

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMERICAS**

VICERRECTORIA ACADEMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA: AFECTACION INMUEBLE FAMILIAR

CASO NUMERO 04-21

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

ESTUDIANTE: MELISSA CHAVARRIA CUBERO

DIRECTORA: SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

**SEDE: ARANJUEZ
FEBRERO, 2021**

Contenido

Introducción 3

Descripción del Caso..... 4

Propósito del Análisis del caso 5

Marco normativo 6

Análisis Jurídico y Argumentación 24

Instrumento Notarial 31

Referencias..... 42

Introducción

El presente trabajo lejos de buscar el cumplimiento de un requisito académico pretende concatenar el esfuerzo de las diferentes jornadas de aprendizaje y módulos que componen la temática del curso de Post Grado que dará como resultado un proyecto final de graduación en el desempeño y formación de una profesional preparada para atender las funciones de notariado en forma diligente y responsable ante la confianza depositada por un usuario.

El propósito de este proyecto es orientar, direccionar y dar una recomendación a los usuarios cumpliendo los las directrices, y apegándose a la normativa vigente para poder salvaguardar el patrimonio, atrás vez de este trabajo se explicara y desarrollara el proceso de la asesoría que se le brinda al interesado y la forma correcta de la confección de la escritura.

Descripción del caso.

En mi notaria se presenta el señor Agustín Castro Miranda.

Me indica que es propietario de un inmueble ubicado en Taras de Cartago, que mide 350 metros cuadrados, que cuenta con una casa de habitación, donde vive él con su esposa Dayanna Calvo Vargas y sus dos hijos menores de edad Adrián Castro Calvo y Carlos Castro Calvo.

La consulta del señor es si dicha propiedad se puede colocar en lo que él denomina patrimonio familiar.

Además me comenta que la propiedad actualmente cuenta con una hipoteca a favor del Banco La Fortuna con plazo hasta el 15 de marzo del 2023.

Propósito de análisis del caso

En este apartado acerca del análisis del caso, voy a fundar cómo resolver la inquietud del usuario y verificar que la solicitud sea viable para cumplir con las peticiones.

La solicitud por la que el Señor Agustín Castro acude a mi oficina, es errónea ya que el patrimonio según la real academia es “el conjunto de bienes y derechos, cargas y obligaciones, pertenecientes a una persona, física o jurídica”, mi deber como notaria es poner en práctica el principio de asesoría y explicarle de forma claro y concisa al señor que realmente lo que solicita es una afectación al inmueble familiar, en la asesoría que le brindo le informo sobre el alcance de dicha solicitud, que en la doctrina está tipificado en el Código de Familia en el artículo 42 y siguientes por lo tanto en el marco legal es factible realizar dicha solicitud, y salvaguardar el inmueble de futuras deudas que contraiga; por que las deudas antes de dicha presentación de la escritura, van a poder recaer sobre el inmueble.

Marco Normativo

Con el propósito de brindar una correcta asesoría al usuario, utilice los cuerpos normativos vigentes y otros documentos que cuentan con sustento legal

- Constitución Política
- Código de Familia
- Código Notarial
- Código Civil
- Guía de Calificación del Registro Inmobiliario 2021
- Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.
- CIJUL
- Voto No. 842-2012
- Circular DRI-008-2018 del registro inmobiliario.

La Constitución Política.

ARTÍCULO 51.- La familia, como elemento natural y fundamento de la sociedad, tiene derecho a la protección especial del Estado. Igualmente tendrá derecho a esa protección la madre, el niño, el anciano y el enfermo desvalido.

ARTÍCULO 65.- El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador.

Código de Familia.

ARTÍCULO 1.- Es obligación del Estado costarricense proteger a la familia.

ARTÍCULO 2.- La unidad de la familia, el interés de los hijos, el de los menores y la igualdad de derechos y deberes de los cónyuges, han de ser los principios fundamentales para la aplicación e interpretación de este Código.

Artículo 42.- (Afectación del inmueble familiar, privilegios).

El inmueble destinado a habitación familiar, cuando así conste en el Registro Público, no podrá ser enajenado ni gravado sino con el consentimiento de ambos cónyuges, si el propietario estuviere ligado en matrimonio; o por disposición judicial, a solicitud del propietario, previa demostración, en este último caso, de la utilidad y la necesidad del acto.

Tampoco podrá ser perseguido por acreedores personales del propietario, salvo en caso de cobro de deudas contraídas por ambos cónyuges, o por el propietario con anterioridad a la inscripción a que se refiere el artículo siguiente.

Cuando se trate de derechos creados bajo el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social autorizados mediante ley, la vigencia del Régimen de habitación familiar será de al menos diez años.

Artículo 43- Forma de hacer la afectación, inscripción, efectos, exención fiscal

La afectación la hará el propietario a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho, de los hijos e hijas menores o mayores de edad, estos últimos mientras requieran alimentos. Asimismo, a favor de aquellas personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que cumplan todos los siguientes requisitos:

- a) Que pertenezcan al grupo familiar.
- b) Habiten en el inmueble.
- c) Que presenten alguna discapacidad por la cual requieran de apoyos permanentes y generalizados, o que estén en la vejez.

Tanto la afectación como su cesación deberán hacerse en escritura pública e inscribirse en el registro correspondiente, y surtirán efectos desde la fecha de su inscripción. La afectación y su cesación no estarán sujetas al pago de impuestos ni de derechos de registro.

Artículo 44.- El traspaso que se hiciere inter vivos o mortis causa del bien afectado conforme al artículo 42 a favor del cónyuge, de uno o varios hijos, estará exento del pago de los impuestos de beneficencia, donaciones y Timbre Universitario, hasta por la suma de trescientos mil colones.

Artículo 45.- El Registro Público no inscribirá ninguna escritura en violación de lo dispuesto en este Capítulo.

