

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

**CASO #_4 COMPRAVENTA DE INMUEBLE DE
UNA SUCESIÓN**

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

LIC. CESAR RIVERA JIMENEZ

MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

MAYO, 2026

CONTENIDO

Introducción	1
Descripción del caso	2
Propósitos del análisis del caso.....	3
 Marco Normativo.....	 5
Normas jurídicas	5
 Análisis jurídico y argumentación	 31
 Instrumento notarial.....	 38
 Referencias	 67
 Apéndices	 71

Introducción

La finalidad de este trabajo de graduación es generar un análisis amplio de todos los elementos esenciales que conlleva el poder generar un acto jurídico al nivel notarial, es decir, desde el estudio previo del caso en específico teniendo en cuenta la aceptación del cliente, hasta los efectos jurídicos que finalmente pueda generar dicho acto.

Una de las ideas primordiales de la investigación es dar a conocer la importancia de la excelente preparación que debe tener un notario para que conozca todos los elementos preparatorios que tiene que estudiar para que surja la eficiencia correcta de lo escrito en su protocolo, así como los pasos correctos a seguir fuera de este, es decir, la tramitología que las instituciones públicas solicitan para su correcta validación.

De igual manera y como punto importante se esquematiza el acto en concreto solicitado, con una explicación del por qué se desarrolla de esa manera, todo esto para la satisfacción de los clientes, es decir, hay un análisis subjetivo y objetivo de todo lo que envuelve este acto tan importante.

Descripción del caso

Compraventa de inmueble de un inmueble de una sucesión

En mi notaria se presenta la señora Patricia Acuña Bermúdez, adulta mayor (70 años) con la siguiente consulta:

Desea comprar una propiedad ubicada en San Jerónimo de Moravia. Actualmente dicha propiedad forma parte de los bienes del sucesorio de quien en vida fue Catalina Peralta Aguilar (falleció el 04 de julio del 2024).

El proceso sucesorio lo lleva la notaria pública Elena Matamoros Díaz. Los familiares del causante son: la cónyuge Eliseo Vargas Rojas (albacea) y dos hijas mayores de edad: Endira y Rosa María. La propiedad mide 1500 metros cuadrados y se encuentra libre de gravámenes. Los tres están de acuerdo en vender.

En el caso en cuestión, resulta de capital importancia analizar la viabilidad del contrato de compraventa en el supuesto donde la parte vendedora es una universalidad (sucesión); asimismo, determinar si esta transacción tiene o no requisitos legales, administrativos y fiscales específicos por ese hecho. Adicionalmente, exponer de qué manera la función notarial podría satisfacer los requisitos de Ley impuestos para este tipo de transacciones a la hora de autorizar el negocio jurídico y garantizar su eficacia. Además, tener presente que dentro del proceso sucesorio existen otros bienes que estaban adjudicados a quien fue en vida Catalina Peralta Aguilar.

Propósito del análisis del caso

En esta respectiva etapa, en primera instancia, se tiene que definir el acto jurídico a realizar, el cual es la compraventa y para ello es importante recalcar su importancia y cuál ha sido su repercusión en el ordenamiento jurídico de Costa Rica.

El contrato de compraventa es aquel por el cual se hace posible la distribución de las cosas. Su origen se encuentra en la permuta, aunque también en la donación. Los hombres llegaron a construir tales cosas con tal superioridad que esto dio lugar a que necesitasen realizar una búsqueda para así encontrarle dueño a la mismas, es decir, un destino.

En el plano real del comercio esto se entendía como un trueque, aunque la primera manifestación real fue una especie de sistema en el que se hacían regalos de manera recíproca. Sin embargo, una vez que el dinero entra en juego en el ámbito del comercio comienzan a surgir nuevas necesidades, hasta llegar así a la compraventa, ya que y sobre todo en este ámbito, se realiza la comercialización a través de mercancías en la entrega de una cosa para la satisfacción de una serie de necesidades. La compraventa se basa en dar una cosa a cambio de dinero, y ésta es la obligación principal de la misma; por un lado, entregar la cosa, y por otro lado, entregar a cambio de ésta dinero. Así, y aceptada la compraventa en la sociedad como contrato, debemos hablar del inicio de esta a través de la definición descrita anteriormente como “emptio venditio”, por la cual en derecho romano se entiende como un contrato basado en acuerdo de voluntades y deberes de los cuales las partes deberán de responder. (Saravia Puerta, 2019, p. 19).

El derecho costarricense recoge estos principios históricos y jurídicos. La compraventa se regula como un contrato bilateral y oneroso, sustentado en el consentimiento mutuo y en obligaciones recíprocas: la entrega del bien y el pago del precio. El Código de Comercio de Costa Rica exige el consenso de las partes, un objeto lícito y un precio cierto o determinable, y regula los efectos jurídicos del contrato una vez perfeccionado. En determinados casos, como la transferencia de inmuebles, se requiere además la formalización mediante escritura pública. Así, la evolución desde el trueque hasta la compraventa moderna se refleja en la

estructura actual de las relaciones contractuales en Costa Rica, donde el dinero y el acuerdo de voluntades constituyen los pilares fundamentales del vínculo jurídico

Ortiz Blanco (2019, p. 41) explica que “la compra-venta es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un derecho...”. Tratándose de bienes tangibles (corporales), el código dispuso que el vendedor sólo debía efectuar la entrega, presuponiendo que la propiedad ya se había transmitido. Sin embargo, tratándose de bienes intangibles (incorporales) el deber del vendedor es transferir esa titularidad que el contrato aparentemente no llevó a cabo.

Entonces para tener claro la compraventa desde sus inicios se tenía que dar a cambio una cosa por otra hasta que luego el dinero de por medio se estableció el concepto como tal, entonces para que se de la compra venta como lo es el caso a desarrollar se tiene que transmitir un bien mueble a cambio de una paga en dinero, lo cual se tiene que cumplir una serie de pasos y requisitos específicos que se tienen que verificar, ya sea en el registro civil, registro nacional, tribunal supremo de elecciones, colegio de abogados, municipalidad, entre otros.

Otro aspecto que hay que tener claro es el concepto de inmueble.

El Diccionario Usual del Poder Judicial (2014) define los bienes inmuebles son aquellos que se encuentran fijados o unidos de manera inseparable al suelo, ya sea física o jurídicamente. Incluye terrenos, subsuelo, edificaciones y elementos como puertas o ventanas que, aunque en sí mismos podrían ser muebles, se tornan inmuebles por su adhesión permanente.

Por último, pero no menos importante hay que tener claro el concepto de sucesión ya que el caso lo amerita mencionarlo, ya que a la hora de que la señora Catalina Peralta fallece entra el tema de la sucesión, ya que se tiene que realizar para poder traspasar y vender los bienes que tenía a su nombre.

Lasarte (2025) señala que la sucesión *mortis causa* es la transmisión del patrimonio de una persona fallecida (de cujus) a sus herederos o legatarios.

Con esta pequeña introducción que se menciona brevemente e importancia de la figura de la compraventa, inmueble y sucesión, se puede entender para mantener un hilo conductor por el cual se quiere llegar al acto jurídico que solicita la señora Patricia Acuña Bermúdez.

Marco normativo

El notario en Costa Rica que interviene en actos de compraventa y derechos reales, especialmente sobre propiedad privada, debe poseer conocimientos multidisciplinarios que abarcan principalmente el derecho civil, notarial, registral, administrativo y, en casos específicos, normas tributarias y sectoriales. Este dominio implica la capacidad de identificar, analizar y armonizar normas jerárquicamente superiores, como la Constitución Política, tratados internacionales y leyes generales, así como la normativa específica aplicable al acto jurídico concreto, tales como el Código Civil, Código Notarial (Ley No. 7764), Código Procesal Civil, Ley de Catastro Nacional, Ley del Registro Nacional y leyes especiales sobre personas jurídicas o sujetos públicos.

Constitución política

Artículo 45

El artículo 45 de la Constitución Política de Costa Rica establece que la propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la

indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia.

Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.

Este fragmento del artículo 45 de la constitución política de Costa Rica establece la inviolabilidad de la propiedad privada, las condiciones para la expropiación, interés público, indemnización previa, excepción en caso de guerra o conmoción interior y la posibilidad de imponer limitaciones de interés social mediante ley aprobada por mayoría calificada.

“...La Sala desarrolla en su doctrina jurisprudencial criterios que amplían el derecho a la propiedad privada, aún más que lo que señala la legislación infraconstitucional como el Código Civil, para incluir todos los intereses apreciables de un individuo, que alcancen un valor económico en otras leyes individuales. De ahí que, el contenido de la propiedad privada es la posibilidad de poseer de forma exclusiva de una cosa, de gozar de ella y disponer de la misma sin más limitaciones que las que la Ley disponga o la que imponga por propia voluntad su dueño”. (Sala Constitucional, Sentencia N° 08713-08, 2008).

Propiedad

Dicho de otra forma, “la propiedad es una relación entre el propietario y todos los otros sujetos de derecho, que deben por el derecho objetivo respetar el poder exclusivo del propietario sobre su cosa... (Ternera Barrios, 2019, p. 25).

La propiedad hace efectiva la libertad personal frente al Estado, identifica una familia como principio de comunicación patrimonial (régimen económico matrimonial,

alimentos entre parientes y continuidad sucesoria de un patrimonio), e identifica también ciertas stirpes y estamentos sociales que vertebran la sociedad política; a la vez que sustenta la libertad de comercio y de empresa, como valores también esenciales en la libertad de las personas y los pueblos. En una corriente de filosofía jurídica que se inicia con John Locke y que continúa de forma ininterrumpida hasta las modernas corrientes marxistas, se parte del axioma de que el fin del Estado es la tutela de la propiedad privada. La tutela de la propiedad privada y la libertad de empresa es el oxígeno en el que se gesta el movimiento codificador... (Álvarez Caperochipi, 2012, p. 23).

La propiedad es aquel derecho que obtienen las personas al realizar un acto solemne y pasan a ser titulares legítimos de un bien los cuales forma parte de un derecho real, los mismos prácticamente pueden hacer lo que quieran con ese bien, ya sea venderlo, regalarlo.

ARTÍCULO 264 del código civil de Costa Rica establece que el dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos:

- 1º.- De posesión.
- 2º.- De usufructo.
- 3º.- De transformación y enajenación.
- 4º.- De defensa y exclusión; y
- 5º.- De restitución e indemnización.

Artículo 571

El artículo 571 del código civil establece que, Si una persona muriere sin disponer de sus bienes, o dispusiere sólo en parte, o si, habiendo dispuesto, el testamento caducare o fuere anulado, entrarán a la herencia sus herederos legítimos"

Así, la sucesión ab intestato sólo se aplica en ausencia de disposición testamentaria de los bienes del causante, por lo que ostenta una condición supletoria de ésta. Es decir, nuestro ordenamiento le concede a la persona la facultad de disponer "mortis causa" libremente de sus bienes, con la excepción de ciertas obligaciones, por ejemplo, alimentarias, que deben soportar los bienes dejados por el causante, en caso de que los distribuya a personas con quienes no tiene el deber de suministrar alimentos. De esta manera, si el fallecido no dispuso oportunamente sobre la forma en que se debe discernir su patrimonio, la Ley establece criterios que permiten su distribución, supliendo la voluntad del causante, quien posee –en todo caso– la libertad de escoger las personas que adquirirán la condición de heredero o legatario de sus bienes. Tales criterios se encuentran regulados en el artículo 572 ibídem, el cual define como herederos legítimos, en primer orden, a los hijos, los padres y el consorte, o al conviviente en unión de hecho; en segundo, a los abuelos, y demás ascendientes legítimos; tercero, los hermanos legítimos y los naturales por parte de madre; cuarto, los hijos de los hermanos legítimos o naturales por parte de madre y los hijos de la hermana legítima o natural por parte de madre; quinto, los hermanos legítimos de los padres legítimos del causante y los hermanos uterinos no legítimos de la madre o del padre legítimo y, por último, las Juntas de Educación correspondientes a los lugares donde tuviere bienes el causante, respecto de los comprendidos en ese sitio. Así, dichas personas "entrarán" en la herencia con el mismo derecho individual y sólo a falta de las que se indica el orden precedente se llamará a las que se encuentran comprendidas en el orden siguiente, salvo el caso de que se aplique el instituto de la representación, artículo 537 del Código Civil. (Sala Constitucional, resolución N° 2001-7518, 2001).

