

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMERICAS
VICERRECTORIA ACADEMICA**

CARRERA DE DERECHO

**TEMA DE INVESTIGACION
COMPRAVENTA BIEN INMUEBLE**

CASO #23 – ENERO

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

**NOMBRE DE LA ESTUDIANTE
LICDA. KAREN MILENA MURILLO PEREIRA**

**NOMBRE DEL DIRECTOR DE LA ESPECIALIDAD
MSc. SILVIA MADRIGAL CORDOBA**

**SEDE ARANJUEZ
FEBRERO 2021**

CONTENIDO

INTRODUCCION.....	3-6
MARCO NORMATIVO.....	7-24
ANALISIS JURIDICO Y ARGUMENTACION	25-28
INSTRUMENTO NOTARIAL	29-55
REFERENCIAS	56-57
APENDICES	58-59

INTRODUCCION

DESCRIPCION DEL CASO

El caso se resume de la siguiente manera: A mi notaria se presenta el día 8 de febrero del 2021 a las 14:00 horas el señor Agustín Pla (único apellido en la razón de la nacionalidad) nacionalidad española pasaporte vigente de España, junto con el señor Alejandro Piedra Martínez, con el fin de que el señor Pla le va a comprar al señor Piedra una propiedad ubicada en Turrialba centro. El señor Pla ha realizado con el consentimiento del señor Piedra varias mejoras a un apartamento que este último le alquila, valoradas en dos millones de colones. El precio total de la venta es de treinta y cinco millones de colones. De ese monto por concepto de mejoras hechas por el comprador se va a rebajar el monto de dos millones de colones. La venta es libre de gravámenes y anotaciones. Dicha propiedad soporta una servidumbre de paso.

El señor Pla presenta ante la notaria las facturas de las reparaciones que le realizó al apartamento del señor Piedra, el mismo indica que su deseo es que quede establecido en la compra que el monto de dos millones de colones se debe a las reparaciones que él mismo realizó.

PROPOSITOS DEL ANALISIS DEL CASO

El propósito primordial en este caso radica en la exactitud y precisión que debe tener el notario en el momento de efectuar una compraventa, en el entendido que es un contrato bilateral en la cual el vendedor se obliga a entregar una cosa a cambio de un precio a cargo del comprador.

Se analizará en este caso la importancia de la actuación notarial dentro de una compraventa ya que el mismo se trata de un documento protocolar en virtud de que se realizará en escritura

pública, por lo tanto se analizará los aspectos administrativos, precartularios y actos propios de otorgamiento de la escritura pública, así mismo las consecuencias legales, éticas y disciplinarias que conllevaría una mala actuación notarial.

Partiendo incluso que se trata de un compareciente extranjero el artículo 85 del Código Notarial establece:

“Si en un acto o contrato intervinieren extranjeros, deberán ser identificados con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales. Se indicará la nacionalidad y, si en el país de origen se usare solo un apellido, el nombre se consignará en esta forma; en tal caso, el notario deberá dejar constancia de ello. Cuando el nombre de la persona se componga de palabras incomprensibles para la cultura costarricense, deberá indicarse a la par de cada una y entre paréntesis, cuál corresponde propiamente al nombre y cuál al apellido o los apellidos.”

Cuando personas extranjeras otorguen escrituras, el notario deberá tomar todas las medidas pertinentes para asegurarse de que los documentos de identificación y los poderes otorgados por ellos son auténticos.

Así mismo siendo que los comparecientes expresamente indican su interés en que se estipule el monto de las mejoras del bien inmueble a comprar como parte de la negociación entre ambas partes se debe establecer dicho acuerdo, esto basado en el artículo 86 del Código Notarial donde se indica:

“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.”

Esto lo viene fecundando el artículo 87 del Código notarial donde indica:

“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”

Ahora bien, tratándose de bienes inmuebles el artículo 88 del Código Notarial indica:

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.

Por lo anterior, se deberá tener claro las características particulares del inmueble a efecto de que la escritura cumpla con sus requisitos.

Siguiendo con ese orden de ideas, se tendrá que respetar y cumplir con la guía de calificación registral que consta en el registro de bienes inmuebles y que estipula los requisitos mínimos necesarios para que la escritura cumpla con su fin registral, deberá contener, esto en lo interesa de acuerdo al cuadro fáctico de este caso,son los siguientes:

Requisitos generales compraventa:

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 Decreto Ejecutivo 26771 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 Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula 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 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).

4. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
5. La tramitación de documentos presentados mediante el servicio denominado Ventanilla Digital se realizará en la medida en que se logre la identificación de los elementos objetivos y subjetivos mínimos necesarios para su ingreso a la corriente registral.
6. La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo" es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar dicha declaración jurada.

Requisitos Específicos según las partes que se detallan:

Persona Física mayor hábil

1. Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).
2. Si en un acto o contrato intervinieren extranjeros, deberán ser identificados con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales. Se indicará la nacionalidad y, si en el país de origen se usare solo un apellido, el nombre se consignará en esta forma; en tal caso, el notario deberá dejar constancia de ello. (art. 85 Código Notarial)

Dicho lo anterior y amparados al principio de rogación y al deber de asesorar a las partes se procede actuar basado a su solicitud.

MARCO NORMATIVO

La fundamentación del presente caso reúne primeramente aquellos elementos que regulan la función notarial en cuanto al fondo y al forma en que se debe realizar la compraventa, sus elementos, sus requisitos, estructura del instrumento público, estudios pre cartularios, archivos de referencias, alcances legales y fin del mismo principalmente, emanados del Código Notarial, los lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, jurisprudencia del Tribunal Disciplinario de la Dirección Nacional del Notarial (DNN).

Al respecto, es importante tener claro el concepto de lo que es un notario público

- NOTARIO PUBLICO

El notario latino es el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes. Redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir las copias que den fe de su contenido.-

Como lo que se pretende realizar es un traspaso, también es importante tener claro lo que es la función notarial, sus principios y deberes para llevar a buen puerto el servicio contratado.

-FUNCION NOTARIAL

El notario ejerce una función pública que le ha sido delegada en forma personal por el Estado y que consiste principalmente, en dar fe de las situaciones de hecho que debe constatar. Junto al carácter de fedatario público, actúa como asesor de quienes solicitan sus servicios (rogación), respecto de los alcances legales del acto que pretenden le sea autorizado por él.

José Castán Tobeñas, citado por Luis Carral y de teresa sostiene que esa parte del papel del Notario comprende los siguientes tres factores:

- 1) Función Directiva, en que aconseja, instruye, como perito en derecho y concilia y coordina voluntades;

- 2) **Función Moldeadora.** El Notario modela el acto jurídico, dotándolo de forma legal. Para ello califica la naturaleza y legalidad del acto; admite este a su intervención al tenerse requerido por las partes, o bien lo rechaza, si la calificación es adversa; y por fin lo redacta. Esta función de redacción la ejerce con entera libertad, sin más condición o limitación que la de no traicionar la voluntad de las partes dentro de las normas de derecho y observando las prescripciones de la Ley de Notariado (Código Notarial).
- 3) **Función Autentificadora:** Es esta la de mayor trascendencia pública. Consiste en investir los actos notariales de una presunción de veracidad que los hace aptos para imponerse por si mismos en las relaciones jurídicas para ser impuestos por el poder coactivo del Estado." Derecho Notarial y Registral. México, D.F. primera edición, 1965, pag. 91)

Asimismo, un aspecto sumamente relevante inherente a esta labor es la fe pública que se ha delegado en el notario público y cuyo concepto rescata el artículo 31 del Código Notarial.

La doctrina y jurisprudencia de nuestros tribunales rescatan los siguientes conceptos:

La **función notarial**, la doctrina la define como: *“aquella actividad jurídico-cautelar cometida por el notario, que consiste en dirigir imparcialmente a los particulares en la individualización regular de sus derechos subjetivos, para dotarlos de certeza jurídica conforme a las necesidades del tráfico y de su prueba eventual.”* (Larraud, Rufino; **Curso de Derecho Notarial**. Edic. De Palma, Buenos Aires. 1966.

Para Giménez Arnau, la función notarial debe aspirar a: *“a) asegurar la autenticidad para el futuro; b) garantizar la legalidad o legitimidad del acto; y c) constituir un medio de fijación normal que asegure los efectos del mismo, así entre las partes, como en cuanto a los causahabientes de ellas o los futuros interesados”*. Giménez Arnau, Enrique. **Derecho Notarial Español**. Universidad de Navarra, Pamplona, 1964.

El notario debe tener siempre presente que es un profesional liberal pero que realiza una función pública delegada por El Estado. Este profesional ejerce auténticas tareas estatales; es decir, ejerce competencias que, según el orden legal vigente, son de soberanía estatal,

*pero como el Estado no puede en primera persona ofrecer certeza y seguridad, delega esta función en los notarios junto con la fe pública, con el fin de que instrumenten las voluntades de los ciudadanos. El notario tiene el oficio de ser asesor jurídico, consejero o avenidor de quienes requieren sus servicios, porque su función consiste en la función preventiva de la justicia, representando así un instrumento al servicio de la administración de la justicia preventiva. (Conceptos tomados de los libros "Manual de Derecho Notarial" de Herman Mora Vargas y "Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá" de Oscar A. Salas. El autor Carlos Emérito González, citado por el autor Herman Mora Vargas, dice, respecto a la función notarial lo siguiente: **"hoy su misión tiene los atributos del juez, desempeña en la paz y no en la contienda. No en la litis sino conciliando. Más que testigo del acto es instrumentador y asesor. Debe persuadir más que aplicar la norma con severidad"**.*

"La función notarial no se circunscribe a la confección del documento notarial solicitado por la parte que rogó los servicios, sino que va más allá.- Debe realizar los estudios registrales previos, para informarse del estado jurídico del bien que se va a negociar, examinar la legalidad del acto o contrato que requieren las partes, y así asesorarlas jurídica e imparcialmente y, darle forma legal a lo expresado por ellas, confeccionando al efecto el instrumento público en la forma más clara y nítida posible, siendo su obligación presentar el documento al Registro correspondiente para su debida inscripción, y es su deber negarse a prestar sus servicios cuando exista causa justa, legal o moral, conforme lo prescriben los artículos 1, 2, 6, y 34 incisos a), f) g) y h) del Código Notarial.-" (Tribunal de Notariado, Voto número 140 de las 9:35 horas del 15 de junio del dos mil seis)

-FE PUBLICA

Fe pública notarial, se puede decir que *"consiste en la potestad de asegurar la verdad de hechos y de actos jurídicos que constan a quien la ejerce y que en virtud de sus aseveraciones serán tenidos por auténticos, mientras no se demuestre judicialmente su falsedad. Su fundamento radica en el deber del Estado, como resguardador de la paz social, de proteger los derechos subjetivos, evitando que surjan contiendas que requieran la intervención de los tribunales. Para llevar a cabo tal protección, el Estado necesita conocer con certeza los derechos sobre los que debe ejercerse esa tutela impidiendo que se niegue su existencia y garantizando su efectividad, necesidad que viene a llenar la fe pública notarial."* Salas

Marrero, Oscar, **Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá**, Editorial Costa Rica, 1971. pág. 91, 92.

