

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

**INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSGRADOS EN
DERECHO**

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

CASO # 2

SEGREGACIÓN DE FINCA CON RESTO RESERVADO

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

LICDA. MARILYN KARINA CHAVARRÍA MORENO

M. Sc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

OCTUBRE, 2024

Contenido

INTRODUCCIÓN.....	3
Descripción del caso	4
Propósitos del análisis del caso	5
MARCO NORMATIVO	6
Normas jurídicas	7
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN	26
INSTRUMENTO NOTARIAL	48
REFERENCIAS	78
APÉNDICE	81

INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente Proyecto Final de Graduación es el efectuar un análisis de la función y responsabilidades que tiene todo notario público, sus deberes para con los usuarios, así como en específico del caso asignado por parte de la Dirección Académica de la Universidad; el cual consiste en una segregación de finca con resto reservado.

Esta investigación se reviste de mucha importancia, ya que por parte del Notario Público al ejercer una función pública de manera privada y al tener una investidura de fe pública, es el responsable de la correcta asesoría a los usuarios sobre la correcta formación de sus voluntades en actos o contratos jurídicos.

Esto significa que una de las muchas competencias que se le otorgan al Notario Público propiamente por medio de la función notarial es adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de los usuarios que lo requieran en el cumplimiento de todas las disposiciones legales, con el fin de brindarles seguridad en los actos que vayan a solicitar por medio de la figura del Notario.

En el presente trabajo se considerará la relevancia por parte del Notario Público de conocer a cabalidad todos los elementos necesarios previos a la confección de la escritura pública, para así, de esta forma, explicar a los usuarios que solicitaron de mis servicios profesionales el paso a paso de una manera clara y precisa, el significado del término segregación de finca y a su vez, el planteamiento correcto para llevar a cabo la voluntad del usuario, haciendo uso de los principios deontológicos y actuando con la mayor eficiencia durante toda la actuación notarial, para que la misma sea la correcta.

Descripción del caso

Caso # 2. Segregación de finca con resto reservado.

A su notaría se apersonó el señor Eladio Calvo Madriz, de 67 años, comerciante, y le dice lo siguiente: Que tiene un terreno en la Fortuna de San Carlos, que mide una hectárea, que es terreno con una casa de habitación, donde vive él con su esposa, Eugenia Carrillo Bogantes, de 65 años. Ese terreno lo dividió en 3 partes, que él ya tiene los planos en regla. Que su hijo mayor es topógrafo y lo ayudó con este trámite.

El primer lote mide 2500 metros cuadrados. Éste se lo quiere traspasar a su hijo Ernesto Calvo Carrillo, ingeniero topógrafo, casado en segundas nupcias. El segundo lote mide 2500 metros cuadrados. Éste se lo quiere traspasar a su hija Mariana Calvo Carrillo, ingeniera agrónoma, en unión libre.

El resto, donde está la casa se lo va a dejar él. Todos los lotes tienen acceso a calle pública. Se encuentran libre de gravámenes y anotaciones. Quiere que los terrenos que dará a sus hijos sean para ellos, no para sus parejas.

En apego al marco de legalidad que rige en este tipo de actuaciones notariales y en mi actuar como Notaria Pública, lo más conveniente para el usuario Calvo Madriz es primeramente indicarle de que en este caso, al encontrarse ya dividido el terreno y al contar con los respectivos planos en regla y el tener todos los lotes acceso a calle pública; por decirlo así y estando todo en orden, lo consecuente es confeccionar una escritura en la cual queden plasmadas los actos notariales de la figura jurídica de la segregación del bien inmueble junto con el de la donación, explicándoles de forma clara y concisa, tanto a él como a sus hijos el significado de estos términos así como sus ventajas e implicaciones.

Propósitos del análisis del caso

Mediante el presente análisis, se pretende como objetivo primordial brindarle al señor Calvo Madriz la mejor asesoría en lo que respecta a la voluntad que desea dejar plasmado mediante un acto notarial, así como una respuesta satisfactoria de mi parte como Notaria Pública de acuerdo a lo que me está solicitando.

El deseo del señor Calvo Madriz es que al tener todo lo concerniente a la propiedad en orden, la cual posee una medida de diez mil metros cuadrados, quiere traspasar los dos lotes ya segregados a cada uno de sus hijos, con una medida de dos mil quinientos metros cuadrados cada uno y que a su vez lo restante que quede se lo va a dejar él junto con la casa de habitación que se encuentra y en la cual habita junto a su esposa.

En ese mismo momento me hace saber también el señor Calvo Madriz, que dicha propiedad cuenta con los planos en regla, que su hijo mayor le ayudó con esos trámites; que todos los lotes tienen acceso a calle pública y que todo se encuentra libre de gravámenes y anotaciones.

El señor Calvo Madriz me recalca de forma contundente que los terrenos que traspasará a sus hijos sean efectivamente para ellos, no para sus parejas, para que a futuro no vaya a suceder algo en lo que sus hijos se vean perjudicados y a la vez dichas propiedades; siendo que su hijo mayor ya se encuentra casado y su hija menor se encuentra en unión libre.

Ante este planteamiento, mi deber como Notaria Pública es hacer uso de los principios notariales que nos rigen, ya que estos son sumamente relevantes al llevar a cabo cualquier actuación notarial, para que así de esta forma desde un inicio hasta el final de la misma se cumpla a cabalidad lo estipulado en la ley.

Es muy importante como Notario Público seguir un orden, una serie de pasos que dará como resultado final la satisfacción tanto del usuario como la del notario en la prestación de sus servicios profesionales, esos pasos a seguir son los concertados en el Código Notarial, lo que corresponde propiamente al ejercicio de la función notarial, así como en los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial.

Cabe destacar también, que como Especialista en Derecho Notarial y Registral son varias las normas, deberes, obligaciones y responsabilidades intrínsecas las cuales debemos acatar para un correcto ejercicio de la profesión; aunado a ello, la fe pública que se nos otorga, que hace que en todo momento ejerzamos toda clase de acto notarial de forma eficaz y consciente.

MARCO NORMATIVO

Para el análisis, realización y a la vez resolución del presente caso en sí, se utilizarán las diferentes disposiciones legales establecidas en nuestro ordenamiento jurídico con el propósito de darle la mejor solución al caso planteado. Estos cuerpos normativos son los detallados a continuación:

1. Código Notarial: artículos 1, 15, 16, 17, 18, 26, 27, 30, 31, 32, 33. 34, 35, 36, 39, 40, 44, 45, 47, 48, 70, 73, 74, 75, 76, 79, 81, 82, 83, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 119, 124, 137, 166 y 167.
2. Código Civil N° 7130: artículos 267, 450, 451, 453, 460, 463, 480, 484, 1395, 1399, 1400, y 1404.
3. Código de Familia: artículos 40, 41 incisos 1) y 3).
4. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial: artículos 2, 3, 4, 7, 8, 11, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 33, y 64.
5. Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Secciones: II. Donaciones y XI. Fraccionamientos.
6. Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado N° 41457-JP: artículos 61 y 67.
7. Ley de Catastro Nacional N°6545: artículo 8.
8. Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público N° 3883: artículos 12 y 29.
9. Jurisprudencia

Normas jurídicas

Como principio fundamental en el ejercicio de la profesión del Notario Público es relevante conocer el concepto de la buena práctica de la interpretación y aplicación de las normas jurídicas, al respecto Brenes Córdoba (1998) indica:

Concepto. Interpretar una norma jurídica es investigar “el sentido de la norma a través de los datos y signos mediante los que esta se manifiesta, (así, por ejemplo, a través de la letra de la ley”), determinar su alcance o ámbito de aplicación material, territorial y personal (p. 93).

Aplicación e interpretación de las normas. Para poder ser aplicadas las normas necesitan ser previamente interpretadas. Es obvio (...) que las normas se aplican porque previamente han sido interpretadas y porque de esa manera se tienen por aplicables (o no aplicables) en el caso; de suerte que la aplicación de una norma lleva en sí su interpretación, y en tal sentido puede considerarse que la interpretación está comprendida en el proceso de aplicación de la ley (p. 93, 94).

Pero la interpretación y aplicación de las normas jurídicas no solo es conocer su concepto, sino la imprescindible necesidad de saber interpretarlas, como lo sugiere Brenes Córdoba (1998):

Necesidad de interpretar las normas jurídicas. Por más bien elaborada que haya sido una legislación, es imposible que prevea todos los casos que puedan ocurrir, por ser tan numerosos y variados (...), que muchos de ellos se sustraen a las previsiones del legislador. (...) Por eso el legislador se limita ordinariamente a dictar preceptos generales acerca de aquello que constituye un orden regular de hechos, de lo que acontece con más frecuencia, dejando al buen sentido y luces de los jueces, la tarea de acomodar a los casos ocurrentes, las reglas generales sentadas, y aún de suplir las deficiencias de la ley por medio de los procedimientos de aplicación e interpretación que la ciencia del derecho aconseja (p. 94).

En el presente caso procede el traspaso de dos bienes inmuebles ya segregados por medio de la figura de la donación de parte del señor Calvo Madriz a favor de sus hijos, los señores Ernesto y Mariana ambos apellidados Calvo Carrillo.

Como indiqué en el acápite anterior, en nuestro ordenamiento jurídico hay un cuerpo normativo conformado por códigos, leyes, lineamientos, guías y aranceles por los cuales nos debemos guiar como fedatarios públicos para un correcto ejercicio de la profesión y en este caso llevar a un resultado satisfactorio la presente actuación notarial.

La legislación costarricense nos refiere a varios artículos como orientación para la resolución del caso en cuestión; los cuales de acuerdo al desarrollo del mismo iré haciendo mención.

Es sumamente relevante recalcar la función del Notario Público y para hacer referencia a esto vamos a partir a través de lo que nos indica el Código Notarial (1998): “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 1).

Así como la definición textual que nos brinda el Código Notarial (1998):

“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 2).

Los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2012) nos refiere también a lo concerniente a la función notarial a la cual debemos apegarnos, para el correcto ejercicio de la profesión, esta normativa indica lo siguiente:

“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 2).

“Obligación de servicio y rogación. A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y

proporcionalidad, salvo excusa justa, moral, por principios de conciencia debidamente razonados, o legal” (Artículo 3).

Solamente por medio de esta norma anterior, el Notario Público está conferido a actuar en lo que respecta a la actuación notarial, ya que, es por medio del principio de rogación que el usuario solicita al Notario Público un servicio profesional en el cual intervenir.

Para dar más reforzamiento al tema, es necesario indicar que aparte de la actuación notarial por parte del profesional, existen otros estatutos como lo son los deberes como el de asesorar, el cual es la función primordial en el ejercicio de la profesión, así como los alcances a cumplir; sean los contemplados en el Código Notarial (1998):

“Alcances de la función notarial. Compete al notario público:

...

f) Asesorar jurídica y notarialmente.

...

El Notario Público como depositario de la fe pública, debe constatar o asegurar cualquier tipo de hecho, por lo cual debe regirse por los efectos de la fe pública, el Código Notarial (1998) determina:

“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 31).

El Notario Público a su vez, debe también velar por lo que concierne a la competencia en la función notarial, el Código Notarial (1998) refiere:

“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 30)

“Competencia territorial. Los notarios públicos son competentes para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional y, fuera de él, en la autorización de actos y contratos de su competencia que deban surtir efectos en Costa Rica (...) (Artículo 32).

Dentro de los alcances en el ejercicio de la función notarial:

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

Otra de las funciones del profesional en notariado es, actuar con completa imparcialidad ante cualquier solicitud de servicio profesional, ante esto el mismo cuerpo normativo, nos dice:

“Imparcialidad del notario. 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 35).

En todo tipo de actuaciones notariales, para el notario conlleva una serie de responsabilidades, las cuales son fundamentales desde un inicio del proceso hasta la culminación del mismo. Estas se encuentran contempladas en el Capítulo VI del Código Notarial (1998) a lo cual al respecto infiere lo siguiente: “Responsabilidades. Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal. Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones” (Artículo 15).

“Responsabilidad Civil. La indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la actuación del notario público a los otorgantes, partes o terceros será cubierta una vez

que lo establezca una resolución judicial firme, dictada en la jurisdicción común o la vía disciplinaria. Para indemnizar, se hará efectiva la garantía rendida, sin perjuicio de la responsabilidad personal del notario por cualquier saldo en descubierto” (Código Notarial, Artículo 16).

También recae sobre el Notario Público lo que indica el artículo siguiente del Código Notarial (1998): “Responsabilidad disciplinaria: Los notarios serán sancionados disciplinariamente, según este código, por el incumplimiento de la ley, sus reglamentos, las normas y los principios que dicte la Dirección Nacional de Notariado y cualquiera de sus órganos encargados de cumplir funciones relacionadas con la actividad notarial” (Artículo 18).

Estos artículo anteriormente mencionados lo que nos deja analizar es que el Notario incide en diferentes tipos de responsabilidades ante el órgano competente, esto debido a su doble faceta de funcionario público y profesional del derecho, motivo por el cual es normal a la vez que existe una correlación entre las diferentes responsabilidades, siendo así lo que se desprende del Código Notarial (1998); el cual señala textualmente: “Dependencia de las responsabilidades: Las responsabilidades indicadas en los artículos anteriores, no son excluyentes entre sí. Los notarios pueden ser sancionados en distintos campos en forma independiente, simultánea o sucesiva, a excepción de los casos que deban excluirse en virtud de la fuerza de cosa juzgada de las sentencias judiciales los tribunales del país que conozcan de procesos relacionados con actuaciones indebidas de los notarios públicos, deberán comunicarlo de inmediato a la Dirección Nacional de Notariado, para que proceda de conformidad” (Artículo 19).

Ante este término, Delgado (2022) afirma que:

La responsabilidad notarial es aquella en la que incurre el notario por incumplimiento de las obligaciones que le impone el ejercicio de sus funciones, debido a que los hechos del notario pueden afectar al orden público de la sociedad, el interés privado de los ciudadanos o violar los derechos relativos a las relaciones internas de la jerarquía administrativa, ya que este servidor público cumple una función de consultor, consejero, depositario de la confianza general, cuya potestad legal es otorgar fe pública para autorizar actos, contratos, trámites y diligencias conforme a la ley (p. 7).

Haciendo relevancia del mismo concepto:

La responsabilidad notarial es aquella en la que incurre el notario por incumplimiento de las obligaciones que le impone el ejercicio de sus funciones. Surgirá ante la inobservancia del deber jurídico que le imputan las leyes a su actividad, cualquiera sea su naturaleza, modo y tiempo en que debe ejecutarse (Delgado, 2022, como se citó en Rapalini, 2012, p. 1190).

Para ir dando forma al caso en sí, al tratarse de un bien inmueble, del cual se deben segregar dos propiedades y éstas al estar sujetas a posteriores traspasos y antes de hacer cualquier comienzo del proceso, se debe hacer una observancia inicial de lo estipulado en el Código Civil (1887) al respecto: “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 267).

El artículo anterior nos indica que toda propiedad debe necesariamente estar inscrita en el Registro Inmobiliario, para que de esta forma se provea y sea susceptible de todos los efectos legales que le corresponden; para que por lo cual no haya un posterior agravio de índole registral sobre la misma.

El ente encargado de las inscripciones de bienes inmuebles es el Registro Inmobiliario, y en lo que respecta a los orígenes del mismo, el portal web hace mención lo siguiente:

“No es sino hasta el año de 1978, con la separación de Justicia del Ministerio de Gobernación, que el Registro Inmobiliario pasa a formar parte del Ministerio de Justicia y Gracia, lo cual queda debidamente instituido con la reforma a su ley de creación N° 5695, mediante Ley N° 6934 del 28 de noviembre 1983, a varios de sus artículos, en especial al artículo 1°, donde se establece la dependencia del Registro Inmobiliario al Ministerio de Justicia (...) El propósito fundamental del Registro Inmobiliario es: registrar, en forma eficaz y eficiente, los documentos que se presenten ante el Registro Inmobiliario, para su inscripción, así como garantizar y asegurar a los ciudadanos los derechos con respecto a terceros. Además, custodiar y suministrar a la colectividad la información correspondiente a bienes y derechos inscritos o en proceso de inscripción, mediante el uso eficiente y

efectivo de tecnología y de personal idóneo, con el fin de facilitar el tráfico jurídico de bienes, con el propósito de contribuir a fomentar el desarrollo social y económico del país”.