El artículo 572 del código civil establecen que son herederos legítimos:

- 1) Los hijos, los padres y el consorte, o el conviviente en unión de hecho.

En primera línea los herederos legítimos en el caso en concreto son el esposo el cual va ser el albacea para dicho proceso y sus hijas, tos están de acuerdo.

El artículo 1049 del código civil establece que la venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

El artículo 1056 del Código Civil establece que el precio de la venta debe ser determinado por las partes. En el caso que nos ocupa, las partes convienen en el precio de treinta millones de colones, de manera que también esta norma es aplicable al caso que nos ocupa.

El artículo 1061 del Código Civil establece que la venta de cosa ajena es absolutamente nula. En este caso, esta norma aplica en el sentido en el que obliga que la parte vendedora se haga representar correctamente a través del albacea, pues es la sucesión la dueña del objeto de la venta.

La función notarial

Al Notario lo podemos definir como aquel funcionario público que fedataria los actos y contratos que determinan las leyes, autoriza con su potestad Etimológicamente, a la palabra “escribano” la relacionamos con la actividad notarial, efectivamente notario y escribano se tratan de palabras sinónimas., pues Escribano viene de la palabra romana y egipcia “escriba” quienes en la antigüedad eran funcionarios del rey o del faraón que transcribían, archivaban, interpretaban y daban a conocer los decretos y leyes dictadas por el rey, quienes utilizaban para su transcripción en un primer momento borradores o “minutas”, originalmente eran piedras calizas y posteriormente convirtieron en documentos finales ya bien elaborados y conocidos como papiros. (Díaz-Peñaherrera, 2013, p. 6).

En caso del **notario público** se trata de un profesional en derecho, especialista en derecho notarial y registral, con habilitación para el ejercicio

pleno de las funciones notariales. Está obligado a tener oficina abierta y no puede ser funcionario público, salvo las únicas excepciones contenidas en los **incisos a y b del artículo 5. (Código Notarial de Costa Rica, 2023, art. 5, incs. a y b).**

Función registral

El sistema registral da como resultado el aseguramiento de los bienes susceptibles a inscripción, lo que exige previamente el acudir ante la autoridad registral con la finalidad de rogar esa protección, en este punto es donde adquiere relevancia el acto mismo de la registración, ya sea esta constitutiva o declarativa, ya que cualquiera de ellas busca canalizar los intereses particulares en el resguardo institucional. (Argüello Maradiaga, 2025, p. 99).

La función jurisdiccional.

El sistema de seguridad jurídica preventiva patrimonial no estaría completo sin la competencia de quien ejerce la jurisdicción, si bien a este aplicador de la norma lo cubren postulados bases como el “iura novit curia”, estos aforismos no siempre reflejan la verdadera coyuntura de estos operadores del derecho.

La judicatura frente a la tarea de la función notarial y la función de naturaleza registral se presenta en la mayoría de las legislaciones como una autoridad sobre el registrador y el notario, situación jurídica que se aplica en el caso nacional, convirtiendo el accionar del juez en una imposición, tanto en el juzgamiento de las responsabilidades y sanciones para el amanuense como para el registrador, aunado a la posibilidad normativa de modificar los asientos registrales, si es que así, lo amerita la aplicación de la justicia. (Argüello Maradiaga, 2025, p. 103).

Principios registrales

El Principio de Rogación en materia registral, es el punto de partida para la actuación institucional del registrador, este se construye en la praxis jurídica, como un impulso normativo requerido para la creación, modificación o extinción de asientos registrales, es indispensable para su correcta comprensión definir conceptualmente que se entiende por este postulado y de ahí analizar los efectos derivados. (Argüello Maradiaga, 2025, p. 111).

Principio de prioridad o prelación

Desde el mismo momento de la presentación de un documento en el registro se inicia el procedimiento registral. La prioridad de la inscripción (de todo asiento registral), no se funda en el asiento mismo de inscripción, sino en la presentación de los títulos en el registro de la propiedad. Presentado un documento en el registro se practica en el asiento de diario el asiento de presentación que define la prioridad registral del documento. ... (Álvarez Caperochipi, 2012, p. 246).

Principio de especialidad o determinación.

El Principio de Especialidad en materia registral, se define desde una concepción básica, que delimita su importancia e injerencia dentro de las distintas disciplinas jurídicas del derecho registral patrimonial. Aunado a su definición básica, con respecto a los bienes inscritos en los diversos registros públicos, este postulado guarda un entendimiento práctico particularizado según cada materia experta. Como primera idea es importante interiorizar como este se concibe en las distintas aristas, como es la inmobiliaria. (Argüello Maradiaga, 2025, p. 131).

Principio de legalidad registral

Por la naturaleza de las competencias de la organización registral, su principio de legalidad se describe en la mencionada función calificadora, definiéndose como una política institucional, en la normativa que regula la inscripción de documentos, disponiendo que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. (Argüello Maradiaga, 2025, p. 137).

Principio de publicidad registral

La publicidad registral, es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general “erga omnes” respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de resoluciones administrativas, judiciales y demás. Por ello, la publicidad registral, en nuestro ordenamiento jurídico ... es el medio empleado por la oficina registral para difundir y dar a conocer a todo el público en general los actos, contratos, documentos que se encuentran en la entidad, con el objeto de garantizar y proteger a los inscribientes y a terceros, teniendo como importancia la de brindar seguridad jurídica eficaz. (Calvay Odar, 2012, p. 6).

Principio de fe pública registral

Previo a emitir nuestras consideraciones de fondo es importante ahondar sobre el consagrado Principio de Fe Pública Registral que es una figura jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros. De este principio derivan dos presunciones: a) presunción positiva

de que es un tercero, todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) presunción negativa de que, lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica.

Resolucion Definitiva 2019)

Principio de pertinencia en la inscripción

Existen derechos y situaciones jurídicas que, a pesar de reunir los requisitos necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad, no necesitan de la publicidad registral para producir plenos efectos, pues por gozar de una publicidad que emana de la ley, que los establece imperativamente, o por su carácter ostensible y patente, pueden ser conocidos por todos y, por consiguiente, gozan de eficacia erga omnes (Sánchez Calero, 2014).

Principios deontológicos del notario

Probidad u honestidad: Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional y como forma de vida privada o pública, la cual se vería alterada cuando perjudique a terceros, dañen la imagen del gremio, alteren el orden público o exista conflictos de intereses.

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

Principios específicos

1) Veracidad:

el primer deber del notario es expresar, en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, ajustarse a los hechos, presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes.

2) Contralor integral de legalidad:

el notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

3) Imparcialidad:

como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil.

4) Responsabilidades:

El notariado responde a una necesidad social por lo que el notario está sometido a responsabilidades disciplinarias, civiles, penales y fiscales, conforme a las leyes de la República.

5) Asesoría:

el notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico- jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad.

6) Dignidad:

el notario debe tener conciencia del respeto a sí mismo y a los demás, en el ejercicio profesional.

7) Decoro:

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

8) Secreto profesional:

consiste en la obligación del notario público de mantener en su fuero interno, todas las confidencias e informaciones extra protocolares, con las excepciones de ley.

9) Transparencia:

el notario está obligado a brindar a las partes la misma asesoría e información, no reservándose para sí, elementos que podrían viciar su voluntad negocial.

10) Responsabilidad fiscal:

el notario no debe favorecer, con sus actuaciones, la evasión fiscal, puesto que el ejercicio eficiente, eficaz y transparente del notariado contribuye a una adecuada recaudación tributaria.

(Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense No. 2014-002-004)

Lineamientos Deontológicos del Notariado

Constituyen un conjunto de normas éticas y principios fundamentales que regulan de manera precisa la conducta de los notarios en el ejercicio de su labor profesional. Su objetivo principal es asegurar la legalidad, imparcialidad e integridad en todos los actos notariales que se realicen. Estos lineamientos están contemplados en los **Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense No. 2014-002-004**

Confidencialidad de la información: Se establece la obligación de los notarios de mantener la confidencialidad de la información que les es confiada por los ciudadanos. Esto implica que cualquier dato o documento que se presente ante el notario debe ser tratado con el más alto grado de

reserva y discreción, garantizando así la privacidad de las partes involucradas.

Imparcialidad en la actuación: se resalta la importancia de la imparcialidad en la actuación de los notarios. Esto significa que los notarios deben actuar de manera neutral y objetiva, sin favorecer a ninguna de las partes en un acto notarial, asegurando así la equidad en el proceso y la confianza del público en el sistema notarial.

Prohibición de realizar actos contrarios a la ley: se prohíbe a los notarios realizar cualquier acto que sea contrario a la ley. Esta disposición es crucial para mantener la integridad del sistema notarial y proteger los derechos de los ciudadanos, ya que asegura que todos los actos notariales se realicen dentro del marco legal establecido.

Inscripción

Se puede decir que la inscripción se hace a fin de dar publicidad al derecho de propiedad, y es de interés particular; sea que el individuo tiene interés de “notificar” a todo el mundo (Urbi et Orbe), que es dueño de un bien inmueble, el cual debe ser respetado y protegido, y que en su uso lo muestra a todos para comprobar su estado (libre o gravado), y poder aprovecharlo obteniendo de él los beneficios propios de su naturaleza. Es claro que esto no es posible sino después de que el Estado protege la propiedad privada como un derecho esencial del ciudadano. (Magister, 1996, p. 31).

Normas procesales

Código procesal civil

De la competencia en actividad judicial no contenciosa

El artículo **129 del Código Procesal Civil** de Costa Rica establece que.

La competencia material. Los notarios públicos podrán tramitar sucesiones testamentarias y *ab intestato*, adopciones, localizaciones de derechos

indivisos sobre fincas con plano catastrado, informaciones de perpetua memoria, divisiones de cosas comunes, de forma material o mediante la venta pública, distribución del precio, deslindes y amojonamientos, consignaciones de pago por sumas de dinero y la liquidación de sociedades mercantiles, cuando sea solicitada mediante acuerdo unánime de los socios. Si la sociedad no cuenta con libros legalizados, la solicitud de la liquidación se hará en escritura pública.

El trámite de todos esos asuntos ante notario será optativo y solo podrán ser sometidos al conocimiento de esos funcionarios cuando no figuren como interesados menores de edad ni incapaces.

(Así reformado por el artículo único de la ley N° 9486 del 9 de octubre de 2017, “Reforma Código Notarial, para autorizar la liquidación de sociedades mercantiles en sede notarial independientemente del origen de la disolución.”)

El artículo **115 del código procesal civil de Costa Rica** establece que es procedente el proceso sucesorio para constatar y declarar la existencia de los sucesores del causante, determinar el patrimonio relicto, acabar la indivisión de los bienes sucesorios y dotar a la sucesión de representación.