En el mismo sentido, se dice que *“Jurídicamente la fe pública supone la existencia de una verdad oficial cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo de nuestro albedrío, sino por virtud de un imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir sobre su objetiva verdad...”* Giménez Arnau, E. **Introducción al Derecho Notarial**. Madrid, 1941, pág. 25

A su vez, vale tener presente los siguientes principios, desarrollados en Manuel de Derecho Notarial de Herman Mora, que no se reproducen para no hacer extensa la respuesta al caso.

-Principios Notariales:

- 1. Carácter de Notario Público (art. 2 C.N.)**
- 2. El notario es Imparcial (art. 35)**
- 3. El notario asenta sus documentos en Protocolo (art. 33)**
- 4. El notario está sujeto al Principio de Legalidad (art. 34 inc. a)**
- 5. Su actuación es "rogada" (art. 6)**
- 6. Inmediación (art. 34 inc. a) y b)**
- 7. Unidad del Acto (art. 91)**

En el ejercicio de la función notarial se aplican los deberes de la función notarial, entre los cuales se encuentran:

DEBERES Y OBLIGACIONES DEL NOTARIO

- 1) Tener oficina abierta al público (art. 6)**
- 2) Brindar siempre servicio (rogación) art. 6 Y 36 párrafo 1º.)**
- 3) Asesorar imparcialmente (arts. 6, 34 inciso f), y 35)**
- 4) No podrá negarse a prestar servicio, salvo disposición legal en contrario (art. 36 pp. 1º.)**
- 5) No podrá relevarse de responsabilidad (art. 7)**
- 6) Presentar Indices (arts. 26 y 27)**
- 7) Informar del valor y trascendencia legales de las renunciaciones y gravámenes legales hechas por las partes (34 inc. b)**
- 8) Realizar estudios registrales (art. 34 inc. g)**
- 9) Tramitar inscripción de documentos con efectos registrales (art. 34 inc h)**
- 10) Guardar secreto profesional sobre las manifestaciones extraprotocolares (art. 38)**
- 11) Identificar a las partes (art. 39 y 85 C.N., 94 y 95 Ley del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil, arts. 30, 31, 34 y 68 Ley de Migración y Extranjería # 7033 de 4 de agosto de 1986)**
- 12) Apreciar la capacidad de las personas físicas y comprobar la existencia de las jurídicas (arts 40 y 84)**

13) Mostrar el protocolo cuando sea requerido 8art. 46)

14) Llevar el Archivo de Referencias (art. 47) y Copias de Instrumentos (art. 48)

15) Deber de custodia y conservación del protocolo (art. 51)

16) Realizar advertencias en certificaciones y copias en lo conducente (art. 77)

17) Estampar huella digital (78)

18) Deber de dar recibo sobre sumas pagadas (art. 167)

19) Deber de consignar nota de referencia (art. 97)

Ahora, bien, para la resolución del caso establecido para cumplir con la prueba de grado, igualmente debe tenerse presente lo que es el ciclo cartular que debe aplicar todo notario, al igual que los deberes antes citados, que consiste en las siguientes tres fases:

I. FASE PRE-ESCRITURARIA

Sobre la ROGACION:

Señala la doctrina notarial:

"...si bien los interesados no están obligados a someterse a la relación notarial, en cambio el notario no puede organizar ésta ni realizar la creación del instrumento público, sin apegarse a los preceptos de forma que imperativamente le enumera la Ley...Ni éstas [refiriéndose a las partes] ni el notario pueden renunciar a que se llene alguna de las formalidades celosamente precisadas por la Ley y que no tienen como finalidad proteger precisamente el interés de las personas que intervienen, sino en general y específicamente, el de terceras personas, pues indudablemente se trata de que el instrumento haga fe frente a

todos aquellos que no han intervenido en él...Las normas propiamente de Derecho Notarial (adjetivas) obligan con mira a la seguridad de las transacciones jurídicas, y nunca pueden dejar de ser aplicadas por el notario, y menos renunciadas por éste, que es el único obligado a aplicarlas..." (CARRAL y DE TERESA LUIS. Derecho Notarial y Registral I Edición, México, 1965, página 34)

De existir parentesco entre el notario y las partes, el notario debe excusarse, según disponen los artículos 6 y 36 del Código Notarial, como lo ejemplifica el siguiente antecedente:

"la escritura número veintisiete se otorgó en el entendido de que iba a ser inscrita en un tiempo razonable, pues aunque el denunciante conocía de la existencia de un documento anterior sin inscribir, hubo un compromiso por parte del notario de aligerar el proceso de inscripción de ese otro documento, toda vez que en él quien aparecía como donante de los inmuebles era su suegro, y como donataria, su esposa. Así lo manifiesta el denunciante en su escrito de folio 25, cuando al refutar la defensa del notario hecha en el sentido de que él conocía de la existencia de un documento anterior sin inscribir y que así lo aceptó en la denuncia, dijo: "En cuanto al hecho segundo, el Licdo. ... me aseguró que en vista de que era su suegro el que le traspasaba yo no tendría ningún problema con la nueva escritura que se otorgaba ante su notaría, ya que él se encargaría de aligerar el proceso a fin de registrar mi escritura". No puede entonces exonerarse al notario de la responsabilidad de inscribir, por el sólo hecho de que el denunciante conocía de la situación registral de los bienes por él comprados, pues estando de por medio parientes del notario en esa otra negociación, el señor ... no previó la falta de inscripción del anterior documento como un impedimento para la inscripción del suyo. " (Tribunal de Notariado, Voto número 29 de las 10:25 horas del 20 de febrero del dos mil tres)

Otro aspecto de gran relevancia es el atinente al deber de asesoría imparcialidad que el notario está debido a observar con respecto a ambas partes en la contratación contenido en los artículos 34 y 35 del citado cuerpo legal.- La jurisprudencia patria se ha pronunciado en el siguiente sentido:

IMPARCIALIDAD

La Sala Constitucional, mediante Voto **649-93** op cit expresa que: *"Del Notario se exige, entonces, contrariamente a lo que sucede en el caso del abogado, que sea neutral, objetivo, y que actúe dando fe de lo que en su presencia se acordó en beneficio de las partes que comparecen ante él y no de una sola de ellas."*

Ilustra este deber de asesoría imparcial el siguiente antecedente:

Deber de asesoría imparcial

"Así, los deberes y responsabilidades del notario pueden ser calificados en preescriturarios y postescriturarios. Dentro de los primeros es de importancia, en la situación acontecida en autos, el de asesoría y, dentro de los segundos, el de inscripción; los cuales, aunque originados en diferentes estadios, están íntimamente ligados en la función notarial, pues la correcta y oportuna atención al primero, facilitará, el cumplimiento de los segundos, en casos, como el que nos ocupa, pues si el notario acusado en esta causa, hubiera autorizado la escritura objeto del asunto, atendiendo adecuadamente a los requisitos formales y sustanciales necesarios, la escritura de afectación a patrimonio familiar, no tendría ningún defecto y hubiese sido inscrita en su momento. Las excusas del notario acusado-recurrente, no son suficientes, al negar su responsabilidad en los hechos y atribuirlos al denunciante, cuando ciertamente, el asesor jurídico y el responsable por autorizar el documento era y es él y no quien acude a rogar sus servicios, como se analizará a continuación. De esta forma, conforme a los numerales 1, 2, 6, 7, 34 incisos a), b) f), g) y 36 del Código Notarial, el cartulario está en la obligación de asesorar en forma imparcial a los comparecientes, lo que implica valorar y encausar la voluntad de quienes requieren de sus servicios, en el marco de la legalidad, previo estudio en los registros públicos de que se trata, así como el de aquellos expedientes administrativos y judiciales cuando el caso lo amerite, asegurando, con esto, la validez y eficacia del instrumento otorgado ante sus oficios, lo que implica, consecuentemente, la inscripción del acto o contrato cuando esto sea necesario, para garantizar su validez y eficacia. Lo contrario le está expresamente prohibido, según el numeral 7, inciso d) ibid, que prohíbe al cartulario autorizar actos o contratos contrarios a la ley, ineficaces o los que para ser ejecutados requieran autorización previa, mientras ésta no se haya extendido, o cualquier otra actuación o requisito que impida inscribirlos en los registros públicos, en el entendido de que carecerá de validez cualquier manifestación de

las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus funciones (artículo 15 ibid).- Autorizado el acto, conforme a las disposiciones formales y substanciales previstas en el ordenamiento, el notario debe avocarse a la inscripción de aquellos actos o contratos que para su eficacia plena requieran de su registración en las oficinas públicas correspondientes (normativa señalada del Código Notarial, a la que debe sumarse el artículo 34 inciso h), que expresamente prevé esa obligación). Lo anterior, a fin de que el acto que autoriza sobre publicidad registral y, de ese modo, se aseguren los derechos de los comparecientes con la oponibilidad frente a terceros que caracteriza la anotación e inscripción, pues, con ella, la propiedad sobre inmuebles surte todos los efectos legales (artículos 267 y 455 del Código Civil y 42 del Código de Familia, de especial relevancia en el caso). Su incumplimiento es sancionado por el artículo 144 inciso a) de Código Notarial. “ (Tribunal de Notariado, Voto número 12, de las 10:00 horas del 26 de enero del dos mil doce)

DEBER DE IDENTIFICACION (artículos 39 y 85 Código Notarial)

Dentro de la fase preescrituraria, es notorio apreciar con sumo cuidado el deber de identificación tanto para nacionales y extranjeros.- Así, la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil, número 3504 de 10 de mayo de 1965 y sus reformas, en el numeral 95 establece que : *"La presentación de la cédula de identidad es indispensable para: a)...., b) Todo acto o contrato notarial;... m) Cualquier otra diligencia u operación en que sea del caso justificar la identidad personal."* , de manera que es la cédula de identidad, en el caso de los ciudadanos costarricenses, el documento válido según nuestro ordenamiento jurídico, para identificar debidamente a las partes.

