placa:
Descripción:
Municipalidad: MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ
Monto D.G.T.D.: 0,00
Poderes/Peso RB: (Cantidad Redondeada)

Tasación:	399600906	Pago Neto	4.554,30
Total Grupo	0,00	Cnt Enteros	0

Tasación de Enteros

www.bancobcr.com

Entero
Mensajes importantes

Registro: BIENES INMUEBLES
Acto: SEGREG DE LOTE CABEZA DE DUEA O
Indicador: INDIVIDUAL
Monto a Tasar: 2.500.000,00
Boleta Seguridad:
Finca/Placa:
Descripción:
Municipalidad: MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ
Monto D.G.T.D.: 0,00
Poderes/Peso RB: (Cantidad Redondeada)

Tasación:	399600906	Pago Neto	4.554,30
Total Grupo	0,00	Cnt Enteros	0

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar
BCR 07/11/2020 12:04:20
Calcular

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar
BCR 07/11/2020 12:04:20
Calcular

Honorarios:
60.500,00 colones + I.V.A.
D-120 (1,5%)

68.365,00 colones
62.500,00 colones

Timbres:
Otros + 4.554,30 colones

Tasación de Timbres: + 4.554,30 colones
135,419,30 colones C/U

Sub Total: 270.838,60 colones

Dos Donación sobre una estimación de 2.500.000,00 colones

Tasación de Enteros



Entero

Mensajes importantes

Registro:

Acto:

Indicador:

Monto a Tasar:

Boleta Seguridad:

Finca/Placa:

Descripción:

Municipalidad:

Monto D G T.D.:

Poderes/Peso RB: (Cantidad Redondeada)

Tasación:	399599584	Pago Neto	22.874.30
Total Grupo	0.00	Cnt Enteros	0

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 07/11/2020 11:22:20

Calcular

Honorarios:
60.500.00 colones + I.V.A. 68.365,00 colones

Timbres:

Registro Nacional	12.500,00 colones
Agrario	3.750,00 colones
Municipal	5.000,00 colones
Otros	+ 1.624,00 colones

Tasación de Timbres: + 22.874,00 colones
91.239,00 colones C/U

Sub Total: 182.478,00 colones

Dos Constituciones de derecho de Usufruto, sobre 2.500.000,00 colones

Tasación de Enteros

Entero
Mensajes importantes

www.bancobcr.com

Registro: BIENES INMUEBLES
Acto: CANCELACION DERECHO USUFRUCTO
Indicador: INDIVIDUAL
Monto a Tasar: 2.500.000,00
Boleta Seguridad:
Finca/Placa:
Descripción:
Municipalidad: MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ
Monto D.G.T.D.: 0,00
Poderes/Peso RB: (Cantidad Redondeada)

Tasación:	399600493	Pago Neto	2.274,80
Total Grupo	0,00	Cnt Enteros	0

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar
BCR 07/11/2020 11:51:18

Calcular

Tasación de Enteros

Entero
Mensajes importantes

www.bancobcr.com

Registro: BIENES INMUEBLES
Acto: CANCELACION DERECHO USUFRUCTO
Indicador: INDIVIDUAL
Monto a Tasar: 2.500.000,00
Boleta Seguridad:
Finca/Placa:
Descripción:
Municipalidad: MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ
Monto D.G.T.D.: 0,00
Poderes/Peso RB: (Cantidad Redondeada)

Tasación:	399600493	Pago Neto	2.274,80
Total Grupo	0,00	Cnt Enteros	0

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar
BCR 07/11/2020 11:51:18

Calcular

Honorarios:
60.500,00 colones + I.V.A.

68.365,00 colones

Timbres:
Otros + 2.274,80 colones

Tasación de Timbres: + 2.274,80 colones
70.639,50 colones C/U

Sub Total: 141.279,80 colones

Total: 1.226.031,20 colones



Marcos Fabián Solano Díaz
Céd. 03-0352-0674

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 5241946 --- 000

Finca Hada 8

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 5241946 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: CHARRAL

SITUADA EN EL DISTRITO 6- CUAJINIQUIL CANTON 3-SANTA CRUZ, DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE.

LINDEROS:

NORTE : CALLE PÚBLICA

SUR : DANIEL MORA VARELA

ESTE : DANIEL MORA VARELA

OESTE : DANIEL MORA VARELA

MIDE: CUARENTA MIL METROS CUADRADOS

PLANO: G-13534-2019

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 5241930 Y ADEMAS PROVIENE DE 2587 233 001

VALOR FISCAL: 10.000.000.00 COLONES

PROPIETARIO:

DANIEL MORA VARELA

CEDULA IDENTIDAD 1-1322-0092

ESTADO CIVIL: CASADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO: 000

PRESENTACIÓN: 2019-00329287-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRAVENTA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-MAR-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: NO HAY

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-10-2020 a las 11:19 horas

6



REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRO

INSCRIPCIÓN N.º:
5-2116986-2019

Fecha: 29/03/2019 09:55:19
Registrador: MAIKOL JIMÉNEZ FERNÁNDEZ
D13821D8D51RV13551VR513V85R1

Catastro Nacional
2019-13534-G
21/03/2019 08:29:32

N.º de entero: 000303794259

F. Madri



Contrato: 824247
Fecha 20/03/2019
Sellado CFIA



Cuajiniquil



DERROTERO	
LINEA	DIST. (m)
1 - 2	250
2 - 3	160
3 - 4	250
4 - 1	160

SITUADO EN:
FINCA RANCHO BOYEROS

DISTRITO: 6 Cuajiniquil
CANTÓN: 3 Santa Cruz
PROVINCIA: 5 Guanaacaste

ARCHIVO: Cuajiniquil, Parcela 18

ESCALA: 1 : 2000

ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA EN FOLIO REAL

MATRICULA NÚMERO :