Al respecto Brenes Córdoba (2001) refiere lo siguiente:

Registro de la propiedad: Inscríbanse en esta sección los títulos de dominio referentes a inmuebles (...) (p. 283).

A cada finca que va a inscribirse, el registrador, el cual es el funcionario encargado ante tal inscripción; asigna en el tomo respectivo el número de páginas que juzga conveniente, y cuando concluyen, se continúan las operaciones en otra parte del mismo tomo, o en el que sigue. Después de señalársele al inmueble el número de orden que le corresponde, el cual viene a constituir su nombre, se consignan los datos indispensables para individualizarlo: naturaleza, situación, medida, lindero, gravámenes que lo afectan activa o pasivamente, excepto las hipotecas; el precio, la causa de la adquisición; el nombre, apellidos y generales del propietario (p. 284).

En lo que sigue a la inscripción de bienes inmuebles hay una serie de directrices a tomar en consideración, en razón de ello, nuestra normativa, precisamente en el Código Civil (1887) indica lo siguiente: “Solo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto” (Artículo 450).

Sigue diciendo el mismo cuerpo normativo:

“La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado. El que presente el documento se presume que tiene poder para este efecto” (Artículo 451).

En lo que atañe al Registro Inmobiliario, el Código Civil (1887) afirma que:

“ Toda inscripción que se haga en el Registro Público expresará:

1° La hora y fecha de la presentación del título en el registro.

2° El nombre y residencia del Tribunal, Juez, Cartulario o funcionario que autorice el título.

3° La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha.” (Artículo 453).

El Notario Público es el delegado de inscribir en el Registro Inmobiliario los siguientes documentos: los títulos de dominio sobre inmuebles; aquellos en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualquiera otros reales diversos del de hipoteca.

Acto seguido, conociendo lo que el Notario Público como fedatario público debe presentar ante esta entidad, la misma posee una serie de requisitos inherentes ante la presentación para inscripción, requerimientos fundamentales a seguir por el profesional en el ejercicio de la función notarial, ante esto, el Código Civil (1887) aporta lo siguiente: “Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

1° La naturaleza, situación, cabida linderos y nombre número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.

2° La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3° La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

4° El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmite o constituya el derecho que ha de inscribirse.

En las segunda y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1°; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción” (Artículo 460).

Como se puede analizar, para la presentación de instrumentos públicos referidos a actuaciones notariales de bienes inmuebles por parte del Notario Público al Registro Inmobiliario conlleva una secuencia de orden conminatorio, en acatamiento a esto, el mismo Registro Inmobiliario indica en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (1977): “Los documentos serán inscritos de acuerdo con los procedimientos establecidos en el reglamento del Registro, procurando que la inscripción

se lleve a cabo en la forma más rápida posible. Procederá, si así fuere solicitado por las partes o por el notario autorizante, la inscripción parcial de uno o más documentos cuando se hubiesen presentado conjuntamente, o de la parte correcta de un documento, siempre que fuere legalmente posible (...)” (Artículo 12).

De acuerdo al artículo citado de este cuerpo normativo (Ley N°3883), cualquier tipo de documento, pero en específico de un bien inmueble, se debe seguir una serie de requisitos para su correcta inscripción en el Registro Inmobiliario, de lo cual esta ley nos refiere a la correcta aplicación de la legalidad por parte del notario; es decir, su función notarial.

El Notario Público debe tener muy en cuenta que, para llevar a cabo una excelente prestación de servicios profesionales, debe regirse por lo que se refiere en los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2012) en este respecto:

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

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

1. Recinto que garantice la prestación del servicio con libre acceso al público, según el principio de rogación, con las condiciones de seguridad necesarias para el resguardo de la integridad física del notario público, de su recurso humano y los usuarios del servicio, así como de sus bienes y herramientas de trabajo.
2. Medios de comunicación que permitan contactar al notario, tales como teléfono, fax, correo electrónico e internet.
3. Tomo de protocolo en uso, con excepción de los casos en que se encuentre en trámite la adquisición de un nuevo tomo o la reposición total o parcial del que está en uso. El notario no puede permanecer sin tomo de protocolo autorizado por más de tres meses. Si esto ocurre, el notario estará inhabilitado para ejercer la función notarial.

4. Los medios de seguridad establecidos en el artículo 28 de este mismo cuerpo normativo.

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

Tanto la oficina principal como las demás oficinas declaradas deberán cumplir con las condiciones establecidas en este artículo (...)” (Artículo 8).

La función notarial también está intrínsecamente ligada a una serie de principios deontológicos propios de ella; hay disposiciones legales que nos refieren a esta serie de principios, algunos de ellos se encuentran en el Reglamento de Deontología Jurídica, Vigilancia y Excelencia Académica (2014) de los cuales me referiré solamente a la definición de Deontología Jurídica, así como a los principios en sí de forma general de los mismos:

“La deontología es el estudio de los deberes, referidos principalmente a la actividad profesional. La Deontología Jurídica es la ciencia que estudia el conjunto de deberes morales, éticos y jurídicos con los que se ejerce la profesión de abogado y abogada. Para ello es indispensable tener un óptimo conocimiento de la normativa, de la jurisprudencia, de la doctrina y de los aspectos básicos de la práctica profesional, así como el deber de actualizarse constantemente para lograr la excelencia académica y un adecuado desempeño profesional” (Artículo 3).

Salas y Matarrita (2006) dicen también al respecto de los principios de la Deontología Profesional:

“La Deontología posee una serie de principios, los cuales se dividen en dos tipos distintos, pero que se interrelacionan entre sí, los principios universales y los principios sectoriales. En los principios universales se encuentran el principio de obra según ciencia y conciencia y el principio de probidad u honestidad. En los principios sectoriales se ubican, el principio de libertad profesional, el principio de independencia, el principio de dignidad y decoro, el principio de diligencia, el principio de corrección (...)” (p. 58).

Partiendo desde un origen y antes de entrar al tema medular del mismo, el Código Civil (1887) nos pauta los modos de adquirir el dominio, en este apartado, en lo que nos interesa, de un bien inmueble:

“La propiedad de muebles e inmuebles se trasmite con relación a las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto trasmitirla, independientemente de su inscripción en el Registro (...)” (Artículo 480).

Parajeles (2010) también indica: “Además del convenio, son modos de adquirir el dominio: la ocupación, la accesión, la herencia o el legado y la prescripción” (Artículo 484).

El presente caso a solucionar trata de una segregación de finca con resto reservado, en el cual se debe aplicar la siguiente figura jurídica que mencionaré a continuación, así las cosas, el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones (2020) nos brinda la definición de la siguiente manera:

“Fraccionamiento: Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles” (Artículo 6, inciso 48).

Por otra parte, la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario (2022) nos conceptualiza la palabra fraccionamiento, de la siguiente manera:

“El fraccionamiento de una finca consiste en la segregación de uno o varios lotes (...)” (p.32).

Como podemos ver, en la definición anterior nos deja ver que los términos fraccionamiento y segregación son sinónimos. En lo que concierne a este caso, la persona interesada en realizar un trámite notarial de este tipo, previa y obligatoriamente debe tener una finca o propiedad a su nombre, mediante el cual, él como usuario debe comparecer en

escritura pública ante Notario Público para de esta forma llevar a cabo el acto notarial del fraccionamiento o segregación.

La Ley de Catastro Nacional (1981) define el término finca de la siguiente manera:

“Finca es la porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza” (Artículo 8).

La Guía de Calificación del Registro Inmobiliario nos sigue indicando al respecto, que, para que esta figura siga por buen camino es importante que ante el comparecimiento del usuario interesado en realizar este acto y de acuerdo a los artículos 450 y 460 del Código Civil (1887), referente a la inscripción, de los cuales hice mención anteriormente.

Es imprescindible la comparecencia del usuario ante el notario, tal y como lo estipula el Código Notarial (1998) de la siguiente forma:

“Comparecencia. En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documentos 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 83).

Concordándolo al artículo anterior, el mismo cuerpo normativo sigue indicando lo siguiente:

“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 39).

En la comparecencia es importante tomar en cuenta la capacidad volitiva y cognoscitiva de las personas, conocido también como capacidad de las mismas; a lo cual el Código Notarial (1998) estipula:

“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 40).

La siguiente información que debe tener el Notario Público a la mano es tener las citas de inscripción del inmueble o inmuebles de los cuales se va a realizar el fraccionamiento; al respecto el Código Notarial (1998) dice:

“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 88).

Acorde a lo anteriormente citado, en lo que respecta a la identificación y calidades de los comparecientes en el acto notarial, este mismo cuerpo normativo indica lo siguiente:

“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 47).

A la vez, en lo que concierne a los instrumentos públicos, el Notario Público debe acatar lo siguiente:

“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 48).

El Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Inmobiliario en cuanto a las citas de inscripción dicta:

“Indicar claramente el acto, contrato, matrícula, número de registro, bien o derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma que la normativa establece, asimismo, señalar la unidad organizativa del RN en la que debe tramitarse” (Artículo 30 inciso d).

Lo que sigue es la descripción completa del lote lotes que se van a fraccionar, a su vez indicar el número de plano catastrado correspondiente a cada fraccionamiento que se

va a realizar, el Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo N°26771-J) (1998) acota lo siguiente:

“De la Base de Datos. La base de datos constituye un medio de registración en donde se transcribe el contenido del estado jurídico registral de cada inmueble, sociedad mercantil o civil, persona física, asociación, concesión y cualquier otra inscripción que se lleve a cabo en este Registro, mediante un elemento de unidad, legajo o ficha, en el cual queda satisfecho el principio de especialidad registral” (Artículo 67).

Cuando en la actuación notarial de segregación o fraccionamiento de finca quede un resto reservado del inmueble debe darse su descripción completa en forma posterior a la o las segregaciones realizadas; más no es requisito describir ese inmueble antes de la segregación, ya que el fraccionamiento de la finca en sí, va a ocasionar un cambio en lo que son las características de ese inmueble. Aquí también viene a aplicar el artículo 67 mencionado líneas atrás; esto por cuanto queda satisfecho el principio de especialidad registral.

Posterior a este paso, cuando se segrega un lote no se va a requerir plano en los restos de finca, ya que, bastará el de los fraccionamientos, salvo el caso en que se pretenda realizar un movimiento posterior al resto; que no sea la modificación de proporciones de los copropietarios, rectificación de la naturaleza o linderos del resto como tal, ni la imposición de una servidumbre de paso en contra del resto, debiéndose en un caso así constar plano catastrado en las fincas que sean fundo dominante.

En el caso asignado a mi persona, se indica que todos los lotes tienen acceso a calle pública, lo cual es innecesario constituir servidumbre de paso alguna o acceso excepcional según corresponda. Se puede prescindir de la conformación de una servidumbre, si fuera el caso de que, si sobre la finca a segregar ya constara de previo con una y siempre y cuando el notario haya dado fe de la existencia de la misma.

En la figura de la segregación, también debe constar la medida del lote o lotes, que, sumada con la del resto reservado debe ser equivalente a la medida de la finca madre de la cual se está realizando la segregación. Como un acto de formalidad ante esta actuación notarial, el notario está en el deber de dar fe de que la descripción dada a cada

fraccionamiento realizado se ajusta en todo a su correspondiente plano catastrado, acorde a ello, la Ley de Planificación Urbana comenta:

“Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, de fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano” (Artículo 33).

En el presente caso, el bien inmueble no se encuentra propiamente a como el artículo anterior lo indica, en un distrito urbano en sí, por estar ubicado propiamente en La Fortuna de San Carlos, más si viene a ser un área sujeta a un posible control urbanístico, por parte de la municipalidad respectiva; por lo cual, para todos los efectos, si es necesario que la propiedad cuente con su plano catastrado debidamente en regla.

La propiedad objeto del desarrollo de este caso, después del acto de la segregación, lo que corresponde al resto reservado, queda bajo la titularidad de un solo dueño, a saber, del señor Eladio Calvo Madriz, el cual sigue habitando en la casa de habitación que queda en ese apartado.

En este caso, si los lotes fraccionados son para la venta, estos valores deben darse por separado; en caso contrario, como lo es propiamente, el señor Eladio Calvo Madriz no los segregó para la venta; sino por el contrario, para ser traspasados por medio de la figura de la donación, a nombre de sus dos hijos Ernesto y Mariana Calvo Carrillo; a lo cual, en este caso en concreto, lo que debe tener en cuenta el Notario Público es dársele una estimación de cada uno de los lotes fraccionados, esto para efectos de pagar los derechos y timbres correspondientes; de acuerdo a la Ley de Aranceles del Registro Inmobiliario (Ley 4564) lo cual expresa:

“Actos o contratos que impliquen traspaso. Pagarán cinco colones por cada mil colones (5,00 x 1000) o fracción de millar: todas las operaciones de propiedad que constituyan traspaso o cambio de titular de su dominio, conforme a los artículos 2 y siguientes de la Ley No. 6999, de 3 de setiembre de 1985. Este cálculo se basará en el

mayor valor o estimación dado por las partes en el acto o contrato o el que conste en el Registro Único de Valores. Para este efecto, el Registro Nacional fungirá como auxiliar de la Administración Tributaria” (Artículo 2, inciso b).

Como mencionaba anteriormente, cuando el o los fraccionamientos se realiza para efectos de traspaso deben pagarse los tributos que corresponden; como en el presente caso, que la parte del resto reservado queda a nombre del mismo propietario, únicamente el pago de dichos tributos será por concepto de: Arancel de Registro, timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivo Nacional. Para de esta forma, finalmente ser presentada por medio de escritura pública por el Notario, para su inscripción.

DONACIÓN

El origen etimológico del término donación, es una palabra que deriva del latín, en concreto, procede de “donatio” que puede traducirse como “regalar” y que es fruto de la suma de dos componentes:

El verbo “donare”, que es sinónimo de “dar”; y,

El sufijo “-cion”, que se usa para indicar “acción y efecto”.

En sí, donación es el acto y el resultado de donar: regalar, ceder de manera voluntaria, traspasar algo sin esperar nada a cambio.

En términos jurídicos esta figura se encuentra regulada en los artículos comprendidos del 1393 al 1408 del Código Civil.

Es una figura jurídica tramitada ante un Notario Público, en la cual es voluntad del donante el donar en vida al donatario quien es el que recibe la donación, asimismo tiene que mediar una aceptación por parte del donatario para que pueda llevarse a cabo; también el Código Civil (1887) establece:

“La donación transfiere al donatario la propiedad de la cosa donada” (Artículo 1404)

Se da por medio de comparecencia en escritura pública, señalando las calidades completas del donante y del o los donatarios; es importante mencionar que la comparecencia del donatario no es necesaria en el mismo acto, aunque sería lo ideal; pero en caso de que no esté presente, igualmente el donante puede realizar la donación y el donatario tiene un año a partir de la fecha de realizada ésta para aceptarla, lo cual como se sabe, no surte efecto si no se hace en vida del donante; para su inscripción es indispensable el trámite conjunto de ambos documentos, nuestro Código Civil (1887) señala al respecto:

“Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto” (Artículo 450).

“La aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura. Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador” (Artículo 1399).

En lo correspondiente a la comparecencia como tal, es atinente referirse al artículo 83 del Código Notarial, el cual regula este requisito en el actuar notarial, artículo mencionado anteriormente.

De acuerdo al artículo 88 del Código Notarial, se deben mencionar las citas del inmueble o inmuebles susceptibles de donación, así como indicar la descripción completa; así como lo estipula el Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional (N° 42835-MJP):

“Requisitos de admisibilidad para la presentación de documentos físicos a tramitar en los Registros de Bienes (...) Inmobiliario. Todo documento que se presente físicamente, para su recepción debe cumplir con lo siguiente: i) Dejar en los márgenes, tanto derecho como izquierdo del documento, al menos dos centímetros y medio, para la impresión de las citas de presentación” (Artículo 23, inciso i).

Esta misma ley continúa diciendo:

“Requisitos para la presentación digital de documentos a tramitar en los Registros de Bienes (...) Inmobiliario. (...), todo documento que se presente digitalmente, para su recepción debe cumplir con lo siguiente: d) Indicar claramente el acto, contrato, matrícula, número de registro, bien o derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma que la normativa establece, asimismo, señalar la unidad organizativa del RN en la que debe tramitarse” (Artículo 30, inciso d).