El artículo **124 del código procesal civil de Costa Rica** establece que el abogado director de la sucesión será elegido libremente por el albacea.

Artículo 126.- Apertura

El artículo **126.1 del código procesal civil de Costa Rica** establece que podrá promover el sucesorio toda persona que demuestre tener interés legítimo.

El artículo **126.2 del código procesal de Costa Rica** establece la solicitud inicial deberá contener:

1. El nombre, las calidades y el último domicilio del causante.

2. Los nombres, las calidades, el domicilio y, si constara, la dirección de los presuntos herederos.
3. Si hay personas menores de edad, personas con capacidades especiales o ausentes.
4. Si se tiene noticia de la existencia de testamento.
5. Prueba del fallecimiento del causante.
6. Una lista provisional de los bienes del causante y su valor aproximado.

128.3 Avalúo.

El artículo **128.3 del código procesal de Costa Rica establece que** Cuando los inmuebles, vehículos u otros bienes tengan asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos dos años o se tratará de bienes cotizados en bolsa, ese se tendrá como valor real. En los demás casos, se nombrará perito.

Artículo 130.- Administración

El artículo **130.1 del código procesal de Costa Rica establece que**, con la aceptación del cargo, el albacea entra de pleno derecho y sin formalidad alguna en la posesión de los bienes y ejercerá su gestión y administración hasta la entrega a los sucesores. El cónyuge sobreviviente o el conviviente de hecho al que la ley le confiera derechos y los hijos que en ella vivan podrán continuar habitando la casa que ocupaban en el momento del fallecimiento del causante, mientras no resulte adjudicada a otra persona.

El artículo **130.7 del código procesal de Costa Rica establece que** cuando sea procedente la venta de bienes se hará con base en avalúo pericial. Previa audiencia a los interesados, se podrá autorizar disminuciones en el precio, si hubiera dificultades para realizar la venta. Cuando se disponga de forma judicial, se estará a lo dispuesto para el remate, en cuyo caso, si se declara insubsistente la subasta, el depósito de participación se abonará íntegro a la sucesión como daños y perjuicios.

Artículo 133.- Distribución y partición de bienes sucesorios

El artículo 133.1 del código procesal de Costa Rica establece que Firme la declaratoria de sucesores, aprobado el inventario y si no existen controversias pendientes de resolución, todos los interesados, de común acuerdo, sin necesidad de autorización expresa, podrán disponer sobre la distribución de los bienes. Si se tratara de bienes que deben registrarse, el convenio deberá hacerse constar en escritura pública, de la cual se enviará copia auténtica al tribunal. En los demás casos, se comunicará lo convenido.

GUÍA PRÁCTICA DE CALIFICACIÓN DEL REGISTRO INMOBILIARIO

Requisitos generales

1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (Código Notarial de Costa Rica, 2023, art. 83; Código Civil de Costa Rica, 2020, art. 450).
2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos. (Ley de Aranceles del Registro Nacional, 1970, art. 2, inc. b).
4. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho

que se vende expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la venta es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. Cuando se adquiere en porcentajes o metros cuadrados, las proporciones podrán tener un máximo de dos decimales. ... (Código Civil de Costa Rica, 2020, arts. 270 y 460; Decreto Ejecutivo N.º 44647, 2019, arts. 36 y 181 incs. e, f).

(Modificado el punto 4 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

5. En caso de venderse un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido, así como la proporción del derecho reservado. (Decreto Ejecutivo N.º 44647, 2019, arts. 36 y 181 inc. d).

(Modificado el punto 5 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

7. En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en el módulo de información del inmueble en el SIRE. En caso de que el Sistema de Información de Planos (SIP) indique que el plano no está verificado en zona catastrada, se remitirá el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende registrar. Para cumplir con la calificación unitaria, si el documento adolece de otros defectos, se debe esperar la respuesta a la consulta antes de remitirlo al Departamento de Archivo

8. En igual sentido, en los inmuebles ubicados en distritos declarados como zona catastrada y que no exista coincidencia entre la medida indicada por el plano catastrado y el asiento registral, deberá verificarse en el módulo de consulta histórica del SIRE, si se ha efectuado una modificación en la medida

de dicho inmueble. Debido a ello, no es dable asignar como defecto la discrepancia entre la medida del plano respecto a la del asiento registral.

9. En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el contrato, y el valor fiscal tributario. Diversos supuestos:

a) Si se vende un derecho de un medio ($1/2$) en una finca que tiene un valor fiscal de un millón de colones, se cobran derechos, timbres e impuestos por la cantidad de quinientos mil colones, y así sucesivamente de acuerdo con el quebrado de que se trate.

b) Si la finca mide 1000 metros cuadrados, y se traspasa un derecho de 150 metros cuadrados, se divide el valor fiscal tributario entre la medida de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de metros que se traspasen.

c) Si se traspasa un derecho de 13, 50 colones proporcional a 350 colones, se divide el valor fiscal tributario entre el valor de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de colones que se traspasen.

d) Si lo que se traspasa es un derecho porcentual (10%, 40%, etc.), se multiplica el valor fiscal por el valor porcentual.

10. En caso de las fincas que estén en tomos y no se indique la proporción directa del derecho en el asiento respectivo, la fórmula para determinar la proporcionalidad directa y poder aplicar la operación del punto 9 anterior, es la siguiente:

Derecho indirecto DIVIDIDO entre la proporción de este MULTIPLICADO por la proporción del derecho original.

Así, si en una finca existe un derecho de 40 colones proporcional a 325 colones y por un asiento posterior valoran el derecho de 40 colones en 1750 colones y se lo traspasaron a varios condueños de la siguiente forma: 1) un

derecho de 750 colones proporcional a 1750 colones 2) un derecho de 350 colones proporcional a 1750 colones

Un derecho de 650 colones proporcional a 1750 colones Para determinar la proporción directa del derecho 1 (el de 750 colones proporcional a 1750 colones) se aplica la fórmula: Derecho indirecto (750) entre proporción (1750) y el resultado se multiplica por el derecho original (40). El resultado es la proporción directa del derecho.

Que da en este ejemplo 17.20 colones (de los 40 colones)

11. El artículo 270 del Código Civil de Costa Rica establece que en caso de derechos indivisos no se requiere la descripción completa del inmueble ya que el condueño unilateralmente no puede modificar ni actualizar la descripción de un inmueble que no le pertenece en su totalidad.

12. Para los contratos que sean otorgados en moneda extranjera, el cobro de los rubros tributarios se calculará efectuando la conversión en moneda nacional, en relación con el tipo de cambio oficial vigente a la fecha de otorgamiento del documento. En el caso específico de los dólares estadounidenses, el tipo de cambio oficial es el que fije como referencia para venta el Banco Central de Costa Rica. (Junta Administrativa del Registro Nacional, Acuerdo J550, 2006).

13. La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo" es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar dicha declaración jurada.

Sucesiones

En suma, la sucesión es un modo de adquirir herencias —universalidades jurídicas— y legados —derechos patrimoniales específicos, usualmente, la

propiedad sobre uno o varios cuerpos ciertos—. El causante de este modo derivativo se denomina de cuius³, difunto, etc. Por su parte, los causahabientes se denominan de manera genérica, asignatarios y, de forma concreta, herederos y legatarios. (Ternera Barrios, 2026, p. 338).

Adjudicación en proceso sucesorio

1. La adjudicación debe asentarse en escritura pública con la comparecencia de los herederos o cesionarios o bien mediante protocolización de piezas (aplicable cuando existan proyectos distributivos aprobados en expedientes sucesorios judiciales), que es la transcripción literal o en lo conducente de las piezas del expediente judicial en que estén contenidas las diferentes actuaciones. Se hace énfasis en lo anterior dado que no procede una narración de hechos por parte del profesional, lo cual consistiría en una simple acta notarial la cual no es inscribible, por lo que se procederá a la cancelación de su asiento de presentación.

2. Es procedente efectuar adjudicaciones en forma total o parcial de los bienes o derechos del causante, cabiendo la posibilidad de adjudicar derechos, lotes o acreencias en forma parcial, reservando los restos de bienes o derechos a nombre del causante.

(Adicionado el punto 2 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

3. Indicar el número de expediente judicial o notarial asignado al proceso.

4. Nombre identificación y estado civil del causante. El estado civil no podrá omitirse en ninguna circunstancia, a efecto de corroborar que no existan créditos por ganancialidad pendientes de liquidar.

5. Citas del inmueble o inmuebles que se adjudican. Si son créditos hipotecarios, dar las citas completas de estos (Código Notarial de Costa Rica, art. 88; Decreto Ejecutivo N.º 42835, 2011, arts. 23 inc. j y 30 inc. d).

6. Descripción completa de los bienes (art. 88 del Código Notarial).

7. Plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

8. El artículo 128.1 y 128.3 del Código Procesal Civil de Costa Rica indica el monto del avalúo del bien. El avalúo puede sustituirse si el inmueble tiene asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos 2 años, a la fecha de presentación del inventario de bienes por parte del albacea, este valor podrá sustituir el avalúo pericial. Para tales efectos, el notario hará constar en el documento el valor asignado, la fecha de actualización del valor con vista en la certificación que emita la autoridad competente y la fecha de presentación del inventario de bienes

(Modificado el punto 8 anterior a partir del 04 de setiembre del 2024)

9. El artículo 126.3 del Código Procesal Civil de Costa Rica establece Indicar fecha de publicación del edicto en el Boletín Judicial a efecto de poder verificar los 15 días hábiles entre este y la declaratoria de herederos. Dicho plazo empezará a correr a partir del día siguiente de la fecha de la publicación. Si no hubiese transcurrido ese plazo, se indicará como defecto.

10. El artículo 127 del Código Procesal Civil de Costa Rica establece Indicar la fecha del acta de declaratoria de herederos. Si el documento presentado corresponde a una adjudicación con la comparecencia de los herederos, que indique expresamente que los comparecientes son los únicos herederos declarados, no se requiere que se indique nuevamente los nombres y cédulas de identidad de los herederos. Si el documento presentado corresponde a una protocolización de proyectos distributivos o cuentas particiones en sede judicial, bastara únicamente con la indicación de la fecha del acta de declaratoria de herederos.

11. Indicar expresamente el monto por el cual se adjudican los bienes o derechos, el cual nunca podrá ser menor al valor del avalúo o su valor tributario según corresponda. Una vez adjudicados, es improcedente la cesión de derechos, lo anterior por cuanto dejan de existir las cuotas hereditarias y lo que se adquiere un derecho real sobre el bien, por lo que la figura jurídica

de la cesión deviene en improcedente, debiéndose indicar causa traslativa. Todo traspaso posterior del inmueble deberá realizarse por medio legalmente previsto y pagar los tributos respectivos.

12. En caso de que sean varios los adjudicatarios de un bien o bienes, deberá consignarse la proporción en que se adjudican (Art. 181 inciso d del Decreto Ejecutivo 44647 Reglamento General del Registro Inmobiliario).

(Modificado el punto 12 anterior en cuanto a la referencia normativa a partir del 24 de marzo del 2025)

13. En la acumulación de sucesiones ajustarse a lo dispuesto por el artículo 121 del Código Procesal Civil.

14. el artículo 135 del código notarial establece Los asuntos pendientes en los Tribunales podrán ser continuados y concluidos por un notario público, si todos los interesados lo solicitan por escrito.

15. Cuando el inmueble es del cónyuge supérstite y a él se le adjudica la ganancialidad de dicho inmueble, este acto no implica traspaso; solo paga el mínimo de Arancel de Registro, y los rubros relativos a timbre del Colegio de Abogados y timbre de Archivos Nacionales por el mayor monto entre el que indica la adjudicación del crédito por ganancialidad y el valor fiscal del bien o derecho. En estos casos lo que opera registralmente es una rectificación de estado civil del cónyuge supérstite.