5241930-000

Área según registro: 40000 m²

Fecha: Febrero del 2019	PROTOCOLO TOMO: 8 FOLIO: 30
Área: 40000 m²	
José Alberto Alpizar Vásquez Topógrafo y Asociados T.A. 3252	

Notas:

- 1- No hubo rectificación de linderos
- 2- Levantamiento polar con estación total
- 3- Poligonal Abierta
- 4- Errores estimados:
Lineal: 00,02 m, Angular: 00°02'
- 5- Frente total a calle pública, del punto 1 al 2 de 250,00 metros

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY ✓
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ✓
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ✓
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-11-2020 a las 11:20 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

INSCRIPCIÓN N.º:
5-1116225-2020

Fecha: 25/10/2019 08:25:19
Registrador: MAIKOL JIMÉNEZ FERRNÁNDEZ
013821D8D51RV13551VR513V85R1

Catastro Nacional
2020-15535-G
23/10/2020 10:35:32

N.º de entero: 000303794260

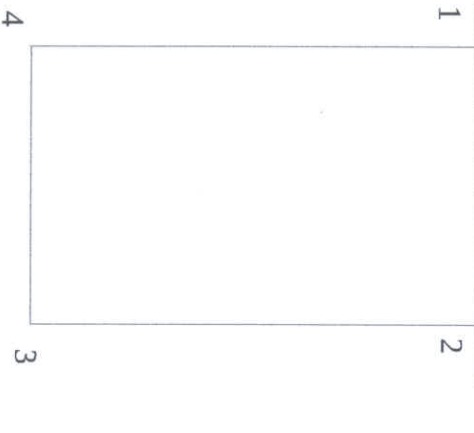
Rm Reserve do.



Contrato: 824247
Fecha 20/10/2020
Sellado CFIA



Cuaquimiquil
CALLE PUBLICA



DERROTERO	
LINEA	DIST. (m)
1 - 2	125
2 - 3	160
3 - 4	125
4 - 1	160

Notas:

- 1- No hubo rectificación de linderos
- 2- Levantamiento polar con estación total
- 3- Poligonal Abierta
- 4- Errores estimados:
Lineal: 00,02 m, Angular: 00°02'
- 5- Frente total a calle pública, del punto 1 al 2 de 125,00 metros
- 6- Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble, una vez inscrito el fraccionamiento respectivo el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.
- 7- P.L. punto de intersección
- 8- Este plano modifica el plano catastro N.º G-13537-2019

SITUADO EN:
FINCA RANCHO BOYEROS

DISTRITO: 6 Cuaquimiquil
CANTÓN: 3 Santa Cruz
PROVINCIA: 5 Guanaacaste

ARCHIVO: Cuaquimiquil, Parcela 19

ESCALA: 1 : 2000

ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA EN FOLIO REAL
MATRICULA NÚMERO :
5241946-000

Área según registro: 40000 m²

Fecha: Octubre del 2020	PROTOCOLO TOMO: 1 FOLIO: 40
Área: 20000 m²	
José Alberto Alpizar Vásquez Topógrafo y Asociados T.A. 3252	

Banca de Costa Rica
 15/NOV/2020 11:06:00
 Oficina: 001 OFICINA TURISTICA
 Cédula: 3402199
 Documentos: 21666734
 Formulario: 0007007.004
 Teléfono: 3052-100

CARC EXTERNO-TASACION

Número Exterior: 00000274019
 Tarifa: 31067740
 Registros: CANTONAL NACIONAL
 Arto: PLANO (BOM)
 Monto Taxado: 5,000.00
 Descripción:
 Notas:
 Conceptos:
 TIEMPO RESERVADO M. 40,000.00
 TIEMPO ARCHIVO M. 20.00
 TIEMPO DE FORMAS 10.00
 RES. BOM. PISO 1,400.00

Montos de Transacción
 Sal Tot. Transacción: 40000000.00
 Descuentos: 40000000.00
 Total Tributos: 40000000.00

Total NETO: 40000000.00

DETALLE DE LA TRANSACCION

Efectivos: 40000000.00
 Vales: 40000000.00
 Total: 40000000.00

QUITA CINCO MIL SETECIENTOS VENTICINCO
 COLONOS VEINTE CTS.

0000000000


**OFICINA
 TURISTICA**

01 de nov. 2020

Tatiana Campos Monge
 Oficial de Servicio al Cliente

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 5241951 --002

Lote #20

13

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 5241951 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 002

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: CHARRAL

SITUADA EN EL DISTRITO 6- CUAJINIQUIL CANTON 3-SANTA CRUZ, DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE.

LINDEROS:

NORTE : CALLE PÚBLICA

SUR : DANIEL MORA VARELA

ESTE : MANRIQUE QUESADA BLANCO Y SONIA DURANTE DÍAZ

OESTE : LAURA QUESADA DURANTE

MIDE: DIEZ MIL METROS CUADRADOS

PLANO: G-15536-2020

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 5241946 Y ADEMAS PROVIENE DE 2587 233 002

VALOR FISCAL: 2.500.000.00 COLONES

PROPIETARIO:

MARIAN QUESADA DÍAZ

CEDULA IDENTIDAD 3-0367-0672

ESTADO CIVIL: CASADA

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO: 001

PRESENTACIÓN: 2020-00329291-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACIÓN

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-NOVIEMBRE-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES: SI HAY