Otra característica relevante de esta actuación notarial, es la estimación de la donación; en un caso en que se donen varios inmuebles, la estimación debe darse por separado para cada propiedad; esto de acuerdo al artículo 2 inciso b) de la Ley de Aranceles (N°4564), que nos refiere al cálculo del arancel, enunciado citado anteriormente.

Es parte importante de la labor notarial, comprender que, si el bien inmueble es donado a varios donatarios, como lo es en el caso en estudio, debe darse la proporción en que se adquiere dicha propiedad, así como (...) lo que se dona en metros cuadrados, salvo que se indique que la donación es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones; tomando en cuenta los artículos basados en el Principio de especialidad establecido en el Código Civil (1887):

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

“Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

1° La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.

2° La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3° La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

4° El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que trasmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.

(...)” (Artículo 460).

Agregando que si la donación es dirigida a varios donatarios, en ella debe darse la proporcionalidad en que se adquiere la o las fincas; salvo que se indique que la donación es por partes iguales, lo cual en todo caso equivale a fracciones; el cual es regulado por el Principio de Especialidad, estipulado en el artículo anterior; también el Reglamento del Registro Inmobiliario en el artículo 67, citado anteriormente, el cual comenta que la base de datos constituye un medio de registración del contenido del estado jurídico registral de cada inmueble.

La figura de la fe pública registral, nos dice básicamente que el contenido del Registro es público y se presume exacto (p.5).

De acuerdo con la Ley 6545 llamada Ley del Catastro Nacional (1981), se debe indicar número de plano catastrado, ya que el Registro Inmobiliario suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado y al respecto señala:

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

Si entre los planos presentados dentro de una zona catastrada, hubiere contradicción o discrepancia en los linderos con la finca contigua, se avisará a los dueños para que, de común acuerdo y con la intervención del Catastro como árbitro, se proceda a fijar el límite verdadero. Los gastos en que se incurra correrán por cuenta del dueño del plano errado, pero si ambos dueños estuvieren equivocados, pagarán los gastos por partes iguales; todo lo anterior sin perjuicio de los trámites judiciales dispuestos por ley en esta materia” (Artículo 30).

Después de haber tomado en cuenta todos estos elementos anteriores en el análisis de este caso, en lo que respecta a las figuras jurídicas de la segregación y donación,

prosigue una serie de pasos posteriores a seguir en los cuales igualmente el Notario Público debe apegarse a lo que indica la ley, para lo que respecta la presentación del instrumento público ante el Registro Inmobiliario y su posterior inscripción.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Previamente indicado el marco normativo utilizado en el presente caso, así como las normas jurídicas en las cuales se profundizó anteriormente, se procederá con el respectivo análisis del caso, con el cual lo que se pretende es cumplir a cabalidad la legislación y todos los principios intrínsecos en todo el proceso de este acto jurídico, para que el resultado sea el más favorable y satisfactorio para los comparecientes.

Como podrá recordar la persona lectora de este trabajo de investigación, en líneas atrás se mencionaron conceptos importantes relacionados con la labor notarial; recapitulando un poco hago una mención precisa de los mismos; en el caso del profesional encargado de llevar a cabo la confección de cualquier instrumento público, pero en particular el que nos atañe, es el Notario Público, el cual dicho término viene conceptualizado en el mismo Código Notarial (1998) el cual nos dice:

“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 (...)” (Artículo 2).

Como parte del análisis abordaré las causas por las cuales, por medio del minucioso análisis de la normativa vigente convine junto con los comparecientes en la resolución de este caso.

Durante todo el proceso, desde el inicio hasta la finalización-formalización del acto notarial, como Notaria Pública mi deber debe ser el de adherirme a las estipulaciones legales para el correcto ejercicio de la función notarial.

Es preciso recordar que el Notario Público solamente puede actuar a solicitud del o los usuarios que requieran de sus servicios; para esto nos vamos a referir a la concordancia

que hay entre el Código Notarial (1998) y los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2012), al respecto dictan:

“Deberes del notario. (...) los notarios públicos están obligados a (...) 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 6).

“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 36).

“Obligación de servicio y rogación. A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral, por principios de conciencia debidamente razonados o legal” (Artículo 3, Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial).

Después de la solicitud de parte interesada hacia el Notario Público, la imparcialidad viene a desempeñar un papel importante en el ejercicio de la profesión y del caso que se esté llevando en ese momento; a saber, la ley indica lo siguiente:

“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 35).

“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 4 Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial).

La función notarial es un elemento muy importante si lo relacionamos con la definición de notario público y sus implicaciones; así como sus alcances determinados por competencias inherentes al profesional en esta materia.

En el apartado anterior, se hizo mención de lo que significa la función notarial, sus alcances, así como también lo que significan las actuaciones notariales, elemento fundamental en el desarrollo de este caso.

La función notarial como tal es una potestad delegada por el Estado; significa la correcta asesoría legal que le demos a los usuarios al momento en que deseen plasmar sus voluntades; es una función de la cual el Notario Público posee la facultad de aplicarla de tal manera que sea para beneficiar a los comparecientes.

La finalidad del Notario Público es suministrar a los usuarios una visión clara de la actuación notarial que quieren llevar a cabo; asimismo advertir con antelación de sus ventajas, implicaciones, así como sus desventajas; todo esto antes de iniciar el acto notarial; ya que así es decisión del o los comparecientes si realizar ese acto o no.

De acuerdo al caso asignado, a mi Notaría se apersona el señor Eladio Calvo Madriz, solicitando mis servicios profesionales para ejecutar el siguiente acto notarial, lo acompañan también sus dos hijos, Ernesto y Mariana Calvo Carrillo y me expresa lo siguiente:

El señor Eladio Calvo procede a indicarme que él es comerciante y que posee una propiedad ubicada en la zona de La Fortuna de San Carlos, la cual tiene de una hectárea, es decir, diez mil metros cuadrados; dentro de esta propiedad él señor Calvo tiene su casa de habitación, la cual habita con su esposa.

Me siguió indicando que en su momento él procedió a dividir este terreno en tres partes, con el fin de traspasar dos de ellas a cada uno de sus hijos: Ernesto y Mariana y en proporciones iguales.

Que los tres terrenos ya tienen sus respectivos planos catastrados en regla, a lo cual su hijo le colaboró con los trámites.

Que el primer lote mide 2500 metros cuadrados y éste se lo quiere traspasar a su hijo Ernesto, quien se encuentra casado en segundas nupcias.

Me sigue diciendo el señor Eladio que, el segundo lote mide igualmente 2500 metros cuadrados y quiere traspasarlo a nombre de su hija Mariana, quien se encuentra en unión libre.

Que el resto de la propiedad se la va a dejar él, la porción en donde vive.

Me hace saber también que todos los lotes tienen acceso a calle pública y que en sí la propiedad se encuentra libre de problemas, es decir, libre de gravámenes y anotaciones.

El señor Eladio me deja en claro que la verdad, él quiere que los terrenos sean para sus hijos no para sus parejas.

De acuerdo al caso expuesto, mi deber como Notaria Pública como contralora de la legalidad y con el deber inmanente a mi profesión de brindar un buen asesoramiento, primeramente después de recibir a Don Eladio y a sus hijos en mi oficina, escuchar atentamente las manifestaciones del usuario y luego de ello, con la finalidad de analizar todas las opciones jurídicas existentes, por supuesto dentro del marco legal, aconsejarlo y hacer lo que sea más conveniente para él y adyacentemente para sus hijos y que, acorde a ello resulte en un trabajo satisfactorio, todo apegado al marco de legalidad.

El deber de asesorar es uno de los deberes esenciales para brindar un buen servicio y honrar la potestad que el Estado nos ha conferido.

Hay tres fases en las que se abordará el presente caso: fase asesora, fase redactora y fase legitimadora.

FASE ASESORA

Como punto principal para dar inicio con esta fase, es imprescindible acotar que una de las funciones que tiene el Notario Público dentro de la fase preescrituraria es la de ser imparcial entre las partes que concurren ante él a rogar sus servicios profesionales, así como servir de contralor de legalidad respecto del acto o negocio jurídico que los usuarios

pretenden llevar a cabo, en lo que viene a justificarse al notario como especial conocedor de lo que es el ordenamiento jurídico.

En este caso corresponde analizar más a detalle la manifestación de voluntad expresada por el usuario, ver si lo solicitado se ajusta al marco de legalidad y de esta manera proceder con el paso siguiente, el cual corresponde a la realización de los estudios preescriturarios.

Acorde a lo expresado por Don Eladio, procedo a indicarle que lo solicitado si se ajusta al marco de legalidad; y que por lo tanto que si es su voluntad iniciaré con lo que corresponde a los estudios preescriturarios o bien llamados estudios previos.

Primero como parte de estos estudios previos, le solicito a Don Eladio, a Don Ernesto y a Doña Mariana, las identificaciones de cada uno, para la verificación de identidades en la página del Registro Civil.

El Código Notarial (1998) respecto a las identidades, estipula lo siguiente:

“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 39).

Es importante también apreciar lo estipulado en el Código Notarial (1998), de lo referente a la capacidad de las personas:

“Capacidad de las personas. Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas (...), y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o la eficacia de la actuación” (Artículo 40).

Reanudando la actuación notarial, le explico a Don Eladio que dicha actuación primeramente corresponde a la segregación de cada uno de los lotes, con sus respectivas descripciones; de acuerdo a lo que indica la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, una segregación es hacer una separación de la finca madre, naciendo a la vida jurídica una

finca nueva, de forma independiente, con una nueva matrícula, un nuevo plano y quedando el resto reservado con la misma numeración de folio. Le digo que eso es lo que procede, que, en este caso al ser 2 fincas, a la segunda se le hace el mismo procedimiento; al ser una propiedad de 10.000 metros cuadrados, él lo que quiere traspasar son 2.500 metros cuadrados a cada hijo, siendo en su totalidad 5.000 metros cuadrados, en palabras sencillas el 50% de la propiedad, él asiente que así mismo es. Le indico que al realizar este procedimiento la finca madre queda igual sin causársele ninguna afectación, solo la separación literal de las otras 2 fincas; quedando de esta manera 3 lotes en una misma propiedad, que básicamente es lo que llamamos segregación de finca.

Acto siguiente, realizo un estudio-análisis de la valoración de los 3 terrenos de Don Eladio, constatando así en conjunto con la municipalidad respectiva en donde se encuentran los bienes inmuebles, que si corresponden con el valor que consta en los informes de registro de la propiedad emitidos por el Registro Inmobiliario, es decir su valor fiscal; verifico en ese mismo acto las características de cada uno: las medidas de cada uno de ellos, la forma en que fue adquirido ese terreno madre de 1 hectárea por parte de Don Eladio, la cual me dice que fue por medio de donación; verifico también que los mismos se encuentran libres de gravámenes y anotaciones y le explico que eso significa que a futuro no va a haber repercusión legal alguna en ninguno de los 3 terrenos.

Habiendo quedado clara la explicación de lo que es una segregación por parte de Don Eladio y sus hijos; él interviene y me dice que de una vez ahora que está en vida desea traspasar cada uno de esos lotes segregados a sus hijos allí presentes y dejar listo todo antes de que le vaya a suceder algún desmejoramiento en su salud.

En base a esto le explico a Don Eladio que el traspaso de esas dos propiedades procede con lo que en aspecto jurídico conocemos como Donación; lo cual procedo a desarrollarle de una manera amplia y clara el significado de este término, que la donación es un acto muy personal y una manifestación de voluntad de parte de su persona, que realmente es un acto bastante utilizado por las personas que desean de voluntad libre donar algún tipo de bien sea mueble o inmueble a un familiar. Le digo que es excelente el que sus dos hijos hayan asistido junto a él a este acto notarial, ya que, de acuerdo al artículo 1399 del Código Civil (1887) nos dice que por ser un contrato inter vivos es importante que sus

hijos se encuentren presentes, con el objetivo de que en el acto se proceda con la aceptación de dicha donación por parte de los dos (de aquí en adelante llamados donatarios).

Seguidamente del artículo anterior, expresa:

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

Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador” (Artículo 1399).

El Arancel de Honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado (2005) respecto a la contratación de Notario(a) Público(a) por parte del usuario, indica lo siguiente:

“Pago de honorarios y deber de información. Al Notario(a) Público(a) debe cancelársele los honorarios conforme lo dispone el artículo 67 del presente Arancel.

Es deber del Notario(a) advertir e informar al usuario(a), sobre el monto de sus honorarios desde el inicio de la contratación de sus servicios y previo a la realización del acto o contrato solicitado” (Artículo 61).

Asimismo, el mismo cuerpo normativo en su artículo 67, respecto de las obligaciones de los usuarios, estipula lo siguiente:

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

Asimismo, corresponde a las usuaria o usuarios cumplir con los trámites que personalmente les compete, como el pago de impuestos o servicios suministros de planos, obtención de visados, permisos, constancias y otros semejantes” (Arancel de Honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado).

Después de haber explicado de forma sencilla los términos respectivos a los comparecientes, así como del monto de los honorarios respectivos por el servicio

profesional, sus deberes como usuarios y aunado a tener de mi parte la certeza de la determinación y anuencia de Don Eladio en el acto, de asentir respecto al monto de los honorarios, de proceder con lo que sigue y después de mi labor como Notaria de haber verificado y llevado a cabalidad los estudios preescriturarios respectivos y habiendo percibido las capacidades de Don Eladio y sus hijos, capacidades de la que se nos habla en el artículo 40 del Código Civil (1887); procedo a continuar con la fase redactora.

FASE REDACTORA

En la presente fase procederé con lo que tiene que ver con la confección y el orden de la Escritura o bien llamado también Instrumento Público, al respecto me baso en lo que nos dice el Código Notarial (1998):

“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 81).

En sí las escrituras viene a formar parte de los llamados documentos notariales, el cual el concepto como tal viene definido por el Código Notarial (1998):

“Definición. Documento notarial es el expedido o autorizado por el notario público o funcionario consular en el ejercicio de funciones notariales, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley” (Artículo 70).

En estos documentos notariales hay una serie de requerimientos como lo es el no uso de números, abreviaturas, entre otros, pero el Código Notarial (1998) lo amplía así:

“Números, abreviaturas, símbolos y signos. En los documentos notariales, no deben usarse abreviaturas, símbolos ni signos, salvo los de puntuación, ortografía y los autorizados por la ley; tampoco deben expresarse los números con cifras, excepto que se

tratarse de certificaciones hechas mediante fotocopias o cuando se transcriban literalmente documentos u otras piezas” (Artículo 74).

Antes de iniciar con la confección del instrumento público, es importante aclarar lo siguiente, de acuerdo al Código Notarial (1998):

“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 73)

El orden la escritura quedará de la siguiente manera:

Se procede con el inicio de la confección de la escritura, en sí la parte introductoria, dentro del cual se encuentra el encabezamiento, parte en la que se indica con el número de escritura y tomo de protocolo, el nombre y apellidos de la suscrita Notaria Pública, la condición de tal y el lugar de la oficina. Cada escritura que vaya en el protocolo tendrá su numeración autónoma, que iniciará con: Número Uno (Artículo 82 del Código Notarial).

Seguidamente sigue plasmar en la escritura la comparecencia de los comparecientes, en este caso del señor Eladio Calvo Madriz, el señor Ernesto Calvo Carrillo y de la señora Mariana Calvo Carrillo, sus respectivas identificaciones, sus estados civiles, el número de nupcias si la persona está casada, el domicilio y dirección exactos,

así como su nacionalidad, es decir, lo que conocemos como calidades de los comparecientes. (Código Notarial, Artículo 83).

Seguido a esto, se encuentra el contenido de la escritura, el cual está formado por los antecedentes y las estipulaciones.

En los antecedentes se consignará, esto si la suscrita Notaria lo estima 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 la suscrita Notaria si fuera indispensable la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento, esto se encuentra estipulado en el artículo 86 del Código Notarial (1998).