16. Si dentro del haber sucesorio existe uno o más inmuebles sujetos a limitaciones vigentes del INDER a la fecha de la muerte del causante, el procedimiento sucesorio respectivo no puede ser tramitado en sede notarial conforme lo establece el artículo 314 de la Ley 9609 que es el Código Procesal Agrario, debiendo procederse a la cancelación del asiento de presentación si ingresa un documento en el cual se adjudiquen bienes provenientes de un proceso sucesorio notarial. Si la adjudicación del inmueble, bajo estas condiciones, se diera por medio de exhorto o por disposición judicial, para efectos de este Registro se tendrán por cumplidos

los requisitos dispuestos por la Ley 9036 (artículo 68) y el Decreto Ejecutivo 43102 (artículos 124 y siguientes).

(Modificado el punto 16 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

17. En el caso de procesos sucesorios judiciales tramitados ante la jurisdicción agraria una vez que se autorice los traspasos de bienes inscribibles en los cuales existan limitaciones vigentes del INDER al momento del fallecimiento del causante, se deberá proceder a la protocolización notarial de lo resuelto y aprobado en sede judicial. (Ley N.º 9609, 2018, art. 317).

(Adicionado el punto 17 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

18. En el caso de bienes inmuebles cuya naturaleza indique esta destinados o aptos para el desarrollo de actividades y servicios agrarios y no cuente el inmueble con limitaciones vigentes del INDER a la fecha del fallecimiento del causante, debe la persona notaria dar fe que el bien no ha sido adjudicado, dotado, asignado o traspasado mediante algún modelo de dotación de tierras por parte de entidades a cargo del desarrollo rural por cuanto en estos casos conforme al artículo 314 de la Ley 9609 que es el Código Procesal Agrario el proceso sucesorio solo puede tramitarse en sede judicial agraria.

(Adicionado el punto 18 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

19. El artículo 317 de la Ley N.º 9609 establece disposiciones relevantes en materia registral...Si el proceso sucesorio es de conocimiento de la jurisdicción agraria, una vez que se autorice los traspasos de bienes inscribibles en los cuales existan limitaciones vigentes del INDER al momento del fallecimiento del causante, se deberá proceder a la protocolización notarial de lo resuelto y aprobado en sede judicial.

(Adicionado el punto 19 anterior a partir del 08 de octubre del 2025)

20. El artículo 133.1 del Código Procesal Civil de Costa Rica establece que en los casos en los cuales el acuerdo distributivo tomado en escritura pública

requiera homologación del tribunal, por involucrar intereses de ausentes, personas menores de edad o personas con discapacidad, lo deberá indicar el notario en dicho instrumento público, haciendo alusión a la resolución respectiva. Caso contrario, deberá consignarse como defecto.

21. Es totalmente valido que, al tomar los acuerdos, los herederos se adjudiquen entre ellos, o dispongan sobre el derecho real a favor de un tercero, debiendo en este caso indicar el título traslativo correspondiente.

22. En los casos en que se adjudiquen inmuebles sujetos a las limitaciones de las leyes 7052 y 8957, si la adjudicación proviene de un proceso sucesorio notarial, se debe requerir la autorización expresa del BANHVI, (Ley N.º 7052, 1987, art. 183; Consejo Superior Notarial, Acuerdo firme 2019-016-013).

23. En los casos en que se adjudiquen inmuebles sujetos a las limitaciones del INVU o del IMAS, si la adjudicación proviene de un proceso sucesorio notarial, y fuere otorgada encontrándose las limitaciones vigentes, se requiera de la autorización de la institución respectiva. En caso de que en el documento no se indiquen los datos referentes a la autorización referida se procederá a consignar tal situación como defecto. (Ley N.º 1788, 1954, art. 42; Ley N.º 4760, 1971, art. 42; Ley N.º 7151, 1990, art. 3; Decreto Ejecutivo N.º 29531, 2001, art. 13).

(Adicionado el punto 23 anterior a partir del 14 de marzo del 2024)

24. En los casos que se adjudiquen inmuebles sujetos a limitaciones del artículo 292 del Código Civil o bien cláusulas de inembargabilidad del artículo 981 del Código Civil, no se requiere ningún tipo de autorización y debe procederse a la cancelación de oficio de las limitaciones y cláusulas indicadas.

Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles.

El artículo 2 de la Ley N.º 6999 (Ley del Impuesto al Traspaso sobre Bienes Inmuebles) establece este impuesto grava todo acto jurídico, directo o indirecto, que implique la transferencia del dominio de un inmueble, incluyendo ventas, donaciones, adjudicaciones en procesos sucesorios, remates judiciales, aportes a sociedades, entre otros. El impuesto debe pagarse como requisito indispensable para la inscripción registral del traspaso en el Registro Nacional. La base imponible es el valor real de la transacción, que no puede ser inferior al mayor valor registrado conforme a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. El pago debe realizarse dentro de los quince días hábiles siguientes al otorgamiento del documento respectivo.

Ley 3245 que Crea Timbre del Colegio de Abogados y Reforma Ley Timbre Forense.

La Ley 3245 introduce como aspecto principal el aumento de los honorarios de abogado establecidos tanto en la ley 1128 como en los artículos 1040 y 1041 del Código de Procedimientos Civiles. Este aumento se aplica en los juicios civiles, contencioso administrativos y actos de jurisdicción voluntaria. Los incrementos se establecen según la cuantía del proceso, determinando montos diferenciados y escalonados dependiendo del valor económico del asunto en litigio. (Ley N.º 3245, 1963).

Este fragmento es relevante porque describe el aspecto central de la Ley 3245 respecto a la creación del Timbre del Colegio de Abogados: el aumento de los honorarios de abogado, su aplicación en distintos tipos de juicios y la diferenciación de los montos según la cuantía, lo que responde directamente a la consulta sobre lo que establece la ley.

Sobre el artículo 15 Ter de la Ley 7786

La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo" es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar revisar

dicha declaración jurada. Artículo que obliga al notario a realizar la declaración jurada. (GUÍA DE CALIFICACIÓN, 2025).

Que la **Dirección Nacional de Notariado mediante acuerdo 2018-003-006** ha promulgado "Los Lineamientos para la Aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786" los cuales han sido confeccionados en coordinación directa con el Instituto Costarricense Sobre Drogas (ICD). Estos Lineamientos son de acatamiento obligatorio según lo dispuesto por el artículo 15 Ter antes citado y que en lo conducente dispone: ". Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva."

“Los Lineamientos para la Aplicación del Artículo 15 Ter de la ley 7786”

Artículo 4. Declaraciones juradas. Las declaraciones juradas que indica el párrafo segundo del artículo 15 Ter deberán hacerse en escritura pública, por la parte Compareciente que origina el pago, siempre y cuando el pago, ya sea en efectivo o mediante transacciones de cualquier tipo, con excepción de lo dispuesto en el artículo

9 de estos Lineamientos, sea igual o superior a los diez mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, o su equivalente en colones, monto que se toma como base del régimen sancionatorio del artículo 81 de la Ley 7786, así reformado por Ley 9449. Para efectos de este artículo deberán considerarse tanto los pagos que se realicen al momento de celebrarse el acto o contrato, como los que eventualmente se pactaren para ser realizados a futuro.

Artículo 5. Para determinar la procedencia de la declaración jurada, el notario debe verificar la existencia de los siguientes elementos:

- a) La mediación de un pago.
- b) La declaración jurada la realiza quien origine el pago.

c) Debe ser realizada por los comparecientes, eximiéndose de tal requisito cuando la naturaleza del contrato no requiere la comparecencia de la persona que realiza el pago.

Artículo 10. Compraventas de inmuebles, de personas jurídicas y de otras estructuras jurídicas: Las obligaciones para los actos previstos en los acápites i, ii e iii del párrafo tercero del artículo 15 Ter deberán cumplirse, para cada caso, conforme los requisitos pre escriturarios y escriturarios ya establecidos en el Código Notarial y los

Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. En el Archivo de Referencias deberán conservarse aquellos documentos, originales o copias, según se requiera, que sustenten el otorgamiento de las escrituras públicas indicadas en dichos acápites. (Dirección Nacional de Notariado, 2018).

Con base en las normas anteriormente mencionadas, es posible deducir que el traspaso de bienes inscribibles, en este caso, el inmueble objeto de la venta, debe autorizarse mediante el otorgamiento de escritura pública; y que, si una de las partes es una sucesión, ésta debe estar representada por su albacea. Adicionalmente, se puede deducir que la prestación del servicio notarial es un hecho generador de obligaciones tributarias y conexas que deben ser satisfechas para obtener la respectiva inscripción del instrumento notarial.

Ley de certificados, firmas digitales y documentos electrónicos.

Por último, pero no menos importantes, tenemos la normativa que establece la formalidad y procedimiento para la presentación e inscripción de documentos en el Registro Inmobiliario. Si bien la guía de calificación nos brinda los parámetros de contenido, esta Ley de certificado, formas digitales y documentos electrónicos nos habilita a poder realizar esas diligencias ulteriores a través de los medio digitales y electrónicos dispuestos por la entidad correspondiente.

En el caso que no ocupa, la entidad correspondiente (Registro Nacional) habilitó la Ventanilla Digital para que los notarios pudieran presentar e inscribir documentos por ese medio. Esta norma se dispuso mediante la Circular DGL-0016-20019 publicada en la Gaceta 216 del 13 de noviembre del 2019. En el caso que nos ocupa, la presentación de este documento se realizó por ese medio. (Guía de Calificación, 2025).

Análisis jurídico y argumentación

Una vez expuesto el principal marco regulatorio del acto notarial solicitado por la usuaria es necesario ocuparse de las particularidades del caso en estudio.

Elemento Subjetivo: Es fundamental para el notario identificar a las partes que intervienen en el acto jurídico que pretende autorizar. En el caso en estudio está plenamente identificado el elemento subjetivo.

1. La parte solicitante/compradora: La usuaria Patricia Acuña Bermúdez, mayor de edad, costarricense, soltera, pensionada, con domicilio en los sitios, Moravia, doscientos metros al norte de la terminal de buses, identificada con la cédula de identidad vigente, la cual es un documento idóneo para su identificación en Costa Rica, al amparo del principio de rogación solicita a este notario la autorización de una compraventa. Dicha solicitud se le realiza a una persona mayor de edad, se le realizan varias preguntas lo cual se constata que esta en todas sus capacidades cognitivas y volitivas.

2. La parte vendedora: La parte vendedora es una universalidad jurídica, la sucesión de quien en vida fue **Catalina Peralta Aguilar**. Para efectos de la debida representación, esta sucesión se hace representar por el albacea, el señor **Eliseo Vargas Rojas**, mayor de edad, costarricense, viudo, contador, con domicilio en Guadalupe , el alto, de la bomba delta, cien metros al este, cédula de identidad uno-uno-tres-cero-cinco-cero-nueve-uno-tres, el cual se identifica con su cedula de identidad en buen estado y vigente.

Para efectos de la representación, para este postulante basta tener por comprobada la defunción del causante de la sucesión (la cual se verifica en la página del tribunal supremo de elecciones) y la calidad de albacea por parte del señor **Eliseo Vargas**

Rojas. (se verifica la personería vigente del albacea). Estos elementos, en el caso que nos ocupa se comprueban con base en los instrumentos solicitados a la notaria Elena Matamoros Diaz, quien tramita la sucesión en su notaría, la cual también se verifica que esta activa en la pagina del colegio de abogados y de notarios.