USUFRUTO: SONIA DURANTE DÍAZ

DERECHO: 002

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

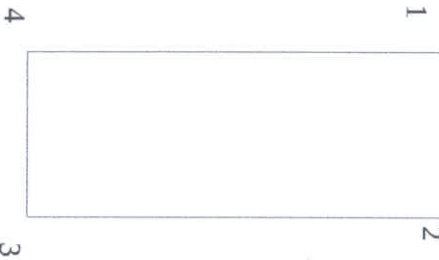
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-11-2020 a las 11:20 horas



Quajiniquil

CALLE PÚBLICA



DERROTERO	
LINEA	DIST. (m)
1 - 2	62,5
2 - 3	160
3 - 4	62,5
4 - 1	160

Notas:

- 1- No hubo rectificación de linderos
- 2- Levantamiento polar con estación total
- 3- Poligonal Abierta
- 4- Errores estimados:
Lineal: 00,02 m, Angular: 00°02'
- 5- Frente total a calle pública, del punto 1 al 2 de 125,00 metros
- 6- Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble, una vez inscrito el fraccionamiento respectivo el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.
- 7- Pl. punto de intersección
- 8- Este plano modifica el plano catastro N.º G-13537-2019

SITUADO EN:
FINCA RANCHO BOYEROS

DISTRITO: 6 Quajiniquil
CANTÓN: 3 Santa Cruz
PROVINCIA: 5 Guanaacaste

ARCHIVO: Quajiniquil, Parcela 20

ESCALA: 1 : 2000

ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA EN FOLIO REAL

MATRICULA NÚMERO :

5241946-000

Área según registro: 40000 m²

Fecha: Octubre del 2020	PROTOCOLO TOMO: 1 FOLIO: 40
Área: 10000 m²	
José Alberto Alpizar Vásquez Topógrafo y Asociados T.A. 3252	

15

Banco de Costa Rica
 15/NOV/2019 15:08:00
 Oficina: 200 OFICINA TURISMO
 Cuenta: 3403196
 Movimiento: 21667740
 Formulario: 00000007000
 Motivo: 0050

CANT. INTERES-IMPUESTO

Numero Cuenta: 00000374019
 Transaccion: 21667740
 Registrar: CAJERO NACIONAL
 Activo: PLANO URBANO
 Saldo Tasaada: 5,000.00
 Descripción:
 Feleta:
 Concepto:
 TRANSP. REGISTRAD. M. 40,000.00
 TRANSP. ARCAZAO M. 20.00
 TRANSP. DE TOROJORA 10.00
 IVA. ASEP. PYS. 1,400.00

Movimiento de Transacción: 00000000
 Sal. Tot. Transacc: 40,000.00
 Descuentos: 40,000.00
 Total Transacc: 0.00

Total Debe: 0.00

DESELOSE DE LA TRANSACCION

Efectivos: 5,000.00
 Valores: 0.00
 Total: 5,000.00

Monto en Letras:
 QUINCE MIL CIENTOS CIENTOS
 COLONES VEINTE CTS.

0000000000


OFICINA TURISMO

01 de nov. 2020

Tatiana Campos Monge
 Oficial de Servicio al Cliente

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 5241952 --- 002

lote # 21
16

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 5241952 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 002

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: CHARRAL
SITUADA EN EL DISTRITO 6- CUAJINIQUIL CANTON 3-SANTA CRUZ, DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE.

LINDEROS:

- NORTE : CALLE PÚBLICA
- SUR : DANIEL MORA VARELA
- ESTE : MARIAN QUESADA DÍAZ
- OESTE : DANIEL MORA VARELA

MIDE: DIEZ MIL METROS CUADRADOS
PLANO: G-15537-2020

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 5241946 Y ADEMAS PROVIENE DE 2587 233 002

VALOR FISCAL: 2.500.000.00 COLONES

PROPIETARIO:

LAURA QUESADA DÍAZ
CEDULA IDENTIDAD 3-0404-0644
ESTADO CIVIL: CASADA
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO: 001
PRESENTACIÓN: 2020-00329291-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACIÓN
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-NOVIEMBRE-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

USUFRUTO: SONIA DURANTE DÍAZ
DERECHO: 002

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-11-2020 a las 11:20 horas

INSCRIPCIÓN N.º:
5-1116227-2020

Fecha: 25/10/2019 08:35:19
Registrador: MAIKOL JIMÉNEZ FERNÁNDEZ
D13821D8D51RV13551VR513V85R1

Catastro Nacional
2020-15537-G
23/10/2020 10:50:32

N.º de entero: 000303794262

3

CFIA

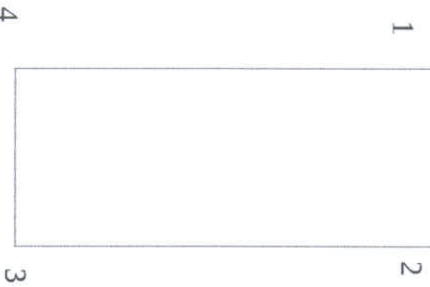
Contrato: 824247
Fecha 20/10/2020

Sellado CFIA



Caujiniquil

CALLE PÚBLICA



DERROTERO	
LÍNEA	DIST. (m)
1 - 2	62,5
2 - 3	160
3 - 4	62,5
4 - 1	160

Notas:

- 1- No hubo rectificación de linderos
- 2- Levantamiento polar con estación total
- 3- Poligonal Abierta
- 4- Errores estimados:
Lineal: 00,02 m, Angular: 00°02'
- 5- Frente total a calle pública, del punto 1 al 2 de 125,00 metros
- 6- Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble, una vez inscrito el fraccionamiento respectivo el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.
- 7- Pl. punto de intersección
- 8- Este plano modifica el plano catastro N.º G-13537-2019

SITUADO EN:

FINCA RANCHO BOYEROS

DISTRITO: 6 Caujiniquil

CANTÓN: 3 Santa Cruz

PROVINCIA: 5 Guanaquite

ARCHIVO: Caujiniquil, Parcela 21

ESCALA: 1 : 2000

ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA EN FOLIO REAL

MATRICULA NÚMERO :

5241946-000

Área según registro: 40000 m²

Fecha: Octubre del 2020

PROTOCOLO

TOMO: 1

FOLIO: 40

Área: **10000 m²**

José Alberto Alpizar Vásquez

Topógrafo y Asociados T.A. 3252

MARCOS FABIÁN SOLANO DÍAZ
NOTARIO PÚBLICO
TEL. 2201-5832, CEL. 7109-6063
ASERRÍ, VUELTA DE JORCO



2020-03-23 09:59:04

1 **NUMERO TREINTA Y CINCO:** Ante mí, **Marcos Fabián Solano Díaz**, Notario
2 Público con oficina abierta en San José, Aserrí, Vuelta de Jorco, barrio los Mangos, frente
3 al abastecedor “La Española” comparecen los señores **JOSÉ DANIEL MORA VARELA**,
4 mayor, costarricense, casado por primera vez, criminólogo de profesión, vecino de San
5 José, Aserrí, Vuelta de Jorco, ciento cincuenta metros noreste de la plaza de deportes
6 Carlos Mora Martín, casa de una planta color blanco hueso, portones negros, portador de la
7 cédula de identidad número uno – uno tres dos dos – cero cero nueve dos, **MANRIQUE**
8 **QUESADA VARGAS**, mayor, costarricense, casado por primera vez, comerciante, vecino
9 de Guanacaste, Santa Cruz, Barrio “La Luisa” costado sur de la escuela Julio Verne, casa
10 de una planta color crema, con verjas negras, portador de la cédula de identidad número
11 tres – cero uno nueve seis – cero nueve cuatro siete, **SONIA DURANTE DÍAZ** mayor,
12 costarricense, casada por primera vez, ama de casa, vecina de Guanacaste, Santa Cruz,
13 Barrio “La Luisa” costado sur de la escuela Julio Verne, casa de una planta color crema,
14 con verjas negras, portador de la cédula de identidad número nueve – cero cero seis dos –
15 cero siete seis siete, **LAURA LISSETTE QUESADA DURANTE** mayor, costarricense,
16 casada por primera vez, ama de casa, vecina de Guanacaste, Santa Cruz, Barrio “La Luisa”
17 cien metros al norte de la pulpería “La Tequiosa”, casa de dos planta color verde, con verjas
18 blancas, portador de la cédula de identidad número tres – cero cuatro cero cuatro – cero seis
19 cuatro cuatro, y **MARIAN QUESADA DURANTE** mayor, costarricense, casada por
20 primera vez, ama de casa, vecina de Guanacaste, Santa Cruz, Barrio “La Luisa” ciento
21 cincuenta metros al este de la pulpería “La Tequiosa”, casa de una planta color verde agua,
22 con verjas gris, portador de la cédula de identidad número tres – cero tres seis siete – cero
23 seis siete dos manifestando lo siguiente: **PRIMERO:** Que el señor **MORA VARELA** de
24 calidades ya conocidas, que es propietario de un inmueble inscrito en el Registro de la
25 Propiedad, Provincia de Guanacaste, Matricula número cinco dos cuatro uno nueve cuatro
26 seis – cero cero cero, naturaleza Charral, lote dieciocho, situado en el distrito sexto
27 Cuajiniquil, cantón tercero Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste, lindante al Norte con
28 calle pública y al Sur, Este y al Oeste con Daniel Mora Varela, que mide cuarenta mil
29 metros cuadrados. Linderos y área que se ajustan en todo al plano catastrado bajo el número
30 G – uno tres cinco tres cuatro – dos cero uno nueve, que se encuentra debidamente visado



3 3 5 2 6 7 4

MARCOS FABIÁN SOLANO DÍAZ

14673-87665345



1 por la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz bajo el número uno cuatro dos tres, de fecha
2 veinte de marzo del dos mil diecinueve, todo de lo cual el suscrito Notario da fe por haberlo
3 tenido a la vista. Que en la suma de diez millones de colones recibidos a entera satisfacción
4 vende este lote libre de gravámenes hipotecarios al segundo compareciente Quesada
5 Vargas, quien acepta conforme. **SEGUNDO:** El señor Quesada Vargas en su calidad de
6 comprador del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, Partido de Guanacaste,
7 Folio Real, cinco dos cuatro uno nueve cuatro seis – cero cero cero, que es terreno con la
8 naturaleza, situación, linderos y medida antes descritas y que además consta en el registro
9 tal cual - Que de dicho inmueble viene a segregarse, como en efecto segrega, los lotes que se
10 describen así: **UNO:** Terreno de charral, lote veinte, sita en el distrito sexto Cuajiniquil,
11 Cantón Tercero Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste, linda: norte con calle pública, al
12 sur con Daniel Mora Varela, al Este con Manrique Quesada Vargas y Sonia Durante Solano
13 y al oeste con Laura Lisette Quesada Durante , con una cabida de diez mil metros
14 cuadrados, con plano G – uno cinco cinco tres seis – dos cero dos cero, que se encuentra
15 debidamente visado por la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz bajo el número dos
16 cuatro cinco uno, de fecha veintidós de octubre del dos mil veinte.- **DOS:** Terreno de
17 charral, lote veintuno, sita en el distrito sexto Cuajiniquil, Cantón Tercero Santa Cruz, de
18 la provincia de Guanacaste, linda: norte con calle pública, al sur con Daniel Mora Varela, al
19 Este con Marian Quesada Durante y al oeste con Daniel Mora Varela, con una cabida de
20 diez mil metros cuadrados, con plano G – uno cinco cinco tres siete – dos cero dos cero,
21 que se encuentra debidamente visado por la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz bajo
22 el número dos cuatro cinco dos, de fecha veintidós de octubre del dos mil veinte. **TRES:** El
23 resto se reserva a favor del señor Quesada Vargas y la señora Durante Díaz en condición de
24 copropietarios en partes iguales y se describe así: Terreno de charral, lote veinte, sita en el
25 distrito sexto Cuajiniquil, Cantón Tercero Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste, linda:
26 norte con calle pública, al sur con Daniel Mora Varela, al Este con Daniel Mora Varela y al
27 oeste con Marian Quesada Durante, con una cabida de veinte mil metros cuadrados, con
28 plano G – uno cinco cinco tres cinco – dos cero dos cero, que se encuentra debidamente
29 visado por la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz bajo el número dos cuatro cinco tres,
30 de fecha veintidós de octubre del dos mil veinte. Solicitando al registro se consigne según