En lo que respecta al seguimiento de la confección de la escritura, en esta parte va la descripción completa de las fincas destinadas a segregación; que Don Eladio es el dueño registral de la propiedad madre, que dicha finca madre no cuenta con anotaciones ni gravámenes, describo sus colindancias y medidas; luego, con las otras dos fincas igualmente: describo sus colindancias y medidas, que se encuentran sin anotaciones ni gravámenes. Posteriormente, describo lo que queda de resto reservado, en el cual indico que la casa de habitación del señor Eladio Calvo queda en esa parte. Después dejo plasmado que Don Eladio Calvo manifiesta querer traspasar esos dos lotes a cada uno de sus hijos por medio de la figura de la Donación, siendo él el donante, a quienes respectivamente son el señor Ernesto Calvo Carrillo y la señora Mariana Calvo Carrillo; todo acorde con la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario (2022); a su vez que en el mismo acto los dos donatarios lo aceptan, más haciéndoles saber que la naturaleza de esta figura es gratuita, por lo que en la escritura solamente se indicará una estimación por ambas donaciones. Con el acto en sí de la donación, quedará plasmada la manifestación de voluntad de Don Eladio, que cada finca le va a quedar a cada uno de sus hijos y con sus respectivas cláusulas que él me hizo saber.

También le indico a Don Eladio y a sus hijos que, solamente se realiza una escritura, en la cual se plasma la figura de la segregación de ambos lotes y posterior a ello, también la figura de las donaciones; esto con el objetivo de ahorrar recursos de índole cartular para la suscrita.

Seguidamente, van consignadas las estipulaciones, que están muy ligada a los antecedentes anteriormente mencionados; en lo cual la suscrita Notaria procederá a redactar 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, todo esto de acuerdo con el artículo 87 del Código Notarial (1998).

Acto seguido, sigue la conclusión de la escritura, en el cual se incluirán las reservas y advertencias notariales, constancias, otorgamientos y autorización.

El Código Civil (1998) dice al respecto de las reservas y advertencias notariales, así como de los otorgamientos y autorización:

“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 89)

“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 las cuales deben 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 90).

“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 91).

“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 92)

Como se pudo observar en los anteriores artículos, en lo referente a la conclusión de la confección de la escritura y según lo establece la ley, hice las respectivas reservas y advertencias notariales a Don Eladio, a Don Ernesto y a Doña Mariana, las cuales quedan plasmadas en el instrumento público.

También siguiendo el orden de la ley, dejé constancia en la escritura de que el señor Eladio me presentó todos los documentos de prueba para daciones de fe y de las cuales quedan agregadas copias de las mismas a mi Archivo de Referencias.

En lo que respecta al otorgamiento, en la etapa de conclusión de la escritura, procedí a la lectura del contenido de la escritura a los comparecientes, los cuales lo asienten.

Por su parte, indico que, en la escritura, la autorización queda debidamente establecida, con su debida aclaración de que solamente expedí un testimonio a solicitud del señor Eladio Calvo Madriz; que las firmas respectivas de los comparecientes y de la suscrita Notaria Pública quedan plasmadas en la escritura, el lugar, la hora, el día, mes y año en que se confeccionó la escritura.

Inmediatamente después de elaborada la escritura correspondiente, se debe proceder con las firmas respectivas, las cuales llevan un orden determinado. El Código Notarial (1998) lo indica así:

“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 93).

Dado por finalizada la confección del instrumento notarial, este deberá estar obligatoriamente contenido dentro de un tomo de protocolo, el cual es un libro que consta de 200 folios, en el cual cada folio tanto al frente como vuelto cuenta con 30 líneas, en los cuales la suscrita Notaria plasmará las diversas escrituras que se confeccionen.

El Código Civil (1998) define protocolo, su tipografía, así como el empleo de esos tomos de la siguiente forma:

“Definición. Protocolo es el conjunto libros o volúmenes ordenados en forma numérica y cronológica, en los cuales el notario debe asentar los instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización” (Artículo 43)

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

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

El funcionario competente para autorizar el uso de los protocolos queda facultado para establecer otras disposiciones que estime necesarias para identificar los protocolos de cada notario y garantizar la autenticidad de las hojas” (Artículo 44).

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

Queda prohibido comenzar un instrumento en un tomo y concluirlo en otro” (Artículo 45).

Posterior a la confección de la escritura, la misma es susceptible de presunciones, por lo cual el Código Notarial (1998) nos lo aclara de la siguiente manera:

“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 95).

Siguiendo en esta fase, se debe recalcar que después de efectuado el instrumento notarial y estando debidamente firmado por los comparecientes y por la suscrita Notaria; procedo a como la ley lo indica, a mi deber como Notaria Pública, expidiendo el respectivo testimonio a solicitud de Don Eladio Calvo, el cual les explico a los comparecientes que el mismo es una copia fiel y exacta de la escritura otorgada a ellos. En el Capítulo V del Código Notarial (1998) nos refiere a la reproducción de instrumentos públicos:

“Clases de reproducciones. Las reproducciones de instrumentos públicos pueden consistir en testimonios, certificaciones y copias auténticas” (Artículo 112).

La expedición del testimonio, como lo mencioné anteriormente es un acto obligatorio, si es solicitado por el usuario, por parte del Notario Público; al respecto el Código Notarial (1998) indica:

“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 (...)” (Artículo 113).

El engrose es un elemento que solamente debe llevar el testimonio como tal, el cual es deber también de la suscrita Notaria Pública insertarlo dentro del documento del

testimonio solicitado por el usuario, al respecto el Código Notarial (1998) nos dice lo siguiente:

“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 esa 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 primer testimonio e imprimir al lado o al pie su sello” (Artículo 115).

“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 114).

El Código Notarial (1998) establece el uso de papel de tamaño de oficio, el cual para todo tipo de actuación notarial debe ser utilizado por parte del Notario Público, artículo del cual debe relacionarse con lo estipulado en los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2012), más detalladamente estos cuerpos normativos dicen al respecto:

“Uso de papel de tamaño oficio. Todas las actuaciones del notario deben escribirse siempre en papel de tamaño oficio. Los documentos notariales deberán expedirse siempre en ese tipo de papel, el cual siempre deberá contener mecanismos de seguridad que garanticen la autenticidad y pertenencia al notario autorizante, según lo disponga la Dirección Nacional de Notariado” (Artículo 76).

“Papel a utilizar. Tamaño de letra. En la expedición de cualquier documento notarial extraprotocolar en soporte físico, el notario utilizará su papel de seguridad. El uso de documentos notariales extraprotocolares en soporte electrónico está permitido, para lo cual deberá referirse el notario a la normativa al efecto dispuesta por el Consejo Superior Notarial, que determina las características de seguridad que debe cumplir. En la elaboración de documentos notariales protocolares se utilizarán caracteres respetando un tamaño mínimo de letra diez, y en los documentos notariales extraprotocolares indistintamente del soporte utilizado se deberá respetar un tamaño mínimo de letra doce. El Notario deberá respetar el uso de un tipo de letra estándar cuando se utilicen medios mecánicos o electrónicos, pudiendo optar por utilizar Arial, Times New, Roman, Verdana o Calibri, con el fin de garantizar que el contenido sea legible” (Artículo 11).

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

En lo que respecta a la reproducción de testimonios y las clases de los mismos, como mencioné anteriormente, es un elemento importante que el Notario Público debe expedir en el caso que el usuario lo solicitara, al respecto el Código Notarial (1998) lo norma así:

“Reproducción de testimonios. En los testimonios, la reproducción debe imprimirse de modo que se garantice la permanencia indeleble del texto” (Artículo 116).

“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 117).

Con respecto a los instrumentos públicos y a los testimonios, es deber obligatorio del Notario Público conservar las respectivas copias en su archivo de referencias, de lo cual los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2012) y el Código Notarial (1998) estipulan lo siguiente:

“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 48 Código Notarial)

Los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2012) siguen indicando:

“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 21).

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

El plazo mínimo de conservación y custodia será de diez años contados a partir de la fecha del documento notarial” (Artículo 22).

En lo referente a las reproducciones de instrumentos públicos y documentos, el Código Notarial (1998) refiere:

“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 119).

Seguidamente en esta fase se debe hacer mención de lo estipulado en los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2012), un deber más que como Notario Público se debe poseer:

“Medios de seguridad. Los medios de seguridad son:

- a) El papel de seguridad notarial.
- b) Las boletas de seguridad.
- c) El sello blanco.
- d) El sello de tinta.
- e) Los archivos de referencia.
- f) Las copias de instrumentos públicos.
- g) La firma manuscrita.

h) La firma digital del notario, la cual deberá ser emitida en los términos y condiciones establecidos en la Ley 8454 Certificados, firmas digitales y documentos electrónicos.

La custodia y preservación de los medios de seguridad son responsabilidad exclusiva del notario” (Artículo 28).

La obtención de estos medios de seguridad debe de ser utilizados conforme a la ley en todo acto notarial suscrito:

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

Como último paso en esta fase, y muy importante se encuentra lo que es referente al cobro de honorarios del trabajo realizado por parte del Notario Público, el cual es por decirlo así la culminación con lo que respecta al trato pactado con el o los usuarios respecto de la actuación notarial; que debe de llevarse a cabo en el mismo acto, actos o elementos normados en el Código Notarial (1998) y en concordancia con los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2012), los cuales son indicados así:

“Honorarios. Los notarios autorizados devengarán honorarios iguales a los que perciben los abogados por la tramitación de asuntos similares con sede judicial” (Artículo 137).

Concordando este artículo anterior con el siguiente, del mismo cuerpo normativo indica:

“Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación del Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo.

En el caso de los servicios prestados por los notarios públicos, a las instituciones fiscalizadas por la Sugef, en lo que respecta al financiamiento de proyectos en el contexto de banca para el desarrollo, los honorarios podrán ser fijados por acuerdo entre las partes; en ningún caso, podrán ser superiores al monto resultante de aplicar el arancel a que hace referencia el párrafo anterior.

Los notarios consulares devengarán honorarios de acuerdo con el arancel consular” (Artículo 166).

Por su parte los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2012) hace referencia con el tema de los honorarios, lo siguiente:

“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 7).

Dentro de la parte del cobro de honorarios por parte del Notario Público, el Código Notarial (1998) también decreta que es deber del mismo y de lo cual es ideal que también quede plasmado en el instrumento notarial:

“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” (Artículo 167).

Después de todos estos elementos de carácter procedimental a realizar por parte del Notario Público, respecto a los cuidados y responsabilidades a tener en el momento de confeccionar cualquier instrumento público, procederé a referirme a la fase legitimadora.

FASE LEGITIMADORA

Es darle legitimidad a la actuación notarial, esta fase es la que da culminación a la escritura, hay varios elementos fundamentales por mencionar, pero primeramente se distinguen los efectos o la eficacia de los instrumentos públicos, al respecto el Código Notarial (1998) dice:

“Existencia y efectos sustantivos. La existencia del instrumento público se comprueba mediante el original o las reproducciones de la matriz legalmente expedida. Produce, por sí mismo, los efectos jurídicos que deban derivarse de la voluntad de los otorgantes; obliga a las oficinas correspondientes para darle el trámite necesario a fin de cumplir lo querido por los otorgantes y prueba, también por sí mismo, los hechos, las situaciones y las demás circunstancias de que el notario haya dado fe en el ejercicio de su función” (Artículo 124).

Como segundo punto en esta fase, se encuentra la autenticación de los instrumentos notariales por medio de los mecanismos de seguridad que deben ser empleados correctamente por el Notario Público, así como las firmas respectivas que deben portar y los sellos correspondientes.

Los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2012) nos dice:

“Firmas y sellos. Los sellos, tanto de tinta como blanco, deben contener el nombre completo y apellidos del Notario, sin abreviaturas, el número de carné profesional, y las frases “Notario Público” y “Costa Rica”, exclusivamente. Los sellos y la firma deberán

estar registrados ante la Dirección Nacional de Notariado y las demás instituciones públicas que así lo requieran” (Artículo 33).

En el mismo cuerpo normativo se le hace saber al Notario Público:

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

Sobre la inscripción de documentos ante la entidad correspondiente, la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público (1998), hace saber lo siguiente:

“Los documentos serán inscritos de acuerdo con los procedimientos establecidos en el reglamento del Registro, procurando que la inscripción se lleve a cabo en la forma más rápida posible.

Procederá, si así fuere solicitado por las partes o por el notario autorizante, la inscripción parcial de uno o más documentos cuando se hubiesen presentado conjuntamente, o de la parte correcta de un documento, siempre que fuere legalmente posible, de conformidad con el artículo 452 del Código Civil y los artículos 7° y 8° de esta ley” (Artículo 12).

“Los mecanismos de seguridad establecidos por el Registro Inmobiliario son oficiales; su fin es garantizar la autenticidad de los documentos emitidos o autenticados por los notarios y las autoridades judiciales o administrativas y que sean presentados al Registro Nacional.

El uso de los medios de seguridad es obligatorio.

En todo documento inscribible en el Registro Nacional, debe cumplirse con los medios de seguridad de cada notario otorgante o autenticante” (Artículo 29).

Lo anterior da certeza tanto al Notario Público como al usuario de la certeza en la inscripción del bien inmueble ante esta entidad, lo que garantiza la eficacia de los actos notariales y registrales.

De acuerdo a todo lo anterior, tanto en el instrumento público como en el testimonio debe de ir consignada la firma del Notario Público, para de esta manera darle legitimidad y validez a toda la actuación notarial realizada.

INSTRUMENTO NOTARIAL

Después de conocer la normativa jurídica que se utilizó para la elaboración, celebración del acto notarial y posterior resolución del caso, en este capítulo procedo a la presentación del instrumento notarial confeccionado en este caso, el cual es el único documento apropiado para tal efecto, en donde queda plasmada la manifestación de voluntad de los comparecientes por medio de la actuación de la suscrita Notaria Pública, esto en aras de lograr un servicio profesional de calidad y conveniente para mis usuarios.


INSTRUMENTO NOTARIAL




PAPEL DE OFICIO
PROTOCOLO
NO. 1861 400 D1



1 EL SUSCRITO LIC. GUILLERMO JIMÉNEZ BASTOS, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE
 2 LA DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA,
 3 MEDIANTE RESOLUCIÓN DNN-DE-0019-2020; HACE CONSTAR: Que este es el tomo
 4 uno del Protocolo que se autoriza a la notaria pública **MARILYN KARINA CHAVARRÍA**
 5 **MORENO**, que actualmente se encuentra en nombramiento pleno y que también suscribe
 6 esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del cero
 7 cero uno al doscientos, con número y serie **UN MILLÓN OCHOCIENTOS SESENTA Y UN**
 8 **MIL CUATROCIENTOS D1 A UN MILLÓN OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL**
 9 **SEISCIENTOS D1**, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de
 10 conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero
 11 bancario extendido por el Banco de Costa Rica número 175488235861985, el cual se
 12 archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. -San José, a
 13 las diez horas del treinta de setiembre del dos mil veinticuatro. Referencia: 176488. -
 14 **ÚLTIMA LÍNEA.**

15  *Guillermo Jiménez Bastos*

16 

17

18

19 **NÚMERO UNO-UNO:** Ante mí, Marilyn Karina Chavarría Moreno, Notaria Pública con
 20 oficina abierta en Guácimo, del cruce a Cartagena, cuatrocientos metros este;
 21 **COMPARECEN:** el señor **ELADIO CALVO MADRIZ**, mayor, de nacionalidad costarricense,
 22 quien porta y exhibe la cédula de identidad número dos-cero quinientos veintiuno-cero
 23 seiscientos treinta y cuatro, casado en primeras nupcias, comerciante, vecino de Alajuela,
 24 San Carlos, La Fontana, exactamente en Barrio San Isidro, de la Plaza de Deportes, ciento
 25 cincuenta metros norte y doscientos metros oeste, casa de cemento color blanca con verjas
 26 negras; el señor **ERNESTO CALVO CARRILLO**, mayor, de nacionalidad costarricense,
 27 quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno-cero novecientos sesenta y tres-
 28 cero cuatrocientos veintisiete, casado en segundas nupcias, Ingeniero topógrafo, vecino de
 29 Alajuela, Alajuela, San Antonio, exactamente en Villa Bonita, de la Universidad Técnica
 30 Nacional, doscientos metros sur y doscientos metros este; y la señora **MARIANA CALVO**



