

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSTGRADOS

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

**COMPRAVENTA DE DOS PROPIEDADES
COLINDANTES**

CASO # 6

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

ESCARLET OCAMPO VIVAS

Msc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

**SEDE ARANJUEZ,
DICIEMBRE, 2022**

Contenido

Contenido	2
INTRODUCCIÓN.....	3
DESCRIPCIÓN DEL CASO.....	4
PROPÓSITO DEL ANÁLISIS DEL CASO.....	5
MARCO NORMATIVO.....	6
Normas jurídicas	7
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	45
INSTRUMENTO NOTARIAL	51
Referencias	94
Apéndice A	97
Declaración Jurada	97
Apéndice B	99
Jurisprudencia.....	99

INTRODUCCIÓN

La finalidad de este trabajo de graduación es la realización de un amplio análisis de todos los elementos que son esenciales para poder llevar a cabo un acto jurídico a nivel notarial, como lo es desde el estudio previo del caso en concreto teniendo en cuenta la debida aceptación del usuario, hasta la producción de los efectos jurídicos que finalmente vaya a generar dicho acto.

Con esta investigación se da a conocer la importancia de que el notario público tenga una excelente preparación, que conozca los elementos preparatorios a estudiar para que lo que escriba en el tomo de su protocolo surta los efectos jurídicos deseados, además de los trámites a realizar en la institución correspondiente para su correcta validación.

Por último y no menos importante se concreta lo solicitado por el usuario, se le da una explicación amplia del desarrollo del caso para la entera satisfacción de estos, realizando para esto un análisis objetivo y subjetivo del caso concreto.

DESCRIPCIÓN DEL CASO

Venta de dos propiedades colindantes

A mi notaría se presenta la señora Verónica Laos Chacón, la cual desea comprarles a las señoras Ernestina Sandoval Peralta y a Carmen Sandoval Peralta un lote a cada una que se encuentra justo al lado de su propiedad. El lote de la señora Ernestina mide 420 metros cuadrados y el de la señora Carmen 550 metros cuadrados. La propiedad de la señora Verónica mide 660 metros cuadrados. Las propiedades se encuentran en San Joaquín de Flores de Heredia, cerca del templo católico.

La venta será por el precio de mercado que rige para la zona. Libre de gravámenes y anotaciones. El pago se hará mediante depósito en las cuentas bancarias que indiquen las vendedoras. El dinero proviene de un negocio (supermercado) que tiene la compradora.

La señora Laos, además, desea reunir ambas propiedades, porque al pasar a ser la misma dueña no se requiere de la servidumbre ni tampoco que estén separadas.

PROPÓSITO DEL ANÁLISIS DEL CASO

En esta primera etapa o fase pre escrituraria se debe definir el acto jurídico a realizar, el cual es una compra venta y reunión de fincas, esto último dado que a favor la compradora existe una servidumbre de paso, por lo que desea se haga una sola finca, además de la realización de una declaración jurada para determinar de la procedencia de los fondos para la compra de las dos fincas colindantes.

Sin dejar de lado uno de los aspectos importantes a la hora de realizar la compra venta y reunión de fincas como lo es la ejecución del ciclo cartular, requisitos que están establecidos en el ordenamiento jurídico costarricense, tales como: los estudios registrales necesarios administrativos y demás para concretar el acto jurídico antes mencionado.

Para ello es relevante hacer un análisis de las repercusiones que ha tenido en el sistema jurídico costarricense, así como de su antecedente histórico.

Según (Córdoba, 1998) de todos los contratos, el de compraventa es el más frecuente y de mayor importancia, por servir para la adquisición de los objetos que el hombre requiere a efecto de llenar sus necesidades o para satisfacer su apetito de adquisición. (p.131).

Según (Córdoba, 1998) de “La compraventa es un contrato en cuya virtud se traspasa la propiedad de una cosa, a cambio de un precio que se estipula”

Para ello es de suma importancia tener claros los elementos Sine Quanon de esta forma contractual los cuales son:

- Consentimiento.

- Cosa.
- Precio.

MARCO NORMATIVO

El marco normativo hace referencia al análisis normativo, leyes, decretos, reglamentos etc de un país, es el sustento jurídico para dar respuesta a los requerimientos de los comparecientes

En este apartado se hará mención y desarrollo de las normas jurídicas que lo envuelven y como se utilizan en el caso que nos compete, las cuales son:

- ✓ Código Civil
- ✓ Código Notarial
- ✓ Código Penal
- ✓ Guía de Calificación Registral
- ✓ Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo N°7786
- ✓ Reglamento Municipal de la Municipalidad de Flores
- ✓ Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial
- ✓ Jurisprudencia
- ✓ Páginas web: del Registro Nacional, Registro Civil

En este apartado se hará mención de los artículos de los códigos, leyes y reglamentos anteriormente mencionados para la respectiva asesoría a las usuarias referente al instituto de la compraventa.

En nuestro ordenamiento jurídico existen dos tipos de compraventa las cuales son la compraventa civil y la compraventa mercantil, la primera se encuentra regulada en el Código Civil y la segunda

en el Código de Comercio, se hará referencia a la que nos compete en este caso la cual es la compraventa civil.

Normas jurídicas

Código Civil de Costa Rica

En cuanto al articulado sobre ésta son de relevancia los siguientes artículos:

ARTÍCULO 253. Los bienes consisten en cosas que jurídicamente son muebles o inmuebles, corporales o incorporeales.

ARTÍCULO 254. Son inmuebles por naturaleza:

1º.- Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra.

2º.- Las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas.

ARTÍCULO 255. Lo son por disposición de la ley:

1º.- Todo lo que esté adherido a la tierra, o unido a los edificios y construcciones, de una manera fija y permanente.

2º.- Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.

ARTÍCULO 264. El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos:

1º.- De posesión.

2º.- De usufructo.

3°.- De transformación y enajenación.

4°.- De defensa y exclusión; y

5°.- De restitución e indemnización.

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

ARTÍCULO 268. Salvo en 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.

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.

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

ARTÍCULO 381 Las servidumbres se extinguen:

1°.- Por la resolución del derecho del que ha constituido la servidumbre.

2°.- Por la llegada del día o el cumplimiento de la condición, si fue constituida por determinado tiempo o bajo condición.

3°.- Por la confusión, o sea la reunión perfecta e irrevocable de ambos predios en manos de un solo dueño.

4°.- Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante.

5°.- Por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir.

6°.- Por venir los predios a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá desde que deje de existir la imposibilidad, con tal que esto suceda antes de vencerse el término de la prescripción.

ARTÍCULO 468. Se anotarán provisionalmente:

1.- Las demandas sobre la propiedad de bienes inmuebles determinados y cualesquiera otras sobre la propiedad de derechos reales o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles.

2.- Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos de registro.

3.- Las demandas sobre declaración de presunción de muerte, incapacidad de administrar y cualquier otra por la cual se trate de modificar la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

4.- El decreto de embargos y secuestro de bienes inmuebles, sin necesidad de practicar la diligencia de secuestro.

5.- Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto.

(NOTA: De acuerdo con el Transitorio IX del Código de Notariado No.7764, esta disposición empezó a regir el 22 de febrero de 1999. Respecto de las anotaciones anteriores a esa fecha, el término de caducidad será de cinco años, contados a partir de la vigencia del Código, es decir, hasta el 22 de noviembre del año 2003)

La vigencia de las anotaciones contempladas en los incisos 1), 2), 3) y 4) de este artículo, será determinada de acuerdo con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho de que se trate. Estas anotaciones provisionales no impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad. Transcurrido dicho término, quedan canceladas sin necesidad de declaratoria ni de asiento. Este tipo de anotaciones se considerará como un gravamen pendiente en la propiedad.

Cualquier adquirente de un bien anotado aceptará, implícitamente, las resultas del juicio y el registrador lo consignará así en el asiento respectivo, al inscribir títulos nuevos.

El plazo de caducidad al que se refiere el inciso 5) de este artículo se suspende cuando el registrador solicite el cotejo administrativo establecido en el artículo 125 del Código Notarial, mientras el Archivo Notarial no se pronuncie; cuando se presente algún recurso contra la calificación del registrador; cuando sea necesaria la comparecencia ante un órgano jurisdiccional, para subsanar el defecto y cuando el documento sometido a calificación, por su complejidad, no pueda cumplir este trámite dentro del plazo fijado por la ley. El criterio para determinar la complejidad de los títulos presentados al Registro se determinará en el reglamento respectivo.

En ningún caso, la suspensión del plazo de caducidad podrá exceder de tres meses contados desde la fecha de vencimiento original, salvo si se hubieren interpuesto recursos contra la calificación registral en cuyo caso, el plazo de caducidad se reactivará desde la fecha de la notificación de la resolución definitiva del recurso correspondiente.

La anotación provisional será cancelada por el registrador al determinar la caducidad e inscribir nuevos títulos.

(Así reformado por el artículo 178, inciso b), del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

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

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

ARTÍCULO 1054. Tanto en el caso de promesa de venta como en el de promesa recíproca de compra-venta, la propiedad se trasmite desde el día de la venta y no desde el día de la promesa.

ARTÍCULO 1055. La promesa de venta y la recíproca de compra-venta cuyo cumplimiento no se hubiere demandado dentro de un mes contado desde que es exigible, caduca por el mismo hecho.

ARTÍCULO 1056. El precio de la venta debe ser determinado por las partes, o por lo menos deben fijar éstas un medio por el cual pueda ser determinado más tarde.

ARTÍCULO 1067. A falta de estipulación, los gastos de escritura y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor.

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

ARTÍCULO 1076. Si con indicación de su medida se hubiere vendido un inmueble o un cuerpo de bienes, mediante un precio total, y no a razón de tanto la medida, no habrá lugar a aumento o disminución de precio, sino en caso de que la diferencia entre la medida real y la indicada en el contrato sea de un diez por ciento a lo menos.

ARTÍCULO 1077. Cuando todas las partes del fundo son de la misma calidad, o cuando siéndolo de diferente, no se ha indicado separadamente su cabida, la diferencia de un décimo de ella, da derecho a la disminución o aumento proporcional del precio.

ARTÍCULO 1078. Si la venta se hubiere hecho con designación de la cabida y del precio de cada parte, y resultare menos cabida en alguna y más en otra, se hará compensación entre el excedente y el déficit en la cabida, teniendo en cuenta la diferencia de precio.

ARTÍCULO 1079. Cuando hay lugar a aumento de precio por aumento de medida, el comprador tiene opción o de pagar el suplemento de precio con intereses desde el día en que fue puesto en posesión, o de desistir de la venta.

ARTÍCULO 1080. El déficit en la cabida, cualquiera que sea, no da otros derechos al comprador que el de exigir la cabida estipulada, o la disminución del precio, en caso de que no pudiese el vendedor completarla, o si el comprador no se lo exigiere.

Sin embargo, podrá demandar la resolución del contrato, si el inmueble hubiere sido comprado para un fin determinado conocido del vendedor, y el déficit lo hiciere impropio para ese fin.

ARTÍCULO 1081. La acción para pedir aumento o disminución de precio, concedida por los artículos 1075 a 1077, deberá intentarse dentro de un año a contar del día del contrato o del fijado por las partes para verificar la medida, bajo pena de perder tal acción.

ARTÍCULO 1082. La venta no podrá ser anulada por vicios o defectos ocultos de la cosa de los llamados redhibitorios, salvo si esos vicios o defectos envuelven error que anule el consentimiento, o si hay estipulación en contrario.

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

ARTÍCULO 1087. El comprador debe pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en la época determinados en el contrato. Si no hubiere convenio, debe hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa. Si la venta ha sido a crédito, el precio debe abonarse en el domicilio del comprador.

Como ya lo mencioné a la señora Laos Chacón, se debe realizar una declaración jurada acerca de donde provienen los fondos para la compra de ambas propiedades, su sustento jurídico lo encontramos en **Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.** Específicamente en el artículo 15 Ter el cual establece:

Artículo 15 ter.

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

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

Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

- 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.

Deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a)** La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.
- b)** El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.

- c)** Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley.

- d)** Los controles sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo que pudieran surgir con respecto al surgimiento de nuevas tecnologías en nuevos productos y nuevas prácticas comerciales.

e) Los controles cuando existan relaciones comerciales y transacciones con personas físicas o jurídicas e instituciones financieras con países catalogados de riesgo por organismos internacionales.

f) Establecer los mecanismos de reporte de operaciones sospechosas sin demora, de forma confidencial, a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) incluyendo los intentos de realizarlas.

Quedan excluidos de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior los notarios que dediquen sus servicios de manera exclusiva en las dependencias del Estado, los cónsules en función notarial y los notarios que formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la presente ley.

Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de acuerdo con el marco legal vigente, la Dirección Nacional de Notariado deberá implementar eficazmente el correspondiente régimen sancionatorio establecido en el artículo 81 de la presente ley. Toda sanción en firme deberá ser comunicada a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

Los notarios estarán obligados a brindar acceso a la documentación e información que solicite la Dirección Nacional de Notariado y la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos para el

financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad.

(Así adicionado por el artículo único de la ley N° 9449 del 10 de mayo del 2017)

- Respecto de la declaración jurada que deben rendir los comparecientes mencionados en la ley antes mencionada es de mucha relevancia la siguiente acta:

DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO

ACTA 025-2017 DEL CONSEJO SUPERIOR NOTARIAL Sesión Ordinaria celebrada el 21 de setiembre de 2017 Acuerdo 2017-025-005

a) Tomar nota del oficio sin número de la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica, en respuesta al oficio DNN-CSN234-2017 con respecto a la consulta hecha por este órgano en acatamiento de las disposiciones del Acuerdo 2017-017-009, sobre cobro de honorarios de declaraciones juradas; a las que hace referencia el mandato legal del artículo 15 Ter de la ley 9449 “Reforma de los Artículos 15, 15 Bis, 16, 81 y Adición de los Artículos 15 Ter y 16 Bis a la Ley N.º 7786, Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso No Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, de 30 de Abril De 1998”.

b) Comisionar a la secretaria de actas para comunique este acuerdo a la Licda. Karolyn Karen Joseph Pereira, quien presentó la Consulta 003- 2017 sobre la “Aplicación del artículo 75, a) del arancel de honorarios vigente” (Acuerdo 2017-010-014); con el fin de informarle que la respuesta de la Comisión Competencia Leal y Aranceles fue recibida en la Dirección Nacional de Notariado mediante oficio sin número notificado vía fax el 8 de setiembre de 2017, cuyo texto, en lo que interesa, se transcribe a continuación: “Las declaraciones juradas referidas, ya sea que se extiendan en la misma escritura notarial en que se realiza el acto o contrato, ya sea que se extiendan en escrituras notariales separadas, generan honorarios independientes, porque no constituyen ni configuran elementos esenciales y ni siquiera accidentales de la voluntad negocial, sino que se trata de requisitos que la norma referida impone con otras finalidades. En cualquier caso, estos honorarios deberán fijarse de acuerdo con la tarifa establecida por el artículo 89 del Arancel

relativo a las actas notariales, por ser éstas las que se adecúan a la naturaleza de una declaración jurada.”

c) Conste en actas que la respuesta transcrita en el inciso anterior, fue debidamente difundida y comunicada a la comunidad notarial mediante correo electrónico masivo; página Web y Facebook de la Dirección Nacional de Notariado, inmediatamente después de ser recibida.

d) Comuníquese y ejecútese de inmediato. ACUERDO FIRME POR VOTACIÓN UNÁNIME.

Código Notarial

El Derecho Notarial es la rama del derecho encargada de regular todas las actividades del notario, el cual ejerce la función pública ejercida privadamente, dotada de fe pública sin ningún tipo de sujeción más que al ordenamiento jurídico costarricense por medio de los instrumentos públicos.

Su finalidad es proveer de seguridad jurídica el tráfico económico, contractual y social que se da en el país, el notario realiza actos jurídicos que van de la mano con otras ramas del derecho a la vez, por lo que su conocimiento debe ser amplio y debe estar en actualización constante para brindar un excelente servicio y asesoría a los usuarios que necesiten de sus servicios.

A continuación, se detallan los artículos de mayor relevancia para el caso en análisis:

ARTÍCULO 1. Notariado público

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

ARTÍCULO 2. Definición de notario público

El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial.

En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público.

ARTÍCULO 6. Deberes del notario

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

ARTÍCULO 26. Deber de presentar índices

Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina.

ARTÍCULO 30. Competencia material de la función

La persona autorizada para practicar el notariado, en el ejercicio de esta función legitima y autentica los actos en los que interviene, con sujeción a las regulaciones del presente código y cualquier otra resultante de leyes especiales, para lo cual goza de fe pública. Las dependencias públicas deben proporcionarle al notario toda la información que requiera para el cumplimiento óptimo de su función.

ARTÍCULO 31. Efectos de la fe pública

El notario 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 le 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 consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

ARTÍCULO 34. Alcances de la función notarial. Compete al notario público:

- a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.

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

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

- d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.

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

- f) Asesorar jurídica y notarialmente.

- g) Realizar los estudios registrales.

- h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.

- i) Autenticar firmas o huellas digitales.