3 3 5 2 6 7 4

MARCOS FABIÁN SOLANO DÍAZ

14673'87665345

1 la descripción supra indicada. **TERCERO:** Que el señor Quesada Vargas, le DONA, el lote
2 veinte de descripción antes dicha a su hija Marian Quesada Durante, y el lote veintituno de
3 descripción antes dicha a su otra hija Laura Lissette Quesada Durante, reservándose de por
4 vida el derecho de usufruto de ambos lotes a nombre de Durante Solano, fincas que se
5 ajustan a los planos catastros números G – uno cinco cinco tres seis -dos cero dos cero, y G
6 – uno cinco cinco tres siete – dos cero dos cero respectivamente. Los Donatarios aceptan la
7 donación, con las reservas dichas. La donación se hace con los impuestos al día. Se estima
8 esta donación para efectos fiscales en dos millones quinientos mil colones exactos.
9 **(NOTA: SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LOS LINEAMIENTOS PARA LA**
10 **APLICACIÓN DEL ARTÍCULO QUINCE TER DE LA LEY SIETE MIL**
11 **SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS, ACUERDO DOS CERO UNO OCHO – CERO**
12 **CERO TRES – CERO CERO SEIS, TODA TRANSACCIÓN EN LA QUE SE**
13 **REALICE UN PAGO IGUAL O SUPERIOR A LOS DIEZ MIL DOLARES**
14 **DEBERÁ CUMPLIR CON EL REQUISITO DE DECLARACIÓN JURADA,**
15 **SEGÚN LA SIGUIENTE CLÁUSULA. ASÍ MISMO LA DECLARACIÓN JURADA**
16 **POR PARTE DE QUIEN REALIZA EL PAGO, PUEDE REALIZARSE EN**
17 **ESCRITURA INDEPENDIENTE, EN CUYO CASO EL NOTARIO DEBERÁ DAR**
18 **FE DE LA EXISTENCIA DE ELLA CONFORME A LA LEY). ORIGEN DE LOS**
19 **FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA TRANSACCIÓN:** El compareciente
20 MANRIQUE QUESADA VARGAS debidamente apercebido por el suscrito Notario de las
21 penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y
22 perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe
23 de juramento **DECLARA: A)** Que en este acto ha pagado al compareciente DANIEL
24 MORA VARELA el monto de diez millones de colones los cuales han sido cancelados
25 mediante transferencia, comprobante número uno uno tres tres cinco cinco de la cuenta
26 bancaria número CR – DOS UNO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO
27 DOS CINCO NUEVE SEIS CERO OCHO TRES CERO NUEVE, del Banco de Costa
28 Rica con fecha primero del mes de noviembre del año dos mil veinte a las catorce horas. **B)**
29 Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de quinientos un mil trescientos
30 cincuenta cuatro colones con cuarenta céntimos, por concepto de especias fiscales y un



3 3 5 2 6 7 4

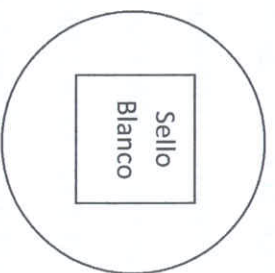
MARCOS FABIAN SOLANO DIAZ

14673*87665345



1 monto de setecientos veinticuatro mil seiscientos setenta y seis colones con sesenta
2 céntimos por concepto de honorarios, monto que se ha cancelado mediante transferencia,
3 comprobante número uno uno tres tres cinco seis de la cuenta bancaria número CR – DOS
4 UNO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO DOS CINCO NUEVE SEIS
5 CERO OCHO TRES CERO NUEVE, del Banco de Costa Rica con fecha primero de
6 noviembre del año dos mil veinte a las catorce horas cinco minutos. C) Ambas sumas de
7 dinero provienen de ahorros propios obtenidos de la actividad comercial a la que se dedica
8 el señor Quesada Vargas. D) Que el bien que adquiere el día de hoy no será destinado a
9 ninguna actividad ilícita. E) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo
10 establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis,
11 *Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades*
12 *conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo*, cuyos alcances conoce y
13 acepta. El suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal
14 de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo, el
15 suscrito notario hace constar, que una copia del documento de identidad de cada uno de los
16 comparecientes, así como del informe registral y de los planos catastros de la propiedad han
17 sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como los establece el Código Notarial
18 vigente. Es todo, Expido un primer testimonio para los adquirientes. Leído lo escrito a los
19 otorgantes, resultan conformes, manifestando que lo aprueban y firmamos en San José a las
20 quince horas quince minutos del primero de noviembre del año dos mil veinte. Lo anterior
21 es copia exacta de la escritura número treinta y cinco, vista al folio cuarenta, del tomo número
22 uno, del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la
23 expido como un primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