PAPEL DE OFICIO
PROTOCOLO
 NO. 1861 400 D1



1 **CARRILLO**, mayor, de nacionalidad costarricense, quien porta y exhibe la cédula de
 2 identidad número uno-mil noventa y nueve-cero quinientos veintitrés, en unión libre,
 3 ingeniera agrónoma, vecina de Alajuela, Alajuela, Sabanilla, exactamente en Poasito, del
 4 Restaurante Las Veredas, trescientos metros oeste; y **DICEN: PRIMERO:** Que el primer
 5 compareciente, de calidades indicadas anteriormente, es propietario de la finca inscrita en
 6 la Sección de Bienes Inmuebles del Registro Público, Provincia de Alajuela, Matrícula
 7 número cuatro cuatro uno siete cero tres-cero cero cero; Naturaleza: Terreno con casa de
 8 habitación; **situada en** la Provincia dos Alajuela, Cantón diez San Carlos, Distrito siete La
 9 Fortuna; **Linda** al Norte con Consuelo Alvarado Agüero, al Sur con Calle Pública, al Este
 10 con José Fernando Fernández Cortes y al Oeste con Blanca Elena Montero Bermúdez; con
 11 una medida de **DIEZ MIL METROS CUADRADOS**; libre de gravámenes y anotaciones;
 12 todo lo anterior de acuerdo al Plano Catastrado y debidamente inscrito número: A-dos uno
 13 nueve tres cinco uno seis-mil novecientos setenta y ocho; de lo cual da fe la suscrita Notaria
 14 con vista en la citada Sección y del cual adjunto una copia a mi Archivo de Referencias.
 15 **SEGUNDO:** Que de la finca anteriormente descrita, el primer compareciente **SEGREGA**
 16 dos lotes. **TERCERO:** El PRIMÉR LOTE se describe de la siguiente manera: Naturaleza:
 17 Terreno para construir; **situado en** la misma ubicación que la finca madre Provincia dos
 18 Alajuela, Cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna; **Linda** al Norte con Consuelo
 19 Alvarado Agüero, al Sur con Calle Pública, al Este con José Fernando Fernández Cortes y
 20 al Oeste con Eladio Calvo Madriz; con una medida de **DOS MIL QUINIENTOS METROS**
 21 **CUADRADOS**; con un valor fiscal de siete millones quinientos mil colones. Todo lo anterior
 22 de acuerdo al Plano debidamente Catastrado y Visado por la Municipalidad respectiva,
 23 número A-dos dos cuatro siete cinco siete ocho-dos mil veinticuatro. La suscrita Notaria
 24 Pública da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la descripción del PRIMÉR
 25 LOTE se ajusta en todo a dicho plano y del cual adjunto una copia a mi Archivo de
 26 Referencias. **CUARTO:** El SEGUNDO LOTE se describe de la siguiente manera:
 27 Naturaleza: Terreno para construir; **situado en** la misma ubicación que la finca madre
 28 Provincia dos Alajuela, Cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna; **Linda** al Norte
 29 con Consuelo Alvarado Agüero, al Sur con Calle Pública, al Este con Ernesto Calvo Carrillo
 30 y al Oeste con Eladio Calvo Madriz; con una medida de **DOS MIL QUINIENTOS METROS**



PAPEL DE OFICIO
PROTOCOLO
NO. 1861 400 D1



1 **CUADRADOS**; con un valor fiscal de siete millones quinientos mil colones. Todo lo anterior
2 de acuerdo al Plano debidamente Catastrado y Visado por la Municipalidad respectiva,
3 número A-dos dos cuatro siete cinco siete nueve-dos mil veinticuatro. La suscrita Notaria
4 Pública da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la descripción del **SEGUNDO**
5 **LOTE** se ajusta en todo a dicho plano y del cual adjunto una copia a mi Archivo de
6 Referencias. **QUINTO**: El **RESTO RESERVADO** se describe de la siguiente manera:
7 Naturaleza: Terreno con casa de habitación; situado en la Provincia de Alajuela, Cantón
8 diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna; Linda al Norte con Consuelo Alvarado Agüero,
9 al Sur con Calle Pública, al Este con Mariana Calvo Carrillo y al Oeste con Blanca Elena
10 Montero Bermúdez; con una medida de **CINCO MIL METROS CUADRADOS**. **SEXTO**: El
11 **RESTO RESERVADO** queda a nombre del señor **ELADIO CALVO MADRIZ**, en el cual se
12 encuentra la casa de habitación que actualmente habita con su esposa. **SÉTIMO**: El primer
13 compareciente manifiesta que **DONA** el **PRIMER LOTE** anteriormente descrito a
14 **ERNESTO CALVO CARRILLO**. **OCTAVO**: Sigue manifestando el primer compareciente
15 que **DONA** el **SEGUNDO LOTE** anteriormente descrito a **MARIANA CALVO CARRILLO**.
16 **NOVENO**: Los **DOS LOTES** se encuentran libres de gravámenes y anotaciones. **DÉCIMO**:
17 En el acto, el segundo y la tercera compareciente aceptan la **DONACIÓN**, con las
18 condiciones registrales actuales, según lo estipulan los artículos mil trescientos noventa y
19 nueve y mil cuatrocientos cuatro del Código Civil. **DÉCIMO PRIMERO**: Se estima para
20 efectos fiscales ambas donaciones en la suma de **DOS MIL COLONES**. **DÉCIMO**
21 **SEGUNDO**: Se deja evidentemente manifestado a los comparecientes **ERNESTO CALVO**
22 **CARRILLO** y **MARIANA CALVO CARRILLO**, que es voluntad de su padre que los terrenos
23 sean exclusivamente para ellos; con lo cual de acuerdo a los artículos cuarenta y cuarenta
24 y uno inciso tres del Código de Familia, queda estipulado que las propiedades al ser
25 adquiridas por la figura de la **DONACIÓN**, no entran como bienes gananciales dentro del
26 matrimonio o por las celebraciones posteriores a éste. **DÉCIMO TERCERO**: Manifiestan
27 los comparecientes y así se lo hacen saber a la suscrita Notaria Pública, que los montos
28 correspondientes al pago de honorarios, impuestos de traspaso, derechos de registro y
29 timbres serán depositados en las próximas veinticuatro horas de haberse suscrito la
30 presente escritura en la cuenta bancaria número CR-dos siete cero uno siete dos cero dos



PAPEL DE OFICIO
PROTOCOLO
 NO. 1861 400 D1



1 cero cinco uno uno uno cuatro ocho nueve nueve tres cero seis del Banco de Costa Rica a
 2 nombre de la Notaria Pública autorizante, lo anterior para efectos de cumplir con lo
 3 establecido en el artículo ciento sesenta y siete del Código Notarial vigente. **ES TODO.** La
 4 suscrita notaria advirtió a los tres comparecientes el valor y la trascendencia legal de sus
 5 estipulaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo, la suscrita notaria
 6 hace constar que una copia del documento de identidad de cada uno de los
 7 comparecientes, informes registrales de las propiedades, copias de planos y escrituras, así
 8 como copias de depósitos bancarios, facturas y fotografías tomadas de los comparecientes
 9 el día de la actuación notarial debidamente autorizadas, han sido agregados a mi Archivo
 10 de Referencias, tal como lo establece el artículo cuarenta y siete del Código Notarial
 11 vigente. Exido un primer testimonio. Leída la presente escritura a los comparecientes, la
 12 aprobamos y todos conformes firmamos en Guácimo, a las catorce horas del veintinueve de
 13 octubre del dos mil veinticuatro.

ARCHIVO DE REFERENCIAS**ESTUDIO REGISTRAL**

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 441703--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 441703 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN

SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTÓN 10 SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE: CONSUELO ALVARADO AGÜERO

SUR: CALLE PUBLICA

ESTE: JOSE FERNANDO FERNANDEZ CORTES

OESTE: BLANCA ELENA MONTERO BERMUDEZ

MIDE: DIEZ MIL METROS CUADRADOS

PLANO: A-2193516-1978

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00416236	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ELADIO CALVO MADRIZ

CEDULA DE IDENTIDAD: 2-0521-0734

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACION O PRECIO: CIEN MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

PRESENTACION: 0575-00084571-01

FECHA DE INSCRIPCION: 03-JUN-1978

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

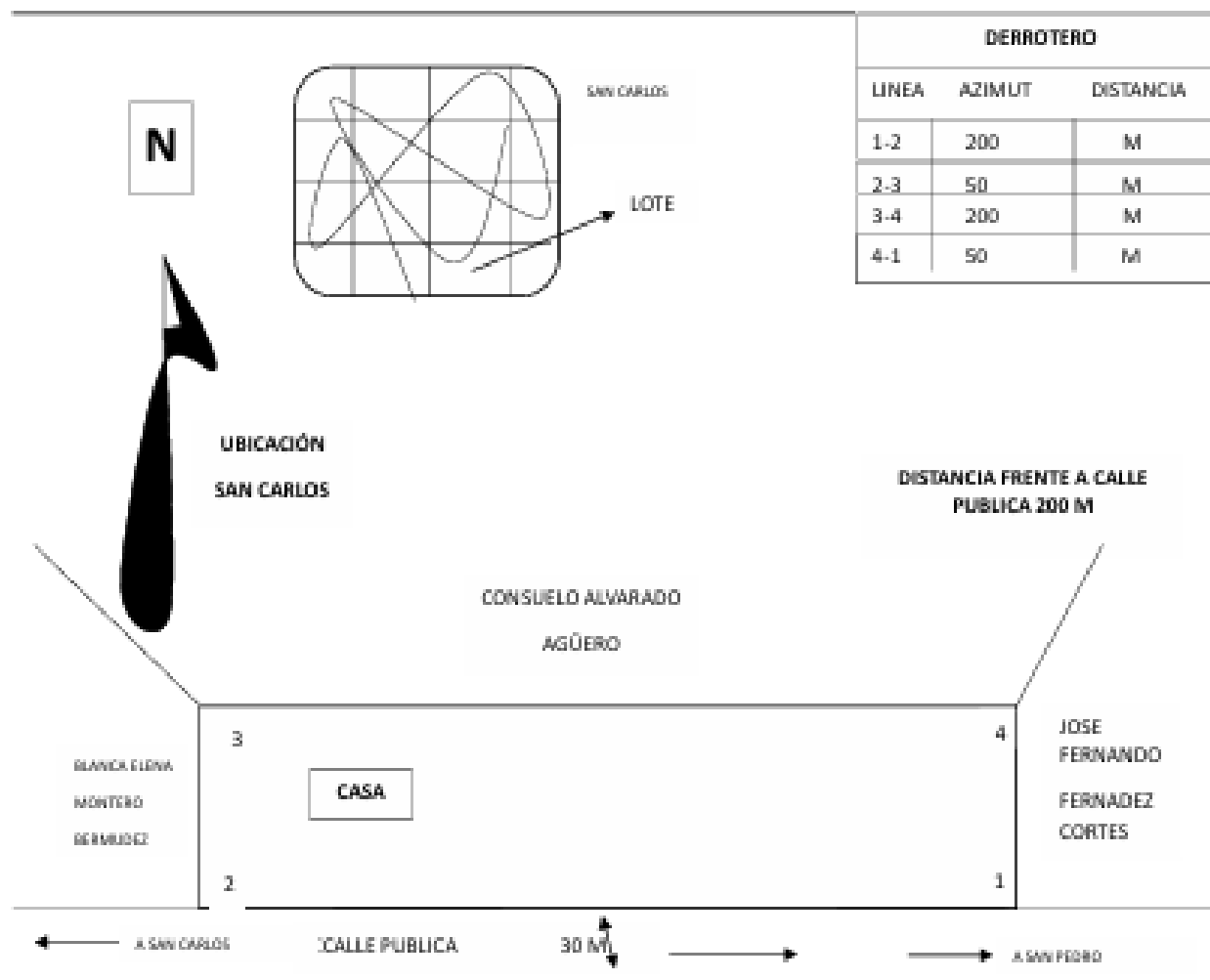
Emitido el 10-10-2024 a las 19:32 horas

PLANO MADRE

REGISTRO NACIONAL
INSCRIPCIÓN N°
A-2193516-1978

CATASTRO NACIONAL
1978-22475-C
12 -08 -1978

CFIA



ESTE PLANO SERVIRÁ
ÚNICAMENTE PARA
INSCRIBIR EL INMUEBLE.