- j) Expedir certificaciones.

- k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.

- l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.

m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.

n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley.

(Así reformado por el artículo 83 de la Ley de Garantías Mobiliarias, N° 9246 del 7 de mayo de 2014)

ARTÍCULO 35. Imparcialidad de la actuación

Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia.

ARTÍCULO 36. Solicitud de los servicios

Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario.

Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

ARTÍCULO 39. Identificación de los comparecientes

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.

En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

ARTÍCULO 40. Capacidad de las personas

Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación.

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.

ARTÍCULO 48. Copias de instrumentos públicos

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

ARTÍCULO 73. Escritura y forma de los documentos

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

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

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

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

ARTÍCULO 79. Documentos registrales

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

ARTÍCULO 80. Clases de documentos

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

ARTÍCULO 81. Escritura

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

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

ARTÍCULO 82. Encabezamiento

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

ARTÍCULO 83. Comparecencia

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

ARTÍCULO 84. Representaciones

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

documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada.

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

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

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

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

ARTÍCULO 86. Antecedentes

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

ARTÍCULO 87. Estipulaciones

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

ARTÍCULO 88. Escrituras públicas relativas a inmuebles

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

ARTÍCULO 89. Reservas y advertencias notariales

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

ARTÍCULO 90. Constancias

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

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

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

ARTÍCULO 91. Otorgamiento

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

ARTÍCULO 92. Autorización La autorización contendrá:

a) El nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos.

b) La indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley.

c) La constancia que firman el notario público, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman.

d) El lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura.

e) Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones.

f) Las firmas de quienes intervienen en la escritura o las huellas digitales de los comparecientes, en su caso.

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

ARTÍCULO 93. Lugar y orden de las firmas

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

ARTÍCULO 94. Negativa a firmar

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

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

ARTÍCULO 95. Presunciones

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

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

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

Artículo 96. Notas

Para la corrección de errores en la escritura o su modificación, el notario podrá escribir notas marginales o al pie de la matriz, las cuales deberán ser firmadas por las partes otorgantes del acto o contrato y por el notario. En los casos en que exista pluralidad de actos o contratos en una misma escritura, las notas deberán ser firmadas únicamente por los otorgantes de los actos o contratos que se modifiquen, y por el notario.

Si alguna de las partes se negara a firmar, fuera imposible su localización o se encontrara fallecida, el notario procederá a realizar la corrección dando fe de esta circunstancia y de que la corrección no lesiona los intereses de la parte interesada, todo esto bajo su responsabilidad.

Cuando la corrección se refiera a modificaciones comprobables por medio del archivo de referencia o cualquiera otra fuente objetiva y no constituya variación de las voluntades consentidas, las notas serán firmadas solamente por el notario autorizante.

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

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

ARTÍCULO 97. Notas marginales de referencia

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

Si el tomo del protocolo donde debe consignarse la nota marginal indicada en el párrafo anterior perteneciere a otro notario o estuviere depositado en el Archivo Notarial, el otorgante de

la modificación deberá notificar al otro notario para que este la lleve a cabo o al Archivo Notarial; en tal caso, acompañará la nota con el índice notarial respectivo, para que el Archivo la consigne dentro de las veinticuatro horas siguientes al recibo de la notificación.

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

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

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.

ARTÍCULO 113. Expedición de testimonio

Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123.

ARTÍCULO 114. Estructura de los testimonios

Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.

ARTÍCULO 115. Engrose

El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia.

Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva.

El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello.

ARTÍCULO 116. Reproducción de testimonios

En los testimonios, la reproducción debe imprimirse de modo que se garantice la permanencia indeleble del texto.

ARTÍCULO 117. Clases de testimonios

Los testimonios son primeros o ulteriores. Los primeros son los expedidos al firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes y serán firmados por el notario y las partes cuando estas lo deseen. Los ulteriores son los expedidos en cualquier otra oportunidad. El notario los extenderá o, en su caso, el Archivo Notarial, cuando cualquiera de las partes o una persona con interés legítimo lo solicite, o lo ordene algún funcionario autorizado por ley. Aun cuando el tomo respectivo esté depositado, el notario podrá expedir testimonios de escrituras que haya autorizado.

ARTÍCULO 118. Correcciones en los testimonios

Al copiarse la escritura original, podrán incorporarse al testimonio las adiciones y enmiendas practicadas en la matriz o bien agregarse por medio de nota al pie.

Los errores y las omisiones de copia que se detecten al expedir el testimonio, se especificarán y salvarán a continuación del engrose, como nota antes de la firma respectiva. Los que se adviertan después podrán enmendarse mediante razón notarial, fechada y autorizada por el notario público, al pie del testimonio.

Con igual autorización, los errores y las omisiones del engrose podrán corregirse después de la firma del testimonio.

El notario que, con vista en la matriz, corrija un error inexistente en ella, será sancionado según este código, sin perjuicio de la responsabilidad penal.

ARTÍCULO 119. Razones notariales

Las reproducciones de instrumentos públicos y documentos extraprotocolares, podrán llevar al pie las razones notariales exigidas por las leyes y los reglamentos para efectos administrativos o de otra índole; no será necesario anotar en la matriz las razones consignadas en dichas reproducciones.

ARTÍCULO 167. Obligación de dar recibo

Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente.

Código Penal

El Código Penal es un conjunto de normas jurídicas que recoge las penas que se deben aplicar a los distintos delitos, es decir es un código que recoge las penas aplicables a toda persona que cometa algún delito.

Dicho esto, es de gran importancia hacer referencia al artículo 318 del mismo cuerpo normativo en relación a las declaraciones juradas que se emitan en determinado acto jurídico.

Perjurio.

Artículo 318. Se impondrá prisión de tres meses a dos años al que faltare a la verdad cuando la ley le impone bajo juramento o declaración jurada, la obligación de decirla con relación a hechos propios.

LEY SOBRE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PUBLICO N° 3883

ARTICULO 1°. El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.

Esto por cuanto el registro nacional desconoce todo lo que se ha hecho fuera de él, y se lleva el registro para darle publicidad y oponibilidad respecto de terceras personas, el registro no trabaja de oficio

Es responsabilidad del notario y ya que registro este es Iure Et Iure no admite prueba en contrario.

Guía de calificación registral

Compraventa

A continuación, se hará mención de los puntos que son relevantes para el caso en específico

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)
2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento

de la Dirección de Servicios del Registro Nacional). 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. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho que se vende expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la venta es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. (Principio de especialidad art. 270 y 460 del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
5. En caso de venderse un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido, así como la proporción del derecho reservado. (art. 64 y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
7. En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en el módulo de información del inmueble en el SIRE. En caso de que el Sistema de Información de Planos (SIP) indique que el plano no está verificado en zona catastrada, se remitirá el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende registrar. Para 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
8. En igual sentido, en los inmuebles ubicados en distritos declarados como zona catastrada y que no exista coincidencia entre la medida indicada por el plano catastrado y el asiento registral, deberá verificarse en el módulo de consulta histórica del SIRE, si se ha efectuado una modificación en la medida de dicho inmueble. Debido a ello, no es dable asignar como defecto la discrepancia entre la medida del plano respecto a la del asiento registral.
9. En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el

- contrato, y el valor fiscal tributario. Diversos supuestos: a) Si se vende un derecho de un medio (1/2) en una finca que tiene un valor fiscal de un millón de colones, se cobran derechos, timbres e impuestos por la cantidad de quinientos mil colones, y así sucesivamente de acuerdo con el quebrado de que se trate. b) Si la finca mide 1000 metros cuadrados, y se traspasa un derecho de 150 metros cuadrados, se divide el valor fiscal tributario entre la medida de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de metros que se traspasen. c) Si se traspasa un derecho de 13, 50 colones proporcional a 350 colones, se divide el valor fiscal tributario entre el valor de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de colones que se traspasen. d) Si lo que se traspasa es un derecho porcentual (10%, 40%, etc.), se multiplica el valor fiscal por el valor porcentual.
15. 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

Según las partes contratantes se debe 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).
- 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).

REUNIÓN DE FINCAS

1. Cuando dos o más fincas están contiguas, estas pueden reunirse en una sola finca, lo cual debe realizarse mediante escritura pública donde comparecen el dueño o condueños de las fincas y solicitan la reunión. Debe indicarse el nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial)
2. Citas de inscripción de las fincas que se reúnen (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
3. No se requiere descripción completa ni que exista plano catastrado inscrito en las fincas que se van a reunir ya que la formación de un nuevo inmueble muta la descripción de los inmuebles existentes.
4. Debe darse la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca resultante de la reunión y plano catastrado con el respectivo visado municipal en caso de requerirlo, por ejemplo, cuando se segrega lote para ser reunido con una finca completa. (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley de Catastro Nacional). (Modificado el punto 4 anterior a partir del 22 de julio del 2022).
5. Debe darse la estimación de la reunión, a efecto del cálculo de los timbres respectivos.
6. Si la reunión se realiza a favor de varias personas, que quedarán como sus condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que quedan dueños de la finca reunida (Principio de especialidad, art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).
7. La suma de las medidas de las fincas que se reúnen debe ser igual a la medida de la finca resultante de la reunión. Si no es igual, debe realizarse la respectiva rectificación, si procediera (Principio de especialidad y publicidad registral —congruencia de la información—, art. 13 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias y arts. 66 y 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).
8. Si las fincas que se reúnen soportan hipotecas en favor de diferentes acreedores, no es posible realizar la reunión; pero si solo una de las fincas por reunir soporta hipoteca, se entenderá ampliada la garantía, a menos que se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).
9. Si una de las fincas componentes de la reunión soporta hipoteca puede reunirse, dividirse o segregarse por una sola vez. Para poder efectuar esas mismas operaciones sobre la finca

resultante (la reunión), es necesario realizar en cada caso la respectiva sustitución de garantía (art. 409 del Código Civil).

LINEAMIENTOS PARA EL EJERCICIO Y CONTROL NOTARIAL

Artículo 1. Alcance. Las disposiciones aquí contenidas, de naturaleza reglamentaria son de acatamiento obligatorio para todas aquellas personas que ejerzan el notariado, cualquiera sea su naturaleza, así como para todas las entidades públicas o privadas. (Referencia sobre potestad reglamentaria de la DNN: Sala Constitucional VOTO #9564- 2006).

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

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

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

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

Artículo 8. Requisitos para el ejercicio. Para poder prestar el servicio notarial, el notario debe:

- a) Estar inscrito en el Registro de Notarios y encontrarse habilitado.

b) Si el notario tuviere oficinas abiertas en distintas localidades del país, deberá señalar cual es la principal. En caso de que no lo hiciere, para todos los efectos se tendrá como principal la primera que aparezca en el registro de la Dirección Nacional de Notariado. En el caso del notario institucional el notariado se ejercerá en las oficinas de la institución para la cual labora, debiendo indicar en cuál de ellas tendrá el Notario la oficina principal.

c) Es obligación del notario mantener actualizada ante la Dirección Nacional de Notariado la dirección de su oficina, domicilio, así como los números telefónicos y de fax, o dirección electrónica y todos los demás medios de comunicación, las cuales se tendrán como las señaladas por el notario para todo efecto legal.

d) Tener protocolo en uso. El notario habilitado no puede estar sin protocolo autorizado por más de tres meses. Si esto ocurre el notario está inhabilitado para ejercer la función notarial.

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

Artículo 21. Archivos de referencia y de copias de instrumentos públicos. Los archivos de referencias y copia de instrumentos públicos podrán ser compilados por el notario, en forma física o digital. En este último caso deberá cumplirse con la normativa que dicte o acepte el Consejo Superior Notarial. Los archivos de referencia y de copia de instrumentos públicos son de carácter privado, no son objeto de consulta pública.

Artículo 28. Contenido. Los tomos de protocolo y su copia, el papel de seguridad notarial, el sello blanco, la firma del notario, archivos de referencia y copias de escrituras, son los medios de seguridad notarial y por tal razón su custodia y preservación son responsabilidad exclusiva del notario, quien debe reportar inmediatamente ante la Dirección Nacional de Notariado su extravío, robo, deterioro o cualquier otra circunstancia que represente una pérdida total o parcial de los mismos.

Artículo 29. Deber de uso. Todos los notarios activos, sin excepción, deberán utilizar los mecanismos de seguridad.

Artículo 30. Uso de papel de seguridad. Las actuaciones notariales que reproducen el contenido protocolar -testimonios de escritura- y los emitidos en virtud de la potestad certificadora depositada en el notario, deben plasmarse en papel de seguridad notarial, salvo norma o disposición en contrario. Su uso es personalísimo y obligatorio. Solo se le autorizará y entregará papel de seguridad notarial al igual que los otros mecanismos de seguridad, al DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO Melvin Curridabat. Diagonal al Colegio de Ingenieros y Arquitectos. Edificio Galerías del Este. Cédula Jurídica 3-007-594808. Tel. 2528-5756 / Fax. 2528-5752 Web: <http://consulta.dnn.go.cr/consultapublica/Default.aspx> Pág. 7 de 26 Notario que se encuentre al día en todos sus deberes funcionales. (Así reformado según Acuerdo del Consejo Superior Notarial 2014-003-007, del 12 de febrero del 2014, publicado en La Gaceta #51 del 13 de marzo del 2014).

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

Notarial 2014-003-007, del 12 de febrero del 2014, publicado en La Gaceta #51 del 13 de marzo del 2014).

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

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

Principios notariales

El notario en su actividad diaria y reglada por el ordenamiento jurídico costarricense debe guiarse por los principios del derecho notarial, a continuación, se hará mención de algunos de ellos:

Rogación y abstención: el notario está obligado a prestar el servicio requerido, calificar el negocio o acto jurídico que las partes quieren celebrar, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.

Principio de extraneidad: esto significa que el notario no puede ser parte interesada en el documento en el que interviene, tampoco lo puede respecto de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad.

Formación continua: el notario debe mantenerse actualizado en relación con la ciencia del Derecho, sus fuentes y demás ciencias sociales, así como la tecnología aplicable en el ejercicio notarial. Igualmente ha de contribuir en el desarrollo de la teoría notarial, sus métodos y técnicas.

Imparcialidad de la actuación: como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia.

Principio de forma: se debe a que el notario debe conocer con exactitud como exteriorizar la voluntad de las partes, siendo diligente en cuanto a los requisitos de validez de cada una de las figuras jurídicas, es responsabilidad de él la formalización y el conocimiento de estas.

Decoro: la actuación del notario deberá ser discreta, medida y honorable.

Seguridad jurídica: “es la garantía de protección de los derechos individuales y sociales a través de los mecanismos creados para ello”, además es la base de la institución de responsabilidad del Estado en sus actuaciones.

Legalidad: nuestra legislación plantea una serie de requisitos y condiciones generales y especiales que deben cumplir todos los actos o negocios que los usuarios pretenden inscribir.

Principio de unidad del acto: lo que establece es la simultaneidad respecto de la presencia las partes, los testigos y el notario los cuales deben firmar en el mismo momento en que comparecen las partes a celebrar el acto o contrato rogado, lo cual debe coincidir con la hora y fecha que se indica en la escritura. Deben concurrir entonces los siguientes elementos: tiempo, lugar, evento y personas, excepciones a este principio son el acta notarial, contrato de donación, divorcio entre otros (artículo 91 Código Notarial).

Fe pública: es la columna vertebral del notariado, ya que a través de ella el notario público infunde certeza a los hechos, actos o contratos que ocurren en su presencia. (artículo 31 Código Notarial).

Ciencia y conciencia: son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional.

Desinterés: esto es que el notario público debe recibir la remuneración de ley por los servicios prestados, hacer prevalecer la correcta formación legal de la voluntad de los comparecientes y carecer de interés patrimonial en los negocios en que interviene.

Secreto profesional: consiste en la obligación de los notarios en guardar el secreto profesional de las manifestaciones extraprotocolares expresadas por las partes y demás interesados en el acto o contrato. (artículo 38 del Código Notarial).

Recaudación fiscal: esto debido a que el notario público debe contribuir a la adecuada recaudación tributaria mediante el ejercicio eficiente, eficaz y transparente de los actos o contratos que realice.

El artículo 15 del Código Notarial establece la responsabilidad de los notarios, y es muy importante resaltar que las partes no pueden relevar al notario de su responsabilidad.

Cobro de honorarios: el notario debe cobrar los honorarios establecidos en el Arancel De Honorarios Por Servicios Profesionales De Abogacía Y Notariado.

Imparcialidad: Actuar de manera objetiva e imparcial en relación con las partes que intervengan en los actos otorgados, apegado a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia.

Principio de inmediatez: es la relación directa e inmediata del notario al presenciar hechos u actos que tenga que documentar. Es la presencia física en el mismo momento que ocurren los acontecimientos, y que el notario constata y documenta.

Fortalecimiento de las Finanzas Públicas N° 9635 (Sistema Costarricense de Información Jurídica, 2019)

Artículo 4- Contribuyentes. Son contribuyentes de este impuesto las personas físicas, jurídicas, las entidades públicas o privadas que realicen actividades que impliquen la ordenación por cuenta

propia de factores de producción, materiales y humanos, o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción, la distribución, la comercialización o la venta de bienes o prestación de servicios.