Marcos Fabian Solano Diaz
Notario



Registro Inmobiliario	
Antel.	/
Finca	/
Plano	/
C.A.V.	/
Morfos	/
Sello	/
Firma	/
Bol.	/
Sellos	/
Otros	/



3 3 5 2 6 7 4

MARCOS FABIAN SOLANO DIAZ

14673"87665345

Bodega de Costa Rica
 15/05/2019 11:00:00
 Oficina: 200 OFICINA TURKAKIA
 Cedula: 342199
 Ingresos: 11668734
 Formularios: 1000000000
 Notas: 3059

CMR INTERNO-FABRICA

Numero Estima: 0000000000
 Transaccion: 11668734
 Registro: CATASTRO NACIONAL
 Acta: PLANE URBAN
 Monto Taxado: 5,200.00
 Descripción:
 Inletas:
 Conceptos:
 TIPO DE REGISTRO N: 10-000.00
 TIPO DE ARCHIVO N: 20.00
 TIPO DE TENDIDO: 10.00
 IVA: 10%: 1,400.00

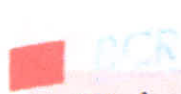
Monto de Transacción: 107199.00
 Sal. Tot. Liquidar: 11668734.00
 Descuentos: 11668734.00
 Total Tributos: 11668734.00

Total DDTI: 11668734.00

DETALLE DE LA TRANSACCION

Efectivos: 11668734.00
 Valores: 11668734.00
 Total: 11668734.00

Monto en Letras:
 QUINCE MIL SETECIENTOS VEINTIDOS
 COLONES Y VEINTE CTS.
 0000000000


 OFICINA
 TURKAKIA

01 de nov. 2020

Tatiana Campos Monge
 Oficial de Servicio al Cliente

INDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

LIC. MARCOS FABIAN SOLANO DIAZ

CARNÉ # 3352674

PRIMERA QUINCENA DE NOVIEMBRE DEL

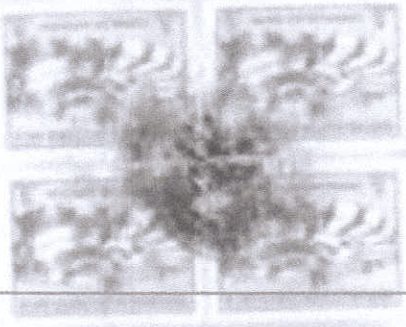
2020

ENVIADO EN PERIODO DE GRACIA*

Presentado: 15/11/2020; 20:00 horas

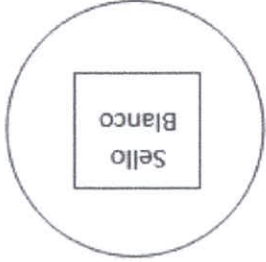
Tipo Principal

Tommo	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	40-F	41-V	35	01/11/2020	15:15	Compraventa, Fraccionamiento, Donación y una Declaración jurada.	MANRIQUE QUESADA VARGAS SONIA DURANTE DIAZ MARIAN QUESADA DURANTE LAURA QUESADA DURANTE DANIEL MORA VARELA	
****Ultima linea****								



MARCOS
FABIAN
SOLANO
DIAZ (FIRMA)

Firmado digitalmente
por MARCOS FABIAN
SOLANO DIAZ
(FIRMA)
Fecha: 2020.12.14
19:23:40 -06'00'



Notaria Solano Diaz
 Licenciado y Notario Marcos Fabián Solano Diaz
 3-0352-0674
 San José, Aserri, Vuelta de Jorco, Los Mangos Barrio el Carmen frente al abastecedor la "Españolita"
 7109-6063
 zoo.br@hotmail.com

FACTURA ELECTRONICA NO.

00100001010000001068

Ciente

Marrique Quesada
Blanco

3-0196-0947

6420-0743

Guápiles

Marcón@hotmail.com

Fecha Emisión 01/11/2020 15:15:17AM

Condición Venta Contado

Plazo 0 dias

Moneda CRC

Tipo Cambio 1,00

Referencia

Descripción	Unidad	Cantidad	Precio	Total	Descuento
1- Compraventa	Unid	1,00	¢462.576,00 i.v.a.i.	¢462.576,00	¢0,00
2- Declaración	Unid	1,00	¢68.365,00 i.v.a.i.	¢68.365,00	¢0,00
3- Segregación	Unid	2,00	¢110.419,30 i.v.a.i.	¢250.838,30	¢0,00
4- Donaciones	Unid	2,00	¢91.239,00 i.v.a.i.	¢182.478,00	¢0,00
5- Constitución de Usufruto	Unid	2,00	¢70.639,40 i.v.a.i.	¢141.279,80	¢0,00

Clave Numerica: 50612051900070145006500100001010000001068100001239

Nota: los precios tienen incluido los impuestos de le ley según cada acto en total es un monto de ¢ 501.354,40

Subtotal ¢1.076,031

Descuento ¢0,00

Exento ¢0,00

Impuesto ¢0,00

Total ¢1.076,031

Medio de Pago

Tarjeta

Número de Factura para pagos por conectividad:

999001239011068 o por Número de Cliente 99900123901

Autorización mediante Resolución No. DGT-R-48-2016 del 07/10/2016 de la DGTD v.4.2



Protocolo de referencias

MARCOS FABIÁN SOLANO DÍAZ
NOTARIO PÚBLICO
TEL. 2201-5832, CEL. 7109-6063
ASERRÍ, VUELTA DE JORCO



①
Protocolo # 1
Escritura # 35
Folios: 40-F, 40-V
41-F, 41-V.