Artículo 46.- Los beneficios y privilegios de los cuatro anteriores artículos se otorgarían al inmueble urbano con una cabida no mayor de mil metros cuadrados, o al rural cuya extensión no exceda de diez mil metros cuadrados. Asimismo, a la parcela rural destinada a la subsistencia de la familia, en el tanto que no exceda esta última extensión. En caso de derechos indivisos, deberá previamente procederse a la localización de ellos, de acuerdo con la ley.

Código Civil.

ARTÍCULO 450.- Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.

ARTÍCULO 455- Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro.

Se concederá como tercero aquél que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

No tendrá la calidad de tercero el anotante por crédito personal, respecto de derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la anotación del decreto de embargo o de secuestro.

Sin embargo, si la escritura pública fuera presentada al Registro después de tres meses de su otorgamiento y existiere ya una anotación de embargo, o de secuestro, éstas prevalecerán sobre aquélla, a menos que la persona que derive su derecho de la escritura logre demostrar en juicio ordinario contra el anotante que su derecho es cierto y no simulado, juicio que

deberá plantear dentro de los tres meses siguientes a la fecha de presentación de la escritura y respecto del cual regirán las disposiciones del artículo 978.

Al inscribirse las escrituras por derechos reales presentadas dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, se prescindirá de las anotaciones o inscripciones de embargo de que se ha hecho mérito sin necesidad de gestión u recurso, o de resolución que así lo declare, y el Registrador pondrá al margen de los asientos de las referidas anotaciones o inscripciones, razón de haber quedado sin ningún valor ni efecto, en cuanto a los bienes o derechos respectivos, en virtud de lo dispuesto en este artículo.

ARTÍCULO 459- En el Registro de Propiedad se inscribirán:

1º- Los títulos de dominio sobre inmuebles.

2º- Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca.

Los títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero sólo perjudicarán a tercero si se hubiera inscrito.

Las operaciones referentes a edificios o departamentos sometidos al régimen contemplado por la Ley de Propiedad Horizontal, se inscribirán en una sección especial, mediante un doble registro de fincas matrices y fincas filiales debidamente relacionado

Código Notarial.

ARTÍCULO 26.- Deber de presentar índices

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

ARTÍCULO 39.- Identificación de los comparecientes

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

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

ARTÍCULO 47.- Archivo de referencias

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

ARTÍCULO 81.- Escritura

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

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

ARTÍCULO 82.- Encabezamiento

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

ARTÍCULO 83.- Comparecencia

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

ARTÍCULO 88.- Escrituras públicas relativas a inmuebles

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

ARTÍCULO 34.- Alcances de la función notarial.

Compete al notario público:

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

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

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

- d)** Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.

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

- f)** Asesorar jurídica y notarialmente.

- g)** Realizar los estudios registrales.

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

- i)** Autenticar firmas o huellas digitales.

- j)** Expedir certificaciones.

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

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

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

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

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario.

HABITACIÓN FAMILIAR 1. La afectación de una finca a habitación familiar se hará mediante escritura pública, donde comparecerá el propietario del inmueble y la someterá al régimen. Indicar las calidades del compareciente o comparecientes. No es necesaria la comparecencia del beneficiario. (art. 83 del Código Notarial, art. 43 del Código de Familia)

2. Citas del inmueble que se somete al régimen de habitación familiar, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

3. El inmueble afectado a habitación familiar no podrá enajenarse ni gravarse, excepto con el consentimiento de los beneficiarios mayores de

edad. Requerirá autorización judicial por medio de diligencias de utilidad y necesidad si el menor es el propietario del bien inmueble o bien el beneficiario en la habitación familiar (art. 42 del Código de Familia). Se aclara que la autorización judicial no es un requisito previo, por lo que su ausencia no será motivo para la cancelación del asiento de presentación. 4. La afectación la efectuará el titular registral, en cualquiera de los siguientes dos supuestos: El primero de ellos a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho y/o de los hijos e hijas menores o mayores de edad, estos últimos mientras requieran alimentos. En el caso de la afectación a favor de hijos mayores de edad, debe el notario dar fe de que el hijo mayor se encuentra bajo el supuesto establecido en el artículo 173 inciso 6 del Código de Familia. En este supuesto registralmente se incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de “HIJO”. El segundo supuesto es la habitación familiar a favor de aquellas personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que pertenezcan al grupo familiar, habiten en el inmueble y presentan alguna discapacidad o que sean adultos mayores. Para inscribir dicha afectación, debe el notario dar fe de que el beneficiario cumple con los presupuestos citados. En este supuesto registralmente se incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de “A FAVOR”. (art. 43 Código de Familia) 5. En los casos en que se otorga un subsidio de bono familiar de vivienda (sea este de la Ley 7052 o de la Ley 8957) y que de conformidad con el artículo 56 de la Ley 7052 o bien el artículo 3 de la Ley 8957, según corresponda; se debe efectuar una afectación a patrimonio familiar, no se requerirá la dación de fe indicada en el punto anterior, ya que son las entidades autorizadas quienes deben velar por el cumplimiento de lo establecido en la normativa y la correcta asignación tanto de los recursos como de los beneficiarios. Bastara que el notario indique el parentesco o relación existentes entre el titular y beneficiario. 6. Se pueden afectar a habitación familiar los inmuebles

