

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

**INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSGRADOS EN DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**CASO NÚMERO 13:
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD ENTRE SOCIEDADES.**

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

**LIC. KENNETH DAVID PÉREZ GONZÁLEZ
CARNÉ 35007**

DIRECTORA MSc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

**SEDE ARANJUEZ
FEBRERO, 2024**

Tabla de Contenido

1. Introducción	1
Descripción del caso	1
Propósito del análisis de caso	2
2. Marco normativo	4
Normas jurídicas	4
Derecho a la propiedad privada en Costa Rica	4
El bien	5
Registro Nacional y Registro Inmobiliario	7
Compraventa en el Código Civil	8
Compraventa en el Código de Comercio	10
Legitimación de las sociedades involucradas	13
Código Notarial	15
Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles	18
Arancel de honorarios N.º 41457-JP	19
3. Análisis jurídico y argumentación	20
Análisis del caso: fase asesora	20
Argumentación	24
El acto jurídico	25
Verificación de la titularidad registral	26
El bien inmueble, las construcciones y el negocio	27
Archivo de referencias	28
4. Instrumento notarial	30
Razón de apertura de protocolo	31
Escritura pública de compraventa	31
5. Referencias bibliográficas	66
6. Apéndice uno	69

I. Introducción

Descripción del caso número 13

A su notaria se presentan la señora Carolina Pérez Trejos y el señor Marco Aurelio Castro Carazo en representación (gerentes actúan en conjunto) de la sociedad El café de Dota S.R.L. La sociedad tiene un capital de diez mil colones, representado por diez cuotas de mil colones cada una. La señora Pérez posee 7 cuotas y el señor Castro 3. La representación judicial y extrajudicial sin límite de suma la poseen ambos como gerentes y apoderados generalísimos sin límite de suma.

El café de Dota S.R. L. le va a vender a la sociedad anónima Las fresas azules S.A. la finca inscrita a nombre de EL café de Dota ubicada en Orosi. Mide 3 hectáreas con instalaciones para el disfrute de turistas nacionales e internacionales. Cuenta con ranchos con todo lo necesario para asar carne u preparar otras comidas, con mesas, sillas, baños estratégicamente ubicados, un salón amplio para actividades grupales o fiestas, piscinas termales, piscinas corrientes, canchas para practicas diferentes deportes. El lugar se llama Hacienda Orosi Cielo Azul (nombre comercial registrado). El precio de la venta es el costo por metro cuadrado en la zona indicada. Las personas que se presentan a su notaria desconocen cómo negociar desde el punto legal lo relacionado con las instalaciones construidas.

El representante de la SA (compradora) tienen en interés en mantener el negocio y operarlo bajo nueva administración. Esperan que usted les ayude y les asesore no solo en la parte de la compraventa sino también con el negocio que opera en la propiedad. La

representación social de dicha sociedad está a cargo de Carlos Francisco Villalta Calvo, empresario, ingeniero industrial, apoderado generalísimo y único socio actualmente de la sociedad compradora. Se encuentra libre de gravámenes y anotaciones.

Propósito del análisis de caso

Una vez que el caso es conocido, se determina que el propósito de su análisis consiste en otorgarle vida jurídica a un escenario que perfectamente se ajusta a la realidad de los usuarios en su vida cotidiana. De un análisis simple pareciera que una compraventa es un acto sencillo, no obstante, se debe enmarcar en su totalidad y hasta el más mínimo detalle, según la normativa costarricense.

Bien es sabido que la función notarial en Costa Rica es ampliamente regulada en virtud de la investidura de la fe pública que es delegada por parte de aparato Estatal, de esta facultad tan exclusiva surge la necesidad de actuar diligentemente, con base en los principios generales que deben prevalecer en el ejercicio del notariado, y el sometimiento máximo al Código Notarial para que así, cada actuación cumpla a cabalidad con todos los requerimientos, y como consecuencia, que las actuaciones nazcan con seguridad jurídica, sin que su naturaleza sea puesta en cuestión.

Analizar este caso en particular, comprende el reto de encuadrar todos los escenarios posibles para que nazca a la vida jurídica en cumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior. Por esta razón, se debe observar, estudiar y ejecutar, el mejor camino jurídico, según el principio de rogación, el principio de legalidad y las necesidades de los usuarios, que deben ser atendidas por los profesionales en notariado, quienes conocen el derecho.