Es valioso citar el siguiente antecedente jurisprudencial:

"La Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil, número 3504 de 10 de mayo de 1965 y sus reformas, en el numeral 95 establece que : "La presentación de la cédula de identidad es indispensable para: a)...., b) Todo acto o contrato notarial;... m) Cualquier otra diligencia u operación en que sea del caso justificar la identidad personal." De esta manera, la cédula de identidad constituye el documento que dispone el ordenamiento jurídico, para la debida identificación de las personas en aquellos actos que resulta necesario individualizar a los sujetos, sobre todo cuando se trata de la disposición o renuncia de derechos. Precisamente

*por ello, el artículo 69 de la Ley Orgánica de Notariado, dispone para la parte introductoria de los instrumentos públicos, la necesaria indicación del documento de identificación de los comparecientes. Siendo el instrumento público un documento legítimo, por el cual el notario legitima el negocio jurídico celebrado entre los otorgantes, ese profesional tiene la obligación de garantizar la plena legitimidad de los actos autorizados por él, de tal manera que por el efecto que tiene su intervención entre las partes y ante las oficinas públicas ante las que esos documentos deben hacerse valer, deben proceder con toda rigurosidad y cuidado, para que no se produzcan perjuicios y el sistema jurídico funcione seguramente, como es de esperar, siempre. Por eso, al notario se le exige un conocimiento sobre la identidad de las partes. Sin que se desconozca que la cédula de identidad legalmente expedida es, según se dijo, el documento idóneo para establecer tal cosa, de acuerdo con el espíritu que se desprende de la Ley Orgánica del Notariado, el Notario debe ser cuidadoso y estricto en establecer la identidad correspondiente. A ello obedece el contenido del artículo 78 de esa Ley, según el cual, en toda escritura **se sobrentiende** que el notario conoce a las partes o en su defecto a los testigos de conocimiento, que está facultado para exigir en ese caso, de acuerdo con esa norma y el artículo 16 de esa misma normativa, como parte de la identificación. Por eso, en atención a los hechos públicos y notorios que reflejan la inseguridad de las cédulas de identidad expedidas por el Registro Civil, como medios ciertos de identificación, es valorable positivamente la atención que los notarios públicos ponen en este aspecto, exigiendo, cuando no conocen a los otorgantes, testigos de conocimiento, así como otros documentos de identificación, dejando copia de ellos en sus protocolos de referencia; y, por ello mismo, criticable la displicencia que se pueda apreciar en esa actividad, pues de ese modo se propicia la inseguridad en aquellos asuntos en los cuales es necesaria la intervención de los notarios." (Sala Segunda de la Corte, Voto número 254, de las 11:05 horas del 3 de mayo de 1996)*

Y también es importante señalar este otro antecedente respecto a la fe de conocimiento en el deber de identificación.

"V. Al respecto, debe decirse que este Tribunal repetidamente ha expresado (ver entre otros el voto número 162-07), que el artículo 39 del Código Notarial dispone que los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos y contratos que autoricen y los identificarán con base en los documentos

legalmente previstos para tal efecto, y cualquier otro que consideren idóneo.- Luego, el artículo 93 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil, establece que la cédula de identidad contendrá la información necesaria para identificar plenamente a su portador, de manera que este documento constituye el documento legal previsto por la ley para identificar a las personas y hace exigible la presentación de éste en todo acto notarial conforme lo establece el artículo 95 inciso b) de dicha norma legal.- Es importante indicar que el artículo 39 citado, da la posibilidad al notario de exigir la presentación de cualquier otro documento que consideren idóneo, para identificar cuidadosamente y sin lugar a dudas a las partes y a otros intervinientes.- Es por esto que, si el denunciado no conocía a las partes, que comparecieron ante él para otorgar la escritura número 73, su deber de cuidado y el apego al deber funcional de identificar cuidadosamente a las partes, le imponía exigir a éstas, la presentación de cualquier otro documento que las identificara sin lugar a dudas, como lo exige el artículo mencionado, para evitar ser sorprendido con una suplantación de persona, como aduce el notario haber ocurrido en este caso, pero, que sin embargo, es algo que es atribuible enteramente a su persona porque es únicamente a él, a quien corresponde esa identificación cuidadosa, como fedatario público, asesor de las partes y contralor de legalidad al momento de confeccionar la escritura número 73.- En su escrito de contestación, el notario refiere que procedió a revisar los documentos y las respectivas cédulas de identidad, pero, si como señala en el punto tres de ese memorial: "los señores...y... no son ni nunca lo han sido clientes míos, es decir, a ellos yo no los conocía,...", su deber de cuidado le exigía apoyarse en otros documentos para garantizar esa identificación indubitable de quienes ante él comparecían, máxime que se estaba otorgando un poder generalísimo para disponer de un vehículo..." (Tribunal de Notariado, Voto número 211, de las nueve horas veinte minutos del trece de septiembre del dos mil siete).

Y para el caso de ciudadanos extranjeros, como el caso del señor Plá, en el presente caso, de nacionalidad extranjera, extremar los cuidados para verificar que el documento de identificación no se encuentre vencido:

" El señor juez de primera instancia declaró con lugar la denuncia y le impuso un mes de suspensión a la notaria. Para resolver así, estimó el señor juez que la notaria celebró el

matrimonio de la señora ..., el día 19 de julio del 2003, pero que en esa fecha su cédula de residencia estaba vencida, puesto que expiró el 10 de mayo del 2000. Que dentro de las obligaciones funcionales del notario está la de identificar plenamente a los contrayentes, y que en este caso, por tratarse de una extranjera, debió identificarla con base en los artículos 85 del Código Notarial y 68 de la Ley de Migración y Extranjería, número 7033 del 4 de agosto de 1986. Continúa diciendo el señor juez que la cédula de residencia es un documento idóneo de identificación, pero siempre que esté vigente, lo que no sucedió con la cédula de la contrayente en este caso, porque había vencido desde el 10 de mayo del 2000. Que la denunciada demostró que con posterioridad al matrimonio, la contrayente renovó su cédula, pero no probó que al momento del matrimonio contara con un documento vigente. Todos los argumentos dados por la autoridad de instancia, son compartidos por este Tribunal, y por eso, lo procedente es que se confirme la sentencia apelada, porque efectivamente, el documento de identificación, para que tenga esos efectos, no sólo debe ser el establecido en la ley, sino que también debe estar vigente. Los agravios de la recurrente no son de recibo. No es cierto que se quebrante el debido proceso por haberse indicado incorrectamente en la sentencia el número de cédula de residencia de la contrayente, ya que ella no es parte en el asunto. Se trata de un error material que puede ser corregido cuando se revisan los hechos, lo que ya efectivamente hizo este Tribunal. Luego, el hecho de que haya enmendado el error, aportando al Registro una cédula de residencia actualizada, no enerva la falta que cometió, la cual no puede pasar inadvertida, y debe sancionarse por ser una falta grave, al existir incumplimiento de deberes que debe observar el notario en el ejercicio de sus funciones. "
(Tribunal de Notariado, Voto número 74 de las 9:45 horas del 29 de marzo del dos mil siete).

DEBER DE VIGILANCIA APLICACIÓN DE CIRCULARES

En este caso se debe realizar la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786, en la que cualquier acto o contrato, en el que medien pagos entre las partes, así sea que se refieran a vehículos, inmuebles, marcas, arrendamientos, traspasos, etc , siempre y cuando tengan una estimación igual o superior a los \$10,000 , deben cumplir con la declaración jurada sobre el origen de los fondos, con las siguientes dos excepciones:

Excepción 1: Cuando los notarios formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la ley 7786, a saber: SUGEF , SUGEVAL, SUPEN y SUGESE

Excepción 2: Cuando por la naturaleza del contrato, no se requiere la comparecencia de la persona que realiza el pago. Sería el caso, por ejemplo, de las constituciones y cancelaciones de gravámenes como hipotecas, prendas, en los que tradicionalmente solo comparece una de las partes.

Tratándose de los actos mencionados en la Ley de Estupefacientes en los literales i, ii y iii del art. 15 ter, a saber:

- i. La compra y venta de bienes inmuebles.
- ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.
- iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

En estos tres casos, la Dirección Nacional de Notariado recalca el especial cuidado que tienen que tener los notarios de cumplir con los requisitos pre escriturarios y escriturarios establecidos en el Código Notarial y los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, conservando en su Archivo de Referencias, los originales o copias, según se requiera, que sustenten el otorgamiento de dichos contratos. Lo anterior sin importar el monto de la transacción. Evidentemente, cuando los traspasos de inmuebles o de personas jurídicas, o cualquiera de estos actos de los literales i, ii y iii, sean por montos iguales o superen los \$10,000, adicionalmente al cumplimiento de estos requisitos pre-escriturarios y escriturarios, deberán los notarios incluir también las declaraciones juradas sobre el origen de los fondos.

BIEN INMUEBLE

De acuerdo a Alberto Brenes Córdoba, las cosas se consideran inmuebles, por su naturaleza o por disposición de la ley. Debido a sus condiciones de fijeza y estabilidad absoluta, nada más que el suelo debiera considerarse inmueble por su naturaleza. Sin embargo, a causa de su unión con el suelo o por conceptuarse como partes accesorias del mismo, califican

también como tales, las construcciones que se hagan en él, sea exterior, sea interiormente; las plantas que estén adheridas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas. De este modo, los edificios, caminos, puentes, túneles, canales, ferrocarriles y estanques, son inmuebles por su naturaleza.