urbanos con una cabida no mayor de mil metros cuadrados, o los rurales cuya extensión no exceda de diez mil metros cuadrados, sean Guía de Calificación del Registro Inmobiliario-Subdirección Registral-2021 87 estos inmuebles inscritos en propiedad común o bien fincas filiales. (art. 46 del Código de Familia) 7. Los derechos indivisos no podrán afectarse a habitación familiar, salvo los casos permitidos por ley, tales como los bonos establecidos en la Ley 8957 o bien que se afecte la totalidad de los derechos que conforman el inmueble, exclusivamente en el caso en el que todos los titulares y beneficiarios se encuentren comprendidos dentro de los presupuestos establecidos en el artículo 43 del Código de Familia. 8. La afectación a habitación familiar cesará (art. 47 del Código de Familia): a) Por muerte de los beneficiarios o por cese de la obligación alimentaria con los hijos e hijas mayores de edad. En este caso puede el titular registral, solicitar la cancelación de la habitación familiar, y se verificará que dicha afectación se haya constituido bajo tal supuesto, y que el beneficiario tenga al menos los 25 años cumplidos. b) Cuando las personas beneficiarias en razón de que poseen una discapacidad y que requieran de apoyos permanentes y generalizados, así mismo en el caso de los adultos mayores que hayan superado la situación de dependencia económica. Para este caso se requerirá la comparecencia del beneficiario de la habitación familiar, o en su defecto el titular registral el cual deberá contar con una autorización judicial que lo faculte para solicitar la cancelación, de lo cual deberá dar fe el notario, indicando hora y fecha de emisión, número de expediente y autoridad jurisdiccional que la dictó. c) Por separación judicialmente declarada, o por divorcio. En este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derecho y se indicare expresamente en el documento judicial quienes son los beneficiarios a los cuales se les debe mantener la afectación a su favor. d) Por disposición judicial, a solicitud del propietario, una vez comprobada la utilidad o necesidad de la desafectación. e) En todo

caso que el beneficiario mayor de edad manifieste su anuencia en escritura pública. f) En todo caso en los cuales la solicitud de cancelación de la habitación familiar provenga de un documento judicial. 9. La afectación al régimen de habitación familiar y su cesación surtirán efectos a partir de la fecha de su inscripción (art. 43 del Código de Familia). 10. Cuando a un inmueble sometido al régimen de habitación familiar se le ordena anotar un mandamiento de embargo, este se tramitará y se informará al juez tal circunstancia, con indicación de la fecha de inscripción de la afectación (arts. 42 y 43 del Código de Familia; y art. 9, en concordancia con el art. 153, ambos de la Constitución Política de Costa Rica). 11. No procede la constitución de habitación familiar cuando el propietario que afecta comparece casado pero separado de hecho, en unión de hecho. Lo anterior pues en ese caso no se comparece con libertad de estado, por existir un vínculo matrimonial anterior, el cual no se ha disuelto, ni liquidado patrimonialmente. Al respecto debe tomarse en cuenta el voto de la Sala Constitucional número 3858-99 de las 16 horas 48 minutos del 25 de mayo de 1999, publicado en el Boletín Judicial número 136 del 14 de julio de 1999, por el que se declara inconstitucional y se anula el artículo 246 del Código de Familia. 12. La afectación y la cesación no están sujetas al pago de derechos y timbres (art. 43 del Código de Familia) Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral-2021 88 13. No será necesario el plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional y Criterio de calificación registral DGRN 001-2000 del 12 de diciembre de 2000).

Lineamientos deontológicos del Notario.

Principios Universales

1) 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.

2) 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) Objetividad De Actuación: en cuanto a los hechos y personas que al notario corresponde conocer, tiene el deber de documentar la realidad que aprecia de acuerdo con sus competencias cognitivas, haciendo uso de los medios usuales de carácter científico y tecnológico, sin abordar campos propios de juicios periciales o especializados.

5) Desinterés: el notario debe recibir la remuneración de ley por sus servicios, hacer prevalecer la correcta formación legal de la voluntad de los comparecientes y carecer de interés patrimonial o de cualquier otra índole en los negocios en que interviene.

6) Prohibiciones E Incompatibilidades: para garantizar la imparcialidad, el notario debe abstenerse de actuaciones legalmente prohibidas o incompatibles.

7) 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.

8) Indelegabilidad De Las Responsabilidades: la función y la responsabilidad notarial son personalísimas e intransferibles.

9) Deber De Abstención De Dicotomía Notarial: el notario sólo debe realizar los instrumentos y gestiones indispensables para obtener el resultado, absteniéndose de toda gestión tendiente a obtener honorarios innecesarios.

Satisfechos sus honorarios, el notario destinará los fondos provistos a la formalización del acto o contrato.

10) Independencia Técnica: el notario actuará con independencia técnica en relación con todas las partes, con los colegas y las instituciones, salvo las disposiciones del Consejo Superior Notarial.

11) 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.

12) Deber De Corrección: el notario debe actuar de acuerdo con el ordenamiento jurídico y las normas deontológicas.

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

14) DECORO: la actuación del notario deberá ser discreta, mesurada y honorable.

15) Deber De Obediencia: el notariado es una profesión liberal, pero su ministerio debe ejercerse en el marco de las directrices, lineamientos del Consejo Superior Notarial y las medidas de seguridad emitidas por los diferentes órganos competentes del Estado, propios de la especial sujeción en que se encuentran.

16) Deber De Información: el notario debe mantener actualizados sus datos en las oficinas concernidas, para facilitar su ubicación, notificación y, además, debe brindarles información cuando proceda.

17) Rogación Y Abstención: el notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.

18) Garante De Libre Voluntad: el notario debe velar porque los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad ya sea por el engaño, la presión o la astucia.

19) Información: el profesional deberá informar a las partes sobre la naturaleza, costo y efectos de los actos que pretenden realizar, así como del valor y trascendencia de las renunciaciones que hagan, del estado y dificultades de los trámites.

20) 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.

21) Reserva: obliga al notario a mantener la debida discreción y mesura con relación a cualquier tipo de información obtenida en virtud de su función, respecto de partes, terceros y/o colegas. Así mismo, deberá advertir a su personal que esta obligación también les vincula.