1 **NUMERO TREINTA Y CINCO:** Ante mí, **Marcos Fabián Solano Díaz**, Notario
2 Público con oficina abierta en San José, Aserrí, Vuelta de Jorco, barrio los Mangos, frente
3 al abastecedor “La Española” comparecen los señores **JOSÉ DANIEL MORA VARELA**,
4 mayor, costarricense, casado por primera vez, criminólogo de profesión, vecino de San
5 José, Aserrí, Vuelta de Jorco, ciento cincuenta metros noreste de la plaza de deportes
6 Carlos Mora Marín, casa de una planta color blanco hueso, portones negros, portador de la
7 cédula de identidad número uno – uno tres dos dos – cero cero nueve dos, **MANRIQUE**
8 **QUESADA VARGAS**, mayor, costarricense, casado por primera vez, comerciante, vecino
9 de Guanacaste, Santa Cruz, Barrio “La Luisa” costado sur de la escuela Julio Verne, casa
10 de una planta color crema, con verjas negras, portador de la cédula de identidad número
11 tres – cero uno nueve seis – cero nueve cuatro siete, **SONIA DURANTE DÍAZ** mayor,
12 costarricense, casada por primera vez, ama de casa, vecina de Guanacaste, Santa Cruz,
13 Barrio “La Luisa” costado sur de la escuela Julio Verne, casa de una planta color crema,
14 con verjas negras, portador de la cédula de identidad número nueve – cero cero seis dos –
15 cero siete seis siete, **LAURA LISSETTE QUESADA DURANTE** mayor, costarricense,
16 casada por primera vez, ama de casa, vecina de Guanacaste, Santa Cruz, Barrio “La Luisa”
17 cien metros al norte de la pulpería “La Tequiosa”, casa de dos planta color verde, con verjas
18 blancas, portador de la cédula de identidad número tres – cero cuatro cero cuatro – cero seis
19 cuatro cuatro, y **MARIAN QUESADA DURANTE** mayor, costarricense, casada por
20 primera vez, ama de casa, vecina de Guanacaste, Santa Cruz, Barrio “La Luisa” ciento
21 cincuenta metros al este de la pulpería “La Tequiosa”, casa de una planta color verde agua,
22 con verjas gris, portador de la cédula de identidad número tres – cero tres seis siete – cero
23 seis siete dos manifestando lo siguiente: **PRIMERO:** Que el señor **MORA VARELA** de
24 calidades ya conocidas, que es propietario de un inmueble inscrito en el Registro de la
25 Propiedad, Provincia de Guanacaste, Matrícula número cinco dos cuatro uno nueve cuatro
26 seis – cero cero cero, naturaleza Charral, lote dieciocho, situado en el distrito sexto
27 Cuajiniquil, cantón tercero Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste, lindante al Norte con
28 calle pública y al Sur, Este y al Oeste con Daniel Mora Varela, que mide cuarenta mil
29 metros cuadrados. Linderos y área que se ajustan en todo al plano catastrado bajo el número
30 G – uno tres cinco tres cuatro – dos cero uno nueve, que se encuentra debidamente visado



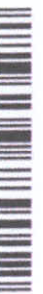
3 3 5 2 6 7 4

MARCOS FABIÁN SOLANO DÍAZ

14673-87665345



1 por la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz bajo el número uno cuatro dos tres, de fecha
2 veinte de marzo del dos mil diecinueve, todo de lo cual el suscrito Notario da fe por haberlo
3 tenido a la vista. Que en la suma de diez millones de colones recibidos a entera satisfacción
4 vende este lote libre de gravámenes hipotecarios al segundo compareciente Quesada
5 Vargas, quien acepta conforme. **SEGUNDO:** El señor Quesada Vargas en su calidad de
6 comprador del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, Partido de Guanacaste,
7 Folio Real, cinco dos cuatro uno nueve cuatro seis – cero cero cero, que es terreno con la
8 naturaleza, situación, linderos y medida antes descritas y que además consta en el registro
9 tal cual.- Que de dicho inmueble viene a segregarse, como en efecto segrega, los lotes que se
10 describen así: **UNO:** Terreno de charral, lote veinte, sita en el distrito sexto Cuajiniquil,
11 Cantón Tercero Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste, linda: norte con calle pública, al
12 sur con Daniel Mora Varela, al Este con Manrique Quesada Vargas y Sonia Durante Solano
13 y al oeste con Laura Lissette Quesada Durante , con una cabida de diez mil metros
14 cuadrados, con plano G – uno cinco cinco tres seis – dos cero dos cero, que se encuentra
15 debidamente visado por la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz bajo el número dos
16 cuatro cinco uno, de fecha veintidós de octubre del dos mil veinte.- **DOS:** Terreno de
17 charral, lote veintinueve, sita en el distrito sexto Cuajiniquil, Cantón Tercero Santa Cruz, de
18 la provincia de Guanacaste, linda: norte con calle pública, al sur con Daniel Mora Varela, al
19 Este con Marian Quesada Durante y al oeste con Daniel Mora Varela, con una cabida de
20 diez mil metros cuadrados, con plano G – uno cinco cinco tres siete – dos cero dos cero,
21 que se encuentra debidamente visado por la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz bajo
22 el número dos cuatro cinco dos, de fecha veintidós de octubre del dos mil veinte. **TRES:** El
23 resto se reserva a favor del señor Quesada Vargas y la señora Durante Diaz en condición de
24 copropietarios en partes iguales y se describe así: Terreno de charral, lote veinte, sita en el
25 distrito sexto Cuajiniquil, Cantón Tercero Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste, linda:
26 norte con calle pública, al sur con Daniel Mora Varela, al Este con Daniel Mora Varela y al
27 oeste con Marian Quesada Durante, con una cabida de veinte mil metros cuadrados, con
28 plano G – uno cinco cinco tres cinco – dos cero dos cero, que se encuentra debidamente
29 visado por la Municipalidad del Cantón de Santa Cruz bajo el número dos cuatro cinco tres,
30 de fecha veintidós de octubre del dos mil veinte. Solicitando al registro se consigne según