Este proyecto es un es un paso agigantado de la teoría a la práctica, y el propósito del análisis del caso comprende la necesidad de identificar y aplicar todos los elementos y conocimientos adquiridos durante los cursos de la especialidad en derecho notarial, sin mayor descuido y en mira de lupa, porque cualquier detalle omitido puede marcar la diferencia entre un acto que nazca con protección jurídica, o bien, que adolezca de algún elemento y en consecuencia, que se encuentre inmerso en el mundo de las patologías negociales.

Para dar respuesta al caso, se requiere abordar ampliamente la normativa costarricense, así como la jurisprudencia que sea aplicable, ya que no basta únicamente con citar las normas; es necesario analizarlas de forma integral y relacionarlas entre sí. De esta manera, se logra construir una solución jurídica sólida y ajustada al ordenamiento jurídico vigente, brindando seguridad tanto a las partes contratantes, que en este caso son las sociedades mercantiles, como al propio notario y el instrumento notarial que se pretenda confeccionar y otorgar.

El propósito de este análisis del comprende, además, una oportunidad sólida para ejecutar la teoría en la práctica de todas las etapas notariales y dar cumplimiento con todos los requisitos que demanda el ordenamiento jurídico, y que serán abordados posteriormente. Y como bien lo expone Estrada Cuzcano y Alfaro Mendives (2015):

El método proporciona una experiencia sujeta a la realidad y es muy versátil porque permite aplicar proposiciones teóricas y conjugarlas con simulaciones prácticas, además de estimular la creatividad y toma de decisiones. También evita en lo posible la creación de un medio estático, y más bien busca la flexibilidad y la apertura, fomenta la discusión concienzuda del problema de estudio y propicia el intercambio de ideas. (Estrada Cuzcano & Alfaro Mendives, 2015, párr. XVI)

II. Marco normativo

Normas jurídicas

La normativa jurídica aplicable a este caso es vasta, por no decir infinita, ya que comprende actos que van desde una generalidad amplia, como en esencia sería la compraventa, hasta actos que requieren un aterrizaje más específico, como el análisis para que los compradores puedan mantener el negocio y seguir administrándolo. No obstante, a continuación, se destacan algunas normas y conceptos que son imprescindibles para la resolución del caso y cumplir con las necesidades de los usuarios.

1- Derecho a la propiedad privada en Costa Rica

En una primera etapa, debe existir titularidad objetiva y subjetiva de la cosa, y que esta se encuentre en propiedad y libre disposición de un sujeto con capacidad jurídica. A este conjunto de elementos se le debe relacionar con el concepto de propiedad privada, que, según el Diccionario Usual del Poder Judicial de Costa Rica, se define este término como: *“Facultad o derecho, directo e inmediato, de personas físicas o jurídicas, no gubernamentales ni estatales, de poseer, gozar y disponer de algo de manera exclusiva. La propiedad privada se contrapone a la propiedad pública”*.

El artículo 45 de la Constitución política sienta las bases para el resguardo la propiedad privada indicando que esta es inviolable, y que *“a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley..”* (Constitución Política de Costa Rica, art. 45). Con base en este artículo y aunado con el principio de autonomía de la voluntad, se analiza que, si nadie puede privarse de su propiedad, entonces los propietarios pueden disponer de la misma según sea su voluntad.

En este sentido, las personas pueden ser titulares de todo tipo de bienes, y tranzar con ellos siempre y cuando no tengan alguna limitación que se lo impida., tal y como lo dispone el Artículo 266 del Código Civil de Costa Rica (1887) el cual reza que *“La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tienen más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposiciones de la ley”* (Código Civil, art. 266), en relación con el Artículo 383 del mismo cuerpo normativo, el cual refiere que *“La propiedad privada sobre inmuebles está sujeta a ciertas cargas u obligaciones que la ley le impone en favor de los predios vecinos, o por motivos de pública utilidad.”* (Código Civil, art. 383). En síntesis, la propiedad privada, siempre y cuando no tenga una limitación que lo impida, puede ser objeto de libre disposición por parte de su dueño en todos los extremos.

2- El Bien

Una vez analizado sucintamente el tema de la propiedad privada y la base de su regulación en nuestro país, surge la incógnita ¿Qué es lo que protege la propiedad privada en este caso? y la respuesta es: el bien; el cual, según Pérez Vargas, se puede definir de la siguiente manera:

En un sentido fenomenológico indica la espacialidad y materialidad no subjetiva de una situación jurídica. Así, en un contrato de compraventa es la cosa que el vendedor debe entregar o que el comprador puede exigir; y en el derecho real es la cosa sobre la cual el titular puede ejercitar sus facultades (disposición, transformación, etc.) En términos generales es usado como el “término objetivo de un derecho subjetivo”.
(Pérez Vargas, 1994, p. 132)