22) Rendición De Cuentas A Sus Rogantes: el notario debe informar a los rogantes y documentar esta información cuando corresponda, con respecto a la utilización de todos los dineros o valores recibidos. Además, debe informarles del estado de sus gestiones y de los eventuales incumplimientos de los rogantes que generen morosidad en los trámites, y justificar debidamente los imputables al notario o a las oficinas del Estado.

23) 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.

24) 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.

25) Publicidad: el notario no debe realizar publicidad. Brindará la información al público, en forma moderada, en relación con el lugar de su oficina, su nombre, universidad, horario y medios electrónicos de localización.

26) Lugar De Trabajo: el notario debe tener oficina abierta al público en un sitio digno, determinado, accesible al público y con horario definido.

27) Deber De Presencia: asistir en forma regular al despacho notarial, observando el horario señalado en la notaría.

28) Diligencia: el notario debe proceder con celo en todas sus actuaciones en forma oportuna, eficiente y eficaz, conforme a los estándares de la *lex artis*.

29) Deber De Modelación Del Acto Notarial: por la naturaleza autorizante de su función, el notario es responsable de la forma y contenido de los instrumentos, por ello, debe asesorar a las partes para que sus voluntades se ajusten al bloque de juridicidad de modo que respondan a la equidad, lealtad y buena fe.

30) Redacción De Los Instrumentos: el notario debe redactar los instrumentos en español, en lenguaje técnico, preciso y claro, de modo que no incurran en ambigüedades que generen conflictos y explicar a las partes los alcances del acto.

31) Actuación Notarial Con Efectos Registrales: el notario debe ser solícito y oportuno en la correcta presentación de los instrumentos registrables, para evitar eventuales daños y perjuicios a las partes, con base en el principio registral “primero en tiempo, primero en derecho”

32) Cobro De Honorarios: el notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal.

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

Análisis y Argumentación

Familia desde tiempos antiguos

El término hebreo *misch-pa-jáh* (familia) no solo significa conjunto de ascendientes y descendientes de un mismo linaje, sino, por extensión, tribu, pueblo o nación. La palabra griega correspondiente, *pa-tri-á*, también tiene un sentido amplio; Dios es el originador de la familia y quien formó la primera familia humana, y se propuso que con este medio se llenara la Tierra. Además, permitió que Adán, aunque había pecado, tuviera una familia e hijos “*a su semejanza, a su imagen*”. ([Gé 5:3.](#))

La familia era la unidad básica en la sociedad hebrea antigua, estaba configurada como un gobierno: el padre ejercía la jefatura y era responsable ante Dios, mientras que la madre hacía las veces de subdirectora con autoridad sobre los hijos en el ámbito doméstico.

La familia de la época de los patriarcas pudiera compararse en algunos aspectos a una corporación moderna. Sus miembros poseían algunas cosas en exclusiva, pero por lo general las propiedades eran un bien común y el padre se encargaba de administrarlas. En los Diez Mandamientos que Dios dio a Israel se recalca la unidad familiar. El quinto mandamiento dice: “*Honra a tu padre y a tu madre*”, que es el primer mandamiento con una promesa implícita. ([Dt 5:16; Ef 6:2.](#))

En tanto que el séptimo mandamiento, que prohibía el adulterio, servía para salvaguardar la unidad familiar, el décimo, prohibía los malos deseos, protegía además la integridad de la familia propia, así como el hogar y la familia del semejante. Este mandamiento protegía lo

más entrañable y vinculado a la vida de familia: esposa, casa, sirvientes, animales y demás posesiones. ([Éx 20:17.](#))

Bajo el ordenamiento de la Ley, se guardó un minucioso registro genealógico. Además, la herencia de la tierra como patrimonio familiar reforzó mucho más la condición indivisible de la familia. El registro genealógico fue de particular importancia en el caso del linaje de Judá y, posteriormente, en el de su descendiente David.

La afectación del inmueble familiar

Con la afectación se busca realizar una protección al domicilio o al negocio que sea la fuente de sustento económico, de cara a cualquier deuda que no se pueda honrar, el beneficio cubre a todas las personas que vivan en la habitación, el pasado 23 de julio del 2018, se publicó en La Gaceta, la Ley 9580, que reforma los artículos 43 y 47 del Código de Familia, ampliando las posibilidades de afectación al patrimonio familiar, ya que surge la necesidad de incluir a mas miembros de la familia, entre ellos a incapaces o ascendientes que vivan y dependan económicamente de uno o varios de los habitantes del inmueble.

Tal y como lo mencione anteriormente siempre ha existido la necesidad de salvaguardar el inmueble que forma parte de la habitación familiar, o el sustento de la familia para garantizar una protección, a pesar de las deudas y créditos que realicen, desde nuestra constitución política está tipificado la protección especial del estado hacia la institución de la familia.

ARTÍCULO 51.- La familia, como elemento natural y fundamento de la sociedad, tiene derecho a la protección especial del Estado. Igualmente tendrá derecho a esa protección la madre, el niño, el anciano y el enfermo desvalido.,

Dicho artículo señala la protección y el compromiso que tiene el Estado para con la familia, debido a esta responsabilidad, también se encuentra regulado en el código de familia, más adelante ampliaremos.

El artículo citado de la Constitución Política refleja que tenemos derecho y que el Estado vela por correcto cumplimiento de los mismos, un ejemplo de ello se refleja claramente en los bonos de vivienda que otorga el Gobierno a familias que cumplan con los requisitos, este tipo de beneficio en donde el Estado aporta una suma económica para el desarrollo de un inmuebles, queda afectado desde su creación en escritura pública.