FERRI GONZALEZ C.
INGENIERO TOPOGRAFICO

AREA 10.000 M²

PROTOCOLO

TOMO 21023 FOLIO 072

FECHA
05-07-1978

SITUADO EN

DISTRITO 7 LA FORTUNA

CANTON 10 SAN CARLOS

PROVINCIA 2 ALAJUELA

INFORMACION DEL REGISTRO
PUBLICO ES PARTE DEL FOLIO
REAL

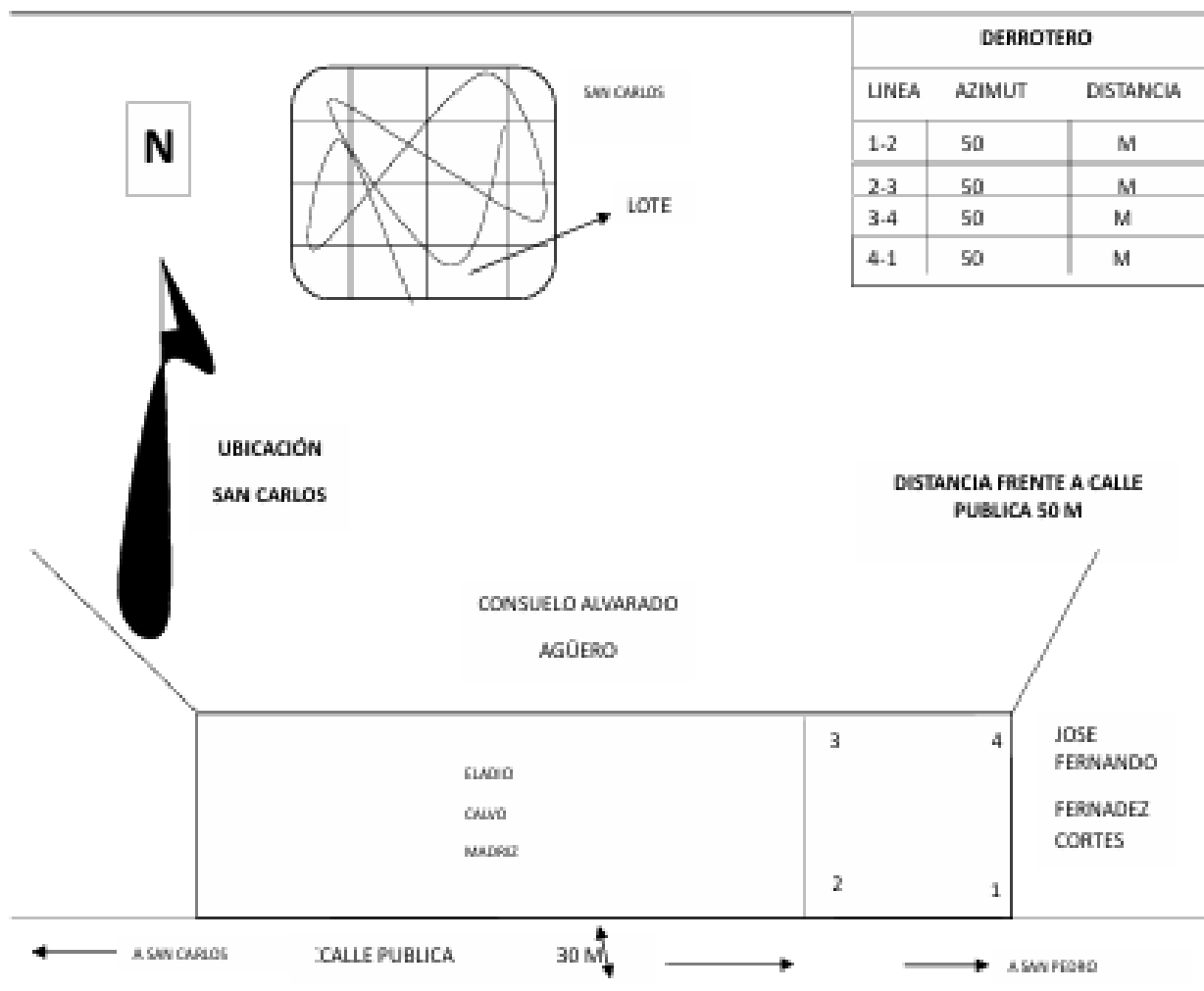
2145807-000

PLANO A

REGISTRO NACIONAL
INSCRIPCION N°
A-2247578-2024

CATASTRO NACIONAL
2024-34068-C
07 -03 -2024

CFIA



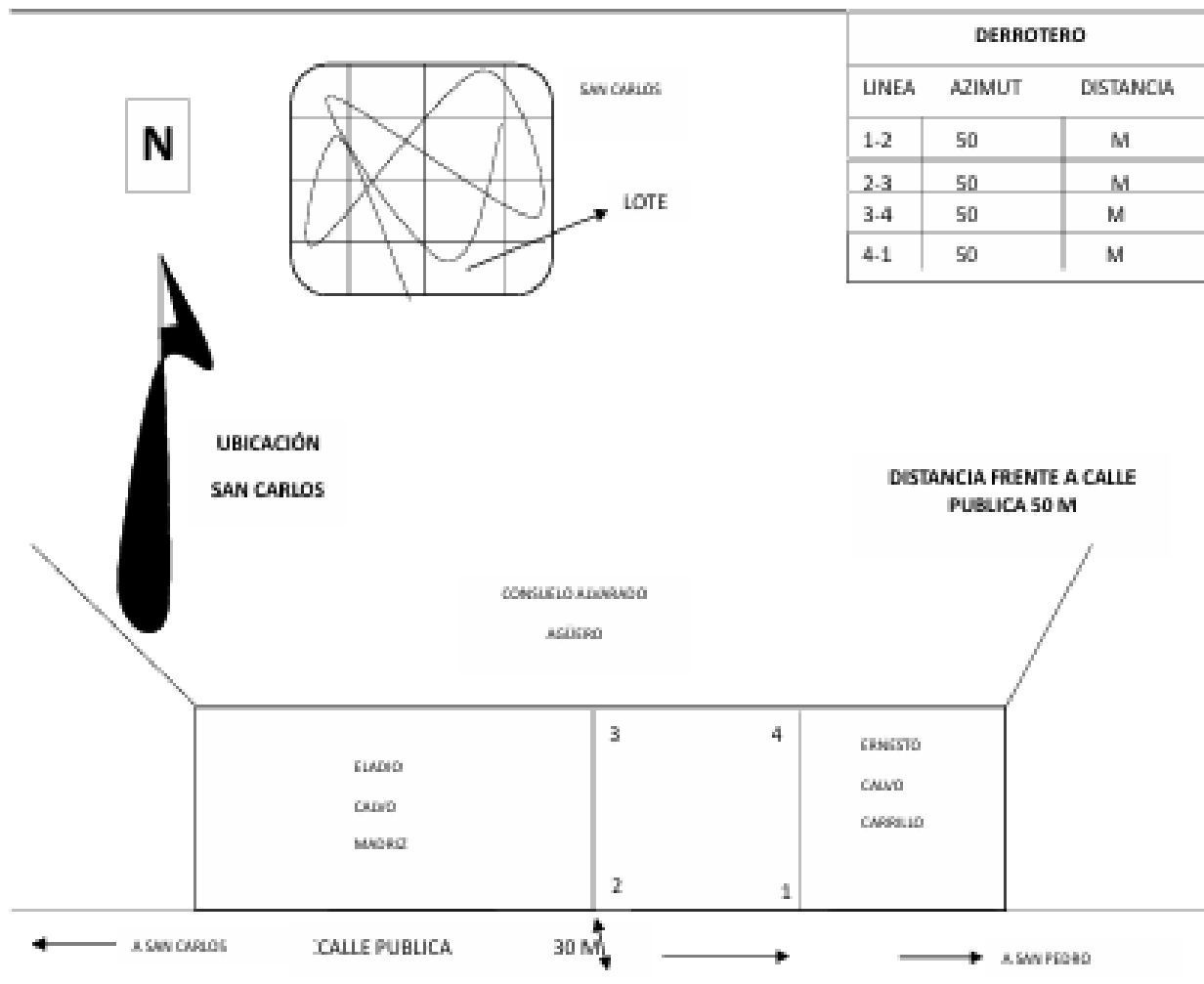
ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.	AREA 2500M ²	SITUADO EN DISTRITO 7 LA FORTUNA CANTON 10 SAN CARLOS PROVINCIA 2 ALAJUELA	INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO ES PARTE DEL FOLIO REAL 2143980-000
	PROTOCOLO TOMO 34526 FOLIO 045		
MAURO GUTIERO P. INGENIERO TOPOGRAFOS	FECHA 03-04-2024		

PLANO B

REGISTRO NACIONAL
INSCRIPCION N°
2-2247579-2024

CATASTRO NACIONAL
2024-34520-C
07 -03 -2024

CFIA



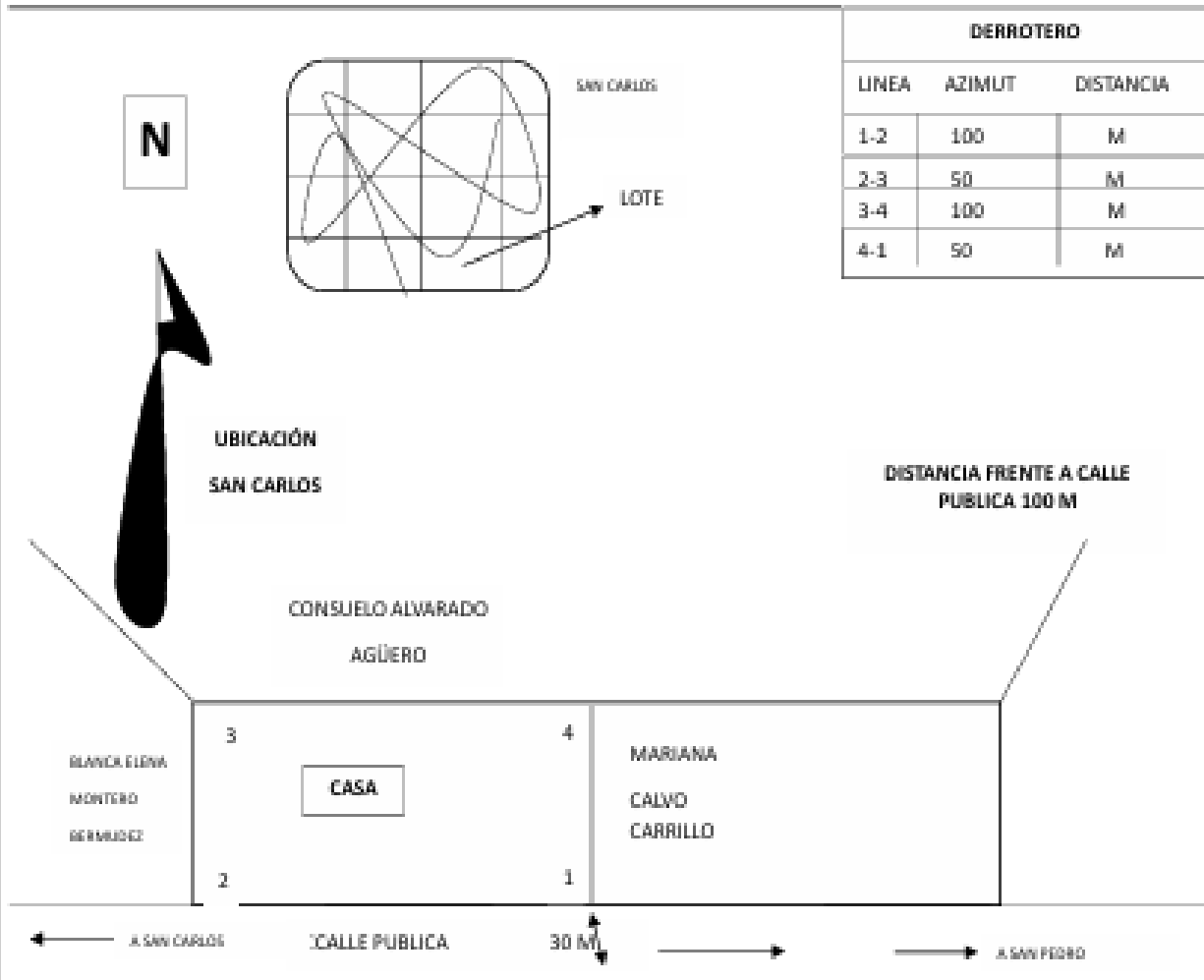
ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.	AREA 2500M ²	SITUADO EN DISTRITO 7 LA FORTUNA CANTON 10 SAN CARLOS PROVINCIA 2 ALAJUELA	INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO ES PARTE DEL FOLIO REAL 2143980-000
	PROTOCOLO TOMO 34523 FOLIO 058		
MARIO GARCIA F. INGENIERO TOPOGRAFICO	FECHA 22-04-2024		

PLANO RESTO RESERVADO

REGISTRO NACIONAL
INSCRIPCIÓN N°
A-2193580-2024

CATASTRO NACIONAL
2024-24680-C
07 -03 -2024

CFIA



ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.

FEBIO GONZALEZ C.
INGENIERO TOPOGRAFICO

AREA 5.000 M²

PROTOCOLO
TOMO 21028 FOLIO 077

FICHA
07-03-2024

SITUADO EN
DISTRITO 7 LA FORTUNA
CANTON 10 SAN CARLOS
PROVINCIA 2 ALAJUELA

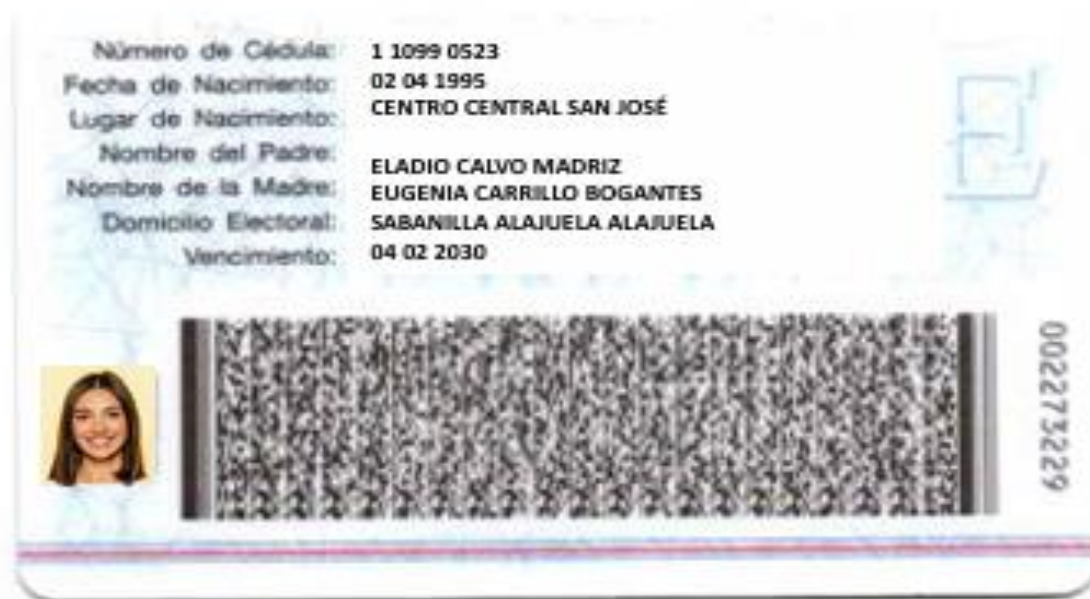
INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO ES PARTE DEL FOLIO REAL

2145807-000

CÉDULAS DE LOS COMPARECIENTES**ELADIO CALVO MADRIZ**

ERNESTO CALVO CARRILLO

MARIANA CALVO CARRILLO



VERIFICACIÓN DE IDENTIDADES EN EL REGISTRO CIVIL

ELADIO CALVO MADRIZ

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	2-0521-0734	Fecha Nacimiento :	07 / 30 / 1957
Nombre Completo :	ELADIO CALVO MADRIZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido Como :		Edad :	67 AÑOS
Hijo de :		Marginal :	NO
Identificación :			
Y :	JOSEFA CALVO MADRIZ		Ver Más Datos
Identificación :			

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
Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 1985, en caso de descendientes cuyo nacimiento sea luego antes de ese año y no se encuentre en esta consulta o que se desate alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizacion@rc.ccr , para lo cual se deberá completar el formulario "actualización de registros en la base de datos (registro civil)" y adjuntarlo al correo.	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1985.	
Mostrar	Ocultar	Mostrar

	CITA NO	FECHA	TIPO
DETALLES	76490806736	09 / 01 / 1985	MATRIMONIO

ERNESTO CALVO CARRILLO

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO
SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO
SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	1- 0963-0427	Fecha Nacimiento :	03 / 05 / 1990
Nombre Completo :	ERNESTO CALVO CARRILLO	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido Como :	ELADIO CALVO MADRIZ	Edad :	34 AÑOS
Hijos de:	3-0521-0734	Marginal :	NO
Identificación:	EUGENIA CARRILLO BOGANTES	Ver Más Detalles	
Identificación:	3-0555-0300		

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												
esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento haya lugar antes de ese año y no se muestren en esta consulta o que se desee seguir actualizando, deberá solicitar la actualización de la información existente correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciones@cebsa.cr , para lo cual se deberá completar en formulario actualización de registros en la base de datos (vaya click aquí) y adjuntarlo al correo.	esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1988.													
<input type="button" value="Mostrar"/>	<input type="button" value="Ocultar"/>	<input type="button" value="Mostrar"/>												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td>DETALLES</td> <td>824938284626</td> <td>01/01/2010</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> <tr> <td>DETALLES</td> <td>9874073738222</td> <td>06/03/2000</td> <td>DIVORCIO</td> </tr> <tr> <td>DETALLES</td> <td>8765453673727</td> <td>09/05/2015</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> </table>	DETALLES	824938284626	01/01/2010	MATRIMONIO	DETALLES	9874073738222	06/03/2000	DIVORCIO	DETALLES	8765453673727	09/05/2015	MATRIMONIO	
DETALLES	824938284626	01/01/2010	MATRIMONIO											
DETALLES	9874073738222	06/03/2000	DIVORCIO											
DETALLES	8765453673727	09/05/2015	MATRIMONIO											

MARIANA CALVO CARRILLO

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	1- 3088-0523	Fecha Nacimiento :	03 / 04 / 1995
Nombre Completo :	MARIANA CALVO CARRILLO	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocida Como :		Edad :	19 AÑOS
Hija de:	ELADIO CALVO MADRIZ	Marital :	NO
Identificación:	1-0521-0734	Ver Más Datos	
Y:	EUGENIA CARRILLO BORGANTES		
Identificación:	1-0655-0309		

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
<p style="font-size: x-small; margin: 0;">Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 1991, en caso de discrepancias cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se desee alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@revo.cr, para lo cual se deberá completar el formulario actualización de datos en la base de datos (naci-child.asp) y adjuntarlo al correo.</p>	<p style="font-size: x-small; margin: 0;">esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1995.</p>	
<input type="button" value="Mostrar"/>	<input type="button" value="Ocultar"/>	<input type="button" value="Mostrar"/>