El bien comprende entonces una materialidad en un espacio determinado, sobre el cual un sujeto (titular) puede disponer y transformar según sea su voluntad. En sentido similar, se

encuentra la definición de bienes en el Código Civil, la cual se norma con el artículo 253 y establece lo siguiente: “*Los bienes consisten en cosas que jurídicamente son muebles o inmuebles, corporales o incorporeales*” (Código Civil, art. 253), y por cosa debemos entenderla como:

Se llamará cosa una entidad natural... una parte del mundo externo, cualquiera que sea, la cual puede servir para la actuación de un interés humano, individual o colectivo. Las cosas pueden ser objeto de situaciones jurídicas, y cuando asumen en acto este carácter pasan a ser bienes... Obsérvese entonces que los bienes tienen dos elementos: uno material, la entidad espacial; otro formal, la calificación jurídica. (Pérez Vargas, 1994, p. 132)

En este sentido, el contexto nos expone una cosa que cumple con los requisitos para ser bien, y que, a su vez, dentro de la amplia gama de clasificaciones, lo podemos encasillar dentro de los bienes materiales y corporales de los inmuebles, que a su vez se encuentran definidos y regulados en el Código Civil, según los siguientes artículos: **Artículo 254.** “*Son inmuebles por naturaleza: 1.- Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra...*” (Código Civil, art. 254). **Artículo 255.** *Lo son por disposición de la ley: 1.- Todo lo que esté adherido a la tierra, o unido a los edificios y construcciones, de una manera fija y permanente. 2.- Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.* (Código Civil, art. 255).

Con base en todo lo anterior, la propiedad, según la acepción material de la palabra, es un bien inmueble, porque es una cosa que esta adherida a la tierra y sobre la cual el titular puede disponer según sea su voluntad, ya que cuenta con el dominio para uso, goce y disposición y puede hacer lo que mejor le convenga según sus intereses.

3- Registro Nacional y Registro Inmobiliario

Ahora bien, ¿qué establece quién es el titular o propietario de los bienes inmuebles? Esta pregunta se contesta con el artículo 267 del Código Civil, el cual instituye que *“Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.”* (Código Civil, art. 267). Hoy en día, es el Registro Nacional de la propiedad, la institución encargada de dar publicidad a terceros de los bienes que los civiles tengan a su disposición o propiedad.

Aunando a lo anterior, dentro de la estructura orgánica del Registro Nacional, existe el Registro Inmobiliario, que es el departamento encargado del registro de los bienes inmuebles, el cual debe comprenderse como:

Artículo 3.- Definición del Registro Inmobiliario. El Registro Inmobiliario es una dependencia del Registro Nacional que integra las funciones catastrales y registrales inmobiliarias, manteniéndose la división de funciones, procesos y procedimientos, respetando el principio de especialidad de cada unidad organizativa. **Artículo 4.-** Finalidad del Registro Inmobiliario. El Registro Inmobiliario tiene como finalidad fortalecer la seguridad registral inmobiliaria, por medio de los efectos jurídicos de su publicidad material, atendiendo a la eficacia y eficiencia en la tramitación de los documentos presentados. (Reglamento general del Registro Inmobiliario N° 44647 – MJP).

La importancia del Registro Nacional de la propiedad, y en este caso concreto, la del Registro Inmobiliario es inmensurable, ya que constituye una herramienta que, por medio de

la publicidad registral, permite verificar los elementos subjetivos y objetivos de los bienes inmuebles, es decir, quién es el titular y si el bien realmente existe inscrito. Estos elementos son indispensables a la hora de realizar los estudios preescriturarios, ya que nos permite actuar dentro de la legalidad.

A lo anterior se le suma que, una de las formas de indicarle al Registro Inmobiliario del algún movimiento registral sobre una propiedad, es a través de notarios públicos, quienes deben actuar bajo el principio de rogación de conformidad con lo establecido en el siguiente artículo del Código Notarial, de conformidad con el Artículo 36, de nominado, solicitud de los servicios, el cual establece que

Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

Entonces, en esta primera etapa encontramos que la propiedad privada en Costa Rica, y su inviolabilidad se encuentra regidas desde la Constitución Política. Que dicha propiedad se manifiesta a través de las cosas que se convierten y clasifican como bienes inmuebles, los cuales son sujetos de registración por parte del Registro Inmobiliario, para determinar los elementos objetivos y subjetivos al momento de proceder con el ejercicio de la función notarial según el principio de rogación.