Según las nuevas regulaciones crediticias, manifiestan que el primer inmueble de una persona se debe de afectar por seguridad, para dicho proceso se deben de cumplir con algunos requisitos diferentes en cada entidad financiera, a pesar de que se solicite un préstamo hipotecario para adquirir el bien y si este cuenta con una afectación se crea posteriormente a la creación del gravamen, el bien inmueble responde por ella.

La afectación del inmueble surte efectos desde su respectiva inscripción en el registro público, no hay deuda alguna que pueda recaer sobre dicha afectación, exceptuando cuando se realicen obligaciones en conjunto, los conyuges al dar ambos el consentimiento, deja sin efecto la afectación y podría recaer la deuda sobre dicha habitación. Para citar un ejemplo y aclarar el punto descrito anteriormente podríamos estar ante el supuesto de que uno de los cónyuges sea el deudor principal y el otro cónyuge sea el fiador, en este caso en donde es clara la voluntad y participación de ambos, la afectación quedaría expuesta y el inmueble respondería sobre el posible incumpliendo de los créditos. Esto se encuentra normado en los artículos 42 y 43 del código de familia en donde indica los privilegios y la inscripción.

Artículo 42.- (Afectación del inmueble familiar, privilegios).

El inmueble destinado a habitación familiar, cuando así conste en el Registro Público, no podrá ser enajenado ni gravado sino con el consentimiento de ambos cónyuges, si el propietario estuviere ligado en matrimonio; o por disposición judicial, a solicitud del propietario, previa demostración, en este último caso, de la utilidad y la necesidad del acto.

Tampoco podrá ser perseguido por acreedores personales del propietario, salvo en caso de cobro de deudas contraídas por ambos cónyuges, o por el propietario con anterioridad a la inscripción a que se refiere el artículo siguiente.

Cuando se trate de derechos creados bajo el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social autorizados mediante ley, la vigencia del Régimen de habitación familiar será de al menos diez años.

El artículo 43 indica

Artículo 43- Forma de hacer la afectación, inscripción, efectos, exención fiscal

La afectación la hará el propietario a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho, de los hijos e hijas menores o mayores de edad, estos últimos mientras requieran alimentos. Asimismo, a favor de aquellas personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que cumplan todos los siguientes requisitos:

a) Que pertenezcan al grupo familiar.

b) Habiten en el inmueble.

c) Que presenten alguna discapacidad por la cual requieran de apoyos permanentes y generalizados, o que estén en la vejez.

Tanto la afectación como su cesación deberán hacerse en escritura pública e inscribirse en el registro correspondiente, y surtirán efectos desde la fecha de su inscripción. La afectación y su cesación no estarán sujetas al pago de impuestos ni de derechos de registro.

Con base en el artículo anterior en donde nos expone quienes son las personas susceptibles al beneficio y conforme con la solicitud del usuario es posible cumplir a cabalidad la voluntad de don Agustín quien desea afectar su inmueble a favor de su esposa e hijos menores de edad.

Según el artículo 44 del Código de familia expone que para realizar la afectación al inmueble familiar únicamente se deben cancelar los honorarios del notario ya que esta exentó del pago de impuestos y timbres que normalmente recae en la inscripción de un inmueble.

Artículo 44.- El traspaso que se hiciere inter vivos o mortis causa del bien afectado conforme al artículo 42 a favor del cónyuge, de uno o varios hijos, estará exento del pago de los impuestos de beneficencia, donaciones y Timbre Universitario, hasta por la suma de trescientos mil colones.

Es relevante destacar el artículo 45 del código supra citado ya que nos plasman una advertencia donde nos indica que el capítulo VI del régimen patrimonial de la familia no puede proceder con la inscripción de la afectación cuando se violente lo dispuesto en este capítulo.

Artículo 45.- El Registro Público no inscribirá ninguna escritura en violación de lo dispuesto en este Capítulo.

Como expone el artículo 46 del Código citado nos indica que los inmuebles no se puede afectar su totalidad, si exceden con las medidas indicadas para lo rural y urbano, de suceder este supuesto de exceder el diámetro solo se podrá afectar la porción hasta el límite que nos indica la ley, también nos indica que la afectación no solo se puede realizar a una habitación familiar sino también a favor de la terreno que sea el sustento de la familia.

Artículo 46.- Los beneficios y privilegios de los cuatro anteriores artículos se otorgarían al inmueble urbano con una cabida no mayor de mil metros cuadrados, o al rural cuya extensión no exceda de diez mil metros cuadrados. Asimismo, a la parcela rural destinada a la subsistencia de la familia, en el tanto que no exceda esta última extensión. En caso de derechos indivisos, deberá previamente procederse a la localización de ellos, de acuerdo con la ley.

Para finalizar con la explicación de todos los artículos relacionado con el tema que nos ocupa, desarrollo el artículo 47 del código antes mencionado, debido a esto le informo al señor Castro como se puede cesar la afectación, ya que es importante que conozca toda la normativa y consideraciones de la ley.

Artículo 47.- (Cesación de la afectación). La afectación cesará:

- a) Por mutuo acuerdo de los cónyuges o convivientes en unión de hecho.

b) Por muerte de los beneficiarios o por cese de la obligación alimentaria con los hijos e hijas mayores de edad. Las personas con discapacidad y que requieran de apoyos permanentes y generalizados o las adultas mayores, cuando sea superada la situación de dependencia económica.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 2° de la Ley para ampliar la Protección del Patrimonio Familiar, N° 9580 del 12 de junio del 2018)

c) Por separación judicialmente declarada, o por divorcio. En este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derecho.

ch) Por disposición judicial, a solicitud del propietario, una vez comprobada la utilidad o necesidad de la desafectación, basados en criterios de razonabilidad y proporcionalidad y sea a favor de las personas beneficiarias.