Asimismo, también se considerarán contribuyentes las personas físicas, jurídicas, las entidades públicas o privadas de cualquier naturaleza que efectúen importaciones o internaciones de bienes tangibles, bienes intangibles y servicios, las cuales están obligadas a pagar el impuesto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14 de esta ley.

En el caso de la compra de servicios o de bienes intangibles, cuyo prestador no se encuentre domiciliado en el territorio de la República, el contribuyente será el destinatario del servicio o el bien intangible, independientemente del lugar donde se esté ejecutando, siempre que sea a la vez contribuyente de este impuesto, conforme a lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo.

Igualmente, son contribuyentes todos los exportadores y los que se acojan al régimen de tributación simplificada.

Artículo 12- Base imponible en ventas de bienes. En las ventas de bienes el impuesto se determina sobre el precio neto de venta, que incluye, para estos efectos, el monto de los tributos y los gravámenes de cualquier clase que recaigan sobre tales bienes, en particular: el impuesto selectivo de consumo, el impuesto específico sobre las bebidas envasadas sin contenido alcohólico, excepto la leche y los jabones de tocador, el impuesto específico sobre las bebidas alcohólicas, cuando los bienes de que se trate estén afectos a estos impuestos. No formará parte de la base imponible el impuesto específico al tabaco, establecido en el artículo 22 de la Ley N.º 9028, Ley General de Control del Tabaco y sus Efectos Nocivos en la Salud, de 22 de marzo de 2012.

En los arrendamientos de bienes con opción de compra, será sobre el precio total de la venta de estos, el cual debe ajustarse al precio normal de mercado.

En las operaciones a que se refiere el artículo 2, inciso 1), subinciso e), e inciso 2), subinciso d), será el costo de la mercancía o servicio.

En las transacciones, cuya contraprestación no consiste en dinero, la base imponible será la que se habría acordado en condiciones normales de mercado y en la misma fase de producción o comercialización, entre partes independientes.

En las operaciones entre partes vinculadas, el precio neto de venta debe ajustarse al valor normal de mercado que pactarían partes independientes, siempre que se produzca un perjuicio fiscal.

No forman parte de la base imponible:

1. Los descuentos aceptados en las prácticas comerciales, siempre que sean usuales y generales, y se consignen por separado del precio de venta en la factura respectiva o en otro documento expedido por el contribuyente, en las condiciones que se determine reglamentariamente. Esta disposición no será de aplicación cuando las disminuciones de precio constituyan pago de otras operaciones.

2. El valor de los servicios que se presten con motivo de las ventas de bienes gravados, siempre que sean suministrados por terceras personas y se facturen y contabilicen por separado.

3. Los gastos financieros que se facturen y contabilicen por separado, siempre y cuando la tasa de interés del financiamiento no supere el equivalente a tres veces el promedio simple de las tasas activas de los bancos del Sistema Bancario Nacional para créditos del sector comercial o, sin superarlo, el financiamiento no sea el resultado de reducir el precio de la mercancía por debajo del precio en las ventas de contado. En los casos en que el financiamiento supere el rango anterior o conlleve una reducción del precio en los términos dichos, solo el exceso o la diferencia con el precio de contado formarán parte de la base imponible.

La base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en este artículo se reducirá en las cuantías siguientes:

1. El importe de los envases y los embalajes susceptibles de reutilización que hayan sido objeto de devolución.

2. Las devoluciones de bienes realizadas según las prácticas comerciales, así como por los bienes entregados en consignación y no vendidos.

3. Cuando, por resolución firme, judicial o administrativa o con arreglo a derecho o a los usos de comercio queden sin efecto, total o parcialmente, las operaciones gravadas, la base imponible se modificará en la cuantía correspondiente.

Se faculta a la Administración Tributaria para que determine la fórmula de cálculo de la base imponible y ordene la recaudación del impuesto en el nivel de las fábricas, mayoristas y aduanas, sobre los precios de venta al consumidor final, en el nivel del detallista, en las ventas de bienes en las cuales se dificulte percibir el tributo. El procedimiento anterior deberá adoptarse mediante resolución razonada, emitida por la Administración Tributaria, y deberá contener los parámetros y los datos que permitan a los contribuyentes aplicar correctamente el tributo. Para determinar la base imponible, la Administración Tributaria estimará la utilidad con base en un estudio que realizará a las empresas líderes en el mercado de los respectivos productos, cuando proceda.

Reglamento del Registro Público N° 26771-J

Artículo 102. De la Boleta de Seguridad. Todo notario debe solicitar a la Tesorería del Registro Nacional un talonario de Boletas de Seguridad, que serán indispensables para la presentación de sus documentos al Departamento de Recepción y Entrega.

(Así corrida su numeración por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 28541 del 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 100 al 102 actual)

Artículo 104. De la Revisión de la Boleta de Seguridad. El Registrador a quien se le asignó el documento deberá corroborar que la boleta que acompaña el documento corresponda a las asignadas al notario autorizante. El Registrador cancelará la presentación de todo documento que

no porte la Boleta de Seguridad, o no esté autorizado por el Jefe del Departamento o el Director o Subdirector del Registro Público.

(Así corrida su numeración por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 28541 del 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 102 al 104 actual)

Artículo 105. Del extravío de Boleta de Seguridad. Todo Notario deberá reportar de manera inmediata el extravío de Boletas de Seguridad ante la Tesorería del Registro Nacional por ser el responsable. El Registro deberá de informar a la Corte Plena la omisión de esta obligación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Notariado.

(Así corrida su numeración por el artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541 del 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 103 al 105 actual)

Artículo 106. Del documento otorgado ante dos o más Notarios. En caso de que un documento se haya otorgado ante dos o más notarios, deberá presentarse con una boleta de seguridad de las asignadas al notario dueño del protocolo donde se otorgó la escritura; en caso de que se presente con una boleta de cualquiera de los otros conotarios, no se le cancelara la presentación y deberá indicarse el defecto correspondiente.

(Así corrida su numeración por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 28541 del 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 104 al 106 actual)

Artículo 107. De la presentación de varios documentos en una sola Boleta de Seguridad. Podrán ser presentados con una sola Boleta de Seguridad y bajo una misma presentación, varios documentos autorizados por diferentes notarios.

(Así corrida su numeración por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 28541 del 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 105 al 107 actual)

Plan Regulator

En cuanto a los requisitos del uso de suelo, se hace referencia en lo siguiente:

Zonificación de uso del suelo, Título segundo, Capítulo primero, Objetivo y fines.

Artículo 1º-El Reglamento de Zonificación, tiene como objetivos propiciar el bienestar colectivo, la justicia social, el crecimiento armónico, la distribución equitativa de la infraestructura y el equipamiento, la explotación racional de los recursos y la protección del medio ambiente del cantón de Flores, armonizándolos en forma coherente con los objetivos y disposiciones de planificación nacional.

Artículo 2º-Los fines del presente reglamento serán, según su naturaleza, los siguientes:

- a. Desde el punto de vista de la planificación del desarrollo.
- b. Desde el punto de vista del uso de los recursos naturales, su conservación y mejoramiento.
- c. Desde el punto de vista de los procedimientos operativos de la Municipalidad de Flores.
- d. Desde la perspectiva de los patrones culturales del cantón.
- e. Desde el punto de vista de la participación ciudadana.

Clasificación de zonas, usos y destinos.

Artículo 5º-La tierra en el cantón de Flores se ha dividido en las siguientes categorías:

- a. **Tierra urbanizada**: es toda aquella porción de suelo que ya soporta construcciones o que ya dispone de la dotación de obras de infraestructura.
- b. **Tierra urbanizable**: es aquella que tiene potencial y condiciones para ser urbanizada,

en términos de su localización, topografía, condiciones ambientales y en función de los intereses de la Municipalidad conforme al Plan Regulador.

c. **Tierra programada:** es aquella porción urbanizada o urbanizable que se tiene reservada a un uso específico previsto en el Plan Regulador, hecho del cual se dejará constancia en el Mapa Oficial de Usos del Suelo.

d. **Tierra No Urbanizable:** es aquella porción de tierra que por diferentes circunstancias no conviene a los intereses de la comunidad ser urbanizada. En la tierra no urbanizable solamente se permitirá aquel tipo de intervención que esté prevista dentro del Plan Regulador y aquel tipo de actividades establecidas en el presente reglamento.

Artículo 9º-Para el caso de lotes consolidados antes de la entrada en vigencia del presente Plan Regulador, se procederá de la siguiente forma:

a. En el caso de predios o fincas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad, antes de la vigencia del presente Plan Regulador Urbano, se permitirá el desarrollo de actividades y la construcción de instalaciones compatibles con la zonificación, aún cuando no cumplan los requisitos mínimos de frente, fondo y/o área del predio. Los predios en que el propietario demuestre su existencia, previa a la entrada en vigencia del plan regulador, y que no han sido inscritos, que no cumplen los requisitos de superficie mínima y frente mínimo, según la zona, serán visados por la DDU para su desarrollo previo dictamen favorable de la misma y por Acuerdo Municipal.

b. La DDU podrá proceder al visado para un predio por orden del juzgado, para aquellos casos en los cuales la propiedad está en querrela para localizar derechos por sucesión, divorcio u otros, o bien cuando la propiedad está ubicada en una urbanización que no ha sido recibida por la Municipalidad y el propietario demuestre que ha vivido diez (10) años en el sitio, haya cancelado el último recibo de hipoteca y esté al día en el pago de los servicios municipales y presente el primer testimonio de traspaso autenticado por un notario público que la propiedad está en traspaso.

c. En existencia de registro de planos deslindados en un fraccionamiento y que no posean escritura, se debe presentar certificación del Registro de la Propiedad sobre la existencia de las propiedades mediante plano catastrado sin titular, a los asientos anotados.

d. En existencia de una escritura certificada por notario público y/o una certificación del Registro de la Propiedad, que establezca que el lote pertenece al interesado, pero no existe plano catastrado, será necesario confeccionar plano para catastrar.

e. Para los planos que se encuentren catastrados cuando entre en vigencia el presente reglamento, la Municipalidad otorgará el visado para los efectos del Artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana en cualquier momento, siempre y cuando reúnan los requisitos mínimos de zonificación.

Requisitos:

Artículo 15.-Los usos permitidos para la Zona Urbana de Comercio y Residencial, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DDU, vía acuerdo municipal, con el único objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Análisis del caso

Para el análisis del caso asignado será obligatorio realizar el ciclo cartular el cual está compuesto por tres fases las cuales son: la fase asesora, fase redactora y por último la fase legitimadora. Siendo que este el juicio mediante el cual el notario público instruye su ocupación

efectuando una eficiente y eficaz práctica notarial lo cual incluye entre algunos otros la identificación, corroboración de la capacidad de las personas.

Todo esto a efecto de que el fedatario pueda determinar si procede o no la realización del acto o contrato requerido por las comparecientes

Fase asesora:

Según lo estipulado en el artículo 6 del Código Notarial, uno de los principales deberes del notario público es asesorar debidamente a los usuarios que se presenten a su oficina a solicitar sus servicios, en este caso la compra venta, reunión de fincas por ser colindantes y existir una servidumbre a su favor solicitado por la señora Verónica Laos Chacón.

La compradora solicita que la compraventa se haga libre de gravámenes y anotaciones, por lo que se hace una pequeña explicación jurídica a la señora Laos Chacón de lo que son y lo que conlleva cada uno de ellos a continuación se explica su significado:

Gravamen: un gravamen es una afectación, carga u obligación fiscal, mercantil o civil que se hace sobre un bien para que responda sobre una deuda determinada del propietario. Lo más común en bienes inmuebles son las ya conocidas hipotecas.

También hay **Gravámenes judiciales:** como lo son el embargo preventivo, anotación de demanda, denuncia por robo, orden de captura, entre otros.

Anotaciones: estas son documentos que están pendientes de inscribirse.

De aquí la importancia de la publicidad registral para decirle al cliente que la propiedad está libre de estos, si no hay nada anotado se presume que está libre, esto por cuanto los asientos del registro son perfectos, NO admiten prueba en contrario, son Iure Et Iure.

El artículo precedente concordado con el artículo 34 del mismo cuerpo legal nos reafirma en su inciso “f” “el deber de asesorar jurídica y notarialmente a los usuarios por parte del notario, acá es donde se materializan los principios que rigen la función notarial.

Es aquí donde se cumple también lo estipulado en el artículo 36 del Código Notarial donde nos habla acerca del principio de rogación, el cual es de suma importancia tener claro, ya que los notarios actuamos a solicitud de parte, salvo disposición legal en contrario, pero en este caso es a solicitud de la señora Verónica Laos Chacón.

Es de suma importancia informar a las comparecientes de las trascendencias legales y el valor de las renunciaciones que hagan, les explico lo que implica el acto jurídico de la compraventa, de la importancia que converjan el consentimiento el cual debe ser libre y expreso. La cosa, que en este caso son las propiedades de cada una de las vendedoras y no menos importante el precio, esto por cuanto así lo establece el artículo 1049 del Código Civil el cual indica que “La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio”.

La columna vertebral del notariado es la fe pública, porque a través de ella el notario infunde certeza a los hechos, actos o contratos que ocurren en su presencia, por cuanto a continuación se hace mención de la asesoría brindada a la señora Laos Chacón:

1. Una compraventa respecto de cada una de las vendedoras y la reunión de fincas en una misma escritura.
2. Una vez realizada la compraventa, lo que prosigue es solicitar autorización a la Municipalidad del cantón de Flores para catastrar, ya que toda finca nueva requiere de un nuevo plano.
3. Posteriormente contratar un topógrafo para que le realice el nuevo plano catastrado producto de la reunión de fincas para que pueda inscribirlo en Catastro Nacional.
4. Una vez inscrito dicho plano debe dirigirse nuevamente a la Municipalidad del cantón de Flores para que le otorguen el visado Municipal o sea el visto bueno.
5. Que al realizarse la reunión de fincas se cumple lo estipulado en el artículo 381 inciso 3 del Código Civil, por lo que se solicita al Registro Nacional una cancelación de la servidumbre de paso inscrita a su favor.
6. Declaración jurada en el cual se indica de donde provienen los fondos mediante los cuales se va a realizar la compra basado en el artículo 15 ter de la Ley de Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo y el ACTA 025-2017 DEL CONSEJO

SUPERIOR NOTARIAL Sesión Ordinaria celebrada el 21 de setiembre de 2017. Acuerdo 2017-025-005.

7. Se le explica a la señora Laos Chacón sobre los costos y efectos de los actos jurídicos que pretende realizar, igualmente se asesora a las vendedoras en los mismos aspectos, además de que deben pagar el impuesto al traspaso de bienes inmuebles al Ministerio de Hacienda, ley 9635 para el Fortalecimiento de las cargas Públicas.

Hecha la asesoría antes mencionada, las comparecientes ratifican su deseo de realizar la compra venta de los inmuebles.

Fase redactora:

Una vez que concluido el asesoramiento de lo antes descrito en la fase asesora, procedo a identificar a las comparecientes mediante sus cédulas de identidad ya que las mismas son de nacionalidad costarricense, así como consultas civiles en el Registro Civil.

También consultas en el Registro Nacional dichas consultas se realizan para determinar si las vendedoras son dueñas del dominio de la propiedad que desean vender, así como verificar también si la compradora tiene algún impedimento para realizar la compra.

Constancias de la Municipalidad del cantón de Flores para verificar que tanto compradora como vendedoras están al día con los impuestos municipales.

En esta fase es donde se da la materialización de la voluntad de las comparecientes, la cual es una escritura pública de compraventa con reunión de fincas, se da la redacción del instrumento notarial y su debida aprobación por parte de las otorgantes.

Fase legitimadora:

En esta fase el notario público procede con la lectura de la escritura pública, las comparecientes la aprueban, estampan las firmas en el orden que establece el artículo 93 concordante con el 91 del Código Notarial.

En esta etapa el notario público estampa su firma para otorgarle validez y legitimidad al instrumento notarial.

Argumentación del caso

En este apartado expondré los motivos de hecho y derecho que me llevaron a llevar a cabo lo solicitado por las comparecientes apegada a lo que establece nuestro ordenamiento jurídico a través de las directrices, reglamentos

Ajustándome al marco de legalidad, se le indica a la señora Verónica Laos Chacón que lo que procede a realizarse es:

1. Una compraventa respecto de cada una de las vendedoras.
2. Una vez realizada la compraventa, lo que prosigue es solicitar autorización a la Municipalidad del cantón de Flores para catastrar
3. Posteriormente pagar un ingeniero topógrafo para que le realice el nuevo plano catastrado producto de la reunión de fincas para que pueda inscribirlo en Catastro Nacional.
4. Una vez inscrito dicho plano debe dirigirse nuevamente a la Municipalidad del cantón de Flores para que le otorguen el visado Municipal o sea el visto bueno.
5. Que al realizarse la reunión de fincas se cumple lo estipulado en el artículo 381 inciso 3 del Código Civil, por lo que se solicita al Registro Nacional es una cancelación de la servidumbre de paso inscrita a su favor.
6. Declaración jurada en el cual se indica de donde provienen los fondos mediante los cuales se va a realizar la compra basado en el artículo 15 ter de la ley de Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo y el ACTA 025-2017 DEL CONSEJO SUPERIOR NOTARIAL Sesión Ordinaria celebrada el 21 de setiembre de 2017. Acuerdo 2017-025-005.