3. Adicionalmente, dado que el acto a autorizar por el postulante consiste en la enajenación de un bien que hace parte del haber sucesorio, es imperativo legal que se cuente con la autorización de los herederos en este caso el cónyuge Eliseo Vargas Rojas y sus dos hijas, Endira Vargas Peralta y Rosa María Vargas Peralta de manera expresa, y tal acuerdo debe ser formalizado en escritura pública de manera previa a la celebración de la venta so pena de nulidad absoluta.

Los actos de enajenación realizados por el albacea sin contar con autorización [Vargas Soto, F.L.] Finalmente, la sanción para los actos realizados por el albacea sin la debida autorización es la nulidad: "Un bien de una sucesión no puede ser enajenado por el albacea sin la autorización judicial que prescribe la Ley, bajo pena de nulidad absoluta si lo hace contrariando tal disposición. "Aun cuando el convenio de traspaso de una finca perteneciente a una sucesión lo hubiera cerrado el albacea en calidad de tal, el mismo no tendría valor jurídico alguno pues carecería de la autorización necesaria resultante de la voluntad de los demás interesados en la sucesión. Si el albacea está inhibido para disponer de los bienes sin contar con la autorización de los interesados, aun mediando precio, con mayor razón, debe entenderse que está imposibilitado de donar bienes de la sucesión sin contar con ella, como tampoco puede consentir que terceros edifiquen en terrenos de la sucesión. (ALBACEA, 2013)

Este requisito, en el caso que nos ocupa, es satisfecho de igual manera al amparo de la fe pública que tienen los documentos proporcionados por la notaria Elena Matamoros Díaz donde consta el acuerdo para vender el inmueble y la autorización

a la albacea para consentir la venta en representación de la sucesión. En ese orden de ideas, el elemento subjetivo del acto sometido a autorización notarial cumple con los criterios exigidos por la Ley.

Elemento Objetivo: En el caso de estudio se observa con claridad que el objeto de la venta es un inmueble debidamente identificado y que se encuentra sometido a un régimen de propiedad privada individual, de manera que es susceptible de ser vendido/adquirido en los términos solicitados por la usuaria. El inmueble no soporta ningún gravamen o limitación que haga exigible la comparecencia de terceros o autorización alguna proveniente de algún ente público. Es clara la voluntad de la parte compradora de adquirir el inmueble y de la parte vendedora la voluntad de recibir a cambio la suma de veinte cinco millones de colones.

Causa lícita: De la mano con la viabilidad formal que presenta el cuadro fáctico, es fundamental en la labor notarial analizar la realidad de la transacción en el contexto comercial. Para ello es necesario valorar, a la luz de la experiencia y el sentido común, si las situaciones sometidas a autorización se ajustan a los valores y principios tutelados en el ordenamiento jurídico; o si, por el contrario, los usuarios pretenden distraerse de éstos y amparar alguna situación antijurídica.

Ciertamente, esta tarea reviste implica una complejidad mayor, pues, a veces no es sencillo identificar vicios de causa en los contratos; sin embargo, existen algunos parámetros objetivos que podrían orientar estos análisis. Quizás el parámetro más relevante es el valor de los bienes en el mercado. En el caso en estudio, si bien se trata de un lote de 1500m² en una zona conocida por su alta plusvalía, la disposición de este y su relieve, así como la ausencia de construcciones, hacen razonable que la venta se disponga en la suma de veinticinco millones de colones. Dicho esto, no se observa ningún vicio en la causa del contrato de compraventa, que no es más que la de transmitir el dominio de una cosa a cambio del pago de un precio.

Formalidad notarial

Como se ha discutido líneas arriba, la actuación notarial solicitada por la usuaria es una actuación protocolar; es decir, debe hacerse constar en el protocolo del notario mediante escritura pública. Este último elemento resulta de vital importancia en tanto se trata de un

bien inscribible cuya titularidad debe ser publicitada al amparo del principio de publicidad registral y de seguridad jurídica.

En el caso en estudio, como consta en el apartado de instrumento notarial, figura la comparecencia de la sucesión vendedora debidamente representada por su albacea, el señor Eliseo Vargas Rojas, asimismo, se da fe y se hace constar la vigencia de la personería de la albacea y la vigencia del acuerdo de venta autorizado en escritura pública por la notaria Elena Matamoros Diaz. Asimismo, figura la comparecencia de la compradora, la Sra. Patricia Acuña Bermúdez, quien consiente la venta por el precio indicado.

En relación con el bien inmueble, se hace una descripción precisa del mismo; su matrícula de inscripción; su ubicación y colindancias precisas; su medida y su identificación mediante plano catastral. De manera que no haya duda alguna sobre el objeto de la venta.

Responsabilidad fiscal.

La autorización de actos jurídicos, según sea el caso, implica la ocurrencia de situaciones jurídicas que pueden estar sometidas o no a cargas fiscales adicionales, o requisitos normativos conexos. Ejemplo de estas situaciones es la consideración del valor fiscal, el pago del impuesto de traspaso de bienes inmuebles, el pago del impuesto al valor agregado por servicios legales/notariales y la declaración jurada sobre el origen de los recursos que intervienen en las transacciones económicas que requieren autorización notarial.

La observancia del valor fiscal.

La observancia del valor fiscal tiene que ver con la necesaria consideración del valor fiscal establecido por la autoridad competente a la hora de autorizar actos o contratos por parte del notario. Sin bien es cierto, normalmente, en la práctica se observa que el valor fiscal suele estar por debajo del valor real de mercado de los bienes inmuebles, éste se vuelve un importante piso mínimo de consideración. Por ejemplo,

en el caso en estudio se observa que el valor fiscal del inmueble actualizado por la Municipalidad de Moravia es de veinticinco millones de colones. En ese sentido, hay que destacar que en el caso de venta de bienes que hacen parte de haber sucesorio, el Código Procesal Civil establece que los herederos podrán disponer la venta siempre que el precio no sea inferior al valor fiscal. En el caso que nos ocupa, la venta es, precisamente, el valor fiscal del inmueble según la Municipalidad de Moravia.

La normativa tributaria costarricense, específicamente el artículo 30 bis de la Ley del Impuesto sobre la Renta, establece que, para la determinación del impuesto por ganancias de capital en la enajenación de bienes inmuebles, el valor de transmisión no podrá ser inferior al determinado por las plataformas oficiales de valores de terrenos y el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, salvo prueba en contrario. Así, el valor fiscal fijado por la administración tributaria constituye el parámetro mínimo para efectos de la determinación de impuestos y otorga seguridad jurídica en la autorización notarial, asegurando una base mínima gravable en las transmisiones de inmuebles.

Según el Artículo 10 de la Ley 7509, establece que la ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Costa Rica, el valor fiscal de los inmuebles fijado por la autoridad competente a efectos tributarios se constituye como la base para la valoración de los bienes. Este valor debe tomarse en cuenta en las transacciones inmobiliarias como un piso mínimo para el valor declarado y gravado por los efectos fiscales.

El impuesto de traspaso.

La Ley del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles establece como hecho generador de la obligación tributaria el traspaso del dominio de un bien inmueble con independencia de la causa que lo genere. En ese sentido, la compraventa, como es natural, es un acto jurídico gravado por el impuesto. En este caso, el pago del impuesto es de observancia

obligatoria para la autorización del contrato solicitado bajo pena de no inscripción en caso de ser omitido.

Esta ley dispone que, para efectuar el traspaso de una propiedad inmueble, es requisito cancelar el impuesto de traspaso junto con los timbres registrales, y que todo traspaso debe formalizarse mediante escritura pública e inscribirse en el Registro Nacional para tener efectos legales. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1985, 3 de septiembre). Ley del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles (Ley N° 6999).

La declaración jurada del artículo “15 ter”.

El artículo 15 ter de la Ley sobre Estupefacentes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, también conocida como la Ley 7786, y el Acuerdo 2018-003-006 de la Dirección Nacional de Notariado establecen la obligación de realizar la declaración jurada en escritura pública en las transacciones económicas que superen los 10.000 dólares estadounidenses o su equivalente en colones.

Si bien la Guía de Calificación Registral establece que la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786 no es parte del marco normativo para la calificación registral, este postulante interpreta que, si bien tal declaración no es un requisito para la inscripción del instrumento notarial, es una obligación legal para el notario en los contratos o actos jurídicos que autorice cuando iguallen o superen la suma señalada. Hay que recordar que la función notarial es una operación jurídica integral que pretende materializar los principios y valores del ordenamiento jurídico. En ese sentido, al realizar la declaración jurada el notario cumple con su deber y contribuye a alcanzar el interés público contenido en la Ley.

En el caso en estudio, la transacción económica supera el monto de los 10.000 dólares estadounidenses. En este caso, la declaración jurada sí era requerida por parte de la compradora, tal y como consta en el apartado de instrumento notarial.

Honorarios, IVA por servicios notariales y timbres.

La normativa vigente sobre el Impuesto al Valor Agregado dispone como hecho imponible de la obligación tributaria, entre otros supuestos, la prestación de servicios legales y notariales. En consecuencia, la sola actuación notarial conlleva necesariamente el pago del tributo. En el caso que nos ocupa, se trata de dos gestiones notariales específicas, sin importar que se documenten dentro de la misma escritura pública. Por un lado, se reconoce la autorización de la compraventa como tal; y por otro, la manifestación jurada prevista en el artículo 15 ter de la Ley 7786.

La determinación del IVA, como corresponde en una liquidación tributaria porcentual, dependerá de la base imponible constituida por el monto de los honorarios profesionales. Para establecer dicha base es preciso acudir a la normativa que regula los honorarios en el ejercicio notarial, es decir, el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, cuyo artículo 74 fija las pautas para calcular los honorarios aplicables a las actuaciones del presente asunto.

Finalmente, pero con igual relevancia, se encuentran las cargas relacionadas con los timbres del Archivo Nacional, el Registro Civil, la Municipalidad y el Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica. Todas estas contribuciones deben ser asumidas dentro de la gestión notarial para cumplir plenamente con las disposiciones que regulan el ejercicio de la función notarial.

Resolución judicial de **segunda instancia (voto)** dictada por el **Tribunal de Apelación Civil y Trabajo de la Zona Sur, Sede Pérez Zeledón (Costa Rica)**, en materia **civil**, con finalidad procesal de **resolver un recurso de apelación** dentro de un **proceso sucesorio**, específicamente un **incidente de exclusión de bienes** (pretensión de excluir un inmueble del acervo sucesorio por alegada titularidad de terceros). **15/03/2021, 12:11**: emisión del **Voto N.º 78-2021. 09/11/2020. Expediente: 200001650188CI**.

Consideraciones jurídicas relevantes

La sentencia enfatiza la distinción entre: i) la eficacia obligacional de acuerdos privados y ii) la **oponibilidad registral** requerida para excluir bienes del caudal relicto mediante trámite incidental. Asimismo, subraya que la **insuficiencia identificativa** del inmueble (ausencia de plano/croquis y precisión de ubicación) agrava la imposibilidad de tener por cumplido el estándar de prueba en sede sumarísima. En términos estratégicos, la resolución orienta a la parte interesada a articular su pretensión por **proceso ordinario** (eventualmente declarativo/constitutivo, con soporte en **usucapión** u otra causa de adquisición), donde pueda desplegarse prueba amplia y definir con precisión el objeto inmueble.