TESTIMONIO

MARILYN KARINA CHAVARRÍA MORENO
7 0 1 6 6 0 4 0 4



NÚMERO UNO-UNO: Ante mí, Marilyn Karina Chavarría Moreno, Notaria Pública con oficina abierta en Guácimo, del cruce a Cartagena, cuatrocientos metros este; **COMPARECEN:** el señor **ELADIO CALVO MADRIZ**, mayor, de nacionalidad costarricense, quien porta y exhibe la cédula de identidad número dos-cero quinientos veintiuno-cero setecientos treinta y cuatro, casado en primeras nupcias, comerciante, vecino de Alajuela, San Carlos, La Fortuna, exactamente en Barrio San Isidro, de la Plaza de Deportes, ciento cincuenta metros norte y doscientos metros oeste, casa de cemento color blanca con verjas negras; el señor **ERNESTO CALVO CARRILLO**, mayor, de nacionalidad costarricense, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno-cero novecientos sesenta y tres-cero cuatrocientos veintisiete, casado en segundas nupcias, ingeniero topógrafo, vecino de Alajuela, Alajuela, San Antonio, exactamente en Villa Bonita, de la Universidad Técnica Nacional, doscientos metros sur y doscientos metros este; y la señora **MARIANA CALVO CARRILLO**, mayor, de nacionalidad costarricense, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno-mil noventa y nueve-cero quinientos veintitrés, en unión libre, ingeniera agrónoma, vecina de Alajuela, Alajuela, Sabanita, exactamente en Poasito, del Restaurante Las Veredas, trescientos metros oeste; y **DICEN: PRIMERO:** Que el primer compareciente, de calidades indicadas anteriormente, es propietario de la finca inscrita en la Sección de Bienes Inmuebles del Registro Público, Provincia de Alajuela, Matrícula número cuatro cuatro uno siete cero tres-cero cero cero; Naturaleza: Terreno con casa de habitación; **situada en** la Provincia dos Alajuela, Cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna; **Linda** al Norte con Consuelo Alvarado Agüero, al Sur con Calle Pública, al Este con José Fernando Fernández Cortes y al Oeste con Blanca Elena Montero Bermúdez; con una medida de **DIEZ MIL METROS CUADRADOS**; libre de gravámenes y anotaciones; todo lo anterior de acuerdo al Plano Catastrado y debidamente inscrito número: A-dos uno nueve tres cinco uno seis-mil novecientos setenta y ocho; de lo cual da fe la suscrita Notaria con vista en la citada Sección y del cual adjunto a mi Archivo de Referencias. **SEGUNDO:** Que de la finca anteriormente descrita, el primer compareciente **SEGREGA** dos lotes. **TERCERO:** El **PRIMER LOTE** se describe de la siguiente manera: Naturaleza: Terreno para construir; **situado en** la misma ubicación que la finca madre Provincia dos Alajuela, Cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna; **Linda** al Norte con Consuelo Alvarado Agüero,



7 0 1 6 6 0 4 0 4

MARILYN KARINA CHAVARRÍA MORENO

33579 ** 57965323

MARILEYN KARINA CHAVARRÍA MORENO
7 0 1 6 6 0 4 0 4



al Sur con Calle Pública, al Este con José Fernando Fernández Cortes y al Oeste con Eladio Calvo Madriz; con una medida de **DOS MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS**; con un valor fiscal de siete millones quinientos mil colones. Todo lo anterior de acuerdo al Plano debidamente Catastrado y Visado por la Municipalidad respectiva, número A-dos dos cuatro siete cinco siete ocho-dos mil veinticuatro. La suscrita Notaria Pública da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la descripción del **PRIMER LOTE** se ajusta en todo a dicho plano y del cual adjunto una copia a mi Archivo de Referencias. **CUARTO:** El **SEGUNDO LOTE** se describe de la siguiente manera: Naturaleza: Terreno para construir; **situado en** la misma ubicación que la finca madre Provincia dos Alajuela, Cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna; **Linda** al Norte con Consuelo Alvarado Agüero, al Sur con Calle Pública, al Este con Ernesto Calvo Carrillo y al Oeste con Eladio Calvo Madriz; con una medida de **DOS MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS**; con un valor fiscal de siete millones quinientos mil colones. Todo lo anterior de acuerdo al Plano debidamente Catastrado y Visado por la Municipalidad respectiva, número A-dos dos cuatro siete cinco siete nueve-dos mil veinticuatro. La suscrita Notaria Pública da fe con vista en el plano catastrado antes citado que la descripción del **SEGUNDO LOTE** se ajusta en todo a dicho plano y del cual adjunto una copia a mi Archivo de Referencias. **QUINTO:** El **RESTO RESERVADO** se describe de la siguiente manera: Naturaleza: Terreno con casa de habitación; **situado en** la Provincia de Alajuela, Cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna; **Linda** al Norte con Consuelo Alvarado Agüero, al Sur con Calle Pública, al Este con Mariana Calvo Carrillo y al Oeste con Blanca Elena Montero Bermúdez; con una medida de **CINCO MIL METROS CUADRADOS**. **SEXTO:** El Resto Reservado queda a nombre del señor **ELADIO CALVO MADRIZ**, en el cual se encuentra la casa de habitación que actualmente habita con su esposa. **SÉTIMO:** El primer compareciente manifiesta que **DONA** el **PRIMER LOTE** anteriormente descrito a **ERNESTO CALVO CARRILLO**. **OCTAVO:** Sigue manifestando el primer compareciente que **DONA** el **SEGUNDO LOTE** anteriormente descrito a **MARIANA CALVO CARRILLO**. **NOVENO:** Los **DOS LOTES** se encuentran libre de gravámenes y anotaciones. **DÉCIMO:** En el acto, el segundo y la tercera compareciente aceptan la **DONACIÓN**, con las condiciones registrales actuales, según lo estipulan los artículos mil trescientos noventa y nueve y mil cuatrocientos del Código Civil. **DÉCIMO**



7 0 1 6 6 0 4 0 4

MARILEYN KARINA CHAVARRÍA MORENO

22879 ** 87965223

MARILYN KARINA CHAVARRÍA MORENO

7 0 1 6 6 0 4 0 4



PRIMERO: Se estima para efectos fiscales ambas donaciones en la suma de **DÓS MIL COLONES. DÉCIMO SEGUNDO:** Se deja evidentemente manifestado a los comparecientes **ERNESTO CALVO CARRILLO** y **MARIANA CALVO CARRILLO**, que es voluntad de su padre que los terrenos sean exclusivamente para ellos; con lo cual de acuerdo a los artículos cuarenta y cuarenta y uno inciso tres del Código de Familia, queda estipulado que las propiedades al ser adquiridas por la figura de la **DONACIÓN**, no entran como bienes gananciales dentro del matrimonio o por las celebraciones posteriores a éste. **DÉCIMO TERCERO:** Manifiestan los comparecientes y así se lo hacen saber a la suscrita Notaria Pública, que los montos correspondientes al pago de honorarios, impuestos de traspaso, derechos de registro y timbres serán depositados en las próximas veinticuatro horas de haberse suscrito la presente escritura en la cuenta bancaria número CR-dos siete cero uno siete dos cero dos cero cinco uno uno uno cuatro ocho nueve nueve tres cero seis del Banco de Costa Rica a nombre de la Notaria Pública autorizante, lo anterior para efectos de cumplir con lo establecido en el artículo ciento sesenta y siete del Código Notarial vigente. **ES TODO.** La suscrita notaria advirtió a los tres comparecientes el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo, la suscrita notaria hace constar que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, informes registrales de las propiedades, copias de planos y escrituras, así como copias de depósitos bancarios, facturas y fotografías tomadas de los comparecientes el día de la actuación notarial debidamente autorizadas, han sido agregados a mi Archivo de Referencias, tal como lo establece el artículo cuarenta y siete del Código Notarial vigente. Expido un primer testimonio. Leída la presente escritura a los comparecientes, la aprobamos y todos conformes firmamos en Guácimo, a las catorce horas del veintiuno de octubre del dos mil veinticuatro. **ELADIÓ CALVO MADRIZ. ERNESTO CALVO CARRILLO. MARIANA CALVO CARRILLO. MARILYN KARINA CHAVARRÍA MORENO.** Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número uno, visible al folio uno frente, del tomo uno del protocolo de la suscrita notaria. Confrontado con su original, resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.



7 0 1 6 6 0 4 0 4

MARILYN KARINA CHAVARRÍA MORENO

33574 ** 57465323

MARILYN KARINA CHAVARRÍA MORENO
7 0 1 6 6 0 4 0 4



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a trailing line.



7 0 1 6 6 0 4 0 4

MARILYN KARINA CHAVARRÍA MORENO

22679 ** 8746323

FACTURAS

Factura Electrónica F* 00100000101000000000145
 Versión 4.1
 Clave Numérica 50629082000011548900000000002118768446
 Fecha de Emisión 21/10/2024

MARILYN KARINA CHAVARRÍA MORENO



ABOGADA & NOTARIA PÚBLICA

Identidad Física: 7 0166 0404

Teléfono: (506) 72585500

Correo electrónico: mchavarría85@hotmail.com

Guácimo, Limón. Del cruce a Cartagena 400 metros este.

Receptor: ELADIO CALVO MADRIZ

Identidad Física: 2 0521 0734

Teléfono: 85568659

COMENTARIOS O INSTRUCCIONES ESPECIALES:

FACTURA POR SEGREGACION y DONACIÓN DE FINCA ELADIO CALVO MADRIZ

cantidad	Descripción	Precio por Unidad	Total
1	Honorarios Profesionales	€300.000,00	€300.000,00
	I.V.A. (13%)	€39.000,00	€39.000,00
		TOTAL A PAGAR	€339.000,00

Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Generada por GTI - www.facturaelectronica.gti.com

Versión del Documento Electrónico 4.1

Factura Electrónica N° 00100000101000000000346
 Versión 4.1
 Clave Numérica 5062908200001234880000000002318768450
 Fecha de Emisión 21/10/2024

MARILYN KARINA CHAVARRÍA MORENO



ABOGADA & NOTARIA PÚBLICA

Identidad Física: 7 0166 0404

Teléfono: (506) 72585500

Correo electrónico: mchavarria85@hotmail.com

Guácimo, Limón. Del cruce a Cartagena 400 metros este.

Receptor: ELADIO CALVO MADRIZ

Identidad Física: 2 0521 0734

Teléfono: 85569659

COMENTARIOS O INSTRUCCIONES ESPECIALES:

FACTURA POR SEGREGACION Y DONACIÓN DE FINCA ELADIO CALVO MADRIZ

cantidad	Descripción	Precio por Unidad	Total
1	Honorarios Profesionales	€300.000,00	€300.000,00
	IVA (13%)	€39.000,00	€39.000,00
TOTAL A PAGAR			€339.000,00

Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.
 Generada por GTI - www.facturaelectronica.gt.com
 Versión del Documento Electrónico 4.1

COMPROBANTE DE PAGO

21 de octubre, 2024

15:51

Comprobante

Transferencia Bancaria

Documento	28872861
Referencia	2024071415283004828872861
Cuenta origen	AH CR26523201947157322570 CALVO MADRIZ ELADIO
Cuenta destino	AH CR27017202051114899306 CHAVARRIA MORENO MARILYN KARINA

Monto debitado	€980.357,06
Comisión	€0,00
Monto transferido	€980.357,06
Motivo	Honorarios de Notaria, Timbres e Impuestos

TASACIONES

Tasación de Enteros

Mensajes Importantes

Registro* BIENES INMUEBLES	Acto* DONACION FINCA LOTE O DERECHO
Indicador* INDIVIDUAL	Monto a tasar* 7,500,000.00
Boleta de Seguridad	Finca/Placa
Concepto	Municipalidad MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
Monto D.G.T.D	Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)

Tasación 543023680

Pago Neto 66,376.30

Cnt Enteros 00001

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

BCR 20/10/2024 16:22:27

Tasación Montos Fijos

Mensajes Importantes

Registro - BIENES INMUEBLES	Acto - DONACION FINCA LOTE O DERECHO
Boleta de Seguridad	Concepto
Finca/Placa	

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
120	15.00	IMPUESTO DE TRASP IN	
001	52,276.00	TIMBRE REGISTRO NACI	
942	14,100.30	MUNI SAN CARLOS	
008	11,000.00	TIMBRE COLEGIO DE AB	
005	3,000.00	TIMBRE FISCAL	
006	20.00	TIMBRE ARCHIVO NACIO	

Tasación 543025586

Timbre 80,411.30

Total 75,587.53

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

BCR 20/10/2024 18:10:33

Calcular

Tasación de Enteros

Mensajes Importantes

Registro BIENES INMUEBLES	Acto DONACION FINCA LOTE O DERECHO
Indicador INDIVIDUAL	Monto a tasar 7,500,000.00
Boleta de Seguridad	Finca/Placa
Concepto	Municipalidad MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
Monto D.G.T.D	Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)

Tasación 543023699

Pago Neto 66,376.30

Cnt Enteros 00001

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

BCR 20/10/2024 16:24:14

Tasación Montos Fijos

Mensajes Importantes

Registro BIENES INMUEBLES	Acto DONACION FINCA LOTE O DERECHO
Boleta de Seguridad	Concepto
Finca/Placa	

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
120	15.00	IMPUESTO DE TRASP IN	
001	52,276.00	TIMBRE REGISTRO NACI	
942	14,100.30	MUNI SAN CARLOS	
008	11,000.00	TIMBRE COLEGIO DE AB	
005	3,000.00	TIMBRE FISCAL	
006	20.00	TIMBRE ARCHIVO NACIO	

Tasación 543025560

Timbre 80,411.30

Total 75,587.53

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

BCR 20/10/2024 18:07:27

Calcular

Tasación de Enteros

Mensajes Importantes

Registro* BIENES INMUEBLES	Acto* SEGREGACION VENTA DE LOTE FINC
Indicador* INDIVIDUAL	Monto a tasar* 7,500,000.00
Boleta de Seguridad	Finca/Placa
Concepto	Municipalidad MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
Monto D.G.T.D	Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)

Tasación 543052150

Pago Neto 66,381.00

Cnt Enteros 00001

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

BCR 21/10/2024 09:38:42

Tasación de Enteros

Mensajes Importantes

Registro* BIENES INMUEBLES	Acto* SEGREGACION VENTA DE LOTE FINC
Indicador* INDIVIDUAL	Monto a tasar* 7,500,000.00
Boleta de Seguridad	Finca/Placa
Concepto	Municipalidad MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
Monto D.G.T.D	Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)

Tasación 543052745

Pago Neto 66,381.00

Cnt Enteros 00001

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

BCR 21/10/2024 09:40:41

Tasación Montos Fijos

Mensajes Importantes

Registro - BIENES INMUEBLES Acto - SEGREGACION VENTA DE LOTE FINC

Boleta de Seguridad Concepto

Finca/Placa

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
001	52,281.00	TIMBRE REGISTRO NACI	
005	3,000.00	TIMBRE FISCAL	
006	20.00	TIMBRE ARCHIVO NACIO	
008	11,000.00	TIMBRE COLEGIO DE AB	
120	15.00	IMPUESTO DE TRASP IN	
942	14,100.00	MUNI SAN CARLOS	

Tasación 543054721

Timbre 80,416.00

Total 75,591.94

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

BCR 21/10/2024 09:48:18

Calcular

Tasación Montos Fijos

Mensajes Importantes

Registro - BIENES INMUEBLES Acto - SEGREGACION VENTA DE LOTE FINC

Boleta de Seguridad Concepto

Finca/Placa

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
001	52,281.00	TIMBRE REGISTRO NACI	
005	3,000.00	TIMBRE FISCAL	
006	20.00	TIMBRE ARCHIVO NACIO	
008	11,000.00	TIMBRE COLEGIO DE AB	
120	15.00	IMPUESTO DE TRASP IN	
942	14,100.00	MUNI SAN CARLOS	

Tasación 543055574

Timbre 80,416.00

Total 75,591.94

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

BCR 21/10/2024 09:50:59

Calcular

FOTOGRAFÍA AUTORIZADA DE LOS COMPARECIENTES EN MI NOTARÍA



ÍNDICE DEL INSTRUMENTO PÚBLICO

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Licda. MARILYN KARINA CHAVARRÍA MORENO

Cédula de identidad número 7 0166 0404

Carné 33579

SEGUNDA QUINCENA DE OCTUBRE 2024

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
UNO	Uno (frente)	Dos (vuelto)	Uno	14:00	21/10/2024	Segregación de finca y Donación	Eladio Calvo Madriz, Ernesto Calvo Carrillo, Mariana Calvo Carrillo	No
			Última Línea	Última Línea	Última Línea	Última Línea	Última Línea	Última Línea

Licda. Marilyn Karina Chavarría Moreno

Abogada y Notaria

Carné 33579



BOLETA DE INSCRIPCIÓN ANTE EL REGISTRO INMOBILIARIO

Boleta de Inscripción del Documento

Página 1 de 1

FECHA ACTUAL 30/10/2024 **REGISTRO INMOBILIARIO**

INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO TOMO: 2024 ASIENTO: 00085571 CONSECUTIVO: 01

001: DONACIÓN

PROVINCIA DE ALAJUELA. Finca Número 441703-000

ELADIO CALVO MADRIZ

*****última línea*****

Fecha: 30 de octubre de 2024

SHIRLEY RODRIGUEZ ARIAS
GRUPO 2: PARTIDO: 185
REGISTRADOR QUE AUTORIZA

REFERENCIAS

- Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, Decreto N°41457-JP. Ministerio de Justicia y Paz (2005). Recuperado de http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=88156#ddown
- Brenes Córdoba, A. (1998). *Tratado de las personas. Volumen I.* (5th ed.). San José: Editorial Juricentro S.A.
- Brenes Córdoba, A. (2001). *Tratado de los Bienes. Con notas y comentarios de Rogelio Sotela Montagné.* San José: Editorial Juricentro SA.
- Calderón, E., Alvarado, F. y Guillén, M. (2014). *Reglamento de Deontología Jurídica, Vigilancia y Excelencia Académica.* Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica.
- Delgado-Alcívar, C. (2022). *La Responsabilidad como límite a la Fe Notarial de las Escrituras Públicas.* Revista Ciencias Políticas y Sociales. Recuperado de: <http://dx.doi.org/10.23857/dc.v8i3>
- Hubert, A. (2010). *Código de Familia, concordado y con legislación conexas.* Investigaciones Jurídicas S.A.
- Ley de Catastro Nacional, N° 6545. Asamblea Legislativa de Costa Rica (1981). Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC#ddown

Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883. Asamblea Legislativa de Costa Rica (1998). Recuperado de

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440#ddown

Mora, H. y Weisleder, J. (2012). *Código Notarial*. Investigaciones Jurídicas S.A.