4- Compra venta en el Código Civil

Como bien se indicó líneas atrás con el artículo 267 del Código Civil, es necesario que los bienes inmuebles se encuentren inscritos en el Registro Nacional para acreditar su

titularidad y poder tranzarlos. Por la anterior razón, en esta segunda etapa corresponde conocer las diversas formas de adquirir el dominio de la propiedad, o bien, lo que se denomina el título traslativo de dominio, los cuales, dentro de los más comunes en Costa Rica, se emplean los siguientes: donación, adjudicación, permuta y compraventa, siendo este último el que procede a abordar y analizar para el caso que aquí nos ocupa.

Código Civil de Costa Rica regula el tema de la venta en los numerales que van del 1049 al 1100, y en resumen, se puede determinar que la venta se entiende como un contrato traslativo de dominio donde una de las partes se obliga a entregar una cosa determinada y la otra a pagar un precio cierto. Según lo establecido en el artículo 1049, “*la venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio*” (Código Civil, art. 1049), y traslada la propiedad al comprador cuando, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo pagado.

Además de lo anterior, existen definiciones provenientes de la jurisprudencia nacional, las cuales conceptualizan el término compraventa de la siguiente manera: primero, se establece que “*La compraventa es un contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto en dinero*”. (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, 2006). Y segundo:

La compraventa es el acuerdo definitivo de cosa y precio manifestado en la aceptación de los optantes. En este sentido, ese negocio jurídico no llega a existir mientras no medie convenio firme sobre cosa y precio, pues aquella solo llega a tener validez jurídica cuando opera la aceptación de las ofertas. (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, 2007).

En el caso de los bienes inmuebles, esta transferencia o transacción requiere de formalidades adicionales para surtir efectos ante terceros, específicamente que su otorgamiento se realice en escritura pública y se proceda con inscripción del movimiento registral.

5- Compraventa en el Código de Comercio

En el ámbito mercantil, la compraventa de bienes inmuebles se encuentra regida por los supuestos de lucro y giro comercial, en este sentido, el Capítulo II del Código de Comercio (1964), denominado “De la compra-venta”, establece en su artículo 438 que será compraventa mercantil lo siguiente:

a) La que realice una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados;

b) La de inmuebles adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no. También será mercantil la compra-venta de un inmueble cuando se adquiera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento mercantil;...

(Código de Comercio, art. 438)

En apoyo a lo anterior, el Diccionario Usual del Poder Judicial (s.f.), para la consulta de compraventa mercantil, arroja los siguientes resultados, destacando entre ellos que *“La compraventa mercantil presenta características principales en cuanto a su estructura y su función como un contrato de ejercicio de empresa: a) Es traslativo b) Es a título oneroso: c) Es de prestaciones recíprocas d) Es conmutativo: y e) Es consensual”*.

Es decir, en este tipo de compraventas prevalece que es empleada por empresas, sin que sea un caso aislado, como en efecto lo sería con la compraventa civil; existe traslado del dominio, ya que el contrato tiene como objeto la transferencia de la propiedad del vendedor al comprador como consecuencia de un pago; esto lo convierte en oneroso, al no ser un contrato a título gratuito, como bien lo sería la donación; produce obligaciones recíprocas, ya que ambas partes contraen obligaciones, que sería la de pagar del comprador y la de entregar del vendedor; es conmutativo porque se conocen las prestaciones y no hay campo para lo aleatorio o el azar, y es consensual porque cuenta con el consentimiento de ambas partes.

Un factor interesante que se contempla en el caso del presente proyecto radica en que no solo se está negociado el bien inmueble, sino que también, el comprador requiere la obtención de la operación y del nombre comercial registrado como Hacienda Orosi Cielo Azul, con la finalidad de continuar con el negocio que mantenía el propietario anterior, pero ahora bajo una nueva administración y propietario. Este factor no se encuentra exento de legislación, en vista que el artículo 478 del Código de Comercio establece lo siguiente:

Son elementos integrantes de un establecimiento comercial, para los efectos de su transmisión por cualquier título: las instalaciones eléctricas, telefónicas y de cualquier otra naturaleza, el mobiliario, la existencia en mercaderías, las patentes de invención y marcas de fábrica, la contabilidad que comprende los archivos completos del negocio, los dibujos y modelos industriales, las distinciones honoríficas y los demás derechos derivados de la propiedad comercial, industrial o artística. La venta de un establecimiento comercial o industrial comprende todos sus elementos, y cuanto

forme el activo y pasivo, salvo pacto expreso en contrario. (Código de Comercio, art. 478).