Contexto legal adicional

El pronunciamiento confirma una línea de criterio según la cual la **exclusión incidental** en sucesiones no es mecanismo idóneo para constituir o declarar derechos de propiedad controvertidos sobre **fincas no inscritas**, particularmente cuando el soporte documental no evidencie trámite registral o cuando el instrumento aportado no sea el contrato definitivo alegado. En su parte dispositiva, el Tribunal **rechaza el recurso, confirma** la resolución impugnada y ordena la **devolución** del expediente electrónico al despacho de origen, manteniéndose los efectos procesales de la decisión de primera instancia.

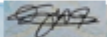
Instrumentos notariales y de archivos de referencia



PROTOCOLO

3

1 NÚMERO TRES-. Ante mí, César Rivera Jiménez, notario público con oficina abierta seiscientos
2 metros al oeste del salón comunal la Gloria, Puriscal, Chirres, San José, comparecen: a) Eliseo
3 Vargas Rojas, mayor de edad, costarricense, viudo, contador, con domicilio en Guadalupe, el
4 alto, de la bomba delta, cien metros al este, cédula de identidad uno uno tres cero cinco cero
5 nueve uno tres, b) Patricia Acuña Bermúdez, adulta mayor, costarricense, enfermera
6 pensionada, viuda, vecina de Moravia, los sitios cien metros al norte de la terminal de buses,
7 numero de cedula uno uno dos tres cuatro cinco seis siete ocho, y DICEN: Que el primer
8 compareciente, en calidad de albacea y en representación de la sucesión de quien en vida fue
9 Catalina Peralta Aguilar, mayor de edad, costarricense, viudo, contador, cédula de identidad uno
10 uno tres cero cinco cero nueve uno tres, con último domicilio en el mismo lugar que el primer
11 compareciente, cuya sucesión se conoce en el expediente cuatro dos mil veinticuatro de la
12 Notaría del Licda Elena Matamoros Diaz, VENDE a la segunda compareciente, libre de
13 gravámenes y de anotaciones, en el precio de veinticinco millones de colones exactos, la finca
14 inscrita en la provincia de San José identificada con el número de matrícula treinta y nueve mil
15 trecientos quince cero cero cero, la cual tiene como naturaleza ser terreno para construir, y se
16 ubica en el distrito de los sitios, cantón de Moravia, provincia de San José, y colinda al norte
17 con Luis López Amador, al sur con Víctor Martínez Conejo, al este con Juan Castillo Montes y
18 al oeste con calle publica, y que tiene una medida de mil quinientos metros cuadrados, y
19 corresponde al plano catastrado número SJ cero cincuenta y ocho mil novecientos veinte y uno
20 dos mil diez. La segunda compareciente asiente la venta en los términos antes descritos.
21 DACIONES DE FE. a) El suscrito notario da fe de que la personería de la albacea se encuentra
22 vigente y está inscrita bajo el ASIENTO: ochocientos treinta y nueve mil quinientos noventa y
23 nueve del TOMO: dos mil veinticuatro del Registro de Personas. b) El suscrito notario da fe de
24 que la albacea se encuentra debidamente autorizada para realizar la presente venta en
25 representación de la sucesión por así constar en acuerdo otorgado en escritura pública ante la
26 notaría Elena Matamoros Diaz, quien es la notaría directora del proceso sucesorio. c) El suscrito
27 notario da fe con vista en la Certificación del Concejo Municipal de Moravia que el último avalúo
28 fiscal de esa entidad tasó el inmueble objeto de la venta en la suma veinticinco millones de
29 colones exactos. Manifiesta la compareciente Patricia Acuña Bermúdez, de calidades antes
30 indicadas, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo quince ter de la Ley número siete

1 mil setecientos ochenta y seis, reformada mediante Ley número nueve mil cuatrocientos
2 cuarenta y nueve, declara bajo la fe de juramento y con pleno conocimiento de las sanciones
3 con las que castiga el Código Penal de Costa Rica el delito de perjurio, lo que es apercibido por
4 el suscrito Notario, lo siguiente: a) Que el precio de la venta es la suma de veinticinco millones
5 de colones exactos. b) Que dicha suma de dinero se cancela mediante transferencia bancaria
6 número trecientos setenta y tres mil quinientos catorce del Banco Nacional de Costa Rica
7 efectuada a las trece horas exacta del día tres de abril del dos mil veintiséis a la cuenta a nombre
8 de la albacea en esa misma entidad bancaria. c) Que el dinero con que paga el precio del bien,
9 los impuestos y timbres, lo obtuvo producto de los ahorros que obtuvo al pensionarse en su
10 ejercicio profesional como enfermera en el hospital San Juan de Dios. ES TODO. Léida esta
11 escritura a las otorgantes, resultan conformes, la aprueban, y juntos firmamos en esta notaría a
12 las quince horas del día tres de abril del dos mil veintiséis.   

13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

Copia del testimonio

NÚMERO TRES-. Ante mí, **César Rivera Jiménez**, notario público con oficina abierta seiscientos metros al oeste del salón comunal la Gloria, Puriscal, Chirres, San José, comparecen: **a)** Eliseo Vargas Rojas, mayor de edad, costarricense, viudo, contador, con domicilio en Guadalupe , el alto, de la bomba delta, cien metros al este, cédula de identidad uno-uno-tres-cero-cinco-cero-nueve-uno-tres, **b)** Patricia Acuña Bermúdez, adulta mayor, costarricense, enfermera pensionada, viuda, vecina de Moravia, los sitios cien metros al norte de la terminal de buses, numero de cedula uno-uno-dos-tres-cuatro-cinco-seis-siete-ocho, y **DICEN:** Que el primer compareciente, en calidad de albacea y en representación de la sucesión de quien en vida fue Catalina Peralta Aguilar, mayor de edad, costarricense, viudo, contador, cédula de identidad uno-uno-tres-cero-cinco-cero-nueve-uno-tres, con último domicilio en el mismo lugar que el primer compareciente, cuya sucesión se conoce en el expediente **cuatro-dos mil veinticuatro** de la Notaría del Licda Elena Matamoros Diaz, **VENDE** a la segunda compareciente, libre de gravámenes y de anotaciones, en el precio de veinticinco millones de colones exactos, la finca inscrita en la provincia de San José identificada con el número de matrícula treinta y nueve mil trecientos quince cero cero cero, la cual tiene como naturaleza ser terreno para construir, y se ubica en el distrito de San Jeronimo, cantón de Moravia , provincia de San José, y colinda al norte con Luis López Amador, al sur con Víctor Martínez Conejo, al este con Juan Castillo Montes y al oeste con calle publica, y que tiene una medida de mil quinientos metros cuadrados, y corresponde al plano catastrado número SJ cero cincuenta y ocho mil novecientos veinte y uno- dos mil diez. La

segunda compareciente asiente la venta en los términos antes descritos. **DACIONES DE FE.** a) El suscrito notario da fe de que la personería de la albacea se encuentra vigente y está inscrita bajo el ASIENTO: ochocientos treinta y nueve mil quinientos noventa y nueve del TOMO: dos mil veinticuatro del Registro de Personas. b) El suscrito notario da fe de que la albacea se encuentra debidamente autorizada para realizar la presente venta en representación de la sucesión por así constar en acuerdo otorgado en escritura pública ante la notaria Elena Matamoros Diaz, quien es la notaria directora del proceso sucesorio. c) El suscrito notario da fe con vista en la Certificación del Concejo Municipal de Moravia que el último avalúo fiscal de esa entidad tasó el inmueble objeto de la venta en la suma veinticinco millones de colones exactos. Manifiesta la compareciente **Patricia Acuña Bermúdez**, de calidades antes indicadas, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, reformada mediante Ley número nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve, declara bajo la fe de juramento y con pleno conocimiento de las sanciones con las que castiga el Código Penal de Costa Rica el delito de perjurio, lo que es apercibido por el suscrito Notario, lo siguiente a) Que el precio de la venta es la suma de veinticinco millones de colones exactos. b) Que dicha suma de dinero se cancela mediante transferencia bancaria número treientos setenta y tres mil quinientos catorce del Banco Nacional de Costa Rica efectuada a las trece horas exacta del día tres de abril del dos mil veintiséis a la cuenta a nombre de la albacea en esa misma entidad bancaria. c) Que el dinero con que paga el precio del bien, los impuestos y timbres, lo obtuvo producto de los ahorros que obtuvo al pensionarse en su ejercicio profesional como enfermera en el hospital San Juan de Dios. **ES TODO.** Leída esta escritura a las otorgantes, resultan conformes, la

aprueban, y juntos firmamos en esta notaría a las quince horas del día tres de abril del

dos mil veintiséis. Eliseo Patricia César

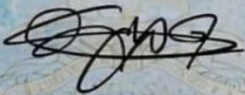
LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO TRES DEL TOMO TRES DEL SUSCRITO NOTARIO CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ. RAZÓN NOTARIAL: EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE LOS IMPUESTOS, DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL ACTO CONSIGNADO EN EL PRESENTE DOCUMENTO, YA HAN SIDO CANCELADOS MEDIANTE EL ENTERO NÚMERO NUEVE DOS CINCO NUEVE UNO UNO CERO CERO GION UNO Y LA TRANSFERENCIA NÚMERO TRES CUATRO CINCO SEIS UNO OCHO NUEVE TRES NUEVE SIETE OCHO UNO DEL BANCO DE COSTA RICA. EN MORAVIA, TRES DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTISEIS.



César Rivera Jiménez
03 abril 2026 | 16:00 horas

 **REPÚBLICA DE COSTA RICA**
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

112345678





Nombre: **Patricia**
Nombre: **Acuña**
1° Apellido: **Bermúdez**
2° Apellido: **Bermúdez**



Número de Cédula: **112345678**
Fecha de Nacimiento: **04 10 1955**
Domicilio Electoral: **Los Sitios Moravia**
Lugar de Nac.: **HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE**
Nombre del Padre: **Luis Acuña Prado**
Nombre de la Madre: **Luz Bermúdez Ríos**
Vencimiento: **16 10 2028** Sexo: **M**





5920698









**TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES**
 REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)
[Consultar Cédula](#)
[Consultar Nombre](#)
[Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)
[SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#)
[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	112345678	Fecha Nacimiento :	04 10 1955
Nombre Completo :	Patricia Acuña Bermudez	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	70
Hijo/a de:	Luis Acuña Prado	Marginal :	NO
Identificación:	103420789		
Y:	Luz Bermudez Rios		
Identificación:	103450789		

[Ver Más Detalles](#)

Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compatibilidad](#)

HUJOS 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 tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (haga click aquí) y adjuntarlo al correo *** No existen hijos(as) asociados ****	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955 *** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***	PROVINCIA CANTON DISTRITO AD DISTRITO ELE Detalle San José Moravia Los sitios



**TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES**
 REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)
[Consultar Cédula](#)
[Consultar Nombre](#)
[Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)
[SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#)
[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	122030703	Fecha Nacimiento :	06 06 1995
Nombre Completo :	Rosa Maria Rojas Peralta	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	31
Hijo/a de:	Elíseo Vargas Rojas	Marginal :	NO
Identificación:	113050913		
Y:	Catalina Peralta Aguilar		Ver Más Detalles
Identificación:	101105679		

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 tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (haga click aquí) y adjuntarlo al correo *** No existen hijos(as) asociados ****	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1995 *** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***	PROVINCIA CANTON DISTRITO AD. DISTRITO ELE. Consultar San José Guadalupe Carmer



**TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES**
 REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

Inicio Consultar Cédula Consultar Nombre Salir

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	114020815	Fecha Nacimiento :	09 4 1993
Nombre Completo :	Endira Rojas Peralta	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	33
Hija de:	Catalina Peralta Aguilar	Marginal :	NO
Identificación:	104360172		
Y:	Elíseo Vargas Rojas		
Identificación:	113050913		