Todo lo antes mencionado se ajusta a la figura de la compraventa, y como lo indica el artículo 1049 del Código Civil, en cuanto a que la venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio. La compareciente Ernestina Sandoval Peralta ha convenido en vender a Verónica Laos Chacón su propiedad en un monto de cuarenta y nueve millones de colones, en tanto que la señora Carmen Sandoval Peralta por un monto de cincuenta y nueve millones de colones y la compradora acepta, es entonces como se configuran los elementos de la compraventa.

Se realizó las respectivas consultas en la Municipalidad de Flores acerca de la situación de los impuestos municipales los cuales las tres comparecientes se encuentran al día,

Debido a la servidumbre de paso que existe a favor de la señora Laos Chacón, en la misma escritura se solicita al Registro Nacional la cancelación de la misma al cumplirse lo estipulado en el artículo 381 del Código Civil inciso 3 el cual indica:

“Por la confusión, o sea la reunión perfecta é irrevocable de ambos predios en manos de un solo dueño”

Conviene realizar el pago mediante transacción bancaria y debido a que sobrepasa los diez mil dólares la transacción se realiza una declaración jurada en sujeción a lo que establece el artículo 15 ter de la Ley de estupefacientes, sustancias psicotrópicas, droga de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.

Inmediatamente de autorizada la escritura pública se presenta el testimonio al Registro Nacional para su respectiva inscripción.

De todas estas actuaciones se conserva en mi archivo de referencias, así establecido en el artículo 47 del Código Notarial

Como actos pre escriturarios:

- Fotocopias de las cédulas de identidad de las comparecientes.
- Consultas civiles de las comparecientes en el Registro Civil.
- Estudio de registro de Bienes Inmuebles del Registro Nacional.
- Consulta de servicios e impuestos de la Municipalidad del cantón de Flores

- Solicitud de visado municipal así como de su respectivo visto bueno.
- Formulario de impuesto de traspaso de Bienes Inmuebles del Ministerio de Hacienda
- Cálculos de tasación de enteros sobre impuestos y timbres.
- Cálculos de honorarios con el respectivo impuesto al valor agregado por los servicios notariales.
- Recibos de transferencia bancaria para el pago de la compraventa

Así como la evidencia de las siguientes actuaciones:

- Escritura pública.
- Testimonio con su respectiva boleta de seguridad.
- Índice notarial.
- Factura digital de cobro de honorarios

INSTRUMENTO NOTARIAL

Este es el resultado de lo rogado por los comparecientes, la interpretación a la que el Notario ha llegado de lo que le han solicitado los comparecientes ajustándolo al ordenamiento jurídico costarricense para su posterior inscripción en el registro respectivo para la publicidad registral respecto de terceros.

Para ello el notario público debe conservar los documentos necesarios en su archivo de referencias para constatar la veracidad de lo actuado en el instrumento público, así lo establece el artículo 47 del Código Notarial el cual indica:

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

Artículo 48 Código notarial 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.

El Código Notarial en el artículo 81 nos habla acerca de las escrituras públicas, las cuales deben contener: introducción, contenido y conclusión.

Introducción: estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones, en cuanto a estas últimas es de suma importancia recalcar que “Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder”.

Contenido: estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes.

Conclusión: incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

Es de suma importancia hacer mención del artículo 80 del mismo cuerpo legal antes mencionado, esto por cuanto el instrumento público que se va a realizar para llevar a cabo lo solicitado por las partes es una escritura pública.

El artículo en mención hace una división de las clases de documentos los cuales son:

Protocolares: mismos que se asientan en el tomo del protocolo del notario público, refiriéndose a las escrituras públicas las cuales deben contener como lo mencioné anteriormente, introducción, contenido y conclusión.

Extraprotocolares: tales como las reproducciones de instrumentos públicos que estos a su vez se dividen en:

- Testimonios, que pueden ser primeros los cuales son expedidos al firmarse la escritura original o dentro de los 10 días hábiles siguientes y serán firmados por el notario y las partes cuando así lo deseen. Ulteriores: que son expedidos en cualquier otra oportunidad. Y constan de dos partes sea que es copia literal, total o parcial.

- Certificaciones.
- Copias auténticas.
- Certificaciones de documentos.
- Piezas de expedientes o inscripciones.
- Traducciones.
- Actas, estas son de notificación, como por ejemplo en procesos de ejecución hipotecaria de un banco.
- Diligencias
- Otras actuaciones que el notario público, autorizado por ley, extiende fuera del protocolo.

El notario es el que debe leer la escritura ya que este es el presupuesto básico del otorgamiento y las escrituras deben ser autorizadas, una vez firmadas por todos, así lo establece el artículo 93 del Código Notarial:

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.



PROTOCOLO

N° 1 334 003 D1

N°003

1	NÚMERO DOCE: Ante mí, Escarlet Ocampo Vivas, Notaria Pública, con oficina abierta en la
2	ciudad de San José, San Francisco de Dos Ríos de la escuela República Dominicana, doscientos
3	metros norte y doscientos metros este , casa portón negro a mano derecha, comparecen:
4	ERNESTINA SANDOVAL PERALTA mayor de edad, soltera, enfermera, vecina de Heredia,
5	San Joaquín de Flores, doscientos metros este del templo católico, casa color terracota,
6	costarricense, quien porta y exhibe la cédula de identidad uno-cero tres dos cero- cero uno cinco
7	cuatro, CARMEN SANDOVAL PERALTA mayor de edad, soltera, psicóloga, vecina de
8	Heredia, San Joaquín de Flores, doscientos metros este del templo católico, casa color verde
9	musgo con verjas de color negro, costarricense, quien porta y exhibe la cédula de identidad uno-
10	uno dos cinco tres- cero uno siete ocho y VERÓNICA LAOS CHACÓN mayor de edad, soltera,
11	ingeniera industrial, vecina de Heredia, San Joaquín de Flores, doscientos metros este del templo
12	católico, casa color verde agua de dos plantas, costarricense, quien porta y exhibe la cédula de
13	identidad uno- uno uno cinco cinco - cero dos tres ocho Y DICEN: PRIMERO: A) Que la
14	compareciente ERNESTINA SANDOVAL PERALTA es dueña del bien inmueble inscrito en
15	el Registro de Bienes Inmuebles del Registro Nacional, Provincia de Heredia, bajo matrícula de
16	folio real número: NUEVE CUATRO CERO CINCO CERO - CERO CERO CERO cuya
17	naturaleza es terreno para construir, situada en la provincia de Heredia, Distrito San Joaquín,
18	Cantón de Flores, con una medida de cuatrocientos veinte metros cuadrados y los siguientes
19	linderos al Norte: Verónica Laos Chacón, al Sur: Calle Pública, al Este: Carlos Chinchilla
20	Sanabria y Oeste: Carmen Sandoval Peralta; Plano Catastrado Número CUATRO-DOS DOS
21	CUATRO OCHO UNO NUEVE DOS- DOS MIL DIECISÉIS, B) Que la compareciente
22	CARMEN SANDOVAL PERALTA es dueña del bien inmueble inscrito en el Registro de
23	Bienes Inmuebles del Registro Nacional, Provincia de Heredia , bajo matrícula de folio real
24	número: OCHO TRES DOS UNO CINCO - CERO CERO CERO cuya naturaleza es terreno
25	para construir situada en la provincia de Heredia, Distrito San Joaquín, Cantón de Flores, con
26	una medida de quinientos cincuenta metros cuadrados y los siguientes linderos al Norte:
27	Verónica Laos Chacón, al Sur: Calle Pública, al Este: Ernestina Sandoval Peralta y Oeste: Luis
28	Delgado Zumbado, Plano Catastrado Número CUATRO-DOS DOS SEIS NUEVE DOS
29	NUEVE DOS- DOS MIL DIECINUEVE. C) Que la compareciente VERÓNICA LAOS
30	CHACÓN es dueña del bien inmueble inscrito en el Registro de Bienes Inmuebles del Registro

1	Nacional, Provincia de Heredia , bajo matrícula de folio real número: CUATRO TRES DOS
2	UNO DOS - CERO CERO CERO cuya naturaleza es terreno para construir, situada en la
3	provincia de Heredia, Distrito San Joaquín, Cantón de Flores, con una medida de seiscientos
4	sesenta metros cuadrados y los siguientes linderos al Norte: Quebrada Seca, al Sur: Ernestina
5	Sandoval Peralta Y Carmen Sandoval Peralta, al Este: Carlos Chinchilla Sanabria y Oeste: Luis
6	Delgado Zumbado, Plano Catastrado Número CUATRO- CUATRO UNO TRES SEIS DOS
7	NUEVE CERO- DOS MIL DIECINUEVE. SEGUNDO: (EN CUANTO A LA
8	COMPRAVENTA) Manifiesta la compareciente ERNESTINA SANDOVAL PERALTA , que,
9	por la suma de CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE COLONES , dinero que es recibido a
10	satisfacción y mediante transferencia bancaria, realizada directamente en la cuenta corriente del
11	Banco de Costa Rica a nombre de la vendedora, VENDE a la compareciente VERÓNICA LAOS
12	CHACÓN , quien acepta, su finca de Heredia (NUEVE CUATRO CERO CINCO CERO -
13	CERO CERO CERO) antes descrita. - De igual forma, MANIFIESTA la compareciente
14	CARMEN SANDOVAL PERALTA que, por la suma de CINCUENTA Y NUEVE
15	MILLONES DE COLONES , dinero que es recibido a satisfacción y mediante transferencia
16	bancaria, realizada directamente en la cuenta corriente del Banco de Costa Rica a nombre de la
17	vendedora, VENDE a la compareciente VERÓNICA LAOS CHACÓN , quien acepta, su finca
18	de Heredia, (OCHO TRES DOS UNO CINCO - CERO CERO CERO), antes descrita. Ventas
19	que se realizan libre de gravámenes judiciales, libre de hipotecas, y libre de anotaciones, y al día
20	referente al pago de impuestos municipales y de bienes inmuebles. TERCERO: (EN CUANTO
21	A LA REUNIÓN DE FINCAS) Manifiesta la compareciente VERÓNICA LAOS CHACÓN ,
22	que como dueña de los inmuebles antes descritos y por encontrarse contiguas entre sí, las TRES
23	fincas dichas, solicita al Registro, realizar una Reunión de Fincas, cancelándose la servidumbre
24	de paso inscrita a su favor, en el Registro Nacional al TOMO: DOS MIL DIECINUEVE
25	ASIENTO: UNO CUATRO DOS CUATRO CINCO TRES CONSECUTIVO: CERO UNO
26	SECUENCIA: CERO CERO CERO DOS SUBSECUENCIA: CERO CERO UNO según el
27	artículo trescientos ochenta y uno, inciso tres del Código Civil. La finca resultante por esta reunión
28	tiene las siguientes características: cuya naturaleza es terreno para construir, situada en la
29	provincia de Heredia, cantón de Flores, distrito San Joaquín, con una medida de mil seiscientos
30	treinta metros cuadrados, que el valor resultante de la finca, por dicha reunión es de ciento setenta



PROTOCOLO

N° 1 334 004 D1

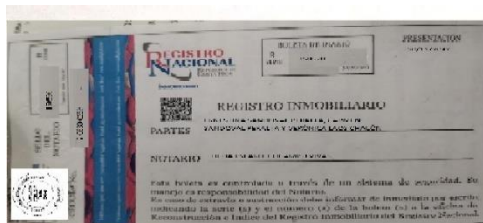
N°004

1	y ocho millones de colones, y así se estima para efectos fiscales; y sus linderos son los siguientes:
2	al Norte: Quebrada Seca, al Sur: Calle Pública, al Este: Carlos Chinchilla Sanabria y Oeste Luis
3	Delgado Zumbado; naturaleza, situación, medida y linderos que se ajustan en un todo, al plano
4	Catastrado Número CUATRO- DOS CINCO TRES SIETE DOS NUEVE CERO- DOS MIL
5	VEINTIDÓS elaborado por el ingeniero topógrafo IT uno seis ocho cuatro cinco Jeffrey Alberto
6	Pérez Solís, anotado en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos el día quince de
7	noviembre del año dos mil veintidós y debidamente visado por la Municipalidad del Cantón de
8	Flores, Heredia, de fecha veintiocho de noviembre del año dos mil veintidós, todo lo cual la
9	suscrita Notaria da fe por haberlo tenido a la vista y guardo copias en mi archivo de referencias.
10	“SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO” CUARTO: (EN CUANTO A DECLARACIÓN
11	JURADA DEL ORIGEN DE LOS FONDOS) La compareciente VERÓNICA LAOS
12	CHACÓN debidamente apercibida por la suscrita Notaria de las penas que establece la
13	legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las
14	responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA:
15	A) Que los dineros que han sido cancelados en este acto, para el caso de ambas compraventas, así
16	como el dinero cancelado a la notaria, para lo correspondiente al pago de sus honorarios, derechos
17	de Registro Nacional, timbres e impuesto de traspaso, y reunión de fincas, provienen de una
18	actividad lícita, dinero que proviene de un supermercado del cual ella es la dueña. B) Que realiza
19	la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley
20	número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas,
21	drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al
22	terrorismo cuyos alcances conoce y acepta. ASÍ MISMO , esta notaria deja constancia que se le
23	explicó a las partes, en especial a las vendedoras, en el carácter en que comparecen, sobre la Ley
24	Nueve mil seiscientos treinta y cinco, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, respecto
25	a la declaración y pago que les corresponde por la venta del inmueble, las cuales se comprometen
26	a cumplir con los requisitos en el momento en que la autoridad competente se los obligue,
27	eximiendo de toda responsabilidad a terceros y a la suscrita notaria sobre dicha declaración y
28	pago. “SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO.” LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE:
29	A) Que advirtió a la declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales
30	entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de

1 Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago
2 de la presente transacción y C) Que ha identificado plenamente a las comparecientes para el
3 cumplimiento de la citada ley. D) Que la reunión de fincas se ajustó en un todo, al plano Catastrado
4 Número: CUATRO- DOS CINCO TRES SIETE DOS NUEVE CERO- DOS MIL VEINTIDÓS
5 elaborado por el ingeniero topógrafo IT uno seis ocho cuatro cinco Jeffry Alberto Pérez Solís, el
6 cual he tenido a mi vista, y conservo en mi protocolo de referencias. ES TODO. Expido un primer
7 testimonio para las comparecientes. Leída la escritura a las otorgantes, resulta conforme, la
8 aprueban, y juntas firmamos en la ciudad de San José a las nueve horas, del día treinta de
9 noviembre del año dos mil veintidós. *[Handwritten signatures]*
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



Testimonio

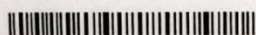


ESCARLET OCAMPO VIVAS

2 0 6 8 0 0 2 3 9



NÚMERO DOCE: Ante mí, Escarlet Ocampo Vivas, Notaria Pública, con oficina abierta en la ciudad de San José, San Francisco de Dos Ríos de la escuela República Dominicana, doscientos metros norte y doscientos metros este , casa portón negro a mano derecha, comparecen: **ERNESTINA SANDOVAL PERALTA** mayor de edad, soltera, enfermera, vecina de Heredia, San Joaquín de Flores, doscientos metros este del templo católico, casa color terracota, costarricense, quien porta y exhibe la cédula de identidad uno-cero tres dos cero- cero uno cinco cuatro, **CARMEN SANDOVAL PERALTA** mayor de edad, soltera, psicóloga, vecina de Heredia, San Joaquín de Flores, doscientos metros este del templo católico, casa color verde musgo con verjas de color negro, costarricense, quien porta y exhibe la cédula de identidad uno- uno dos cinco tres- cero uno siete ocho y **VERÓNICA LAOS CHACÓN** mayor de edad, soltera, ingeniera industrial, vecina de Heredia, San Joaquín de Flores, doscientos metros este del templo católico, casa color verde agua de dos plantas, costarricense, quien porta y exhibe la cédula de identidad uno- uno uno cinco cinco - cero dos tres ocho **Y DICEN: PRIMERO: A)** Que la compareciente **ERNESTINA SANDOVAL PERALTA** es dueña del bien inmueble inscrito en el Registro de Bienes Inmuebles del Registro Nacional, Provincia de Heredia, bajo matrícula de folio real número: **NUEVE CUATRO CERO CINCO CERO - CERO CERO CERO** cuya naturaleza es terreno para construir, situada en la provincia de Heredia, Distrito San Joaquín, Cantón de Flores, con una medida de cuatrocientos veinte metros cuadrados y los siguientes linderos al Norte: Verónica Laos Chacón, al Sur: Calle Pública, al Este: Carlos Chinchilla Sanabria y Oeste: Carmen Sandoval Peralta; Plano Catastrado Número **CUATRO-DOS DOS CUATRO OCHO UNO NUEVE DOS- DOS MIL DIECISEÍS**, **B)** Que la compareciente **CARMEN SANDOVAL PERALTA** es dueña del bien inmueble inscrito en el Registro de Bienes Inmuebles del Registro Nacional, Provincia de Heredia , bajo matrícula de folio real número: **OCHO TRES DOS UNO CINCO - CERO CERO CERO** cuya naturaleza es terreno para construir situada en la provincia de Heredia, Distrito San Joaquín, Cantón de Flores, con una medida de quinientos cincuenta metros cuadrados y los siguientes linderos al Norte: Verónica Laos Chacón, al Sur: Calle Pública, al Este: Ernestina Sandoval Peralta y Oeste: Luis Delgado Zumbado, Plano Catastrado Número **CUATRO-DOS DOS SEIS**