En este caso, la compra del inmueble se realiza con lo que se conoce coloquialmente como “derecho de llave”, lo que permite al comprador continuar con la clientela, activos, pasivos, marcas, y todo lo que señala el artículo citado anteriormente, sin embargo, es importante tener en consideración que la compra de establecimientos comerciales debe ajustarse a lo reglado por el artículo 479 del Código de Comercio, el cual establece que:

La transmisión por cualquier título oneroso de un establecimiento comercial o industrial ya sea directa o por remate, o el traspaso de la empresa individual de responsabilidad limitada a que el mismo pertenezca, deberá necesariamente anunciarse en el periódico oficial por aviso que se publicará tres veces consecutivas, en el que se citará a los acreedores e interesados para que se presenten dentro del término de quince días a partir de la primera publicación, a hacer valer sus derechos. (Código de Comercio, art. 478).

Este aviso de ley deberá ser publicado en La Gaceta, que corresponde al diario oficial, y de conformidad con la resolución n.º 48-2015-II del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda (2015), Sección Segunda, la importancia de las publicaciones previstas en el artículo 479, radica en la función de publicidad registral suficiente para enterar a terceros la compraventa del establecimiento mercantil y el consecuente cambio de titularidad, y así, permitir que acreedores comparezcan dentro del plazo legal de 15 días desde la primera publicación para hacer valer sus derechos u oponerse.

Ahora bien, ¿cuáles serían las consecuencias de no cumplir con las publicaciones establecidas en el artículo 479? En este caso, comprendería un enorme riesgo para el nuevo dueño, ya que los acreedores del propietario anterior podrían reclamarle y ser sujeto de responsabilidades que en principio no le corresponden, pero que lo dejan desarmado sin la protección que implica el mismo artículo, que sería evitar reclamos de terceros y acreedores posterior a los 15 días de la primera publicación.

6- Legitimación de las sociedades involucradas según el Código de Comercio

El Código de Comercio, además de lo anterior, regula lo que respecta a la legitimación para realizar este acto por parte de las dos sociedades participantes, ya que estas cuentan con personalidad jurídica, y de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio en su artículo 20 "*Las sociedades inscritas en el Registro Mercantil tendrán personería jurídica...*" (Código de Comercio, art. 20), es decir, civiles que representen dicha personalidad, pero ¿qué implica tener personalidad jurídica? Según CIJUL:

La personalidad jurídica implica, siguiendo lo expuesto por FERRERA FONSECA: "...la posibilidad de actuación y representación independiente de las personas que la conforman..." . Es decir, la personalidad jurídica es la que le brinda ese "poder" de actuar a la persona jurídica. (CIJUL, s.f., p. 2)

Además, en el mismo informe de CIJUL, se encuentra que:

..., el otorgamiento de la personalidad jurídica coloca al organismo en una posición jurídica diferente, por cuanto la personalidad atribuye al ente una serie de derechos y

de deberes en forma independiente y lo crea como un centro autónomo de derechos y deberes. (CIJUL, s.f., p. 2)

Por lo tanto, las sociedades inscritas en el Registro Mercantil cuentan con su personalidad jurídica que es puesta en ejercicio a través de sus personeros, y como tal, tienen plena capacidad para contraer derechos y obligaciones. Esta alternativa jurídica les permite actuar en el comercio mediante sus representantes legales.

En este caso, se nos presentan dos sociedades mercantiles, debidamente inscritas y con sus representantes debidamente nombrados, por lo tanto, ambas cuentan con legitimación para disponer de bienes inmuebles, como sería la venta y la compra correspondiente a este ejercicio. Así mismo, es importante recalcar que según el artículo 32 Ter del Código de Comercio, cuando se trata de la venta y adquisición de inmuebles propiedad de una sociedad, el contrato debe ajustarse a lo siguiente:

a) La obligación de que toda transacción de la empresa que involucre la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de esta con el gerente general, con alguno de los miembros de la Junta Directiva o con partes relacionadas con estos deba ser reportada previamente a la Junta por quien esté involucrado en la transacción, proporcionándole toda la información relevante sobre el interés de las partes en la transacción. (Código de Comercio, art. 32 Ter).

Razón por la cual, la legitimidad de los personeros para actuar en nombre de sus representadas, queda condicionada al cumplimiento del inciso a) del artículo anterior, así como el inciso b) del mismo numeral, y a las autorizaciones respectivas mediante las

asambleas de los órganos que correspondan, siendo estas: asamblea general de cuotistas, y asamblea general de junta directiva.