[Ver Más Detalles](#)

Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compatibilizar](#)

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 tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.go.cr para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (haga click aquí) y adjuntarlo al correo *** No existen hijos(as) asociados ****	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955 *** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***	PROVINCIA CANTON DISTRITO AD. DISTRITO Detalles San José Guadalupe



**TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES**
 REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)
[Consultar Cédula](#)
[Consultar Nombre](#)
[Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)
[SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#)
[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	113050913	Fecha Nacimiento :	05 09 1971
Nombre Completo :	Elíseo Vargas Rojas	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	55
Hijo/a de:	Rafael Vargas Mora	Marginal :	No
Identificación:	103420124		
Y:	Flor Rojas Cedeño		
Identificación:	105690432		

[Ver Más Detalles](#)

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 tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (haga click aquí) y adjuntarlo al correo *** No existen hijos(as) asociados ****	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1995 *** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***	PROVINCIA CANTON DISTRITO AD DISTRITO ELE Detalle San José Guadalupe el Alto

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REPÚBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#) [Consultar Cédula](#) [Consultar Nombre](#) [Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	104360172	Fecha Nacimiento :	6 6 1970
Nombre Completo :	Catalina Peralta Aguilar	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :	Víctor Peralta Arroyo	Edad :	54
Hijo/a de :		Marginal :	No
Identificación:	101105679		
Y:	Juana Aguilar Aguilar	Ver Más Detalles	
Identificación:	0		
Fecha de Defunción:	04 07 2024	Ver detalle	

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 tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (haga click aquí) y adjuntarlo al correo *** No existen hijos(as) asociados ****	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955 <table> <thead> <tr> <th>CITA NO</th> <th>FECHA</th> <th>TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalles 101303000504</td> <td>06 7 1997</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> <tr> <td>Detalles [REDACTED]</td> <td>[REDACTED]</td> <td>[REDACTED]</td> </tr> <tr> <td>Detalles 301143000797</td> <td>04 7 2024</td> <td>VIUDEZ</td> </tr> </tbody> </table>	CITA NO	FECHA	TIPO	Detalles 101303000504	06 7 1997	MATRIMONIO	Detalles [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Detalles 301143000797	04 7 2024	VIUDEZ	**** Lugar de votación no definido ****
CITA NO	FECHA	TIPO												
Detalles 101303000504	06 7 1997	MATRIMONIO												
Detalles [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]												
Detalles 301143000797	04 7 2024	VIUDEZ												

REPÚBLICA DE COSTA RICA

REGISTRO NACIONAL

CERTIFICACIÓN DE PERSONERÍA JURÍDICA

NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: **RNPDIGITAL-5667259-2024**

DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: SUCESIÓN DE CATALINA PERALTA AGUILAR

ESTADO ACTUAL: INSCRITA

DOCUMENTO DE ORIGEN: TOMO: 2024 Asiento: 895623 FECHA INSCRIPCION:16/12/2024

NOMBRAMIENTOS

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16/12/2024 CARGO: ALBACEA

OCUPADO POR: ELISEO VARGAS ROJAS

NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACIÓN

FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA

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

NO EXISTE INFORMACIÓN DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

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

JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA RÉPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS **13:00 HORAS DEL 5 DE ABRIL DEL 2025**. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES.

Elena Matamoros Diaz 114550918



NÚMERO DOS. Ante mí, **Elena Matamoros Diaz**, notaria pública con oficina abierta en Guadalupe, el Carmen, cien metros sur de Panadería la Mus maní, comparecen: **Eliseo Vargas Rojas**, mayor de edad, costarricense, viudo, contador, con domicilio en Guadalupe , el alto, de la bomba delta, cien metros al este, cédula de identidad uno-uno-tres-cero-cinco-cero-nueve-uno-tres, **Endira Rojas Peralta** cedula uno uno cuatro cero dos cero ocho uno cinco, enfermera, costarricense, con domicilio en Guadalupe, el alto de la escuela divino pastor trecientos metros al sur, soltera, mayor de edad, costarricense, y **Rosa María Rojas Peralta** cedula uno-dos dos cero tres cero siete cero tres, costarricense, con domicilio en Guadalupe, el Carmen, de la delegación de policía doscientos metros al este, maestra, casada una vez y **DICEN: PRIMERO.** Manifiesta el primer compareciente que reitera su renuncia al derecho de ganancialidad y que decide constituirse en heredero de la universalidad en igualdad de condiciones que sus hijas, las otras comparecientes tal y como manifestó ante esta notaría dentro del proceso sucesorio de la causante Elena Matamoros Diaz, proceso conocido en esta notaría bajo el expediente cuatro-dos mil veinticuatro. **SEGUNDO.** Manifiestan los tres comparecientes que en calidad de herederas universales de quien en vida fuera, Catalina Peralta Aguilar, acuerdan lo siguiente: **a)** Se acuerda autorizar al albacea, Eliseo Vargas Rojas, para que negocie y venda uno de los bienes de la sucesión, a saber la finca inscrita en la provincia de San José identificada con el número de matrícula treinta y nueve mil trecientos quince cero cero cero, la cual tiene como naturaleza ser terreno para construir, y se ubica en el distrito de San Jeronimo, cantón de Moravia, provincia de San José, y colinda al norte con Luis López Amador, al sur con Víctor Martínez Conejo, al este con Juan Castillo Montes y al oeste con calle publica, y que tiene una medida de mil quinientos metros cuadrados, y corresponde al plano catastrado número SJ cero cincuenta y ocho mil novecientos veinte y uno- dos mil diez. **b)** Se acuerda que la venta no podrá ser por un monto menor a los veinticinco millones de colones, monto indicado en el avalúo referido por la Municipalidad de Moravia.

Elena Matamoros Diaz 114550918



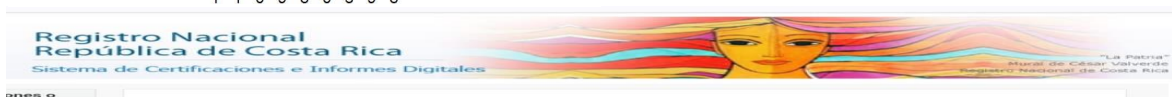
c) Se acuerda que, realizada la venta, la albacea distribuirá la suma entre las tres a partes iguales y depositará lo correspondiente en las cuentas personales de las otras dos herederas en el Banco de Costa Rica.

DACIONES DE FE. El suscrito notario da fe de que **a)** Que el compareciente Eliseo Vargas Rojas fue nombrado albacea de la sucesión de quien en vida fuera Catalina Peralta Aguilar y que se encuentra investido de las atribuciones del cargo, **b)** Que los comparecientes fueron declaradas herederos mediante acta notarial número treinta y cinco- dos mil veintiséis tras haber transcurrido el plazo legal sin ninguna oposición de mejor derecho. **c)** Que advertí al compareciente Eliseo Vargas Rojas sobre la trascendencia legal de su manifestación de renuncia a derecho ganancial y estuvo conforme. **Es todo.** Expido un primer testimonio para el albacea en el mismo momento de firma de la matriz. Leído lo escrito a los comparecientes lo aceptan y firmamos todos en la notaría el diez de mayo del dos mil veintiséis a las quince horas. Eliseo Vargas Rojas Endira Rojas Peralta Rosa María Rojas Peralta. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO TRES DEL TOMO TRES DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO DE LEY EN EL MISMO ACTO DE FIRMA DE LA MATRIZ.





Elena Matamoros Diaz



**REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA
POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 39315-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 39315-0-0-0 **DUPLICADO:**
HORIZONTAL DERECHO: 000

NATURALEZA: Para construir **SITUADA EN EL DISTRITO DE SAN
JERÓNIMO, CANTÓN DE MORAVIA, PROVINCIA DE SAN JOSÉ**
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

- **Norte:** Luis López Amador
- **Sur:** Víctor Martínez Conejo
- **Este:** Juan Castillo Montes
- **Oeste:** Calle pública

MIDE: Mil quinientos metros cuadrados (1,500 m²) **PLANO:** SJ-058921-
2010 **IDENTIFICADOR PREDIAL:** 104024039315__

VALOR FISCAL: Dos millones quinientos mil colones (₡25,000,000.00)

PROPIETARIO: Catalina Peralta Aguilar

Cédula de identidad: 104360172

Estado civil: casada

Causa adquisitiva: compra

Fecha de inscripción: 11 abril 2026

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: No hay

GRAVÁMENES O AFECTACIONES: No hay

[Comprar](#)

Todos los derechos reservados . 2026 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@mp.go.cr

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

CATASTRO NACIONAL

SAN JERÓNIMO, CANTÓN DE MORAVIA,
PROVINCIA DE SAN JOSÉ

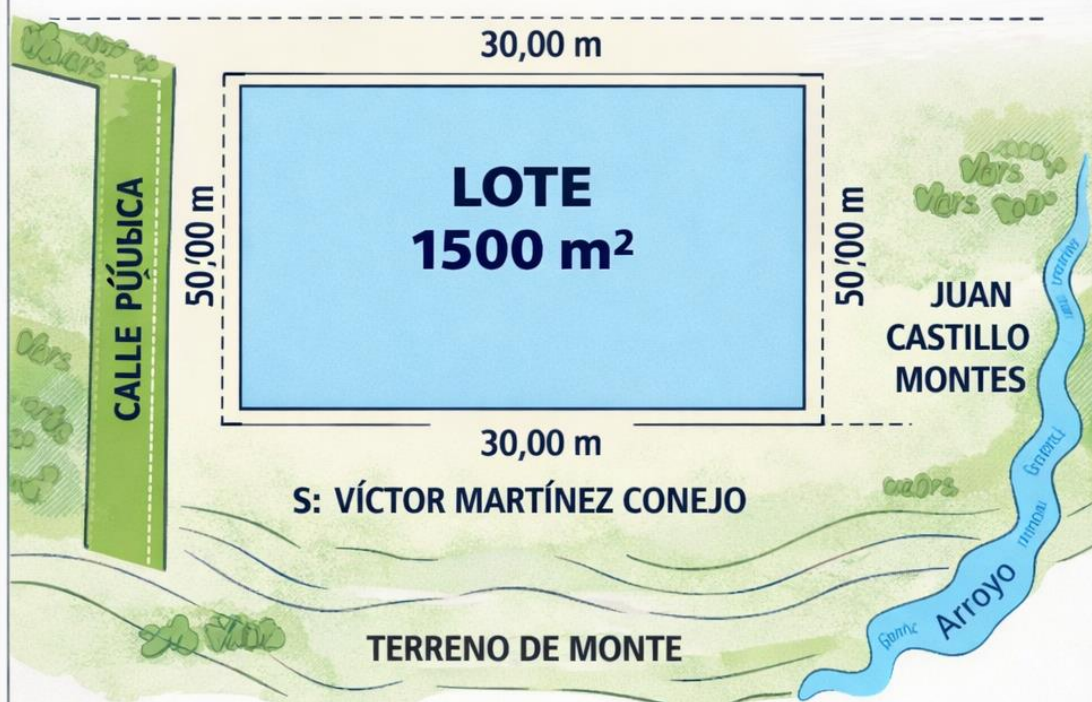
EJEMPLO / SIN VALIDEZ OFICIAL

TERRENO PARA CONSTRUIR

PLANO N°:
058921-2010

ESCALA 1:1000

N: LUIS LÓPEZ AMADOR 30,00 m



S: VÍCTOR MARTÍNEZ CONEJO

COORDENADAS

X: 204500.00
Y: 460300.00



DATOS DEL PLANO

PLANO N°: 058921-2010
ESCALA: 1:1000

EJEMPLO ILUSTRATIVO
SIN VALIDEZ OFICIAL



REPÚBLICA DE COSTA RICA
MUNICIPALIDAD DE MORAVIA DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA
MUNICIPAL

CERTIFICACIÓN

Que de acuerdo con la constancia N.º 20-2024, emitida por el Ingeniero Carlos Jiménez Rojas, en calidad de perito ejecutor de esta Municipalidad, el inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario a nombre de Catalina Peralta Aguilar, bajo el número de matrícula treinta y nueve mil trescientos quince-cero-cero-cero (39315-0-0-0), ubicado en el distrito de San Jerónimo, cantón de Moravia, provincia de San José, cuya naturaleza es terreno para construir, y que colinda:

- Norte: Luis López Amador
- Sur: Víctor Martínez Conejo
- Este: Juan Castillo Montes
- Oeste: Calle pública

El inmueble tiene una medida de mil quinientos metros cuadrados (1,500 m²) y corresponde al plano catastrado número SJ-058921-2010.