Mora, H. y Weisleder, J. (2012). *Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial*. Investigaciones Jurídicas S.A.

Parajeles, G. (2024). *Código Civil*. Investigaciones Jurídicas S.A.

Pérez, J. y Merino, M. (2019). *Donación. Qué es, definición y concepto*. <https://definicion.de/donacion/>

Registro Nacional. (2010). *Historia institucional*. Recuperado de: <http://registronacional.go.cr/Institucion/index.htm>

Registro Nacional. (2022). *Guía de Calificación de Bienes Inmuebles. Registro Inmobiliario*. Versión 1.8. San José, Costa Rica.

Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. N° 6411. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (2020). Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=90010#up

Salas, A. y Matarrita, R. (2006). *Antología sobre temas éticos, morales y deberes jurídicos*. (1st ed.). San José, Costa Rica.

Tribunal Disciplinario Notarial. *Jurisprudencia sobre proceso disciplinario notarial por demora en el deber de inscripción de bien inmueble.* <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-652410>

APÉNDICE

JURISPRUDENCIA SOBRE PROCESO DISCIPLINARIO NOTARIAL POR DEMORA EN EL DEBER DE INSCRIPCIÓN DE BIEN INMUEBLE.

VOTO NO. 248-2015

TRIBUNAL DISCIPLINARIO NOTARIAL. Primer Circuito Judicial de San José, a las diez horas del treinta de octubre del dos mil quince.

Proceso Disciplinario Notarial establecido por la señora Antonia Villegas Jiménez, quien es mayor, viuda, oficios del hogar, vecina de Santa Lucía de Barba de Heredia, cédula de identidad número dos- doscientos diecinueve- quinientos ochenta y cuatro, contra el licenciado José Alberto Villalobos Salas, quien es mayor, casado, abogado y notario, cédula de identidad número cuatro- ciento cincuenta y uno- setecientos sesenta y tres, vecino de Heredia. Interviene por disposición legal, la Dirección Nacional de Notariado.

RESULTANDO:

1.- La señora Antonia Villegas Jiménez denunció al notario José Alberto Villalobos Salas, en razón de que el citado profesional, a pesar de haberle entregado cuatro millones ciento cincuenta mil colones, no inscribió las escrituras de su interés, relacionadas con el proceso sucesorio de quien fue Manuel Sánchez Campos. Dijo que debían hacerse varios actos, todos relacionados con la finca inventariada, folio real matrícula cuatro- ochenta mil seiscientos ochenta y ocho, que consistían en su adjudicación, luego en la donación de esa finca a sus hijos y la constitución de un usufructo vitalicio a su favor, así como a una rectificación de medida y ubicación. Pretende que el notario sea obligado a realizar las inscripciones de su interés o bien, a devolverle la cantidad de dinero indicada inicialmente (folios 18, 19 y 22).

2.- El licenciado Villalobos Salas justificó la demora en que la quejosa no le entregó el plano visado y catastrado, que estimó necesario para llevar a cabo la inscripción. Aunque admitió haber recibido dinero por parte de la quejosa, negó que alcanzare la suma

pedida y remitió a la prueba. Dijo que presentaría la documentación al Registro (folios 35 y 36).

3.- La autoridad de primera instancia , luego de conferir a la persona notaria acusada, el plazo de un mes para que procediera con la inscripción pedida o bien con la devolución del monto pretendido, concedido por resoluciones de las ocho horas del dieciocho de julio del dos mil trece (folio 54), catorce horas treinta minutos del ocho de octubre del dos mil catorce (folio 67) y ocho horas treinta minutos del catorce de enero del dos mil quince (folio 71), dictó la sentencia número doscientos cinco-dos mil quince, de las nueve horas cuarenta y un minutos del veintinueve de junio del dos mil quince, cuya parte dispositiva, dice: “ POR TANTO Se declara con lugar el proceso disciplinario notarial establecido por ANTONIA VILLEGAS JIMÉNEZ contra el notario JOSÉ ALBERTO VILLALOBOS SALAS imponiéndole la corrección disciplinaria de UN MES de suspensión en el ejercicio de la función notarial, en el entendido de que dicha suspensión se mantendrá vigente hasta la inscripción final de los testimonios correspondientes a las escrituras ciento siete y ciento ocho del tomo tercero de su protocolo, quedando obligado a realizar la segregación para la cual se le rogaron sus servicios una vez que se le entreguen los planos catastrados y visados correspondientes. Dicha sanción, regirá, al amparo del artículo 161 del Código Notarial, ocho días naturales después de su publicación en el Boletín Judicial. Firme esta resolución, deberá comunicarse al Archivo Notarial, el Registro Civil, el Registro Nacional y la Dirección Nacional de Notariado. Publíquese el edicto respectivo. Se declara sin lugar la pretensión subsidiaria de la devolución de los montos entregados al notario al obligársele a la inscripción de los instrumentos públicos número ciento siete y ciento ocho y a realizar la localización de derechos una vez que se le entreguen los planos catastrados y visados correspondientes, que la sanción se mantiene en el tiempo, hasta por un plazo máximo de diez años de conformidad con el voto 3484 de la Sala Constitucional de las doce horas del ocho de Julio del año mil novecientos noventa y cuatro, tome nota la Dirección Nacional de Notariado para lo que corresponda. Licda. Grace Hernández Herrera” (folio 83).

4.- En desacuerdo con lo así fallado, apeló la parte actora y al haber sido admitida esa impugnación, conoce este Tribunal del asunto (folios 92 a 95).

5.- En los procedimientos se han observado las prescripciones de ley.

REDACTA EL JUEZ ECHANDI SALAS.

CONSIDERANDO:

I.- Aspectos Procesales: Observa este Tribunal, que el Juzgado ante las pretensiones de la parte denunciante dictó tres providencias, en distintas fechas, mediante las cuales, confirió plazo al denunciante para que cumpliera con la inscripción pedida o en su defecto, devolviera el dinero solicitado. Es así que por resolución de las ocho horas del dieciocho de julio del dos mil trece (folio 54), confirió el plazo para inscribir; por resolución de las catorce horas treinta minutos del ocho de octubre del dos mil catorce, concedió plazo para devolver el dinero (folio 67) y mediante providencia de las ocho horas treinta minutos del catorce de enero del dos mil quince (folio 71), confirió nuevamente el plazo de un mes para inscribir. Con el mayor de los respetos para el ad quo y con el ánimo de mejorar el servicio, estima este órgano, que sería más acorde con el principio de economía procesal, sin perjuicio de las condiciones específicas de cada expediente, dictar una resolución o bien máximo dos providencias con un intervalo de tiempo menor entre ellas, pues nótese en el caso, el prolongado tiempo entre una y otra, y que una de ellas, es reiterativa de una anterior.

II.- Hechos Probados: Por no resultar controvertidos, se admiten los hechos demostrados, tenidos así por la señora jueza ad quo. Sin embargo, debe aclararse el hecho identificado con el número cuatro, en el siguiente sentido: De los tres millones setecientos cincuenta mil colones, que ahí se tuvo por cancelados, un millón seiscientos mil colones corresponden al pago de “satisfacer gastos propios de la “sujeción”, entregados el siete de febrero del dos mil once (folio 1); ochocientos mil colones, también por ese concepto, pagados el catorce de febrero del dos mil once (folio 2); seiscientos cincuenta mil colones, por “segregaciones de propiedades”, pagados del ocho de abril del dos mil once (folio 4); trescientos mil colones, entregados del cinco de abril de ese año, por “trámites de aumento de cabida de terreno, proceso sucesorio” (folio 4) y cuatrocientos mil corresponden a honorarios, según los recibos números doscientos dos y doscientos tres (folio 3).

III.- Sobre el Fondo: La competencia del Tribunal está limitada a los términos del recurso. Y en esta idea, la señora jueza, tuvo por establecido que el acusado autorizó las escrituras números ciento seis y ciento siete y al no demostrar su inscripción, encontró al denunciado responsable del incumplimiento del deber respectivo, castigándolo por esa omisión. Esa determinación, en vista de lo explicado, no resulta posible conocerla. Lo que sí puede apreciarse, es el rechazo de la solicitud de devolución del dinero, que en su oportunidad la quejosa le entregó al acusado, para que confeccionara e inscribiera el negocio de su interés. A esto se limitará el Tribunal. Tómese nota, que podría pensarse que la actora carece de interés, pues resultó gananciosa, sin embargo, esta falta de interés en solo aparente, pues la supuesta inhabilitación del notario a quien se obligó a inscribir, podría afectar la registración oportuna de los instrumentos y con ello hacer nugatoria la acción de la denunciante.

IV.- Ahora, para que una persona notaria pueda ser responsable ante la demora en el deber de inscripción, es necesario que ésta le sea atribuible y para que esto sea así, las partes deben haber cumplido con las obligaciones que el ordenamiento jurídico les impone, entre otros y de interés para el recurso, la satisfacción de los honorarios, que es la contraprestación del servicio notarial, así como la entrega del dinero para el pago de los tributos generados por el negocio y necesarios para su inscripción (artículos 144 inciso a) y 166 del Código Notarial, y numerales 4, 64 a 67 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, Decreto Ejecutivo No. 32493-J del 9 de Marzo del 2005, publicado en La Gaceta No. 150 del 5 de Agosto del 2005, vigente al autorizarse las escrituras ciento seis y ciento siete, primero y ocho de abril del dos mil once, respectivamente, pues fue luego derogado por el Decreto Ejecutivo No. 36562-JP de 31 de enero del 2011, que entró en vigencia a partir de su publicación, realizada en La Gaceta No. 95 de 18 de mayo del 2011). Estas disposiciones tienen varios efectos en el asunto. Uno de ellos es que sería contradictorio que se pida a la persona notaria que inscriba a la vez que se solicita la devolución de honorarios y gastos de inscripción, pues éstos son necesarios para el cumplimiento del citado deber. Ambas pretensiones, entonces, son mutuamente excluyentes, dejando de lado, por supuesto, aquellos casos en que, junto con una demora en el trámite de inscripción, se haya denunciado y exista un cobro excesivo o no justificado, en que ambas sí podrían coexistir en el mismo tiempo y lugar, pero esto

no es lo sucedido. Aquí, la quejosa solicita se acoja la pretensión subsidiaria y que el notario devuelva el monto recibido. No observa este Tribunal objeción para acoger ese pedimento, según se explicará en el considerando siguiente, pues corresponde al derecho dispositivo de la parte, solicitar una pretensión u otra, en el tanto no afecte el derecho de la contraparte en el instrumento, sin embargo, en atención a las normas antes citadas, no puede ordenarse la devolución de la totalidad del monto referido. En esto hay una falta de derecho, que es apreciable de oficio. Por imperio de las citadas normas, habría que excluir la suma de cuatrocientos mil colones, pues según los recibos números doscientos dos y doscientos tres, de catorce de febrero del dos mil once y nueve de junio del dos mil once, visibles a folio 3, tal suma fue la pagada por ese concepto. Por lo que, concluido el su sucesorio con la autorización de las escrituras, según tuvo por demostrado la autoridad de primera instancia, siendo los honorarios su contraprestación y propiedad del notario, no puede ordenarse su devolución. En consecuencia, solo puede ordenarse la devolución de tres millones trescientos cincuenta mil colones, que corresponde a los demás gastos informados en los recibos indicados en el hecho segundo de la relación de hechos probados (artículo 148 del Código Notarial), pero bajo los parámetros que se dirán. Así, de esa suma, deberán deducirse, en ejecución de sentencia, aquellos montos que el acusado demuestre haber utilizado para el fin cometido, pues no sería posible ordenar, por ejemplo, la devolución de dineros ya cancelados, por tributos o a peritos, en la tramitación del sucesorio o bien en el proceso de inscripción de los testimonios de los citados instrumentos. Ello implicaría un enriquecimiento sin causa.

V.- Como explicó en los considerandos precedentes, la actora no demostró que el acusado estuviera inhabilitado, sin embargo ante esa posibilidad y pudiendo hacerse nugatorio la inscripción, siendo pretensión de la parte, estima el Tribunal que la sentencia de primera instancia debe ser modificada, en el sentido de que la suspensión en el ejercicio del notariado debe mantenerse vigente en el tiempo, hasta que se acredite la registración de los instrumentos objeto del asunto, según dispuso la autoridad de primera instancia, o bien, se agrega, hasta que el acusado deposite la citada suma de dinero en la cuenta del Juzgado, en los términos ya señalados, manteniéndose, en lo demás, el fallo impugnado. No hay contradicción en esto, pues como se explicó, ambas pretensiones si bien no pueden coexistir en el mismo tiempo y lugar, debe darse a la parte actora la posibilidad de

encontrar satisfacción material, con el cumplimiento, por parte del demandado, de cualquiera de las dos peticiones señaladas, pero no de las dos a la vez (por su condición de subsidiaridad) y al notario, la posibilidad de habilitarse nuevamente, satisfaciendo alguna de las dos obligaciones indicadas, lo que duplica las alternativas de cumplimiento. De ahí que una vez satisfecha cualquiera de las dos pretensiones establecidas, deberá levantarse la suspensión dispuesta, claro está, sin perjuicio de otras vicisitudes que puedan ocurrir en la etapa de ejecución y que como se señaló, deberán ser resueltas por el órgano de primera instancia.

VI.- Por último, no puede accederse a la pretensión de la denunciante, dilucidada en el recurso, para que se aplique la responsabilidad civil del notario y responda el fondo de garantía, pues este proceso es únicamente disciplinario, no resarcitorio. No hubo pretensión para la indemnización de daños y perjuicios, ni formó parte del reclamo original, sobre lo que se trabó la litis. Lo pretendido, se recuerda, fue la inscripción o la devolución del dinero entregado, pretensiones, estas últimas, propias del aspecto disciplinario y el medio de coacción para que cumpla es la suspensión.

POR TANTO:

Se modifica la sentencia de primera instancia, para que la suspensión en ejercicio de la función notarial, se mantenga vigente hasta que el notario acusado inscriba, en los términos señalados en el fallo impugnado o bien, se agrega, hasta el momento en que el acusado deposite en la cuenta del Juzgado, la suma tres millones trescientos cincuenta mil colones, para ser girados a la denunciante. Una vez cumplida cualquiera de ambas situaciones, se levantará la citada medida disciplinaria. Del citado monto que se ordena devolver, deberá deducirse, en ejecución de sentencia, los gastos que el acusado demuestre haber cancelado en la tramitación del sucesorio y en la tramitación del testimonio respectivo, según los parámetros establecidos. Se mantiene en lo demás el fallo impugnado.

Lic. Juan Federico Echandi Salas

M.Sc. Everardo Chaves Ortiz

Licda. Melania Suñol Ocampo