2 0 6 0 0 2 3 9

ESCARLET OCAMPO VIVAS 30659...122304

ESCARLET OCAMPO VIVAS
2 0 6 8 0 0 2 3 9



NUEVE DOS NUEVE DOS- DOS MIL DIECINUEVE. C) Que la compareciente **VERÓNICA LAOS CHACÓN** es dueña del bien inmueble inscrito en el Registro de Bienes Inmuebles del Registro Nacional, Provincia de Heredia, bajo matrícula de folio real número: **CUATRO TRES DOS UNO DOS - CERO CERO CERO** cuya naturaleza es terreno para construir, situada en la provincia de Heredia, Distrito San Joaquín, Cantón de Flores, con una medida de seiscientos sesenta metros cuadrados y los siguientes linderos al Norte: Quebrada Seca, al Sur: Ernestina Sandoval Peralta Y Carmen Sandoval Peralta, al Este: Carlos Chinchilla Sanabria y Oeste: Luis Delgado Zumbado, Plano Catastrado Número **CUATRO- CUATRO UNO TRES SEIS DOS NUEVE CERO- DOS MIL DIECINUEVE.** **SEGUNDO: (EN CUANTO A LA COMPRAVENTA)** Manifiesta la compareciente **ERNESTINA SANDOVAL PERALTA**, que, por la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE COLONES**, dinero que es recibido a satisfacción y mediante transferencia bancaria, realizada directamente en la cuenta corriente del Banco de Costa Rica a nombre de la vendedora, **VENDE** a la compareciente **VERÓNICA LAOS CHACÓN**, quien acepta, su finca de Heredia (**NUEVE CUATRO CERO CINCO CERO - CERO CERO CERO**) antes descrita. - De igual forma, **MANIFIESTA** la compareciente **CARMEN SANDOVAL PERALTA** que, por la suma de **CINCuenta Y NUEVE MILLONES DE COLONES**, dinero que es recibido a satisfacción y mediante transferencia bancaria, realizada directamente en la cuenta corriente del Banco de Costa Rica a nombre de la vendedora, **VENDE** a la compareciente **VERÓNICA LAOS CHACÓN**, quien acepta, su finca de Heredia, (**OCHO TRES DOS UNO CINCO - CERO CERO CERO**), antes descrita. Ventas que se realizan libre de gravámenes judiciales, libre de hipotecas, y libre de anotaciones, y al día referente al pago de impuestos municipales y de bienes inmuebles. **TERCERO: (EN CUANTO A LA REUNIÓN DE FINCAS)** Manifiesta la compareciente **VERÓNICA LAOS CHACÓN**, que como dueña de los inmuebles antes descritos y por encontrarse contiguas entre sí, las **TRES** fincas dichas, solicita al Registro, realizar una Reunión de Fincas, cancelándose la servidumbre de paso inscrita a su favor, en el Registro Nacional al **TOMO: DOS MIL DIECINUEVE ASIENTO: UNO CUATRO DOS CUATRO CINCO TRES CONSECUTIVO: CERO UNO SECUENCIA: CERO CERO CERO DOS**



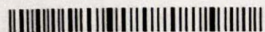
2 0 6 0 0 2 3 9

ESCARLET OCAMPO VIVAS 30659...122304

ESCARLET OCAMPO VIVAS
2 0 6 8 0 0 2 3 9



SUBSECUENCIA: CERO CERO UNO según el artículo trescientos ochenta y uno, inciso tres del Código Civil. La finca resultante por esta reunión tiene las siguientes características: cuya naturaleza es terreno para construir, situada en la provincia de Heredia, cantón de Flores, distrito San Joaquín, con una medida de mil seiscientos treinta metros cuadrados, que el valor resultante de la finca, por dicha reunión es de ciento setenta y ocho millones de colones, y así se estima para efectos fiscales; y sus linderos son los siguientes: al Norte: Quebrada Seca, al Sur: Calle Pública, al Este: Carlos Chinchilla Sanabria y Oeste Luis Delgado Zumbado; naturaleza, situación, medida y linderos que se ajustan en un todo, al plano Catastrado Número **CUATRO- DOS CINCO TRES SIETE DOS NUEVE CERO- DOS MIL VEINTIDÓS** elaborado por el ingeniero topógrafo IT uno seis ocho cuatro cinco Jeffry Alberto Pérez Solís, anotado en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos el día quince de noviembre del año dos mil veintidós y debidamente visado por la Municipalidad del Cantón de Flores, Heredia, de fecha veintiocho de noviembre del año dos mil veintidós, todo lo cual la suscrita Notaria da fe por haberlo tenido a la vista y guardo copias en mi archivo de referencias. **“SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO” CUARTO: (EN CUANTO A DECLARACIÓN JURADA DEL ORIGEN DE LOS FONDOS)** La compareciente **VERÓNICA LAOS CHACÓN** debidamente apercibida por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** **A)** Que los dineros que han sido cancelados en este acto, para el caso de ambas compraventas, así como el dinero cancelado a la notaria, para lo correspondiente al pago de sus honorarios, derechos de Registro Nacional, timbres e impuesto de traspaso, y reunión de fincas, provienen de una actividad lícita, dinero que proviene de un supermercado del cual ella es la dueña. **B)** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo cuyos alcances conoce y acepta. **ASÍ MISMO**, esta notaria deja constancia que se le explicó a las partes, en especial a las vendedoras, en el carácter en que comparecen, sobre la Ley Nueve mil seiscientos treinta



2 0 6 0 0 2 3 9

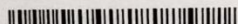
ESCARLET OCAMPO VIVAS 30659...122304

ESCARLET OCAMPO VIVAS
2 0 6 8 0 0 2 3 9



y cinco, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, respecto a la declaración y pago que les corresponde por la venta del inmueble, las cuales se comprometen a cumplir con los requisitos en el momento en que la autoridad competente se los obligue, eximiendo de toda responsabilidad a terceros y a la suscrita notaria sobre dicha declaración y pago. **“SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO.” LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE:** A) Que advirtió a la declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y C) Que ha identificado plenamente a las comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. D) Que la reunión de fincas se ajustó en un todo, al plano Catastrado Número: **CUATRO- DOS CINCO TRES SIETE DOS NUEVE CERO- DOS MIL VEINTIDÓS** elaborado por el ingeniero topógrafo IT uno seis ocho cuatro cinco Jeffry Alberto Pérez Solís, el cual he tenido a mi vista, y conservo en mi protocolo de referencias. ES TODO. Expido un primer testimonio para las comparecientes. Léida la escritura a las otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntas firmamos en la ciudad de San José a las nueve horas, del día treinta de noviembre del año dos mil veintidós. **Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número doce, iniciada en el folio número tres frente a folio cuatro vuelto, del tomo uno de mi protocolo. Confrontada con su original, resulta conforme y lo expedido como un primer testimonio en el mismo acto de firmarse la matriz.**

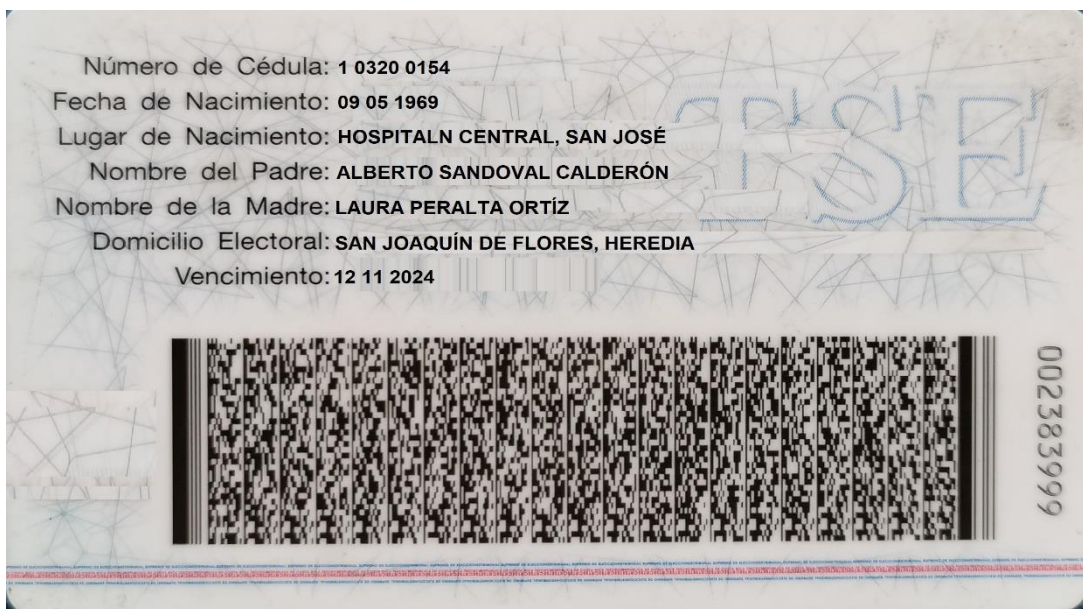
E.O.




2 0 6 0 0 2 3 9

ESCARLET OCAMPO VIVAS 30659...122304

CÉDULA DE IDENTIDAD DE LA COMPARECIENTE ERNESTINA SANDOVAL PERALTA



INFORME REGISTRAL REGISTRO CIVIL

 TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES <small>REPUBLICA DE COSTA RICA</small>		CONSULTAS CIVILES	
Inicio	Consultar Cédula	Consultar Nombre	Salir
Número de Cédula:	103200154	Hijo/a de:	ALBERTO SANDOVAL PERALTA
Nombre:	ERNESTINA	Identificación:	0
Primer Apellido:	SANDOVAL	Y:	LAURA PERALTA ORTÍZ
Segundo Apellido:	PERALTA	Identificación:	0
Conocido/a Como:	TINA	Empadronado/a:	SI
Fecha de Nacimiento:	09/05/1969	Fallecido/a:	NO
Lugar de Nacimiento:	HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE	Marginal:	NO
Nacionalidad:	COSTARRICENSE		

[Imprimir informe](#)
[Regresar a la consulta anterior](#)

 TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES <small>REPUBLICA DE COSTA RICA</small>		CONSULTAS CIVILES									
Inicio	Consultar Cédula	Consultar Nombre	Salir								
SOLICITUD DE CERTIFICACIONES											
SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO		SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL									
SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION											
DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA											
Número de Cédula :	103200154	Fecha Nacimiento :	09/05/1969								
Nombre Completo :	ERNESTINA SANDOVAL PERALTA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE								
Conocido/a Como :	TINA	Edad :	53 AÑOS								
Hijo/a de:	ALBERTO SANDOVAL CALDERÓN	Marginal :	NO								
Identificación:	0										
Y:	LAURA PERALTA ORTÍZ		Ver Más Detalles								
Identificación:	0										
Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: Compatibilidad											
HIJOS REGISTRADOS		MATRIMONIOS REGISTRADOS									
Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.go.cr , para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo.		Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955.									
<input type="button" value="Ocultar"/>		<input type="button" value="Ocultar"/>									
*** No existen hijos(as) asociados ****		*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>PROVINCIA</th> <th>CANTON</th> <th>DISTRITO AD.</th> <th>DISTRITO ELE.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalles</td> <td>HEREDIA</td> <td>FLORES</td> <td>SAN JOAQUÍN PRIMERO</td> </tr> </tbody> </table>		PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.	Detalles	HEREDIA	FLORES	SAN JOAQUÍN PRIMERO
PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.								
Detalles	HEREDIA	FLORES	SAN JOAQUÍN PRIMERO								

CONSULTA BIENES INMUEBLES REGISTRO NACIONAL

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Descargas](#) | [Escritur Ocampo](#)



Registro Nacional
República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



"La Patria"
Mural de César Valverde
Registro Nacional de Costa Rica

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 94050-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 94050 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1- SAN JOAQUÍN CANTON DE FLORES- DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : Verónica Laos Chacón
SUR : Calle Pública
ESTE : Carlos Chinchilla Sanabria
OESTE : Carmen Sandoval Peralta

MIDE: CUATROCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS
PLANO: 4-2248192-2016
IDENTIFICADOR PREDIAL:40102094050

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 94050

VALOR FISCAL: 49,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
ERNESTINA SANDOVAL PERALTA
CEDULA IDENTIDAD 1-0320-0154
ESTADO CIVIL: SOLTERA
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
PRESENTACIÓN: 2016-00074272-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-NOV-2016

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

Emitido el 13-11-2022 a las 11:24 horas

Imprimir
Regresar
Comprar



Privacidad - Términos


Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@mp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

CONSULTA SERVICIOS E IMPUESTOS MUNICIPALES ERNESTINA SANDOVAL PERALTA

Este sitio web utiliza cookies para ayudarnos a brindarle la mejor experiencia cuando visite nuestro sitio web. Al continuar usando este sitio web, usted acepta nuestro uso de estas cookies.

[Acepto](#)

 CENTRAL: 2277-1400 / 2277-6700

[Comercio electrónico](#) | [Sesiones](#) | [Horario](#) | [Teléfonos](#) | [Actualice sus datos](#)

[El Cantón](#) | [Servicios](#) | [Trámites](#) | [La Municipalidad](#) | [Bienestar social](#) | [Transparencia](#) | [Contáctenos](#) | [Buscar](#) | [Iniciar sesión](#) | [Registrarse](#)





Consultar servicios e impuestos pendientes

Usted está navegando: Inicio / Consultar servicios e impuestos pendientes

[Otras consultas](#) | [Regresar](#)

Este contribuyente no tiene deudas pendientes en este momento.

Medios de pago

 BAC San Jose Ir a pagar Leer más	 Banco de Costa Rica Ir a pagar Leer más	 Banco Nacional Ir a pagar Leer más	 Pago electrónico Ir a pagar Leer más
---	--	---	--

Consultas

Consultar el estado de su Solicitud o Incidencia	Consultar Estado de Cuenta	Fechas municipales	Mapas de recolección	Presentar un Reclamo	Realizar Consulta o Sugerencia
--	--	------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--

Este sitio web utiliza cookies para ayudarnos a brindarle la mejor experiencia cuando visite nuestro sitio web. Al continuar usando este sitio web, usted acepta nuestro uso de estas cookies.

[Acepto](#)

 **HEREDIA**
GOBIERNO LOCAL

CENTRAL: 2277-1400 / 2277-6700 

Menu      

Consultar servicios e impuestos pendientes

Usted está navegando: Inicio / Trámites / Consultar servicios e impuestos pendientes

Tipo de búsqueda


Cédula de 

Número *

103200154

CAPTCHA

Esta pregunta es para comprobar si usted es un visitante humano y prevenir envíos de spam automatizado.