Por disposición de la ley se conceptúan inmuebles, todas las cosas que están adheridas a la tierra o unidas a los edificios y construcciones de una manera fija y permanente; y los derechos reales sobre inmuebles.

El motivo de considerar inmuebles los objetos unidos o adheridos de que se ha hablado, se hace consistir en la circunstancia de que debido al hecho de la incorporación, la suerte del mueble y la del inmueble llegan a identificarse de tal manera, que ambas cosas constituyen un todo destinado a permanecer así, prevaleciendo la condición del inmueble por ser éste la cosa principal.

Pero el objeto, una vez separado de la cosa a la que estaba adherido, recobra su condición de mueble. Con todo, si la separación es únicamente pasajera por tratarse de reparaciones que deben hacerse en un edificio, los objetos no pierden en el intervalo la calidad de inmuebles, conforme al parecer general, basado en la doctrina romana.

Debe observarse que no basta el hecho material de fijar un objeto en el suelo para tenerlo como inmueble. Es preciso tomar en cuenta su naturaleza y la mira con que se puso allí; porque sí es una construcción provisional o colocada con fines precarios, el objeto u objetos conservan su condición de muebles. Tal sucede con los circos ambulantes, las tiendas de campaña, andamios o tablados y barracas que se ponen en las plazas u otros sitios, con motivo de alguna fiesta popular o por otra causa transitoria.”

COMPRAVENTA

Artavia Mata indica que la compraventa es un contrato bilateral o sinalagmático, en virtud del cual el vendedor se obliga a entregar una cosa a cambio de un precio a cargo del comprador.

El artículo 438 del Código de Comercio nos da un concepto de compraventa mercantil sobre tres supuestos; de esta manera se determina en forma positiva esta modalidad. Tenemos que entender por esto que toda compraventa que no esta referida a estas tres formas establecidas en los incisos del artículo 438 será necesariamente una compraventa de carácter civil.

Esta distinción tiene importancia para saber cuál legislación es aplicable para cada caso en concreto. Hay ciertos autores, que consideran que existe una sola clase de compraventa la Civil, y toman el criterio de considerar la compraventa mercantil como una de tipo especial en que debe ser regulada por las disposiciones del Código de Comercio.

Otro autor nos refiere que la distinción entre una y otra compraventa radica en el contenido de las obligaciones o régimen jurídico ya que las mercantiles se caracterizarán por una mayor rapidez en el tráfico y en un mayor rigor en el caso de Incumplimiento de las Obligaciones, frente a un ritmo más lento en la venta civil.

II. FASE ESCRITURARIA

Deben tenerse presente en este caso los artículos 91, 92 y 93 del Código Notarial, que establecen los principios de Unidad del acto e Inmediación, que conforme a la doctrina y jurisprudencia nacional disponen lo siguiente:

OTORGAMIENTO

En el otorgamiento es imperativo observar el Principio de Unidad del Acto contenido en los siguientes artículos del Código Notarial:

Código Notarial: Artículo 91°.- Otorgamiento

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

Artículo 92°.- Autorización

La autorización contendrá:

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

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

Artículo 93°.- Lugar y orden de las firmas

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

La doctrina argentina destaca respecto a este principio de Unidad del acto que:

“La unidad del acto constituye una ordenación del conjunto de requisitos necesarios para la formación de relaciones jurídicas, dentro del ámbito de la actividad notarial, que se integra mediante la simultaneidad de las circunstancias que, desde un momento determinado, han de concurrir en el otorgamiento de la escritura pública, y responde a un medio de conjunción para elaborar un todo que se manifiesta en la unidad de acción de tiempo, lugar y personas.” Pelosi, Carlos A., Derecho Notarial, pág. 234.

El tratadista argentino Neri, apunta: La escritura pública otorgada ante notario es *"...documento excepcional, ya que no sólo se va a limitar a asegurar las declaraciones que consigna sino que las va a preconstituir en pruebas de verdad... El instrumento público lleva en su favor la presunción de que la declaración que contiene es la voluntad de quien la ha expresado."* Neri, Argentino. Tratado de Derecho Notarial. Volumen I. Pág. 67.

Otros autores, refieren:

*"En efecto, según el principio de la **Unidad del Acto**, la lectura, el otorgamiento y la firma de un instrumento notarial debe realizarse sin interrupciones, en forma inmediata, es decir, una a continuación de la otra, de tal forma que se de una concurrencia de personas y acciones en un mismo tiempo y lugar (ver ETCHEGARAY. Natalio Pedro. Escrituras y Actas Notariales, Editorial Astrea, Segunda Edición actualizada y ampliada, Ciudad de Buenos Aires 1998, página 52, GATTARI. Carlos Nicolás. Manual de Derecho Notarial, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1997, página 133 y PELOSI, Carlos, El Documento Notarial. Editorial Astrea, Primera Edición, Tercera reimpresión, Buenos Aires, 1997, página 234).*

"La unidad del acto constituye una ordenación del conjunto de requisitos necesarios para la formación de relaciones jurídicas, dentro del ámbito de la actividad notarial, que se integra mediante la simultaneidad de las circunstancias que, desde un momento determinado, han de concurrir en el otorgamiento de la escritura pública, y responde a un medio de conjunción para elaborar un todo que se manifiesta en la unidad de acción de tiempo, lugar y personas." Pelosi, Carlos A., Derecho Notarial, pág. 234.

Unidad del acto. Inmediación.

" debe decirse que el hecho de haberse firmado las escrituras con posterioridad a la fiscalización, no eliminan de pleno derecho la responsabilidad disciplinaria, como bien lo dijo el señor juez de instancia, pues la falta se configuró desde el momento en que se confeccionaron las escrituras con una hora y fecha determinada, dando fe de la comparecencia de las partes en ese momento, y no siendo firmadas en esa hora y fecha. Luego, el hecho de si causó o no perjuicio a terceros o beneficio propio, no es óbice para dejar de sancionar a la notaria, pues el artículo 139 del Código Notarial no sólo contempla

como falta grave la conducta del notario cuando perjudica a terceros, sino también cuando se incumple un deber establecido por ley, y eso fue lo que se dio en el proceso: la notaria incumplió el deber establecido en los artículos 92 y 93 del Código Notarial que disponen que la autorización contendrá: el lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura, y las firmas de quienes intervienen en ella, y que primero firman los comparecientes, luego los testigos, y por último el notario autorizante. " (Tribunal de Notariado, Voto número 69 de las 9:45 horas del 23 de marzo del dos mil seis).

ANALISIS Y ARGUMENTACION

ANALISIS DEL CASO

Tal y como lo establece la normativa notarial propiamente en el Código Notarial, los lineamientos para el ejercicio y control del Servicio notarial y los principios deontológicos, al tener una oficina abierta al público y contar con la fe pública, se debe de ofrecer un servicio notarial con excelencia y esto consiste mayormente en interpretar las solicitudes de los clientes y encuadrarlos a las normas y procedimientos legales y vigentes. Escuchando lo que se nos solicita y dar una respuesta confiable y legal a las partes.

En el caso que nos ocupa luego de escuchar a los comparecientes tanto al Señor Plá y al señor Piedra Martínez sobre su interés en comprar y vender el bien inmueble respectivamente se realiza los estudios pertinentes sobre el bien inmueble que indican, ubicación, gravámenes, valor fiscal, entre otros a efectos de dar una correcta asesoría. Así mismo siendo que ambas parte indicaron sobre las mejoras que había realizado el señor Plá y siendo que este último trae y muestra las facturas del monto de las mismas, se procede asesorar a las partes.

Dentro de la fase de asesoramiento de igual manera se realizan ciertas preguntas a las partes en este caso dueño de la propiedad el señor Piedra Martínez sobre características generales de la propiedad a efectos de concatenarlos con los estudios pre realizados.

Además se le hace ver a las partes el deber de identificación de los mismos en el caso del señor Plá sobre su identificación personal, en este caso muestra su pasaporte Español debidamente vigente y registrada la entrada a Costa Rica aunado a que el señor Plá muestra cédula de residencia a la suscrita notaria.

Se les indica a las partes que lo concerniente acá es realizar una compraventa en escritura pública ya que debe tener efectos registrales y que lo que se pretende es que el bien inmueble al adquirirse tenga el nombre del propietario nuevo que sería el señor Plá.

Ante esa situación se procede a documentar ESTUDIOS PRECARTULARIOS, como lo es hacer el estudio registral de la propiedad que se va a traspasar, verificar el valor fiscal que es el mismo al monto de la venta a efectos de hacer los cálculos correspondientes tanto en timbres, gastos, honorarios y impuesto valor agregado.

Una vez explicado a las partes que la finca en mención soporta un gravamen como lo es una servidumbre de paso y que esto lo debe seguir soportando, el comprador manifiesta estar de acuerdo tanto con el gravamen con el precio a cancelar por el acto registral.

Aunado a lo anterior, se le advierte al comprador que por aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786, donde en cualquier acto o contrato, en el que medien pagos entre las partes, así sea que se refieran a vehículos, inmuebles, marcas, arrendamientos, traspasos, etc , siempre y cuando tengan una estimación igual o superior a los \$10,000 , deben cumplir con la declaración jurada sobre el origen de los fondos.

Se procede a realizar la escritura, luego de leerla a los comparecientes indican estar de acuerdo y firman. Se le otorga un primer testimonio a los comparecientes Se les indica que el trámite se realizara por ventanilla digital y se presentará en horario hábil, y posteriormente se le hace entrega de la factura.

Por último se procede a la fase pos escritura que comprende la entrega del documento a los rogantes, así como el aporte al archivo de referencias copia de testimonio y en el archivo de protocolo, copia de los folios en la que se imprimio la escritura.

ARGUMENTACION DEL CASO

La compraventa es un contrato bilateral o sinalagmatico en virtud del cual el vendedor se obliga a entregar una cosa a cambio de un precio a cargo del comprador. De ahí la importancia que tiene el papel del notario para plasmar el acto conforme a la necesidad de las partes y de acuerdo al marco legal.