A fin de cumplir con mi deber de ser una profesional integral he fue expuesto y explicado al señor Castro y a la señora Calvo los artículos, las implicaciones, beneficios y consecuencias para plasmar con claridad todas las aristas del tema y cumplir con los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, en el ejercicio de la profesión tenemos la obligación de cumplir con el principio universal de ciencia y conciencia y con los principios específicos, asesoría, el correcto cobro de honorarios según lo estipulado en los aranceles.

Instrumento Notarial

REGISTRO NACIONAL
República de Costa Rica

BOLETA DE DIARIO
R 0564796
SERIE NÚMERO

PRESENTACIÓN

REGISTRO INMOBILIARIO

PARTES AGUSTIN CASTRO MIRANDA

NOTARIO MELISSA CHAVARRÍA CUBERO

Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario. En caso de extravío o sustracción debe informar de inmediato por escrito, indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

CÉDULA No.




PROTOCOLO

1	NUMERO UNO. Ante mi Melissa Chavarría Cubero, Notaria Pública con oficina en
2	San José, Santa Ana cincuenta metros oeste del restaurante el Rancho, COMPARECE
3	el señor Agustín Castro Miranda , casado una vez, administrador, cédula de identidad
4	tres cero ocho dos cero cero uno tres cero, con domicilio en Cartago, Taras de San
5	Nicolás, cien metros norte de la escuela central, casa color azul, portón rojo, Y DICE
6	PRIMERO: Que el señor Castro Mirada, es propietario de la finca inscrita el partido de
7	Cartago, al Folio real número tres-tres cuatro uno siete dos ocho-cero cero cero según
8	plano catastrado número dos cero uno cinco-uno cero tres nueve cero nueve-C., el cual
9	tengo a la vista, cuyos linderos son NORTE: Lidia Morales Chaves, SUR: Jorge
10	Mauricio Castro Mora y Manuel Enrique Mora Torres, ESTE: Calle publica, OESTE:
11	Trimar Corporación sociedad anónima, dicha propiedad MIDE: trescientos cincuenta
12	metros cuadrados Naturaleza: terreno con una casa, Situado: en la provincia de Cartago,
13	Cantón San Nicolás, Distrito Centro. SEGUNDO: el señor Castro manifiesta libre y
14	voluntariamente el desco someter el inmueble descrito al régimen de afectación
15	inmueble familiar a favor de su conyuge la señora Dayana Calvo Vargas, casada una
16	vez, enfermera portadora de la cédula de identidad dos cero ocho cuatro seis cero ocho
17	dos cero, con domicilio en Cartago, Taras de San Nicolás, cien metros norte de la
18	escuela central, casa color azul, portón rojo y a sus hijos Adrián Castro Calvo y Carlos
19	Castro Calvo de lo cual da fe la suscrita Notaria con vista en el Registro Civil, Sección
20	de Nacimientos del primer hijo TOMO dos mil doscientos cincuenta y ocho FOLIO
21	trescientos cincuenta y uno ASIENTO setecientos dos segundo hijo TOMO dos mil
22	doscientos cincuenta y ocho FOLIO trescientos cincuenta y uno ASIENTO novecientos
23	noventa y ocho, TERCERO: La señora Calvo quien en este acto acepta la afectación
24	del inmueble a favor de ella y en representación de sus hijos menores CUARTO: que
25	dicha propiedad se encuentra con un gravamen de hipoteca en primer grado, inscrita en
26	el Registro Público favor del Banco la Fortuna con plazo de quince de Marzo del año
27	dos mil veintitrés. Esta Notaria conserva en su ARCHIVO DE REFERENCIA copias
28	de cédulas, informes registrales, plano, y certificaciones, he advertido a los
29	comparecientes, el valor y trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, los
30	cuales entendidos de ellas las aceptan. ES TODO. Expido un primer testimonio para los



PROTOCOLO



1	los otorgantes, a quienes leí lo escrito, lo aprobaron y juntos firmamos en Santa Ana a
2	las dieciocho horas del día nueve, del mes de febrero del año dos mil veinte. Agustín
3	Castro Miranda, Dayana Calvo Vargas, Melissa Chavarría Cubero. LO ANTERIOR
4	ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO UNO, VISIBLE AL
5	FOLIO UNO VUELTO, DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO CONFRONTADA
6	CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER
7	TESTIMONIO EN EL MISMO LUGAR Y ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.
8	
9	
10	Agustín C.M. Dev. 
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