En síntesis, de esta segunda etapa de la observación de las normas jurídicas aplicables, se desprende que la compraventa mercantil del inmueble constituye un negocio jurídico traslativo, oneroso, consensual y propio del giro empresarial, que no solo comprende el bien inmueble sino también la universalidad jurídica del establecimiento, conforme a los artículos 438 y 478 del Código de Comercio; sin embargo, para que dicha transmisión produzca plena eficacia frente a terceros, debe cumplirse necesariamente con las publicaciones del artículo 479, para enterar a acreedores del cambio de titularidad y que hagan valer sus derechos, de lo contrario, el nuevo propietario asumiría un riesgo significativo al quedar expuesto a reclamaciones del propietario anterior.

Además, las sociedades intervinientes, obligatoriamente deben encontrarse inscritas en el Registro Mercantil, y dotadas de personalidad jurídica conforme al artículo 20 del Código de Comercio, para que sus representantes puedan actuar válidamente, y en escrito apego a los requerimientos de autorización establecidos en el artículo 32 Ter del mismo cuerpo normativo.

7- Código Notarial

Corresponde ahora, en esta tercera etapa, indicar someramente los requerimientos que la normativa notarial establece para la elaboración del instrumento publica, que en este caso corresponde a una escritura pública con una compraventa de bien inmueble como acto principal; los cuales se encuentran en el Código Notarial, Ley 7764 de 17 de abril de 1998. Siendo así, se destacan los siguientes artículos:

Artículo 81.- Escritura. La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

Artículo 82.- Encabezamiento. Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno.

Artículo 83.- Comparecencia. En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros.

Artículo 84.- Representaciones Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada. El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De

comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación.

Artículo 87.- Estipulaciones El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos.

Artículo 88.- Escrituras públicas relativas a inmuebles. Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.

Artículo 89.- Reservas y advertencias notariales. La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes.

En resumen, los artículos citados del Código Notarial establecen una estructura clara, formal y obligatoria para la confección de la escritura pública, definiendo en primera instancia las partes esenciales: introducción, contenido y conclusión, y detallando los elementos que deben consignarse en cada una de ellas. Se exige, además, la correcta identificación del notario y de los comparecientes, la verificación de las representaciones, la adecuada redacción del acto conforme a la ley y, en caso de bienes inmuebles, como el que aquí nos ocupa, la descripción de las características de la propiedad.

En conjunto, estas disposiciones, al estar engranadas, reflejan que la función notarial no se limita a transcribir la voluntad de las partes, sino que implica un control de legalidad, asesoramiento y prevención, en miras de garantizar la validez del instrumento y la seguridad

jurídica del mismo, por eso es muy importante, que para ser un buen notario, se debe ser un buen abogado y conocer el marco de legalidad de cada instrumento notarial.

8- Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles

La Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles constituye una herramienta como guía jurídica, que es elaborada por el propio Registro Nacional, con el objetivo de estandarizar la forma en que los registradores revisan y califican los documentos, de esta manera, se garantiza un mismo criterio entre los registradores y se reduzcan así las contradicciones. Es indispensable como notarios apearnos a esta guía, ya que aumenta la posibilidad de que los actos se registren sin defectos, lo que es beneficioso para nuestros usuarios al inscribirse de forma más expedita.

En cuanto a los requisitos generales aplicables al presente caso, se exige en primer término la comparecencia tanto del vendedor como del comprador mediante escritura pública, consignando sus calidades completas. Asimismo, deben indicarse las citas exactas del inmueble o inmuebles objeto de la venta, junto con su descripción detallada, de manera que no exista duda sobre el bien transmitido. Resulta igualmente indispensable consignar el precio de la venta y el número de plano catastrado, conforme lo dispone el artículo 30 de la Ley 6545, Ley del Catastro Nacional. Además, debe cumplirse con la exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786.

Cuando en la compraventa interviene una sociedad, esta debe ser representada por quien ostente poder suficiente para vender o aceptar la venta, debiendo indicarse el nombre completo y las calidades del representante. Es necesario consignar también el nombre completo de la sociedad, su número de cédula jurídica y su domicilio exacto. El notario, por su parte, debe dar fe de la personería del representante con vista del documento donde conste

dicha representación, citando su fecha y el funcionario que lo autoriza; si la personería se encuentra inscrita en los registros públicos, bastará con indicar las respectivas citas de inscripción. Finalmente, se requerirá autorización cuando así lo establezcan expresamente los estatutos sociales, circunstancia que debe ser verificada por el notario como parte de los estudios preescriturarios.

En conclusión, el adecuado cumplimiento de los lineamientos establecidos en la Guía y de los requisitos legales aplicables no solo garantiza seguridad jurídica, sino que también facilita una inscripción ágil y sin defectos, fortaleciendo la función notarial y la protección de los intereses de las partes involucradas.

9- Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado N° 41457 -JP

El artículo 74 de este cuerpo normativo establece la Tarifa General para labores notariales, en este sentido, dicta que:

Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel.

- a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%)
- b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).
- c) Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%)
- d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%).

Tomando en consideración que el precio de la venta es mayor que valor fiscal, entonces ese es el monto que se debe utilizar como referencia, siendo este por un valor de ¢360,000,000. Siendo así, los cálculos se deben realizar por cada sección de manera independiente, y simplemente multiplicar el monto de la venta por el 1 %. Con base en esto, el calculo de los honorarios se realiza de la siguiente manera:

- a) 11,000,000 multiplicado por 2% = **220,000**
- b) 5,500,000 multiplicado por 1,5% = **82,500**
- c) 16,500,000 multiplicado por 1,25% = **206,250**
- d) 327,000,000 multiplicado por 1% = **3,270,000**

Para un total de honorarios por la compraventa de: **¢3,778,750.00**. Esto sin perjuicio de cualquier otro acto que se requiera cobrar, como sería la declaración jurada, o bien, las asesorías previas.

III. Análisis jurídico y argumentación

Análisis del caso: Fase asesora

Existen numerosos deberes que deben regir en la práctica del derecho, tanto como abogado, como en el ejercicio de la función notarial, siendo uno de los más trascendentales brindar una correcta asesoría a los usuarios, y en estricto apego al ordenamiento jurídico costarricense. El Código de Deberes Jurídicos, Morales y Éticos del Profesional en derecho, establece en su artículo 14 que *“Es deber del abogado y la abogada dedicarse con diligencia y puntualidad a los asuntos de su cliente y poner en su defensa todos sus esfuerzos y conocimientos con estricto apego a las normas jurídicas, morales y éticas.”* Aunado a lo anterior, el Código Notarial, en su artículo 6, denominado Deberes del Notario, expresamente establece que:

..., los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen. (Código Notarial, art 6)

Por lo tanto, y en cumplimiento de lo anterior, como notario corresponde realizar un análisis integral de la voluntad de las partes a la luz de la normativa aplicable, observando cuidadosamente el principio de legalidad y los límites de las actuaciones, con la finalidad de brindar una correcta asesoría a ambas partes, ya que, como notario, no se beneficia a ninguna parte más que a otra, en vista que es el asesor de todos sin distinción alguna. A esto se le conoce como el principio de imparcialidad.

Siguiendo el caso sujeto de análisis del presente proyecto, el día diez de febrero del año 2026, ante mi notaria, se presentan: Carolina Pérez Trejos y Marco Aurelio Castro Carazo, quienes actúan en representación de la sociedad El café de Dota S.R.L, cédula jurídica número **3-102-782047**. Se procede a la verificación de las cédulas de identidad, mismas que portan y exhiben, y se encuentran vigentes.

De igual manera, ingreso al Sistema Digitalizado del Registro Nacional para comprar una certificación de personería jurídica, no sin antes preguntarles si su representada se encuentra al día con el impuesto a las personas jurídicas, según la Ley 9428, y con la Declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF); a lo cual responden afirmativamente y me facilitan una copia del RTBF, mismo en el que puedo confirmar que la sociedad tiene un capital de diez mil colones, representado por diez cuotas de mil colones cada una. La señora Pérez posee 5 cuotas y el señor Castro 5.

De la personería jurídica se extrae que ambos ostentan representación judicial y extrajudicial sin límite de suma como gerente y subgerente, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, quienes podrán actuar conjunta o separadamente, excepto para la venta de bienes inmuebles, en este caso deberán actuar de manera conjunta, tal y como lo están haciendo en esta oportunidad y que así deberá quedar consignado en el instrumento.

La razón de la consulta radica en que es el deseo de ambos accionistas vender un inmueble propiedad de su representada, El café de Dota S.R. L, ubicado en la Provincia de Cartago, Paraiso, Orosi, Purisil, e inscrito en el Registro Nacional de la Propiedad bajo la matrícula número **208529 – 000**, con una medida de 30 mil m², o su equivalente a tres hectáreas, de la cual obtengo certificación literal, para determinar los elementos objetivos y subjetivos del bien inmueble, como bien se abordó en el apartado de normas jurídicas.