Es por esto que se recalca que se realice un análisis con importancia en la ética, responsabilidad y sobre todo en la imparcialidad que se le confiere al notario, como fedatario de hechos y realizar los actos con la transparencia que le sean encomendados.

Los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial(2016) son claros al establecer que “ el Notario Público debe actuar de manera objetiva e imparcial en relación con las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados, en apego a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia.”

El Código Notarial(2019) sustenta el tema de la imparcialidad de las actuaciones de los actos o contratos que se giren en su presencia y que ese actuar debe ser lo más decoroso y honesto, para la exaltación de la profesión y para la embestidura que el Estado le confiere al Notario sino también para el reconocimiento y trayectoria de su vida profesional y personal.

Por su parte el artículo 31 del Código Notarial viene a indicar que el notario público tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que constes en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él.

De ahí la importancia de conservar todos los documentos necesarios que respalden las manifestaciones que se dan en los instrumentos públicos.

El instrumento público es una de las clases de documento público específicamente el autorizado por un notario. Se excluye de esta definición la explicación de los conceptos comprendidos en la misma, pues jurídicamente no se dan éstos sino mediante el cumplimiento de ciertos requisitos cuyo estudio es el objeto de esta parte de la obra. Así, no se incluye la competencia notarial, ni la circunstancia de haber obrado el notario a instancia de parte, ni la validez del documento, porque si el documento se extiende por notario incompetente. SANAJUA Y SOLER, PAG. 345.

La definición de instrumento público siempre se relaciona con el Notario que lo autoriza. Carlos Emérito, aporta la definición de Miguel Fernández Casado: Es el documento notarial autorizado a instancia de parte, en el que consta un hecho jurídico o una relación de derecho, para Gonzalo de las Casas: Es el escrito auténtico en que se consigna y perpetúa un título o un hecho. Torres Aguilar: Son los documentos autorizados por el Notario en que constan las relaciones jurídicas de los participantes para que sirvan de leyes entre los mismos o se refieren a los hechos relacionados con el derecho.

De todos los asuntos autorizados por el Notario, los fundamentales, que caracterizan su misión especial, son los comprendidos con el nombre de Instrumentos Públicos, en los cuales la función de aquel tiene cuatro fases: la redacción, la autorización y la protocolización o colección en los originales y la expedición de sus copias y su autorización.

De ahí la importancia de que lo que se consigne en un instrumento público sea la voluntad de las partes encajada y encuadrada a la legalidad. La veracidad como pilar de todo lo que se plasmará en la escritura pública .

Es de acuerdo a lo anterior, que de acuerdo a la solicitud que hace los comparecientes se recomendó la compraventa en escritura pública esto porque tenía efectos jurídicos, de acuerdo a la DNN si el notario autoriza o expide un documento público, la legitimidad y autenticidad de los actos que lo conforman suponen un ejercicio notarial transparente y congruente con las voluntades de las partes y con apego a la ley.

INTRUMENTO NOTARIAL

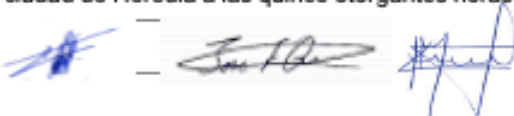
001



PROTOCOLO



1	NÚMERO UNO: Ante mí Karen Milena Murillo Pereira, Notaria Pública con oficina abierta
2	Heredia San Francisco Condominios Tierras de Café oficina doscientos veintiuno, comparecen
3	los señores ALEJANDRO PIEDRA MARTÍNEZ , mayor, divorciado en primeras nupcias,
4	empresario, portador de la cédula de identidad número uno -cero doscientos veinte - cero
5	cuatrocientos sesenta y cinco, vecino de El Guarco de Cartago, frente a la Cartonera "Mi amigo"
6	y AGUSTIN PLÁ (único apellido en razón de su nacionalidad del Reino de España), mayor,
7	casado en terceras nupcias, degollador de ovejas, portador de la cédula de residencia número
8	dos siete siete ocho cuatro uno tres seis ocho - uno y pasaporte del Reino de España número
9	Z A B CERO CERO CERO DOS DOS UNO, pasaporte que tengo a la vista y que el suscrito
10	notaria guarda copia en archivo de referencia, vecino de Tejar del Guarco, frente a la iglesia
11	católica del lugar. Y DICEN: PRIMERO: Que el primero es dueño de la finca inscrita en el
12	Registro de Inmobiliario, Partido de Cartago, Matrícula CIENTO VEINTIOCHO MIL
13	CUATROCIENTOS NOVENTA - CERO CERO CERO , que es terreno para construir con un
14	apartamento, situada en Turrialba, distrito primero, Cantón quinto de Cartago. - Linda: Norte,
15	calle pública, Sur, Diógenes Amador, Este, Francisco Valencia, Oeste, Marcos Ureña. - MIDE:
16	cuatrocientos ochenta y cinco metros diez decímetros cuadrados y es la misma que se relaciona
17	en el plano catastrado C- uno cuatro cinco ocho cero cero uno - dos mil veinte. SEGUNDO:
18	Que dicho inmueble el primer compareciente lo vende al segundo compareciente, quien acepta
19	libre de gravámenes y anotaciones, pero soportando el gravamen de servidumbre de paso que
20	relaciona el registro. TERCERO: El precio de la venta es por la suma de treinta y cinco millones
21	de colones, de los cuales son pagados en este mismo acto a entera satisfacción del vendedor,
22	la suma de treinta y tres millones de colones en dinero en efectivo y la transferencia de dos
23	millones de colones también se reputa como dinero recibido en efectivo producto del
24	reconocimiento que hace también en este mismo el vendedor, de las mejoras que de su propio
25	peculio costó el adquirente de dicho inmueble, mientras se encontraba vigente el
26	arrendamiento de dicho bien, según facturas que aporta, copia de las cuales quedan agregadas
27	a mi protocolo de referencias. ES TODO. Expido un primer testimonio para el adquirente. SIN
28	QUE TOME NOTA EL REGISTRO: DECLARACIÓN JURADA: El segundo compareciente,
29	debidamente apercibido por el suscrito notario de las penas que establece la legislación penal
30	costarricense para el delito de perjurio, a demás de las responsabilidades civiles que pueden

1	derivar de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: PRIMERO: que he realizado la
2	compravente del inmueble que ya se indicó. SEGUNDO: Que conforme al artículo quince TER
3	de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado,
4	actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta
5	siete ochenta y seis, el pago de dicha compraventa, se efectuó en los siguientes términos: a) el
6	precio se pagó en un solo tracto y en un solo tracto también se cancelaron los rubros de
7	derechos, timbres, impuestos sobre traspasos; b) El pago de ambos acápites se efectuó
8	mediante transferencia bancaria de la cuenta uno dos tres cuatro cinco del Banco Costa Rica
9	perteneciente al comprador, producto de ahorros y pagos por su trabajo como degollador de
10	ovejas TERCERO: Que el dinero para efectuar dicha transacción proviene de dinero producto
11	de mi trabajo personal y ahorros. CUARTO: El pago del precio ha sido efectuado en dinero
12	efectivo al igual que los gastos de inscripción y honorarios. SIGA TOMANDO NOTA EL
13	REGISTRO. Advertí a las partes sobre el valor y trascendencias legales de sus renunciaciones y
14	estipulaciones, las cuales manifiestan entender la y aceptar. Leído esta escritura a los, resulta
15	conforme la aprueban y juntos firmamos en ciudad de Heredia a las quince otorgantes horas del
16	ocho de febrero del dos mil veintinueve. 
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

TESTIMONIO

KAREN MILENA MURILLO PEREIRA
115060410



NÚMERO UNO: Ante mí Karen Milena Murillo Pereira, Notaria Pública con oficina abierta Heredia San Francisco Condominios Tierras de Café oficina doscientos veintiuno, comparecen los señores **ALEJANDRO PIEDRA MARTÍNEZ**, mayor, divorciado en primeras nupcias, empresario, portador de la cédula de identidad número uno -cero doscientos veinte – cero cuatrocientos sesenta y cinco, vecino de El Guarco de Cartago, frente a la Cartonera "Mi amigo" y **AGUSTIN PLÁ** (único apellido en razón de su nacionalidad del Reino de España), mayor, casado en terceras nupcias, degollador de ovejas, portador de la cédula de residencia número dos siete siete ocho cuatro uno tres seis ocho - uno, y pasaporte del Reino de España número Z A B CERO CERO CERO DOS DOS UNO, pasaporte que tengo a la vista y que el suscrito notaria guarda copia en archivo de referencia, vecino de Tejar del Guarco, frente a la iglesia católica del lugar. **Y DICEN: PRIMERO:** Que el primero es dueño de la finca inscrita en el Registro de Inmobiliario, Partido de Cartago, Matrícula **CIENTO VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA – CERO CERO CERO**, que es terreno para construir con un apartamento, situada en Turrialba, distrito primero, Cantón quinto de Cartago. – Linda: Norte, calle pública, Sur, Diógenes Amador, Este, Francisco Valencia, Oeste, Marcos Ureña. – MIDE: cuatrocientos ochenta y cinco metros diez décimetros cuadrados y es la misma que se relaciona en el plano catastrado C- uno cuatro cinco ocho cero cero uno – dos mil veinte. **SEGUNDO:** Que dicho inmueble el primer compareciente lo vende al segundo compareciente, quien acepta libre de gravámenes y anotaciones, pero soportando el gravamen de servidumbre de paso que relaciona el registro. **TERCERO:** El precio de la venta es por la suma de treinta y cinco millones de colones, de los cuales son pagados en este mismo acto a entera satisfacción del vendedor, la suma de treinta y tres millones de colones en dinero en efectivo y la transferencia de dos millones de colones también se reputa como dinero recibido en efectivo producto del reconocimiento que hace también en este mismo el vendedor, de las mejoras que de su propio peculio costó el adquirente de dicho inmueble, mientras se encontraba vigente el arrendamiento de dicho bien, según facturas que aporta , copia de las cuales quedan agregadas a mi protocolo de referencias. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el adquirente. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: DECLARACIÓN JURADA:** El segundo compareciente, debidamente apercibido por el suscrito notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, a demás de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: PRIMERO:** que he realizado la compraventa del inmueble que ya se indicó. **SEGUNDO:** Que conforme al artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta siete ochenta y seis, el pago de dicha compraventa, se efectuó en los siguientes términos: a) el precio se pagó en un solo tracto y en