De conformidad con la valoración realizada para efectos fiscales de este gobierno local, el terreno fue estimado en la suma veinticinco millones de colones.

Se extiende la presente certificación para los fines legales que haya lugar, a los 04 días de julio de 2024 en Moravia, San José, a los doce días del mes de mayo del año dos mil veintiséis.

Atentamente, *Ing. Carlos Jiménez Rojas* Perito ejecutor Municipalidad de Moravia

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**TRANSFERENCIA ELECTRONICA DE FONDOS****Transacción procesada**

fecha y hora:	17/05/2026 13:00
Comprobante:	373514
Cuenta debitada:	iban: CR 300 0153 256 5114 47820
Monto debitado:	25. 000.000.00 colones
Realizado por:	Patricia Acuña Bermúdez
Cuenta acreditada:	CR 52 4516 2356 366 0255 45
A nombre de:	Eliseo Vargas Rojas
Monto de transferencia:	25. 000.000.00 colones
Concepto:	compraventa inmueble



NOTARIO: CESAR RIVERA JIMENEZ CÉDULA 114030913

CLIENTE: Patricia Acuña Bermúdez

SERVICIO: ESCRITURA NÚMERO TRES

Compraventa de inmueble no destinado a vivienda (con declaración jurada)

¿Estimación del acto? ₡ 25,000,000.00

Fundamento legal: Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales. Honorarios deben tasarse sobre valor real de la transacción. Timbres e impuesto de traspaso sobre el mayor valor. **Tasaciones BCR:** Traspaso de inmueble. Incluye honorarios correspondientes a la declaración jurada según dispone Ley de Estupefacientes para actos de más de \$10,000 **Ver nota explicativa:**

Cálculo Total

Concepto	Monto (₡)
Timbres	
Registro Nacional	150,000.00
Municipal	60,000.00
Archivo Nacional	20.00
Colegio de Abogados	11,000.00
Total Timbres	221,020.00
Timbre Agrario	
Agrario	45,000.00

Concepto	Monto (C\$)
Total Agrario	45,000.00
Impuestos	
Impuesto de Traspaso (2%)	500,000.00
Total Impuestos	500,000.00
Honorarios Notariales	
Honorarios (2.127%)	531,750.00
IVA (13% sobre honorarios)	69,127.50
Totales	
Gastos (Timbres + Impuestos)	766,020.00
Otros gastos	0.00
Honorarios	531,750.00
IVA	69,127.50
TOTAL GENERAL	1,366,897.50

Consulta de Timbres de un Entero

DETALLE DEL ENTERO

- **Número de Entero:** 60372108-7
- **Registro:** BIENES INMUEBLES
- **Acto:** TRASPASO DE INMUEBLES
- **Monto Tasado:** ₡766,020.00
- **Estado:** TASADO/PAGADO

Código

Código	Timbre / Impuesto	Monto Original	Descuento	Total
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	150,000.00	9,000.00	141,000.00
004	TIMBRE AGRARIO	45,000.00	0.00	45,000.00
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
008	TIMBRE COLEGIO ABOGADOS	11,000.00	660.00	10,340.00
120	IMPUESTO TRASP INMUEBLES	450,000.00	0.00	450,000.00
954	MUNI MORAVIA	60,000.00	3,600.00	56,400.00
TOTAL TIMBRES + IMPUESTOS		716,020.00	13,261.20	702,758.80
HONORARIOS NOTARIALES		531,750.00		
IVA (13% sobre honorarios)		69,127.50		
TOTAL GENERAL		1,316,897.50		

Regresar

**FACTURA ELECTRÓNICA****NOTARIO: CESAR RIVERA JIMENEZ****CÉDULA 114030913****CLIENTE: Patricia Acuña Bermúdez****Fecha: 17/05/2026**

CANTIDAD	SERVICIO	SUBTOTAL
1	Escritura #3 (Traspaso y Declaración Jurada)	¢ 531,750.00
	I.V.A	¢ 69,127.50
	TOTAL	¢ 600,877.50

Número de autorización 2024-5215713525674152323236647879433457797732432497854300

VALIDACIÓN ELECTRÓNICA DEL PORTAL DEL MINISTERIO DE HACIENDA



Licdo. CESAR RIVERA JIMÉNEZ
Cédula de Identidad número 1-1403-0913
Carnet 37983

PRIMERA QUINCENA
DE abril de 2026

[illegible]

PROCESO SUCESORIO NOTARIAL**CAUSANTE:** Catalina Peralta Aguilar**NOTARIO:** Elena Matamoros Diaz**EXPEDIENTE:** 4-7-2024

REF: Autorización a albacea para venta de bien inmueble

Habiendo sido puestos en conocimiento del inventario de los bienes que conforman el haber sucesorio, así como del avalúo de los mismos, presentes en esta notaría los señores, Eliseo Vargas Rojas, mayor de edad, costarricense, viudo, contador, con domicilio en Guadalupe , el alto, de la bomba delta, cien metros al este, cédula de identidad uno-uno-tres-cero-cinco-cero-nueve-uno-tres, Endira Rojas Peralta cedula uno-uno-cuatro-cero-dos-cero-ocho-uno-cinco, enfermera, con domicilio en Guadalupe, el alto de la escuela divino pastor trecientos metros al sur, soltera, mayor de edad, costarricense, y Rosa María Rojas Peralta cedula uno-dos-dos-cero-tres-cero-siete-cero-tres, con domicilio en Guadalupe, el Carmen, de la delegación de policía doscientos metros al este, maestra, casada una vez, costarricense en su condición de sucesores, manifiestan: Que por considerarlo así conveniente para los intereses de la presente sucesión, y de conformidad con lo establecido en los artículos quinientos cuarenta y nueve y quinientos cincuenta del Código Civil, en este acto autorizan al señor Eliseo Vargas Rojas, para que proceda a la venta del inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario, partido de San José, matrícula de folio real número tres nueve tres uno cinco guion cero cero cero. Notaría del Licenciado Elena Matamoros Diaz. San José a las trece horas cinco de abril del año dos mil veinte cinco. Es importante resaltar que el proceso sucesorio testamentario en curso requiere autorización judicial previa, y la entrega del expediente se realizará en un acto notarial de autorización.



Endira.R

Eliseo Vargas Rojas, Endira Rojas Peralta, Rosa María Rojas Peralta



Notario Público.

Referencias

Álvarez Caperochipi, J. (2012). Filosofía jurídica y propiedad privada.

Editorial Jurídica Continental.

Argüello Maradiaga, L. E. (2025). Derecho registral patrimonial:

Fundamentos disciplinares. Editorial Tirant Lo Blanch.

<https://costarica.tirantonline.com/cloudLibrary/ebook/info/9791370210>

298

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1954). Ley N.º 1788.

San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1963). Ley N.º 3245.

San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1971). Ley N.º 4760.

San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1987). Ley N.º 7052.

San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1990). Ley N.º 7151.

San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (2018). Ley N.º 9609.

San José, Costa Rica. <https://costarica.tirantonline.com>

Calvay Odar, M. W. (2012). La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral. Revista de Derecho Registral, 6(2), 1-15.

Código Civil de Costa Rica. (2020). Ley N.º 63. Asamblea Legislativa de Costa Rica. <https://costarica.tirantonline.com>

Código Notarial de Costa Rica. (2023). Ley N.º 7764. Asamblea Legislativa de Costa Rica. <https://costarica.tirantonline.com>

Consejo Superior Notarial de Costa Rica. (2019). Acuerdo firme N.º 2019-016-013. San José, Costa Rica.

Díaz-Peñaherrera, D. (2013). Manual de práctica notarial. Corporación de Estudios y Publicaciones.

Diccionario Usual del Poder Judicial. (2014). Bienes inmuebles. Poder Judicial de Costa Rica.

Dirección Nacional de Notariado. (2018). Dirección Nacional de Notariado. San José, Costa Rica.

Lasarte, C. (2025). Derecho de sucesiones: Principios de Derecho Civil (19ª ed.). Marcial Pons.

Ministerio de Justicia y Paz de Costa Rica. (2001). Decreto Ejecutivo N.º 29531: Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. La Gaceta.

Ministerio de Justicia y Paz de Costa Rica. (2019). Decreto Ejecutivo N.º 44647: Reglamento General del Registro Inmobiliario. La Gaceta.

Ortiz Blanco, G. (2026). El contrato de compraventa (2ª ed.). Editorial Tirant Lo Blanch.

<https://costarica.tirantonline.com/cloudLibrary/ebook/info/9791370215>

408

Saravia Puerta, M. (2019). El contrato de compraventa en el Derecho romano y su evolución histórica [Trabajo Fin de Grado, Universidad de Jaén]. Universidad de Jaén.

Sánchez Calero, F. (2014). Curso de derecho civil III: Derechos reales y registral inmobiliario. Editorial Jurídica Europea.

Tenera Barrios, F. (2026). La propiedad: Su concepto. Editorial Tirant Lo Blanch.

<https://costarica.tirantonline.com/cloudLibrary/ebook/info/9791370403>

393

Tribunal Registral Administrativo de Costa Rica. (2019). Resolución definitiva: Voto N.º 0150-2019 del 27 de marzo de 2019. San José, Costa Rica.

Apéndices

Apéndice A

Declaración jurada

Yo, César Rivera Jiménez, mayor de edad, portador de la cédula de identidad N.º 114030913, plenamente advertido y consciente de las sanciones y repercusiones con que la normativa costarricense y los convenios internacionales reprimen el delito de falso testimonio, bajo la fe del juramento que presto ante quienes integran el Tribunal Evaluador de mi investigación en la modalidad de Proyecto, para optar por la especialidad en Derecho Notarial y Registral dentro de la Carrera de Derecho, manifiesto solemnemente que mi estudio titulado **COMPRAVENTA DE INMUEBLE DE UNA SUCESION**, caso número 4, constituye una obra original y no publicada, elaborada en respeto a lo dispuesto por la legislación penal de Costa Rica, así como por la Ley de Derechos de Autor y Conexos N.º 6683 del 14 de octubre de 1982 y sus reformas, divulgada en la Gaceta N.º 226 del 25 de noviembre de 1982, incluyendo el artículo 70 de dicha normativa que establece: “Se permite citar a un autor, transcribiendo los fragmentos pertinentes siempre que éstos no sean tantos y consecutivos que puedan considerarse como una reproducción simulada y sustancial, en perjuicio del creador de la obra original”.

En constancia de lo anterior, firmo en la ciudad de San José, a los 11 días del mes de mayo del año 2026.



114030913