 No soy un robot





reCAPTCHA
Privacidad - Términos



[Consultar](#)

Cédula	Nombre	Operación
No se encontró ningún registro bajo este criterio de búsqueda		

Medios de pago

			
<p>Bac San Jose</p> <p>Ir a pagar Leer más</p>	<p>Banco de Costa Rica</p> <p>Ir a pagar Leer más</p>	<p>Banco Nacional</p> <p>Ir a pagar Leer más</p>	<p>Pago electrónico</p> <p>Ir a pagar Leer más</p>

Consultas

[Consultar el estado de su Solicitud o](#)

[Consultar Estado de Cuenta](#)

[Fechas municipales](#)

[Mapas de recolección](#)

[Presentar un Reclamo](#)

[Realizar Consulta o Sugerencia](#)

COMPROBANTE DE PAGO DE PROPIEDAD POR VERÓNICA LAOS CHACÓN

		28 de noviembre 2022 09:00
Comprobante Transferencia entre cuentas BCR		
Documento		41253224
Cuenta origen	AH CR	5274201-4 Verónica Laos Chacón
Cuenta destino	AH CR	5347520-4 Ernestina Sandoval Peralta
Monto debitado		₡49,000,000.00
Monto transferido		₡49,000,000.00
Motivo		COMPRAVENTA DE INMUEBLE

DECLARACIÓN AL IMPUESTO DE TRASPASO DE BIENES INMUEBLES D120

REPÚBLICA DE COSTA RICA
 MINISTERIO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN

EDDI-7 v1.31.0
 30/06/2022



**FORMULARIO DE LIQUIDACIÓN Y PAGO
 DEL TRASPASO DE BIENES INMUEBLES 120**

Periodo _____ 2 11/2022

Cédula _____ 4 000111550238

Nombre o razón social _____ 6 VERONICA LAOS CHACON

I. INFORMACION DEL TRANSMITENTE

CEDULA TRANSMITENTE _____ 21 000103200154
 NOMBRE TRANSMITENTE _____ 20 ERNESTINA SANDOVAL PERALTA
 OTROS TRANSMITENTES _____ 22 S

II. INFORMACION DE ESCRITURA

FECHA DE OTORGAMIENTO _____ 23 30112022
 NUMERO DE ESCRITURA _____ 24 12
 NUMERO DE TOMO DE PROTOCOLO _____ 25 1
 NUMERO DE CARNET DE AGREMIADO DEL NOTARIO _____ 26 30659
 NOMBRE NOTARIO _____ 27 ESCARLET OCAMPO VIVAS

III. IDENTIFICACION DE PROPIEDAD

PROVINCIA _____ 28 04
 NUMERO DE FINCA _____ 29 00094050
 DERECHO _____ 30 000
 DUPLICADO _____ 31
 PROPIEDAD HORIZONTAL _____ 32
 TOMO _____ 33
 FOLIO _____ 34
 OTRAS PROPIEDADES _____ 35 N

IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE

VALOR FISCAL _____ 36 49000000
 VALOR ESCRITURA _____ 37 49000000
 BASE IMPONIBLE (VALOR MAYOR ENTRE "VALOR FISCAL" Y "VALOR ESCRITURA") _____ 38 49000000

V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA

IMPUESTO A PAGAR _____ 79 735000
 INTERESES AL _____ 30/11/2022 11:19:08 82 0
 TOTAL DEUDA TRIBUTARIA _____ 83 735000
 TOTAL DEUDA A PAGAR _____ 85 735000

PAGO EN EFECTIVO _____ 89 735000

TOTAL PAGADO _____ 96 735000

FACTURA DIGITAL POR CONCEPTO DE HONORARIOS

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION



ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)
COMPROBANTE ELECTRONICO

Consecutivo: 00100001010000000041
Clave: 5063001200001162900650010000101000000004112
Fecha:

Plazo de crédito:
Condición de Venta: Contado
Medio de Pago: Transferencia-depósito bancario

Tipo Documento: Factura electrónica

DATOS DEL EMISOR

Nombre: Escarlet Ocampo Vivas Cédula: 206800239
Nombre comercial:
E-Mail: eocampocr@hotmail.com
Teléfono:
Provincia: SAN JOSÉ Fax:
Distrito: SAN FRANCISCO DE DOS RÍOS Cantón: CENTRAL
Otras Señas: San José, San Francisco de Dos Ríos de la escuela República Dominicana, Barrio:
doscientos metros norte y doscientos metros este, casa portón negro a mano derecha

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: Ernestina Sandoval Peralta Cédula: 103200154
Nombre comercial:
E-Mail:
Teléfono:
Provincia: HEREDIA Fax:
Distrito: SAN JOAQUÍN Cantón: FLORES
Otras Señas: Heredia, San Joaquín de Flores, doscientos metros este del templo Barrio:
católico, casa color terracota

Linea	Código	Detalle del Producto	Cant.	Unidad	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1	1	Servicios Notariales	1.00	Servicios Profesionales	729,250.00	729,250.00	0.00	729,250.00

Observaciones (Otros)	Total servicios gravados	Total
Servicios de compraventa de propiedad con declaración jurada	Total servicios exentos	0.00
	Total servicios exonerados	729,250.00
	Total mercancías gravadas	0.00
	Total mercancías exentas	0.00
	Total mercancías exoneradas	0.00
	Total gravado	0.00
	Total exento	0.00
	Total exonerado	729,250.00
	Total venta	729,250.00
	Total descuento	0.00
	Total venta neta	729,250.00
	Total impuestos	0.00
	Total IVA Devuelto	0.00
	Total Otros Cargos	0.00
	Total comprobante	729,250.00

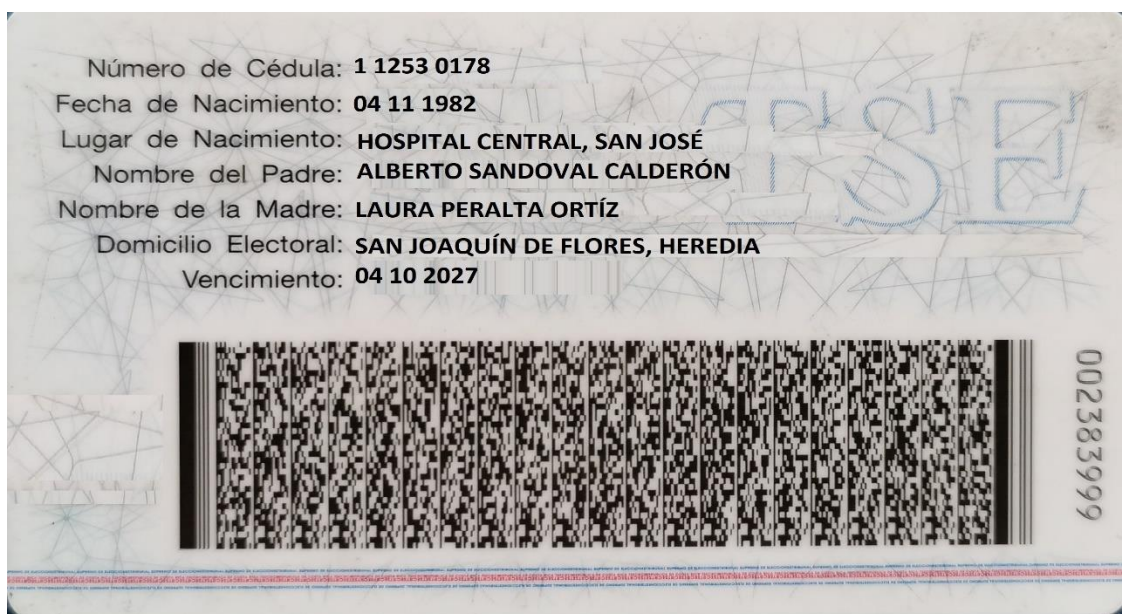
Código Moneda..... CRC
Tipo de cambio..... 1.00000

"Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20-06-2019 "

CÁLCULO DE TIMBRES Y HONORARIOS

ESCARLET OCAMPO VIVAS		Fecha: 30/11/2022
Compraventa de inmueble destinado a vivienda (con declaración jurada)		
¿Estimación de la compra venta?		€ 49,000,000.00
Fundamento Legal		
Fundamento legal: Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales... TASABAN: VENTA DE VIVIENDA. Incluye honorarios correspondientes a la declaración jurada según dispone Ley de Estupeficantes para actos de más de \$10,000		
Conceptos		
Archivo Nacional		€20.00
Colégio de Abogados		€11 000.00
Fiscal		€625.00
Municipal		€98 000.00
Registro Nacional		€245 000.00
Total de Conceptos		€354 645.00
Descuento		€21 278.70
Monto Neto		€333 366.30
Conceptos no aplica 5%		
Agrario		€49 000.00
Total de Conceptos		€49 000.00
Descuento		€0.00
Monto Neto		€49 000.00
Impuestos		
IMPUESTO DE TRASPASO		€735 000.00
Total de Conceptos		€735 000.00
Descuento		€0.00
Monto Neto		€735 000.00
Total de Gastos		
Honorarios Profesionales (IVA 13%)		€1 117 366.30
Monto Total a Cobrar en Colonos		€1 941 418.80
El programa Master Lex Cálculos y su contenido son propiedad de SISTEMAS MAESTROS DE INFORMACIÓN S.A. Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.		
<small>El programa de Master Lex Cálculos, es sólo mostrado por efectos de ejemplo de Master Lex y está sujeta a modificaciones sin ninguna advertencia. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el fin de que el usuario sea de aplicación correcta pueden no corresponder todos los impuestos en estos Master Lex, por lo que se debe ser precavido. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un asesoramiento legal de terceros y no pueden ser tenidos de ellas responsabilidad para ninguno de los partes, Master Lex, no asumen responsabilidad alguna por el uso indebido y abusivo del contenido de este sistema.</small>		
		
Para información de los productos Master Lex: Web: www.masterlex.com Tel.: (506) 2280-1370 E-mail: ventas@masterlex.com		

CÉDULA DE IDENTIDAD DE LA COMPARECIENTE CARMEN SANDOVAL PERALTA



INFORME REGISTRAL REGISTRO CIVIL


 TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES <small>REPUBLICA DE COSTA RICA</small>		CONSULTAS CIVILES									
Inicio	Consultar Cédula	Consultar Nombre	Salir								
SOLICITUD DE CERTIFICACIONES											
SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO		SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL									
DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA											
Número de Cédula :	112530178	Fecha Nacimiento :	04/11/1982								
Nombre Completo :	CARMEN SANDOVAL PERALTA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE								
Conocido/a Como :		Edad :	40 AÑOS								
Hijo/a de:	ALBERTO SANDOVAL CALDERÓN	Marginal :	NO								
Identificación:	0	Ver Más Detalles									
Y:	LAURA PERALTA ORTÍZ										
Identificación:	0										
Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: Compatibilidad											
HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION									
<small>Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondedatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo</small> *** No existen hijos(as) asociados ***	<small>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</small> *** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PROVINCIA</th> <th>CANTON</th> <th>DISTRITO AD.</th> <th>DISTRITO ELE.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalles HEREDIA</td> <td>FLORES</td> <td>SAN JOAQUÍN</td> <td>PRIMERO</td> </tr> </tbody> </table>		PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.	Detalles HEREDIA	FLORES	SAN JOAQUÍN	PRIMERO
PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.								
Detalles HEREDIA	FLORES	SAN JOAQUÍN	PRIMERO								

 TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES <small>REPUBLICA DE COSTA RICA</small>		CONSULTAS CIVILES	
Inicio	Consultar Cédula	Consultar Nombre	Salir
Número de Cédula:	112530178	Hijo/a de:	ALBERTO SANDOVAL CALDERÓN
Nombre:	CARMEN	Identificación:	0
Primer Apellido:	SANDOVAL	Y:	LAURA PERALTA ORTÍZ
Segundo Apellido:	PERALTA	Identificación:	0
Conocido/a Como:		Empadronado/a:	SI
Fecha de Nacimiento:	04/11/1982	Fallecido/a:	NO
Lugar de Nacimiento:	HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE	Marginal:	NO
Nacionalidad:	COSTARRICENSE		
Imprimir informe Regresar a la consulta anterior			

CONSULTA SERVICIOS E IMPUESTOS MUNICIPALES CARMEN SANDOVAL PERALTA

Este sitio web utiliza cookies para ayudarnos a brindarle la mejor experiencia cuando visite nuestro sitio web. Al continuar usando este sitio web, usted acepta nuestro uso de estas cookies.

[Acepto](#)

 **HEREDIA**
GOBIERNO LOCAL

CENTRAL: 2277-1400 / 2277-6700

[Comercio electrónico](#) | [Sesiones](#) | [Horario](#) | [Teléfonos](#) | [Actualice sus datos](#)

[El Cantón](#) | [Servicios](#) | [Trámites](#) | [La Municipalidad](#) | [Bienestar social](#) | [Transparencia](#) | [Contáctenos](#) | [Buscar](#) | [Iniciar sesión](#) | [Registrarse](#)





Consultar servicios e impuestos pendientes

Usted está navegando: Inicio / Consultar servicios e impuestos pendientes

[Otras consultas](#) | [Regresar](#)

Este contribuyente no tiene deudas pendientes en este momento.

Medios de pago

 BAC San José Bac San Jose Ir a pagar Leer más	 BCR Banco de Costa Rica Banco de Costa Rica Ir a pagar Leer más	 BN Banco Nacional Banco Nacional Ir a pagar Leer más	 Pago electrónico Pago electrónico Ir a pagar Leer más
---	--	--	---

Consultas

Consultar el estado de su Solicitud o Incidencia	Consultar Estado de Cuenta	Fechas municipales	Mapas de recolección	Presentar un Reclamo	Realizar Consulta o Sugerencia
--	--	------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--

Este sitio web utiliza cookies para ayudarnos a brindarle la mejor experiencia cuando visite nuestro sitio web. Al continuar usando este sitio web, usted acepta nuestro uso de estas cookies.

Acepto



CENTRAL: 2277-1400 / 2277-6700



Menu



Consultar servicios e impuestos pendientes

Usted está navegando: Inicio / Trámites / Consultar servicios e impuestos pendientes

Tipo de búsqueda

Cédula de

Número *

112530178

CAPTCHA

Esta pregunta es para comprobar si usted es un visitante humano y prevenir envíos de spam automatizado.



No soy un robot



reCAPTCHA

Privacidad - Términos



Consultar

Cédula

Nombre

Operación

No se encontró ningún registro bajo este criterio de búsqueda

Medios de pago



Bac San Jose

Ir a pagar

Leer más



Banco de Costa

Rica

Ir a pagar

Leer más



Banco Nacional

Ir a pagar

Leer más



Pago electrónico

Ir a pagar

Leer más

Consultas

Consultar el estado de su Solicitud o

Consultar Estado de Cuenta

Fechas municipales

Mapas de recolección

Presentar un Reclamo

Realizar Consulta o Sugerencia

COMPROBANTE DE PAGO DE PROPIEDAD POR VERÓNICA LAOS CHACÓN

		28 de noviembre 2022 09:20	
Comprobante Transferencia entre cuentas BCR			
Documento	41253225		
Cuenta origen	AH CR	5274201- 4	Verónica Laos Chacón
Cuenta destino	AH CR	5347520- 4	Carmen Sandoval Peralta
Monto debitado	₡59,000,000.00		
Monto transferido	₡59,000,000.00		
Motivo	COMPRAVENTA DE INMUEBLE		

FACTURA DIGITAL POR CONCEPTO DE HONORARIOS

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION



ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)

COMPROBANTE ELECTRONICO

Consecutivo: 00100001010000000041
Clave: 5063001200001162900650010000101000000004112
Fecha:

Plazo de crédito:
Condición de Venta: Contado
Medio de Pago: Transferencia- depósito bancario

Tipo Documento: Factura electrónica

DATOS DEL EMISOR

Nombre: Escarlet Ocampo Vivas Cédula: 206800239
Nombre comercial:
E-Mail: eocampocr@hotmail.com
Teléfono:
Provincia: SAN JOSÉ Fax:
Distrito: SAN FRANCISCO DE DOS RÍOS Cantón: CENTRAL
Barrio:
Otras Señas: San Francisco de Dos Ríos de la escuela República Dominicana, doscientos metros norte y doscientos metros este, casa portón negro a mano derecha

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: Carmen Sandoval Peralta Cédula: 112530178
Nombre comercial:
E-Mail: pandy12cr@hotmail.com
Teléfono:
Provincia: HEREDIA Fax:
Distrito: SAN JOAQUÍN Cantón: FLORES
Barrio:
Otras Señas: Heredia, San Joaquín de Flores, doscientos metros este del templo católico, casa color verde musgo con verjas de color negro


Línea	Código	Detalle del Producto	Cant.	Unidad	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1	1	Servicios Notariales	1.00	Servicios Profesionales	\$29,250.00	\$29,250.00	0.00	\$29,250.00

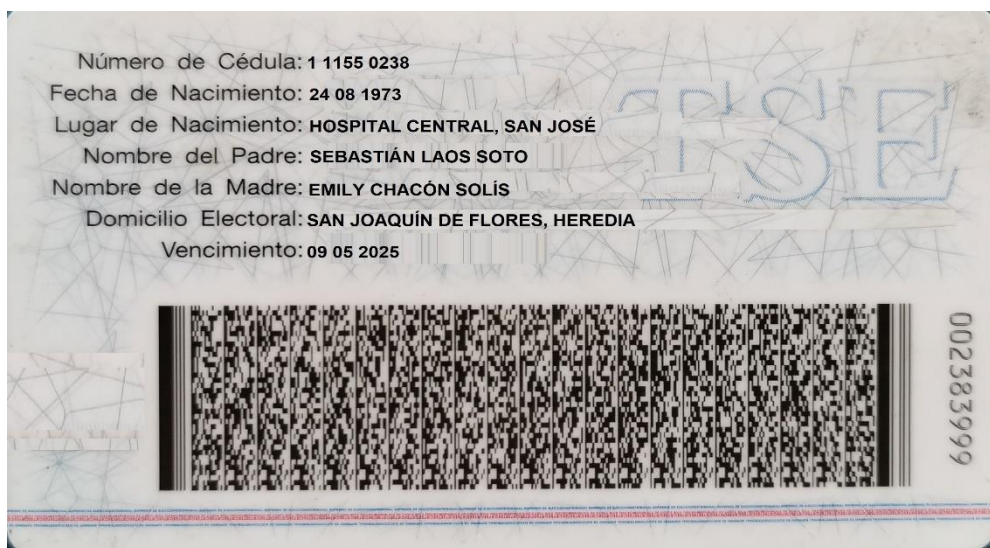
Observaciones (Otros)	Total servicios gravados	Total
Servicios de compraventa de propiedad	Total servicios exentos	0.00
	Total servicios exonerados	\$29,250.00
	Total mercancías gravadas	0.00
	Total mercancías exentas	0.00
	Total mercancías exoneradas	0.00
	Total gravado	0.00
	Total exento	0.00
	Total exonerado	\$29,250.00
	Total venta	\$29,250.00
	Total descuento	0.00
	Total venta neta	\$29,250.00
	Total impuestos	0.00
	Total IVA Devuelto	0.00
	Total Otros Cargos	0.00
	Total comprobante	\$29,250.00