KAREN MILENA MURILLO PEREIRA
115060410

un solo tracto también se cancelaron los rubros de derechos, timbres, impuestos sobre traspasos; b) El pago de ambos acápite se efectuó mediante transferencia bancaria de la cuenta uno dos tres cuatro cinco del Banco de Costa Rica perteneciente al comprador, producto de ahorros y pagos por trabajo como degollador de ovejas. **TERCERO:** Que el dinero para efectuar dicha transacción proviene de dinero producto de mi trabajo personal y ahorros. **CUARTO:** El pago del precio ha sido efectuado en dinero efectivo al igual que los gastos de inscripción y honorarios. **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO.** Advertí a las partes sobre el valor y trascendencias legales de sus renunciaciones y estipulaciones, las cuales manifiestan entender y aceptar. Leído esta escritura a los otorgantes, resulta conforme la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Heredia a las quince horas del ocho de febrero del dos mil veintinueve. ILEGIBLE, ILEGIBLE, FIRMA DEL NOTARIO ILEGIBLE. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número uno de la suscrita notaria. Confrontado con su original resultó conforme y expido un primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

LA SUSCRITA NOTARIA HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE ENTERO No. 39242424, CON FECHA OCHO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIUNO , HEREDIA.

KAREN MILENA
MURILLO PEREIRA

Firmado digitalmente por KAREN
Murillo Pereira (FIRMA)
Fecha 08.02.2021, 14:05 hrs





LICDA. KAREN MILENA MURILLO
 PEREIRA
 HEREDIA, ULLOA, TIERRAS DE CAFÉ,
 OFICINA 221
 TEL: 8317-0060 FAX: 4555-9098.
 EMAIL: KMILENAMP@GMAIL.COM

FACTURA ELECTRONICA N 002 Clave numérica 223454655489

Fecha: 08/02/2021
 Hora: 15:40

FACTURAR A

Nombre: AGUSTIN PLA
 Dirección:
 Tejar del Guarco Cartago
 Frente a la iglesia catolica

Cédula de identidad:
 Residencia: 277841368-1

DESCRIPCION DEL ARTICULO	IMPORTE
GASTOS INSCRIPCION COMPRAVENTA	€ 816.645
HONORARARIO PROFESIONALES - COMPRAVENTA	€ 589.250

Subtotal	€ 1.405.895
IVA	€ 76.602.50
OTROS COSTES	€ 0
TOTAL	€ 1.482.497,50

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

Licda. Karen Milena Murillo Pereira
Carné 27753

eNVIADO PRIMERA QUIENCENA DE FEBRERO

Tipo Principal

Tomo	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	01 F	01 V	01	08/02/2021	15:~	01 p Bien inmueble	Alejandro Piedra Martinez Agustin PIA	
****Última línea****								

Nota:



ARCHIVO DE REFERENCIAS

ESCRITURA I COMPRAVENTA INMUEBLE

TOMO I

CEDULA DE ROGANTE	1
CEDULA DEL COMPRADOR	2
PASAPORTE DEL COMPRADOR	3
CONSTANCIA DE MIGRACION COMPRADOR	4
INFORME REGISTRAL VENDEDOR	5
ESTUDIO REGISTRAL BIEN INMUEBLE	6
CALCULO MASTERLEX ACTO NOTARIAL	7
COPIA FACTURAS COMPRADOR	8-9
FACTURA ELECTRONICA	10
PAGO ENTERIO BANCARIO	11
COPIA INSTRUMENTO PUBLICO	12-13
COPIA TESTIMONIO PRESENTADO	14-15
INFORME PRESENTACION VENTANILLA	16
ESTUDIO REGISTRAL NUEVO	17
COPIA INDICE NOTARIAL	18

CEDULA DE IDENTIDAD VENDEDOR



CEDULA DE RESIDENCIA COMPRADOR



REPUBLICA DE COSTA RICA
DIRECCION GENERAL DE MIGRACION Y EXTRANJERIA

RESIDENTE PERMANENTE
LIBRE CONDICIÓN

Apellidos: PLÁ
Nombre: AGUSTIN
Sexo: M
Nacionalidad: REINO DE ESPAÑA F.Nac.: 12 01 1951
Documento No.: Emitido: 27 10 2011
Expediente No.: Vence: 27 10 2021

277841368-1

UMENTO DE IDENTIDAD
MIGRATORIO PARA EXTRANJEROS



1081398

DOCUMENTO DE GOBIERNO OFICIAL - MANTENGASE SIEMPRE EN SOBRE ORIGINAL

Constancia emitida por departamento migracion y extranjeria COSTA RICA

Se tiene que :

AGUSTIN PLA durante el periodo 2020-2021

01-01-2019 INGRESO A COSTA RICA

No registra salidas

Extiende la presenta a las 15 horas del 3 de febrero del 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, diagonal and vertical strokes, located in the center of the page.

Ana yancia ortiz perez directora extranjeria y migracion

08/02/2021

14:00



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL NACIMIENTO**

Número de Cédula:	1-0220-0468
Nombre:	ALEJANDRO
Primer Apellido: PIEDRA	Segundo Apellido: MARTINEZ
Conocido/a Como:	
Fecha de Nacimiento:	20/11/1967
Lugar de Nacimiento:	CARMEN CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	DIVORCIADO/A
Hijo/a de:	LUIS ANGEL CARRILLO RIVERA
Y:	MARTA YOLANDA BERMUDEZ LOAIZA
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal:	NO

**REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA 128490 -000**

PROVINCIA: CARTAGO FINCA:128490 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UN APARTAMENTO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-TURRIALBA CANTON 5-CARTAGO DE LA
PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE: CALLE PUBLICA
SUR: DIOGENES AMADOR
ESTE: FRANCISCO VALENCIA
OESTE: MARCOS URENA

MIDE: CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: C-1458001-2020

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO NUMERO 78159 Y ADEMAS PROVIENE DE 2349 107 001

VALOR FISCAL: 35,000,000. 00 COLONES

PROPIETARIO:
ALEJANDRO PIEDRA MARTINEZ
CEDULA DE IDENTIDAD 1-0220-0468
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO UNA VEZ

ESTIMACION O PRECIO: TREINTA Y CINCO MILLONES DE COLONES
DUENO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 0559-00002661-01

FECHA DE INSCRIPCION: 03 NOVIMBRE DEL 2005

OTROS:
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES O AFECTACIONES: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITA: 045555555-55555

Emitido el 08-02-2021 a las 14:05 horas

Traspaso derecho inmueble inscrito destinado a vivienda (con declar jurada)

¿Estimación del traspaso?

c 35,000,000.00

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	¢20.00
Colegio de Abogados	¢11 000.00
Fiscal	¢625.00
Municipal	¢70 000.00
Registro Nacional	¢175 000.00
Total de Conceptos	¢256 645.00

Conceptos no aplica 6%	Monto
Agrario	¢35 000.00
Total de Conceptos	¢35 000.00

Impuestos	Monto
IMPUESTO DE TRASPASO	¢525 000.00
Total de Conceptos	¢525 000.00

Otros Conceptos	Monto
	0.00
Total de otros conceptos	0.00

Agregar cargo	0.00	
---------------	------	-------------------------------------------------------------------------------------

Honorarios (Valor editable)	¢589250.00
------------------------------------	------------

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

Modificar monto de honorarios o porcentaje del IVA 

Total de Gastos	¢816 645.00
Honorarios Profesionales	¢589 250.00
IVA	¢76 602.50
Monto Total a Cobrar en Colones	¢1 482 497.50

		FERRETERIA	
Nombre		AGUSTIN PLA	
Cedula/Nit			
Dirección		Factura N°	
Fecha			
Producto	Cantidad	Precio Unitario	
Pintura	3	\$ 15,500	
Ceramica	12	\$ 12,000	
Enchape	10	\$ 16,000	
Estuco	10	\$ 3,500	
Hierro	20	\$ 9,000	
Cemento	10	\$ 15,000	
Arena	2	\$ 50,000	
Ladrillo	1000	\$ 200	
Sanitarios	3	\$ 90,000	
Clavos	5	\$ 3,500	
Grapas	4	\$ 4,500	
		Subtotal	
		Descuento	
		Iva	
		€1.500.000,00	
Despachado por:		Total Factura	
Recibido			



FERRERIA EDGAR CELY

NIT. 79.892.695-3 - Régimen Común
Herramientas Manuales, Eléctricas, Corte y Precisión
Materiales Eléctricos, Soldaduras, PVC,
Pinturas y Ferrería en General

Cra. 22 No. 15-55
Tel.: 247 1991 - Telefax: 351 0552
Cel.: 310 873 5206
ferreteriaedgar@hotmail.com

R.E.S. DIAN 329001258475 * 2015/04/13
NUMERACIÓN HABILITADA DEL 3800 AL 290000
ACTIVIDAD ICA 5241 TARIFA 1104 X 1000

SEÑORES: CONSORCIO VIAS EQUIDAD-
DSO. NIT: 900.898.554-7
CALLE 93 NRO: 14-71

FACTURA DE VENTA No. 4276

FECHA FACTURA	SU ORDEN No.	REMISIÓN No.	CONDICIONES DE PAGO	VENCIMIENTO
17/01/2017	PROYECTO CHCCO	2911.2910	30 DIAS F.F.	2017

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VR. UNITARIO	TOTAL
2	ROLLOS PAPEL VINIPEL	11.670	23.340
2	CONOS CORDON 4M.M. POLIESTER	109.000	218.000
8	MOJA PRINCIPAL INTERNATIONAL	257.565	2.060.680
SUB-TOTAL			2.342.020
MAS IVA 19%			444.980

SON. **QUINIENTOS MIL COLONES** **TOTAL 500.000**

EL COMPRADOR declara recibida a entera satisfacción real y materialmente las mercancías descritas. ACEPTA esta FACTURA DE VENTA Y SE OBLIGA a cancelar el valor de la misma a favor de FERRERIA EDGAR CELY. ESTA FACTURA TENDRÁ LOS MISMOS EFECTOS DE UNA LETRA DE CAMBIO conforme a lo estipulado por el código de comercio.