MELISSA CHAVARRÍA CUBERO

1 1 5 3 7 0 6 6 7



NUMERO UNO. Ante mi Melissa Chavarría Cubero, Notaria Pública con oficina en San José, Santa Ana cincuenta metros oeste del restaurante el Rancho, **COMPARECE el señor Agustín Castro Miranda**, casado una vez, administrador, cédula de identidad tres cero ocho dos cero cero uno tres cero, con domicilio en Cartago, Taras de San Nicolás, cien metros norte de la escuela central, casa color azul, portón rojo, **Y DICE PRIMERO:** Que el señor Castro Miranda, es propietario de la finca inscrita el partido de Cartago, al Folio real número tres-tres cuatro uno siete dos ocho -cero cero cero según plano catastrado número dos cero uno cinco-uno cero tres nueve cero nueve-C., el cual tengo a la vista, cuyos linderos son **NORTE:** Lidia Morales Chaves, **SUR:** Jorge Mauricio Castro Mora y Manuel Enrique Mora Torres, **ESTE:** Calle publica, **OESTE:** Trimar Corporación sociedad anónima, dicha propiedad **MIDE:** trescientos cincuenta metros cuadrados **Naturaleza:** terreno con una casa, **Situado:** en la provincia de Cartago, Cantón San Nicolás, Distrito Centro. **SEGUNDO:** el señor Castro manifiesta libre y voluntariamente el deseo someter el inmueble descrito al régimen de afectación inmueble familiar a favor de su conyugue la señora Dayana Calvo Vargas, casada una vez, enfermera portadora de la cédula de identidad dos cero ocho cuatro seis cero ocho dos cero, con domicilio en Cartago, Taras de San Nicolás, cien metros norte de la escuela central, casa color azul, portón rojo y a sus hijos Adrián Castro Calvo y Carlos Castro Calvo de lo cual da fe la suscrita Notaria con vista en el Registro Civil, Sección de Nacimientos del primer hijo **TOMO** dos mil doscientos cincuenta y ocho **FOLIO** trescientos cincuenta y uno **ASIENTO** setecientos dos segundo hijo **TOMO** dos mil doscientos cincuenta y ocho **FOLIO** trescientos cincuenta y uno **ASIENTO** novecientos noventa y ocho, **TERCERO:** La señora Calvo quien en este acto acepta la afectación del inmueble a favor de ella y en representación de sus hijos menores **CUARTO:** que dicha propiedad se encuentra con un gravamen de hipoteca en primer grado, inscrita en el Registro Público favor del Banco la Fortuna con plazo de quince de Marzo del año dos mil veintitrés. Esta Notaria conserva en su **ARCHIVO DE REFERENCIA** copias de cédulas, informes registrales, plano, y certificaciones, he advertido a los comparecientes, el valor y trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, los cuales entendidos de ellas las aceptan. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para los otorgantes, a quienes leí lo escrito, lo aprobaron y juntos firmamos en Santa Ana a las dieciocho horas del día nueve, del mes de febrero del año dos mil veinte. **Agustín Castro Miranda, Dayana Calvo Vargas, Melissa Chavarría Cubero.** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO UNO, VISIBLE AL FOLIO UNO VUELTO, DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO LUGAR Y ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.

MELISSA CHAVARRÍA CUBERO

1 1 5 3 7 0 6 6 7



1 1 5 3 7 0 6 6 7

29787-39849543

Archivo de referencias

Confección de la factura

Página 01

Melissa Chavarría Cubero

Cédula : 1-1537-0667
Teléfono : 8310-6993
Correo : melichavacube@hotmail.com
Dirección : San José, Santa Ana, 50 metros sur del Restaurante el Estribo

Cliente

Nombre: Agustín Castro Miranda
Identificación: 3-820-0130
Correo : agustincastro@gmail.com
Condición Venta : Contado
Medio de Pago :Efectivo

Factura Electrónica N°	0010000101000000 100
Vers. Documento	4.3
Fecha	09-02-2021
Hora	17:00
Moneda	₡ CRC

SERVICIO	MONTO
Pago de Honorarios Escritura uno, Protocolo 01, Afectación a inmueble Familiar.	₡60,500.00
Subtotal	₡60,500.00
IVA	₡7,865.00
Total	₡68,365.00

Código Numérico: 50802122000020672098200100001010000000000106282250



Emite conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, No.2017-4-013-2019 de veinte de junio de dos mil dieciocho de la Dirección General de Tributación.

Cédulas





REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

2 0846 0820

Dcv.



Nombre: DAYANA
1º Apellido: CALVO
2º Apellido: VARGAS
C.C:



Número de cédula: 2 0846 0820
Fecha de Nacimiento: 14 05 1990
Lugar de Nacimiento: TIERRA BLANCA DE CARTAGO
Nombre del Padre: JORGE ALBERTO CALVO CHINCHILLA
Nombre de la Madre: ROSIBEL VARGAS BADILLA
Domicilio Electoral: CONCEPCIÓN ABAJO DE ALAJUELITA
Vencimiento: 05 08 2026 Sexo: F



900020333

Certificación de Matrimonio

CERTIFICA

QUE EN EL REGISTRO DE MATRIMONIOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

AL TOMO : SEISCIENTOS CUATRO
FOLIO : CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES
ASIENTO : NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO
CITA :

DICE QUE : Agustín Castro Miranda

CÍCOMO : *****

DE : TREINTA AÑOS

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CÉDULA : 3-0820-130

ESTADO CIVIL : SOLTERO/A

HIJO/A DE : DAGOBERTO Castro Valverde

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

Y : AURELIA Miranda Vargas

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CONTRAJO MATRIMONIO CON : Dayana Calvo Vargas

CÍCOMO : *****

DE : TREINTA AÑOS

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CÉDULA : 2 0846 0820

ESTADO CIVIL : SOLTERO/A

HIJO/A DE : JORGE ALBERTO CALVO CHINCHILLA

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

Y : ROSIBEL VARGAS BADILLA

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CELEBRADO EN : URUCA CENTRAL SAN JOSE

FECHA : OCHO DE SETIEMBRE DE DOS MIL

ESTA CERTIFICACIÓN ES DE UN REGISTRO ELECTRÓNICO Y CONTIENE TODA LA INFORMACIÓN DISPONIBLE

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS NUEVE HORAS CON DOCE MINUTOS DEL VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTE, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-E3-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE. PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISIETE. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO

Certificación de Nacimiento

CÓDIGO VERIFICADOR

203H3JEMXMR



CERTIFICA

QUE EN EL REGISTRO DE NACIMIENTOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

AL TOMO : DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO
FOLIO : TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO
ASIENTO : SETECIENTOS DOS
CITA : 1-2258-351-0702
DICE QUE : **ADRIAN CASTRO CALVO**
NACIÓ EN : URUCA SAN JOSE SAN JOSE
EL DÍA : VENTIUNO DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS
HIJO/A DE : **AGUSTÍN CASTRO MIRANDA**
DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE
Y : **DAYANA CALVO VARGAS**
DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