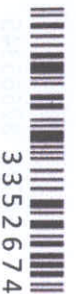
3 3 5 2 6 7 4

MARCOS FABIAN SOLANO DIAZ

14673"87665345



1 la descripción supra indicada. **TERCERO:** Que el señor Quesada Vargas, le DONA, el lote
2 veinte de descripción antes dicha a su hija Marian Quesada Durante, y el lote veintituno de
3 descripción antes dicha a su otra hija Laura Lissette Quesada Durante, reservándose de por
4 vida el derecho de usufruto de ambos lotes a nombre de Durante Solano, fincas que se
5 ajustan a los planos catastros números G – uno cinco cinco tres seis -dos cero dos cero, y G
6 – uno cinco cinco tres siete – dos cero dos cero respectivamente. Los Donatarios aceptan la
7 donación, con las reservas dichas. La donación se hace con los impuestos al día. Se estima
8 esta donación para efectos fiscales en dos millones quinientos mil colones exactos.
9 **(NOTA: SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LOS LINEAMIENTOS PARA LA**
10 **APLICACIÓN DEL ARTÍCULO QUINCE TER DE LA LEY SIETE MIL**
11 **SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS, ACUERDO DOS CERO UNO OCHO – CERO**
12 **CERO TRES – CERO CERO SEIS, TODA TRANSACCIÓN EN LA QUE SE**
13 **REALICE UN PAGO IGUAL O SUPERIOR A LOS DIEZ MIL DOLARES**
14 **DEBERÁ CUMPLIR CON EL REQUISITO DE DECLARACIÓN JURADA,**
15 **SEGÚN LA SIGUIENTE CLÁUSULA. ASÍ MISMO LA DECLARACIÓN JURADA**
16 **POR PARTE DE QUIEN REALIZA EL PAGO, PUEDE REALIZARSE EN**
17 **ESCRITURA INDEPENDIENTE, EN CUYO CASO EL NOTARIO DEBERÁ DAR**
18 **FE DE LA EXISTENCIA DE ELLA CONFORME A LA LEY). ORIGEN DE LOS**
19 **FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA TRANSACCIÓN:** El compareciente
20 MANRIQUE QUESADA VARGAS debidamente apercebido por el suscrito Notario de las
21 penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y
22 perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe
23 de juramento **DECLARA: A)** Que en este acto ha pagado al compareciente DANIEL
24 MORA VARELA el monto de diez millones de colones los cuales han sido cancelados
25 mediante transferencia, comprobante número uno uno tres tres cinco cinco de la cuenta
26 bancaria número CR – DOS UNO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO CERO UNO
27 DOS CINCO NUEVE SEIS CERO OCHO TRES CERO NUEVE, del Banco de Costa
28 Rica con fecha primero del mes de noviembre del año dos mil veinte a las catorce horas. **B)**
29 Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de quinientos un mil trescientos
30 cincuenta cuatro colones con cuarenta céntimos, por concepto de especias fiscales y un



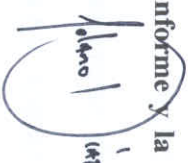
3 3 5 2 6 7 4

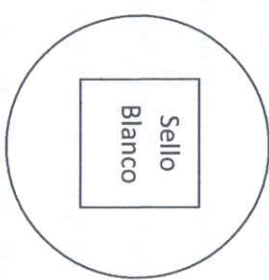
MARCOS FABIÁN SOLANO DÍAZ

14673"87665345



1 monto de setecientos veinticuatro mil seiscientos setenta y seis colones con sesenta
2 céntimos por concepto de honorarios, monto que se ha cancelado mediante transferencia,
3 comprobante número uno uno tres tres cinco seis de la cuenta bancaria número CR – DOS
4 UNO UNO CINCO DOS CERO DOS CERO UNO DOS CINCO NUEVE SEIS
5 CERO OCHO TRES CERO NUEVE, del Banco de Costa Rica con fecha primero de
6 noviembre del año dos mil veinte a las catorce horas cinco minutos. C) Ambas sumas de
7 dinero provienen de ahorros propios obtenidos de la actividad comercial a la que se dedica
8 el señor Quesada Vargas. D) Que el bien que adquiere el día de hoy no será destinado a
9 ninguna actividad ilícita. E) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo
10 establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis,
11 *Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades*
12 *conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo*, cuyos alcances conoce y
13 acepta. El suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal
14 de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo, el
15 suscrito notario hace constar, que una copia del documento de identidad de cada uno de los
16 comparecientes, así como del informe registral y de los planos catastros de la propiedad han
17 sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como los establece el Código Notarial
18 vigente. Es todo, Expido un primer testimonio para los adquirientes. Leído lo escrito a los
19 otorgantes, resultan conformes, manifestando que lo aprueban y firmamos en San José a las
20 quince horas quince minutos del primero de noviembre del año dos mil veinte. Lo anterior
21 es copia exacta de la escritura número treinta y cinco, vista al folio cuarenta, del tomo número
22 uno, del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la
23 expido como un primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.


MARCOS FABIÁN SOLANO DÍAZ



3 3 5 2 6 7 4

MARCOS FABIÁN SOLANO DÍAZ

14673-87665345