FIRMA VENDEDOR

FIRMA COMPRADOR

NOTA: El no pago de esta factura dentro del plazo asignado, ocasionará el Interés Moratorio establecido por el Código de Comercio. Las mercancías viajan por cuenta y riesgo del comprador.

ESTA COPIA TIENE EL MISMO PODER PROBATORIO QUE EL ORIGINAL

FACTURA ELECTRONICA



LICDA. KAREN MILENA MURILLO
PEREIRA
HEREDIA, ULLOA, TIERRAS DE CAFÉ,
OFICINA 221
TEL: 8317-0060 FAX: 4555-9098.
EMAIL: KMILENAMP@GMAIL.COM

FACTURA ELECTRONICA N 002 Clave numérica 223454655489

Fecha: 08/02/2021

Hora: 15:40

FACTURAR A

Nombre: AGUSTIN PLA

Cédula de identidad:

Dirección:

Residencia: 277841368-1

Tejar del Guarco Cartago

Frente a la iglesia catolica

DESCRIPCION DEL ARTICULO	IMPORTE
GASTOS INSCRIPCION COMPRAVENTA	€ 816.645
HONORARARIO PROFESIONALES - COMPRAVENTA	€ 589.250

Subtotal	€ 1.405.895
IVA	€ 76.602.50
OTROS COSTES	€ 0
TOTAL	€ 1.482.497,50

Pago entero bancario

PAGO DE TASACION

Cuenta: CR 23098898989839899999 – Colones
 Dueño: MURILLO PEREIRA KAREN MILENA
 Monto debitado: 801.249,3
 Concepto: PAGO DE BIEN INMUEBLE
 Tasación: 45678910

DETALLE DE LA TRANSACCION

Número de Entero	39242424	Registro:	Inmuebles
Boleta de Seguridad	1	Acto:	Traspaso Bien
Monto Tasado:	816.645,00	Estado:	PAGADO

Timbre	Descripción	Monto Original	Descuento	Monto Total
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	175.000,00	10.500,00	164.500,00
004	TIMBRE AGRARIO	35.000,00	0,00	35.000
005	TIMBRE FISCAL	625,00	37,50	587,50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20,00	1,20	18,80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	11.000,00	660,00	10.340,00
026	TIMBRE MUNICIPAL	70.000,00	4.200,00	65.800,00
121	IMPUESTOS DE TRASP INMUEBLES	525.000,00	0,00	525.000
	TOTALES	816.645,00	15.395,7	801.249,3

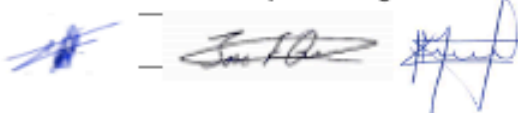
BCR 08/02/2021 14:20 horas



PROTOCOLO



1	NÚMERO UNO: Ante mí Karen Milena Murillo Pereira, Notaria Pública con oficina abierta
2	Heredia San Francisco Condominios Tierras de Café oficina doscientos veintiuno, comparecen
3	los señores ALEJANDRO PIEDRA MARTÍNEZ , mayor, divorciado en primeras nupcias,
4	empresario, portador de la cédula de identidad número uno -cero doscientos veinte – cero
5	cuatrocientos sesenta y cinco, vecino de El Guarco de Cartago, frente a la Cartonera "Mi amigo"
6	y AGUSTIN PLÁ (único apellido en razón de su nacionalidad del Reino de España), mayor,
7	casado en terceras nupcias, degollador de ovejas, portador de la cédula de residencia número
8	dos siete siete ocho cuatro uno tres seis ocho – uno y pasaporte del Reino de España número
9	Z A B CERO CERO CERO DOS DOS UNO, pasaporte que tengo a la vista y que el suscrito
10	notaria guarda copia en archivo de referencia, vecino de Tejar del Guarco, frente a la iglesia
11	católica del lugar. Y DICEN: PRIMERO: Que el primero es dueño de la finca inscrita en el
12	Registro de Inmobiliario, Partido de Cartago, Matrícula CIENTO VEINTIOCHO MIL
13	CUATROCIENTOS NOVENTA – CERO CERO CERO , que es terreno para construir con un
14	apartamento, situada en Turrialba, distrito primero, Cantón quinto de Cartago. – Linda: Norte,
15	calle pública, Sur, Diógenes Amador, Este, Francisco Valencia, Oeste, Marcos Ureña. – MIDE:
16	cuatrocientos ochenta y cinco metros diez decímetros cuadrados y es la misma que se relaciona
17	en el plano catastrado C- uno cuatro cinco ocho cero cero uno – dos mil veinte. SEGUNDO:
18	Que dicho inmueble el primer compareciente lo vende al segundo compareciente, quien acepta
19	libre de gravámenes y anotaciones, pero soportando el gravamen de servidumbre de paso que
20	relaciona el registro. TERCERO: El precio de la venta es por la suma de treinta y cinco millones
21	de colones, de los cuales son pagados en este mismo acto a entera satisfacción del vendedor,
22	la suma de treinta y tres millones de colones en dinero en efectivo y la transferencia de dos
23	millones de colones también se reputa como dinero recibido en efectivo producto del
24	reconocimiento que hace también en este mismo el vendedor, de las mejoras que de su propio
25	peculio costeó el adquirente de dicho inmueble, mientras se encontraba vigente el
26	arrendamiento de dicho bien, según facturas que aporta , copia de las cuales quedan agregadas
27	a mi protocolo de referencias. ES TODO. Expido un primer testimonio para el adquirente. SIN
28	QUE TOME NOTA EL REGISTRO: DECLARACIÓN JURADA: El segundo compareciente,
29	debidamente apercibido por el suscrito notario de las penas que establece la legislación penal
30	costarricense para el delito de perjurio, a demás de las responsabilidades civiles que pueden

1 derivar de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: PRIMERO:** que he realizado la
2 compraventa del inmueble que ya se indicó. **SEGUNDO:** Que conforme al artículo quince TER
3 de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado,
4 actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta
5 siete ochenta y seis, el pago de dicha compraventa, se efectuó en los siguientes términos: a) el
6 precio se pagó en un solo tracto y en un solo tracto también se cancelaron los rubros de
7 derechos, timbres, impuestos sobre traspasos; b) El pago de ambos acápites se efectuó
8 mediante transferencia bancaria de la cuenta uno dos tres cuatro cinco del Banco Costa Rica
9 perteneciente al comprador, producto de ahorros y pagos por su trabajo como degollador de
10 ovejas **TERCERO:** Que el dinero para efectuar dicha transacción proviene de dinero producto
11 de mi trabajo personal y ahorros. **CUARTO:** El pago del precio ha sido efectuado en dinero
12 efectivo al igual que los gastos de inscripción y honorarios. **SIGA TOMANDO NOTA EL**
13 **REGISTRO.** Advertí a las partes sobre el valor y trascendencias legales de sus renunciaciones y
14 estipulaciones, las cuales manifiestan entender la y aceptar. Leído esta escritura a los, resulta
15 conforme la aprueban y juntos firmamos en ciudad de Heredia a las quince otorgantes horas del
16 ocho de febrero del dos mil veintinueve. 
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

KAREN MILENA MURILLO PEREIRA
115060410



NÚMERO UNO: Ante mí Karen Milena Murillo Pereira, Notaria Pública con oficina abierta Heredia San Francisco Condominios Tierras de Café oficina doscientos veintiuno, comparecen los señores **ALEJANDRO PIEDRA MARTÍNEZ**, mayor, divorciado en primeras nupcias, empresario, portador de la cédula de identidad número uno -cero doscientos veinte – cero cuatrocientos sesenta y cinco, vecino de El Guarco de Cartago, frente a la Cartonera "Mi amigo" y **AGUSTIN PLÁ** (único apellido en razón de su nacionalidad del Reino de España), mayor, casado en terceras nupcias, degollador de ovejas, portador de la cédula de residencia número dos siete siete ocho cuatro uno tres seis ocho - uno, y pasaporte del Reino de España número Z A B CERO CERO CERO DOS DOS UNO, pasaporte que tengo a la vista y que el suscrito notaria guarda copia en archivo de referencia, vecino de Tejar del Guarco, frente a la iglesia católica del lugar. **Y DICEN: PRIMERO:** Que el primero es dueño de la finca inscrita en el Registro de Inmobiliario, Partido de Cartago, Matrícula **CIENTO VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA – CERO CERO CERO**, que es terreno para construir con un apartamento, situada en Turrialba, distrito primero, Cantón quinto de Cartago. – Linda: Norte, calle pública, Sur, Diógenes Amador, Este, Francisco Valencia, Oeste, Marcos Ureña. – MIDE: cuatrocientos ochenta y cinco metros diez decímetros cuadrados y es la misma que se relaciona en el plano catastrado C- uno cuatro cinco ocho cero cero uno – dos mil veinte. **SEGUNDO:** Que dicho inmueble el primer compareciente lo vende al segundo compareciente, quien acepta libre de gravámenes y anotaciones, pero soportando el gravamen de servidumbre de paso que relaciona el registro. **TERCERO:** El precio de la venta es por la suma de treinta y cinco millones de colones, de los cuales son pagados en este mismo acto a entera satisfacción del vendedor, la suma de treinta y tres millones de colones en dinero en efectivo y la transferencia de dos millones de colones también se reputa como dinero recibido en efectivo producto del reconocimiento que hace también en este mismo el vendedor, de las mejoras que de su propio peculio costó el adquirente de dicho inmueble, mientras se encontraba vigente el arrendamiento de dicho bien, según facturas que aporta , copia de las cuales quedan agregadas a mi protocolo de referencias. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el adquirente. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: DECLARACIÓN JURADA:** El segundo compareciente, debidamente apercibido por el suscrito notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, a demás de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: PRIMERO:** que he realizado la compraventa del inmueble que ya se indicó. **SEGUNDO:** Que conforme al artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta siete ochenta y seis, el pago de dicha compraventa, se efectuó en los siguientes términos: a) el precio se pagó en un solo tracto y en



KAREN MILENA MURILLO PEREIRA
115060410

un solo tracto también se cancelaron los rubros de derechos, timbres, impuestos sobre traspasos; b) El pago de ambos acápite se efectuó mediante transferencia bancaria de la cuenta uno dos tres cuatro cinco del Banco de Costa Rica perteneciente al comprador, producto de ahorros y pagos por trabajo como degollador de ovejas. **TERCERO:** Que el dinero para efectuar dicha transacción proviene de dinero producto de mi trabajo personal y ahorros. **CUARTO:** El pago del precio ha sido efectuado en dinero efectivo al igual que los gastos de inscripción y honorarios. **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO.** Advertí a las partes sobre el valor y trascendencias legales de sus renunciaciones y estipulaciones, las cuales manifiestan entender y aceptar. Leído esta escritura a los otorgantes, resulta conforme la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Heredia a las quince horas del ocho de febrero del dos mil veintinueve. ILEGIBLE, ILEGIBLE, FIRMA DEL NOTARIO ILEGIBLE. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número uno de la suscrita notaria. Confrontado con su original resultó conforme y expido un primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

LA SUSCRITA NOTARIA HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE ENTERO No. 39242424, CON FECHA OCHO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTINUEVE, HEREDIA.