Código Moneda..... CRC
Tipo de cambio..... 1.00000

"Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20-06-2019 "

CÁLCULO DE TIMBRES Y HONORARIOS

ESCALET OCAMPO VIVAS		Fecha:	30/11/2022
Compraventa de inmueble destinado a vivienda (con declaración jurada)			
¿Estimación de la compra venta?		€ 59,000,000.00	
Fundamento Legal			
Fundamento legal: Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales. . TASABAN: VENTA DE VIVIENDA. Incluye honorarios correspondientes a la declaración jurada según dispone Ley de Estupefacientes para actos de más de \$10,000			
Conceptos			
Archivo Nacional		Monto	€20.00
Colegio de Abogados			€16 500.00
Fiscal			€625.00
Municipal			€118 000.00
Registro Nacional			€295 000.00
Total de Conceptos			€430 145.00
Descuento			€25 808.70
Monto Neto			€404 336.30
Conceptos no aplica 6%			
Agrario		Monto	€59 000.00
Total de Conceptos			€59 000.00
Descuento			€0.00
Monto Neto			€59 000.00
Impuestos			
IMPUESTO DE TRASPASO		Monto	€885 000.00
Total de Conceptos			€885 000.00
Descuento			€0.00
Monto Neto			€885 000.00
Total de Gastos			
Honorarios Profesionales			€1 348 336.30
IVA(13%)			€829 250.00
Monto Total a Cobrar en Colones			€2 285 388.80
<p>El programa Master Lex Cálculos y su contenido son propiedad de SISTEMAS MAESTROS DE INFORMACIÓN S.A. Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.</p> <p><small>El sistema de Master Lex Cálculo, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Master Lex exclusivamente con propósitos referenciales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos programados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal, pueden no comprender todos los supuestos de casos específicos, por lo que es vital el indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad para ninguna de las partes. Master Lex, no asume responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.</small></p>			
			
Para información de los productos Master Lex: Web:www.masterlex.com Tel.:(506) 2280 -1370 E-mail:ventas@masterlex.com			

CÉDULA DE IDENTIDAD DE LA COMPARECIENTE VERÓNICA LAOS CHACÓN

INFORME REGISTRAL REGISTRO CIVIL

 TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES <small>REPUBLICA DE COSTA RICA</small>		CONSULTAS CIVILES					
Inicio		Consultar Cédula		Consultar Nombre		Salir	
Número de Cédula:	111550238	Hijo/a de:	SEBASTIÁN LAOS CHACÓN				
Nombre:	VERÓNICA	Identificación:	0				
Primer Apellido:	LAOS	Y:	EMILY CHACÓN SOLÍS				
Segundo Apellido:	CHACÓN	Identificación:	0				
Conocido/a Como:		Empadronado/a:	SI				
Fecha de Nacimiento:	24/08/1973	Fallecido/a:	NO				
Lugar de Nacimiento:	HOSPITAL CENTRAL SAN JOSÉ	Marginal:	NO				
Nacionalidad:	COSTARRICENSE						


[Imprimir informe](#)
[Regresar a la consulta anterior](#)

 TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES <small>REPUBLICA DE COSTA RICA</small>		CONSULTAS CIVILES													
Inicio		Consultar Cédula		Consultar Nombre		Salir									
SOLICITUD DE CERTIFICACIONES															
SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO		SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL		SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION											
DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA															
Número de Cédula :	111550238	Fecha Nacimiento :	24/08/1973												
Nombre Completo :	VERÓNICA LAOS CHACÓN			Nacionalidad :	COSTARRICENSE										
Conocido/a Como :		Edad :	49 AÑOS												
Hijo/a de:	SEBASTIÁN LAOS SOTO			Marginal :	NO										
Identificación:	0			Ver Más Detalles											
Y:	EMILY CHACÓN SOLÍS														
Identificación:	0														
Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: Compatibilidad															
HIJOS REGISTRADOS		MATRIMONIOS REGISTRADOS			LUGAR DE VOTACION										
<small>Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondedatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo</small>		<small>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</small>			<small>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</small>										
Ocultar		Ocultar			Ocultar										
*** No existen hijos(as) asociados ****		*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***													
					<table border="1"> <thead> <tr> <th>PROVINCIA</th> <th>CANTON</th> <th>DISTRITO AD.</th> <th>DISTRITO ELE.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalles</td> <td>HEREDIA</td> <td>FLORES</td> <td>SAN JOAQUÍN PRIMERO</td> </tr> </tbody> </table>			PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.	Detalles	HEREDIA	FLORES	SAN JOAQUÍN PRIMERO
PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.												
Detalles	HEREDIA	FLORES	SAN JOAQUÍN PRIMERO												

CONSULTA SERVICIOS E IMPUESTOS MUNICIPALES VERÓNICA LAOS CHACÓN

Este sitio web utiliza cookies para ayudarnos a brindarle la mejor experiencia cuando visite nuestro sitio web. Al continuar usando este sitio web, usted acepta nuestro uso de estas cookies.

[Acepto](#)

 CENTRAL: 2277-1400 / 2277-6700

[Comercio electrónico](#) | [Sesiones](#) | [Horario](#) | [Teléfonos](#) | [Actualice sus datos](#)

[El Cantón](#) | [Servicios](#) | [Trámites](#) | [La Municipalidad](#) | [Bienestar social](#) | [Transparencia](#) | [Contáctenos](#) | [Buscar](#) | [Iniciar sesión](#) | [Registrarse](#)




Consultar servicios e impuestos pendientes

Usted está navegando: Inicio / Consultar servicios e impuestos pendientes

[Otras consultas](#) | [Regresar](#)

Este contribuyente no tiene deudas pendientes en este momento.

Medios de pago

 <p>Bac San Jose</p> <p>Ir a pagar Leer más</p>	 <p>Banco de Costa Rica</p> <p>Ir a pagar Leer más</p>	 <p>Banco Nacional</p> <p>Ir a pagar Leer más</p>	 <p>Pago electrónico</p> <p>Ir a pagar Leer más</p>
---	--	--	---

Consultas

Consultar el estado de su Solicitud o Incidencia	Consultar Estado de Cuenta	Fechas municipales	Mapas de recolección	Presentar un Reclamo	Realizar Consulta o Sugerencia
--	--	------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--

Este sitio web utiliza cookies para ayudarnos a brindarle la mejor experiencia cuando visite nuestro sitio web. Al continuar usando este sitio web, usted acepta nuestro uso de estas cookies.

[Acepto](#)

 **HEREDIA**
GOBIERNO LOCAL


CENTRAL: 2277-1400 / 2277-6700 

Menu      

Consultar servicios e impuestos pendientes

Usted está navegando: Inicio / Trámites / Consultar servicios e impuestos pendientes

Tipo de búsqueda

Cédula de 


Número *

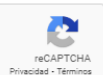
111550238

CAPTCHA

Esta pregunta es para comprobar si usted es un visitante humano y prevenir envíos de spam automatizado.



 No soy un robot




[Consultar](#)

Cédula	Nombre	Operación
--------	--------	-----------

No se encontró ningún registro bajo este criterio de búsqueda

Medios de pago

			
<p>Bac San Jose</p> <p>Ir a pagar Leer más</p>	<p>Banco de Costa Rica</p> <p>Ir a pagar Leer más</p>	<p>Banco Nacional</p> <p>Ir a pagar Leer más</p>	<p>Pago electrónico</p> <p>Ir a pagar Leer más</p>

Consultas

[Consultar el estado de su Solicitud o](#)

[Consultar Estado de Cuenta](#)

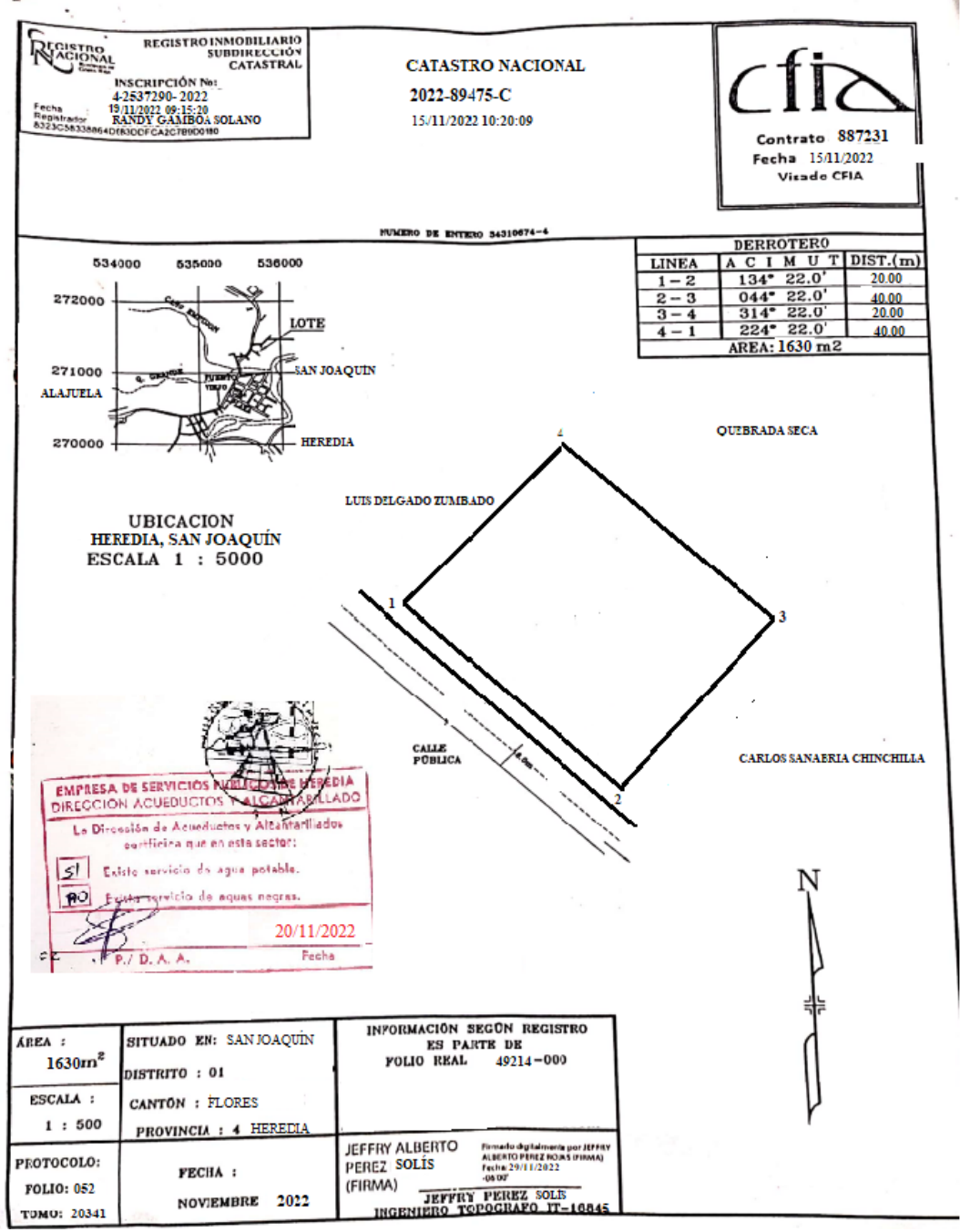
[Fechas municipales](#)

[Mapas de recolección](#)

[Presentar un Reclamo](#)

[Realizar Consulta o Sugerencia](#)

PLANO REUNIÓN DE FINCAS DE VERÓNICA LAOS CHACÓN



CONSULTA BIENES INMUEBLES REGISTRO NACIONAL, NUEVA PROPIEDAD PRODUCTO DE LA REUNION DE FINCAS DE VERÓNICA LAOS CHACÓN

[Inicio](#)
[Ayuda](#)
[Preguntas Frecuentes](#)
[Entidades Receptoras](#)
[Contáctenos](#)
[Descargas](#)
[Español Ocampo](#)



Registro Nacional
República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



"La Patria"
Mural de César Valverde
Registro Nacional de Costa Rica

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
 MATRICULA: 49214-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 49214 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN JOAQUÍN CANTON DE FLORES- DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
 NORTE : QUEBRADA SECA
 SUR : CALLE PÚBLICA
 ESTE : CARLOS SANABRIA CHINCHILLA
 OESTE : LUIS DELGADO ZUMBADO

MIDE: MIL SEISCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS
PLANO: 4-2537290- 2022
IDENTIFICADOR PREDIAL:40102049214

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 49214

VALOR FISCAL: 178,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
 VERÓNICA LAOS CHACÓN
 CEDULA IDENTIDAD 1-1155-0238
 ESTADO CIVIL: SOLTERA
 ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2022 -00074271-01
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-NOV 2022

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

Emitido el 04-12-2022 a las 11:24 horas

Imprimir
Regresar
Comprar

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
 mpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

CÁLCULO DE TIMBRES Y HONORARIOS VERÓNICA LAOS CHACÓN

ESCARLET OCAMPO VIVAS		Fecha: 30/11/2022																
Reunión de fincas																		
¿Estimación del acto?	€ 178,000,000.00																	
Fundamento Legal																		
No se encuentra previsto este acto en el Arancel de Honorarios. Art. 65 establece honorarios mínimos de 121,000 o tarifa horaria. Timbres deben tasarse sobre suma valores fiscales como mínimo. TASABAN: REUNIÓN DE FINCA O DERECHOS																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Conceptos</th> <th style="text-align: right;">Monto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Archivo Nacional</td> <td style="text-align: right;">€20.00</td> </tr> <tr> <td>Colegio de Abogados</td> <td style="text-align: right;">€27 500.00</td> </tr> <tr> <td>Fiscal</td> <td style="text-align: right;">€625.00</td> </tr> <tr> <td>Registro Nacional</td> <td style="text-align: right;">€2 000.00</td> </tr> <tr> <td>Total de Conceptos</td> <td style="text-align: right;">€30 145.00</td> </tr> <tr> <td>Descuento</td> <td style="text-align: right;">€1 808.70</td> </tr> <tr> <td>Monto Neto</td> <td style="text-align: right;">€28 336.30</td> </tr> </tbody> </table>			Conceptos	Monto	Archivo Nacional	€20.00	Colegio de Abogados	€27 500.00	Fiscal	€625.00	Registro Nacional	€2 000.00	Total de Conceptos	€30 145.00	Descuento	€1 808.70	Monto Neto	€28 336.30
Conceptos	Monto																	
Archivo Nacional	€20.00																	
Colegio de Abogados	€27 500.00																	
Fiscal	€625.00																	
Registro Nacional	€2 000.00																	
Total de Conceptos	€30 145.00																	
Descuento	€1 808.70																	
Monto Neto	€28 336.30																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>Total de Gastos</td> <td style="text-align: right;">€28 336.30</td> </tr> <tr> <td>Honorarios Profesionales</td> <td style="text-align: right;">€121 000.00</td> </tr> <tr> <td>IVA(13%)</td> <td style="text-align: right;">€15 730.00</td> </tr> <tr> <td>Monto Total a Cobrar en Colones</td> <td style="text-align: right;">€165 066.30</td> </tr> </tbody> </table>			Total de Gastos	€28 336.30	Honorarios Profesionales	€121 000.00	IVA(13%)	€15 730.00	Monto Total a Cobrar en Colones	€165 066.30								
Total de Gastos	€28 336.30																	
Honorarios Profesionales	€121 000.00																	
IVA(13%)	€15 730.00																	
Monto Total a Cobrar en Colones	€165 066.30																	
<p>El programa Master Lex Cálculos y su contenido son propiedad de SISTEMAS MAESTROS DE INFORMACIÓN S.A Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.</p> <p><small>El sistema de Master Lex Cálculo, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Master Lex exclusivamente con propósitos referenciales, los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no responder todos los aspectos en casos específicos, por lo que su valor es tentativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad alguna alguna de las partes. Master Lex, no asume responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.</small></p>																		
																		
<p>Para información de los productos Master Lex: Web: www.masterlex.com Tel.: (506) 2280 -1370 E-mail: ventas@masterlex.com</p>																		
																		

SOLICITUD DE VISADO MUNICIPAL VERÓNICA LAOS CHACÓN



MUNICIPALIDAD DE FLORES
Dirección de Desarrollo Urbano
Catastro Municipal

Solicitud de Visado Municipal para planos de Catastro

Datos del propietario

01	Nombre	VERÓNICA LAOS CHACÓN	Cédula de identidad / jurídica	111550238
02	Nombre		Cédula de identidad / jurídica	
03	Nombre		Cédula de identidad / jurídica	
04	Nombre		Cédula de identidad / jurídica	

Dirección para notificaciones

Heredia, San Joaquín de Flores, doscientos metros este del templo católico, casa color verde
agua de dos plantas

Teléfono Fax Correo electrónico

Detalle de planos a visar

Lote	Nº de Identificación	Nº de Calificación Registro Nacional	Área (m ²)
01	4-2537290-2022	2022-89475-C	1630 M
02			
03			
04			
05			

Ítem	Firma propietario	Cédula de identidad / jurídica
01	VERÓNICA LAOS CHACÓN 	111550238
02		
03		
04		

Uso de la oficina

Disponibilidad de servicios

Agua Potable

Alcantarillado Pluvial

Alcantarillado Sanitario

ALLAN MEDINA SANCHEZ

Firma y sello encargado Acueducto Municipal

RANDY ORTÍZ BERROCAL

Firma y sello encargado Planificación Urbana

SEBASTIAN ARRÓLIGA CÉSPEDES

Firma y sello encargado Alcantarillado Sanitario

Solicitado el
día 21 de
noviembre
del año 2022

Ver requisitos al dorso

Catastro Municipal

☎ 2265-7109 ext.118

☎ 2265-5652

🌐 www.flores.go.cr

VISTO BUENO DE VISADO MUNICIPAL

LA MUNICIPALIDAD DE FLORES, OTORGA VISADO
SEGÚN EL ARTÍCULO #33 DE LA LEY
PLANIFICACIÓN URBANA, PARA FINES DE
INSCRIPCIÓN DE INMUEBLE ANTE CATASTRO.