ESTA CERTIFICACIÓN ES DE UN REGISTRO ELECTRÓNICO Y CONTIENE TODA LA INFORMACIÓN DISPONIBLE

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSE, A LAS DIEZ HORAS CINCO MINUTOS DEL VENTIDOS DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN CUYOS DATOS SE MANEJAN EN FORMA SEPARADA, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSERVACIÓN LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° SUR-JS-2019-02-140 DIEZ HORAS TRINER Y CINCO MINUTOS DEL VENTIDOS DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE. PUEDE SER CONSULTADA EN LA PÁGINA N° 19 DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DE ADELANTE. CADA TÍTULO PERSONAL PUEDE SER CONSULTADO EN EL REGISTRO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO. DEBERÁ RECORDAR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA, EN CUIDO DE QUE SE OBTENGA EL SEGURO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN DICHA RESOLUCIÓN. SE PUEDE CONSULTAR AL NUMERO TELFONICO 011-2258 EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN POR ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA PÁGINA DE ESTE QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TÍTULOS RESPECTIVOS. MANTENGA PERSONAL PUEDE CONSULTAR ESTE VALOR PUEDE SER CONSULTADA EN EL SITIO WWW.TSE.AC.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 20 DIAS NATURALES. ESTA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNO RECONFORMANDO EN LA INFORMACIÓN. PUEDE CONSULTAR AL CORREO ELECTRONICO COSTA.TACT@TSE.AC.CR



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



**SISTEMA
de CERTIFICACIONES
DIGITALES**

CERTIFICA

QUE EN EL REGISTRO DE NACIMIENTOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

AL TOMO : DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO

FOLIO : TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO

ASIENTO : NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO

CITA : 1-2258-351-0 998

DICE QUE : **Carlos CASTRO CALVO**

NACIÓ EN : URUCA SAN JOSE SAN JOSE

EL DÍA : VEINTIUNO DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS

HIJO/A DE : **AGUSTÍN CASTRO MIRANDA**

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

Y : **DAYANA CALVO VARGAS**

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

ESTA CERTIFICACIÓN ES DE UN REGISTRO ELECTRÓNICO Y CONTIENE TODA LA INFORMACIÓN DISPONIBLE

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSE, A LAS CINCO HORAS CON CINCUENTA Y DOS MINUTOS DEL VEINTE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS SERVIDORES ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CORRELACIONES LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 2020-0219 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTIDOS DE ENERO DE DOS MIL VEINTE. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE CERTIFIQUE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, DEBERÁ CONJUNTO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2258 3511, EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE OCHO CIENTOS VEINTY CINCO CÓDITOS, EL VALOR DE LOS TIMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE TENER ESTE VALOR, PUEDE SER VERIFICADO EN EL SITIO WWW.TSE.CR DENTRO DE LOS TREINTA Y SEIS (30) DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INFORMACIÓN EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO: certificacion@tse.cr.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 341728---000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 341728 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1- CENTRAL CANTON 4- SAN NICOLAS DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO
LINDEROS:

NORTE : LIDIA MORALES CHAVES

SUR : JORGE MAURICIO CASTRO MORA Y MANUEL ENRIQUE MORA TORRES

ESTE : CALLE PUBLICA CON 14.93 CM

OESTE : TRIMAR CORPORATION S.A.

MIDE: TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS
PLANO: C-3864231-2015

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 341728 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1538 521 009

VALOR FISCAL: 45,034,388.00 COLONES

PROPIETARIO: AGUSTIN CASTRO MIRANDA

CEDULA FISICA: 3-0820-0130

ESTIMACION O PRECIO: CINCO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0572-00088538-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-SEP-2007

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: HIPOTECA EN PRIMER GRADO A FAVOR DEL BANCO LA FORTUNA

Emitido el 09-02-2021 a las 20:57 horas

Índice

Índice de instrumentos autorizados por la Notaria Melissa Chavarría Cubero en la Primera quincena del mes de Febrero del año 2021

TOMO	FOLIO INICIAL	FOLIO FINAL	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
1	1 Vuelto	2 FRENTE	1	9/2/2021	17:00 Horas	AFECTACION INMUBLE FAMILIAR	AGUSTIN CASTRO MIRANDA/DAYANA CALVO VARGAS

San Jose, 15 de Febrero 2021



Licda. Melissa Chavarría Cubero



Referencias

Lineamientos deontológicos

<https://www.puntojuridico.com/lineamientos-deontologicos-del-notariado-costarricense/>

Código notarial

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC

Código de familia

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=970

Constitución de costa rica

http://www.pgrweb.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=871&strTipM=TC

Código civil de costa rica

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

Guía de calificación del registro

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

CIJUL

[file:///C:/Users/eliecer/Downloads/legitimacion para afectar un bien a patrimonio familiar%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/eliecer/Downloads/legitimacion%20para%20afectar%20un%20bien%20a%20patrimonio%20familiar%20(3).pdf)

La afectación del patrimonio familiar

[file:///C:/Users/eliecer/Downloads/legitimacion para afectar un bien a patrimonio familiar%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/eliecer/Downloads/legitimacion%20para%20afectar%20un%20bien%20a%20patrimonio%20familiar%20(3).pdf)

La biblia

[Génesis 5 — BIBLIOTECA EN LÍNEA Watchtower \(jw.org\)](#)

[Efesios 6 — BIBLIOTECA EN LÍNEA Watchtower \(jw.org\)](#)

[Deuteronomio 5 — BIBLIOTECA EN LÍNEA Watchtower \(jw.org\)](#)

[Éxodo 20 — BIBLIOTECA EN LÍNEA Watchtower \(jw.org\)](#)

Voto 842-2012

<https://www.tra.go.cr/sites/default/files/resol/842-2012%20Exp%202012-0023-TRA-RI%28DR%29Ocurso%20Reg%20rechaza%20Trib%20confirma.pdf>