KAREN MILENA
MURILLO PEREIRA

Firmado digitalmente por KAREN
Murillo Pereira (FIRMA)
Fecha 08.02.2021, 14:05 hrs



Notificación Ventanilla Digital, Cita
2021-36836 ➔ Recibidos



VentanillaDigital
para kmilena



Ventanilla Digital

Documento debidamente presentado, cita de
presentación: **2021-36836**

Fecha: 09/02/2021

Hora: 08:02:00

No responda este mensaje, este es un mensaje automático y no recibirá respuesta. Si tiene algún inconveniente con la apertura del archivo, o alguna otra duda puede contactarnos en nuestro Call Center (506) 2202-0888, (506) 2202-0777 o a través de nuestro sitio <http://www.rnpdigital.com/> accediendo a nuestro web chat.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA 128490 -000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA:128490 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UN APARTAMENTO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-TURRIALBA CANTON 5-CARTAGO DE LA
PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE: CALLE PUBLICA

SUR: DIOGENES AMADOR

ESTE: FRANCISCO VALENCIA

OESTE: MARCOS URENA

MIDE: CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: C-1458001-2020

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO NUMERO 78159 Y ADEMAS PROVIENE DE 2349 107 001

VALOR FISCAL: 35,000,000. 00 COLONES

PROPIETARIO:

AGUSTIN PLA

CEDULA DE RESIDENCIA: 277841368-1

ESTADO CIVIL: CASADO TRES VECES

ESTIMACION O PRECIO: TREINTA Y CINCO MILLONES DE COLONES

DUENO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 0559-00002661-01

FECHA DE INSCRIPCION: 03 NOVIMBRE DEL 2005

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES O AFECTACIONES: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITA: 045555555-55555

Emitido el 14-02-2021 a las 14:05 horas



index
El portal notarial

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

Licda. Karen Milena Murillo Pereira
Carné 27753

ENVIADO PRIMERA QUIENCENA DE FEBRERO

Tipo Principal

Tomo	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	01 F	01 V	01	08/02/2021	15:00	01 Bien inmueble	Alejandro Piedra Martinez Agustin PIA	
****Última línea****								

Nota:

PROTOCOLO DE REFERENCIA

COPIA

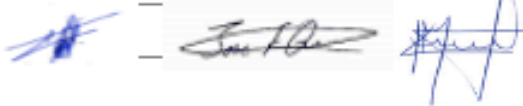
FOLIO 1-18



PROTOCOLO



1	NÚMERO UNO: Ante mí Karen Milena Murillo Pereira, Notaria Pública con oficina abierta
2	Heredia San Francisco Condominios Tierras de Café oficina doscientos veintiuno, comparecen
3	los señores ALEJANDRO PIEDRA MARTÍNEZ , mayor, divorciado en primeras nupcias,
4	empresario, portador de la cédula de identidad número uno -cero doscientos veinte – cero
5	cuatrocientos sesenta y cinco, vecino de El Guarco de Cartago, frente a la Cartonera "Mi amigo"
6	y AGUSTIN PLÁ (único apellido en razón de su nacionalidad del Reino de España), mayor,
7	casado en terceras nupcias, degollador de ovejas, portador de la cédula de residencia número
8	dos siete siete ocho cuatro uno tres seis ocho – uno y pasaporte del Reino de España número
9	Z A B CERO CERO CERO DOS DOS UNO, pasaporte que tengo a la vista y que el suscrito
10	notaria guarda copia en archivo de referencia, vecino de Tejar del Guarco, frente a la iglesia
11	católica del lugar. Y DICEN: PRIMERO: Que el primero es dueño de la finca inscrita en el
12	Registro de Inmobiliario, Partido de Cartago, Matrícula CIENTO VEINTIOCHO MIL
13	CUATROCIENTOS NOVENTA – CERO CERO CERO , que es terreno para construir con un
14	apartamento, situada en Turrialba, distrito primero, Cantón quinto de Cartago. – Linda: Norte,
15	calle pública, Sur, Diógenes Amador, Este, Francisco Valencia, Oeste, Marcos Ureña. – MIDE:
16	cuatrocientos ochenta y cinco metros diez decímetros cuadrados y es la misma relaciona en el
17	plano catastrado C- uno cuatro cinco ocho cero cero uno – dos mil veinte. SEGUNDO: Que
18	dicho inmueble el primer compareciente lo vende al segundo compareciente, quien acepta libre
19	de gravámenes y anotaciones, pero soportando el gravamen de servidumbre de paso que
20	relaciona el registro. TERCERO: El precio de la venta es por la suma de treinta y cinco millones
21	de colones, de los cuales son pagados en este mismo acto a entera satisfacción del vendedor,
22	la suma de treinta y tres millones de colones en dinero en efectivo y la transferencia de dos
23	millones de colones también se reputa como dinero recibido en efectivo producto del
24	reconocimiento que hace también en este mismo el vendedor, de las mejoras que de su propio
25	peculio costeó el adquirente de dicho inmueble, mientras se encontraba vigente el
26	arrendamiento de dicho bien, según facturas que aporta , copia de las cuales quedan agregadas
27	a mi protocolo de referencias. ES TODO. Expido un primer testimonio para el adquirente. SIN
28	QUE TOME NOTA EL REGISTRO: DECLARACIÓN JURADA: El segundo compareciente,
29	debidamente apercebido por el suscrito notario de las penas que establece la legislación penal
30	costarricense para el delito de perjurio, a demás de las responsabilidades civiles que pueden

1	derivar de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: PRIMERO: que he realizado la
2	compravente del inmueble que ya se indicó. SEGUNDO: Que conforme al artículo quince TER
3	de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado,
4	actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta
5	siete ochenta y seis, el pago de dicha compraventa, se efectuó en los siguientes términos: a) el
6	precio se pagó en un solo tracto y en un solo tracto también se cancelaron los rubros de
7	derechos, timbres, impuestos sobre traspasos; b) El pago de ambos acápites se efectuó
8	mediante transferencia bancaria de la cuenta uno dos tres cuatro cinco del Banco Costa Rica
9	perteneciente al comprador, producto de ahorros y pagos por su trabajo como degollador de
10	ovejas TERCERO: Que el dinero para efectuar dicha transacción proviene de dinero producto
11	de mi trabajo personal y ahorros. CUARTO: El pago del precio ha sido efectuado en dinero
12	efectivo al igual que los gastos de inscripción y honorarios. SIGA TOMANDO NOTA EL
13	REGISTRO. Advertí a las partes sobre el valor y trascendencias legales de sus renunciaciones y
14	estipulaciones, las cuales manifiestan entender la y aceptar. Leído esta escritura a los, resulta
15	conforme la aprueban y juntos firmamos en ciudad de Heredia a las quince otorgantes horas del
16	ocho de febrero del dos mil veintinueve. 
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

REFERENCIAS

- Código Notarial, N° 7764. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1998). Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC
- Carral Luis M. (1965). Derecho Notarial y Registral. México, D.F, pag. 91
- Larraud, Rufino. (1966) **Curso de Derecho Notarial**. Pag 93
- Giménez Arnau, E (1964) **Derecho Notarial Español**. Universidad de Navarra, pag 103.
- Salas Marrero, O. (1971) **Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá**, Editorial Costa Rica, 1971. pág. 91, 92.
- Giménez Arnau, E.(1941) **Introducción al Derecho Notarial**. Madrid, , pág. 25
- CARRAL y DE TERESA L. (1965) **Derecho Notarial y Registral I Edición**, México , pág. 34
- Pelosi, Carlos A. (1975) Derecho Notarial, pág. 234.
- Neri, Argentino. Tratado de Derecho Notarial. Volumen I. Pág. 67.
- Sanajua y Soler, J. (1945) **Tratado de Derecho Notarial**. Barcelona, Espana. Casa editorial bosch. tomo i. pag 421-422.
- Emerito Gonzalez C citado por MUNOZ, (1993) El instrumento público y el documento notaria. Guatemala. Tercera Edicion. Pag 2-3.

JURISPRUDENCIA CONSULTADA

- Tribunal de Notariado, Voto número 140 de las 9:35 horas del 15 de junio del dos mil seis.
- Tribunal de Notariado, Voto número 29 de las 10:25 horas del 20 de febrero del dos mil tres.
- Tribunal de Notariado, Voto número 12, de las 10:00 horas del 26 de enero del dos mil doce.
- Sala Segunda de la Corte, Voto número 254, de las 11:05 horas del 3 de mayo de 1996.
- Tribunal de Notariado, Voto número 211, de las nueve horas veinte minutos del trece de septiembre del dos mil siete.
- Tribunal de Notariado, Voto número 74 de las 9:45 horas del 29 de marzo del dos mil siete.
- Tribunal de Notariado, Voto número 69 de las 9:45 horas del 23 de marzo del dos mil.