DADO EN FLORES, 28/11/2022



Una firma manuscrita en tinta azul, que parece ser la del alcalde o un funcionario municipal, ubicada a la derecha del escudo.

FACTURA DIGITAL POR CONCEPTO DE HONORARIOS

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION



ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)

COMPROBANTE ELECTRONICO

Consecutivo: 00100001010000000041
Clave: 5063001200001162900650010000101000000004112
Fecha:

Plazo de crédito:
Condición de Venta: Contado
Medio de Pago: Transferencia-depósito bancario

Tipo Documento: Factura electrónica

DATOS DEL EMISOR

Nombre: Escarlet Ocampo Vivas Cédula: 206800239
Nombre comercial:
E-Mail: eocampocr@hotmail.com
Teléfono:
Provincia: SAN JOSÉ Fax:
Distrito: SAN FRANCISCO DE DOS RÍOS Cantón: CENTRAL
Barrio:
Otras Señas: San José, San Francisco de Dos Ríos de la escuela República Dominicana, doscientos metros norte y doscientos metros este, casa portón negro a mano derecha

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: Verónica Laos Chacón Cédula: 111550238
Nombre comercial:
E-Mail: vero1973@hotmail.com
Teléfono:
Provincia: HEREDIA Fax:
Distrito: SAN JOAQUÍN Cantón: FLORES
Barrio:
Otras Señas: Heredia, San Joaquín de Flores, doscientos metros este del templo católico, casa color verde agua de dos plantas

Línea	Código	Detalle del Producto	Cant.	Unidad	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1	1	Servicios Notariales	1.00	Servicios Profesionales	121,000.00	121,000.00	0.00	121,000.00

Observaciones (Otros)	Total
Servicios de Reunión de Fincas	Total servicios gravados 0.00
	Total servicios exentos 0.00
	Total servicios exonerados 121,000.00
	Total mercancías gravadas 0.00
	Total mercancías exentas 0.00
	Total mercancías exoneradas 0.00
	Total gravado 0.00
	Total exento 0.00
	Total exonerado 121,000.00
	Total venta 121,000.00
	Total descuento 0.00
	Total venta neta 121,000.00
	Total impuestos 0.00
	Total IVA Devuelto 0.00
	Total Otros Cargos 0.00
	Total comprobante 121,000.00




Código Moneda..... CRC
Tipo de cambio..... 1.00000

"Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20-06-2019 "

COMPROBANTE DE PAGO DE VERÓNICA LAOS CHACÓN POR CONCEPTO DE HONORARIOS

		28 de noviembre 2022 09:30
Comprobante Transferencia entre cuentas BCR		
Documento		410550-60
Cuenta origen	AH CR	5274201- 4 VERÓNICA LAOS CHACÓN
Cuenta destino	AH CR	5274679 - 9 ESCARLET OCAMPO VIVAS
Monto debitado		121,000.00
Monto transferido		121,000.00
Motivo		Pago de timbres e impuestos

BOLETA DE SEGURIDAD

 <p>REGISTRO NACIONAL Bienes Muebles</p>	<p>BOLETA DE DIARIO</p> <p>7 SERIE 141872 NÚMERO</p>	<p>PRESENTACIÓN</p>  <p>NOTARIA PÚBLICA Carré: 30659 COSTA RICA</p>
	<p>REGISTRO BIENES INMUEBLES ERNESTINA SANDOVAL PERALTA, CARMEN SANDOVAL PERALTA Y VERONICA LAOS CHACÓN</p>	
<p>PARTES</p>	<p>NOTARIO <u>Licda ESCARLET OCAMPO VIVAS</u></p>	
<p>Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario. En caso de extravío o sustracción debe informar inmediato por escrito, indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.</p>		

ÍNDICE NOTARIAL PRESENTADO DIGITALMENTE

INDICE NOTARIAL



index
El portal notarial

**INDICE DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO
LICDA ESCARLET OCAMPO VIVAS
CARNÉ 30659
SEGUNDA QUINCENA DE NOVIEMBRE DEL 2022**

Tipo principal

Presentación: 02/12/2022

Hora: 10:30

TOMO	FOLIO INICIO	FOLIO FINAL	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES	COMENTARIO
1	3 Frente	4 Vuelto	12	30/11/2022	09:00	Compraventa, Reunión de Fincas y Declaración Jurada	Carmen Sandoval Peralta, Ernestina Sandoval Peralta y Verónica Laos Chacón	

.....ULTIMA LINEA.....

Nota:

Copia del índice presentado por Internet de conformidad con el inciso c) del artículo 2, artículo 11 y siguientes del Decreto

ESCARLET
OCAMPO
VIVAS
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por ESCARLET OCAMPO
VIVAS
(FIRMA)
Fecha: 2022.02.12
10:30:12

Impreso: 02 DICIEMBRE 2022

Ejecutivo N° 33398-C. El original de este índice lo constituye la versión digital remitida al Archivo Notarial.

Page 1 of 1

Referencias

Brenes Córdoba (2012), Tratado de los Contratos, pág. 131, 132. (Costa Rica).

Código Civil (CC). Ley No.63 de 1887. Artículos 253,254,255-264-267,268-290,291-381-

468-1022-1049-1054,1055,1056-1067-1075-

1076,1077,1078,1079,1080,1081,1082,1083-1087. Septiembre 28 de 1887. (Costa

Rica).http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

[o.aspx?nValor1=1&nValor2=15437](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437)

Código Notarial (CN). Ley No 7764 de 1998. Artículos 1-2-6-26-30-31-34,35,36-39,40-

47,48-73-979,80,81,82,83,84-96,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97-99-

113,114,115,116,117,118,119-167. Abril 17 de 1998. (Costa Rica).

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683)

[?nValor1=1&nValor2=42683](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683)

Código Penal (CP). Ley No. 4573 de 1970. Artículo 318. Noviembre 15 de 1970. (Costa

Rica).http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

[o.aspx?nValor1=1&nValor2=15437](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437)

Dirección Nacional de Notariado ACTA 025-2017 DEL CONSEJO SUPERIOR NOTARIAL

Sesión Ordinaria celebrada el 21 de setiembre de 2017. Acuerdo 2017-025-005.

https://www.dnn.go.cr/normativa?search_api_fulltext=&field_fecha=&field_categoria=All&page=2

Dirección Nacional de Notariado, Lineamientos para el ejercicio y control del servicio

notarial. <https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/lineamientos%20para%20el%20ejercicio%20y%20control%20del%20servicio%20notarial.pdf>

DECRETO EJECUTIVO N° 41930-JP. Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado.

<https://www.abogados.or.cr/uploads/CMS/Articulo/9.7arancel2019.pdf>

Fortalecimiento de las Finanzas Publicas N° 9635

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=87720

Ley N°7786 de 1998. Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=29254

Ley de inscripción de documentos en el Registro Público, Ley 3883 de 1967. 30 de mayo de 1967.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=40527&strTipM=TC

Municipalidad de Flores, reglamento municipal. <https://flores.go.cr/contribuyente/plan-regulador-de-flores/>

Registro Nacional de Costa Rica, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario-Subdirección Registral-2022

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

Reglamento del Registro Público N° 26771-J

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371

Apéndice B**Jurisprudencia****Tribunal Disciplinario Notarial****Resolución N.º 00121 - 2006****Fecha de la Resolución:** 25 de mayo del 2006 a las 10:00 a. m.**Expediente:** 02-000938-0627-NO**Redactado por:** Ana Cecilia Ching Vargas**Clase de asunto:** Proceso disciplinario notarial**Analizado por:** CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL**PROCESO DISCIPLINARIO NOTARIAL****EXPEDIENTE # 02-000938-627-NO****DE: LUIS GUILLERMO VALERIO AGUILERA****CONTRA: DANNIA VALVERDE NUÑEZ****VOTO # 121-2006**

TRIBUNAL DE NOTARIADO. San José, a las diez horas del veinticinco de mayo del dos mil seis.

Proceso disciplinario establecido ante el Juzgado Notarial por LUIS GUILLERMO VALERIO AGUILERA mayor, casado, pensionado, cédula 1-398-1268, contra DANIA VALVERDE NÚÑEZ mayor, casada, abogada y notaria, vecina de San José, cédula 1-524-288. No se indicó el vecindario del denunciante.

RESULTANDO:

I.- El señor Luis Guillermo Valerio denunció que el 30 de octubre del 2000, la notaria le hizo una escritura de reunión de fincas. Que el documento fue presentado ante el Registro al tomo 448, asiento 517, secuencia 01, pero se le pusieron varios defectos, por lo que para enmendarlos, la notaria hizo una escritura adicional el 10 de julio del 2001, pero ésta no ha sido presentada ante el Registro. Que debido a eso indagó en el Registro y ahí le dieron un documento donde le indican qué se debe hacer para que el documento sea inscrito. Que en reiteradas ocasiones ha tratado de contactar a la notaria para que le inscriba el documento, pero ella lo ha tratado mal. Solicitó que se obligue a la notaria a entregarle los documentos debidamente inscritos, y que se le condene a pagar los daños y perjuicios que le ha ocasionado la falta de inscripción de los documentos en materia de pago de impuestos, ya que en vez de cobrarse sobre una propiedad, se le cobra sobre dos. El perjuicio por ese hecho asciende a cuatrocientos mil colones, suma que comprende el monto que se hubiese economizado si las dos propiedades se hubiesen unido, además de los gastos que ha tenido que hacer en teléfono, pases al Registro y al Colegio de Abogados y timbres. Pidió además cien mil colones de daño directo por la no inscripción.

II.- Se dio curso a la denuncia y la notaria contestó que es cierto que se tuvo que hacer una escritura adicional, pero que ésta nunca se presentó ante el Registro, y que por eso se canceló la presentación de la principal. Que las fincas reunidas están cerca de los límites entre Paso Ancho y Desamparados, y por los planos ello dio esos defectos, pero que ya fueron corregidos en la adicional que no fue presentada al Registro. Que ella hizo un segundo testimonio y lo presentó ante el Registro, porque el primer testimonio lo tiene el denunciante, y que es ilógico que si lo tienen en su poder, no lo hayan presentado y le reclamen a ella por ese testimonio. Que los impuestos deben pagarlos de todas formas, y aún cuando el documento se inscriba, el quejoso deberá pagar

esas tasas por cuanto es el dueño del usufructo. Solicitó que se le prevenga al quejoso devolver el primer testimonio de la adicional junto con la boleta de seguridad, porque de lo contrario lo denunciará por retención indebida. Que el despacho nombre otro notario para que corrija, retire sin inscribir el documento, y otorgue uno nuevo, ello por cuanto la notaria no está ejerciendo el notariado.

III.- El señor Juez de primera instancia, mediante sentencia de las once horas diez minutos del diecinueve de diciembre del dos mil cinco, declaró parcialmente con lugar la denuncia y la acción civil resarcitoria, imponiéndole a la notaria un mes de suspensión y condenándola a pagar cien mil colones de daños y las costas del proceso. Rechazó los perjuicios.

IV.- Por no estar conforme con lo resuelto, apeló la notaria denunciada, en vista de lo cual conoce ahora el Tribunal de la sentencia indicada.

V.- En los procedimientos se han observado las prescripciones y plazos de ley. No se notan defectos u omisiones que puedan causar nulidad.

REDACTA LA JUEZ CHING VARGAS.

CONSIDERANDO:

I.- Se alega nulidad de la sentencia. Sin embargo, ésta debe rechazarse, porque no se observa ningún vicio ni ninguna indefensión en la sentencia o en el proceso, únicos casos que dan lugar a la nulidad.

II.- De la lista de hechos probados que contiene la sentencia apelada, se corrige el cuarto para que se lea que el tomo de protocolo es el dieciocho, y la escritura es de las catorce horas del diez de julio del 2001. Al hecho quinto se le agrega que la fecha de inscripción fue el doce de enero del 2004, y que ese hecho consta en el testimonio que se guarda en el archivo del Despacho. Los demás hechos se aprueban en la forma como están expuestos por ser fiel reflejo de la prueba que consta en autos. Se agrega un hecho probado más para que se lea así: 6) que por resolución de las diez horas del veinticuatro de noviembre del dos mil tres, la cual quedó notificada a todas las

partes el veintiséis de enero del dos mil cuatro, se le concedieron a la notaria tres meses para inscribir el documento; (véanse folios 73 a 76).-

II.- Se aprueba la lista de hechos indemostrados.

III.- Según se tuvo por probado en el hecho sexto, por resolución de las diez horas del veinticuatro de noviembre del dos mil tres, a la notaria se le concedieron tres meses para inscribir el documento que interesa al denunciante. Esa resolución quedó notificada a todas las partes el veintiséis de enero del dos mil cuatro, de manera que los tres meses para inscribir vencieron el veintisiete de abril de ese año. Como el documento se inscribió el doce de enero del 2004, sea que eso ocurrió incluso antes de que se notificara el otorgamiento del plazo para inscribir, no es posible sancionar a la notaria por falta de inscripción, porque de acuerdo con el artículo 144 inciso a) del Código Notarial, sólo se puede sancionar al notario que no inscribe, después de ser prevenido para hacerlo dentro de un plazo determinado. De manera que en ese punto se debe revocar la sentencia apelada que le impuso un mes de suspensión a la notaria, para declarar sin lugar la denuncia. No obstante, para los efectos de resolver la pretensión resarcitoria, sí hubo una conducta antijurídica de la notaria, porque su deber era inscribir el documento a la mayor brevedad posible, y no lo hizo, lo cual obligó a la denunciante a plantear esta denuncia para conseguir la inscripción de su documento. Sin embargo, esta pretensión debe rechazarse por los motivos que de seguido se dirán.

IV.- Resolviendo ahora en cuanto a la pretensión resarcitoria, debe decirse que cuando el denunciante pidió daños, dijo lo siguiente: "En cuanto al daño directo que me ha ocasionado su no actuar diligente, como debiera de ser, es el hecho de que a la fecha no ha quedado debidamente inscrito la unión de las dos propiedades que se ubican al margen del río Tiribí (sic) ...A efecto de cumplir con la prevención que me fue otorgada fijo en 100.000 los daños directos de la no inscripción". En ese concepto, la autoridad de instancia condenó a la notaria a pagarle cien mil colones al denunciante. Tampoco está de acuerdo este Tribunal con lo así resuelto, pues no basta pedir el daño, sino que éste debe probarse, y en el proceso no se demostró que la falta de inscripción del documento le hubiera ocasionado al denunciante daños por cien mil colones. Así

las cosas, ha de revocarse también la sentencia en cuanto a este punto, para declarar sin lugar la pretensión resarcitoria, y condenar al denunciante al pago de ambas costas de esta pretensión.

V.- Referente a los agravios de la denunciada, debe decirse que ésta no lleva razón cuando dice que hubo una violación al debido proceso, porque no se le otorgó plazo para inscribir, ya que a folios 73 a 76 consta que por resolución de las diez horas del veinticuatro de noviembre del dos mil tres, se le concedieron a la notaria tres meses para inscribir el documento, y que esa resolución le fue notificada a la notaria al fax por ella señalado.

POR TANTO:

Se rechaza la nulidad alegada y en lo apelado, se revoca la sentencia recurrida que le impuso un mes de suspensión a la notaria y la condenó a pagar cien mil colones de daño material y ambas costas de la pretensión resarcitoria, para declarar sin lugar la denuncia y el pago de daño material. Se condena al denunciante a pagar ambas costas de esta pretensión.

Licda. Ana Cecilia Ching Vargas

Lic. Fernando González Rojas

Lic. Rafael Sánchez Sánchez

Rm/*

Es copia fiel del original - Tomado del Nexus.PJ el: 15-12-2022 07:05:02.