Una vez verificadas las características de la propiedad, y que en efecto le pertenece a la representada por ambos, se procede a revisar si presentan deudas por concepto de impuestos municipales, y como resultado obtengo que se encuentra al día. Así mismo, constato que la propiedad se encuentra libre de anotaciones y gravámenes, y con plano catastrado debidamente inscrito. Se les expresa que la propiedad y la capacidad de actuar de ellos, cumplen con los requisitos básicos para proceder con la venta, no obstante, me indican que no saben qué precio cobrar, por lo que les recomiendo tomar como referencia el precio establecido por m² por parte de la Municipalidad de Paraiso, el cual se estima en 12 mil colones por metro cuadrado.

Me indican que, Las fresas azules S.A, cédula jurídica número **3-101-532049** y representada por Carlos Francisco Villalta Calvo, es la compañía interesada en comprar la propiedad, ya que su único accionista conoce la zona y el potencial de la misma para la

exportación comercial, más aun, que ya cuenta con instalaciones para el disfrute de turistas nacionales e internacionales, además de ranchos con todo lo necesario para asar carne y preparar otras comidas, con mesas, sillas, baños estratégicamente ubicados, un salón amplio para actividades grupales o fiestas, piscinas termales, piscinas corrientes, canchas para practicar diferentes deportes, y un factor muy importante, que ya cuentan con un negocio consolidado bajo el nombre Hacienda Orosi Cielo Azul, el cual se encuentra registrado en la oficinas de propiedad intelectual, además que las patentes, permisos de funcionamiento y pólizas, se encuentran vigentes.

Ese mismo día por la tarde, citamos al accionista Carlos Franciso, para asesorarlos a todos por igual, ya que ellos desconocen cómo negociar desde el punto legal lo relacionado con las instalaciones construidas, en virtud que la sociedad compradora tiene el interés en mantener el negocio y operarlo bajo la nueva administración.

Nuevamente, verifico la cédula de identidad de don Carlos, la cual porta y exhibe, misma que se encuentre vigente. Así mismo, me hace entrega de personería reciente que se encuentra vigente y copias del RTBF, donde puede constatar que es el único personero, en condición de presidente, por lo tanto, ostenta la representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderado Generalísimo sin límite de suma, sin embargo, me indica que no se encuentra al día con el impuesto a las personas jurídicas, por lo que me consulta que si tiene alguna consecuencia, y procedo a explicarle que en caso de no pagar dicho impuesto, nos van a cancelar la presentación, de conformidad con el artículo 5 de la Ley del impuesto a las Personas Jurídicas N° 9428 (2012), que establece que *“los funcionarios encargados de la inscripción de documentos estarán en la obligación de consultar la base de datos que levantará al efecto la Dirección General de Tributación, debiendo cancelarle la presentación*

a los documentos de los morosos” (Ley N.º 9428, art. 5), por lo que la propiedad no se va a inscribir a nombre de su representada, por este motivo le recomendé ingresar a Tribu-CR para que cancele los impuestos respectivos, o bien, que lo pagara en cajas del Banco de Costa Rica que más le convenga.

Habiendo discutido con los vendedores, llegaron a un acuerdo por el precio, siendo un total de 360 millones de colones, incluyendo el derecho de llave y la operación del negocio, ya que esa fue la condición del comprador si deseaban recibir por parte de su representada dicho monto. Una vez que existe acuerdo entre cosa y precio, les indico que el contrato de compraventa se debe realizar en escritura pública, con todas las formalidades de ley, y que en esta misma se consigna lo relacionado con la compra del negocio en funcionamiento.

Sin embargo, para poder proceder conforme, les advierto que cada sociedad debe autorizar la venta y la compra respectivamente, de conformidad con el artículo 32 Ter del código de comercio, por lo que es necesario que se realicen las asambleas respectivas. Todos manifiestan que no andan los libros legales, pero que una vez los encuentren, van a proceder con las asambleas de rigor.

Siendo así, los cité a todos nuevamente para el día catorce de febrero y proceder con la lectura y firma del instrumento notarial. Además de todo lo anterior, le explico al comprador que, para su seguridad, se debe cumplir con el artículo 479 del Código de Comercio, al estar adquiriendo un negocio en operación, ya que, de no hacerlo, los acreedores de los vendedores, podría responsabilizarlo por obligaciones que no les corresponde.

Argumentación

El acto jurídico

El presente caso conforma un negocio jurídico que no deja de ser complejo, ya que va más allá de una simple compraventa inmobiliaria, que implica el traspaso del dominio, según los artículos 1049 al 1100 del Código Civil, porque, aparte del traspaso del inmueble, involucra la compra de un establecimiento mercantil en funcionamiento, por lo que, debe tomarse en cuenta los artículos 478 y 479 del Código de Comercio, abordados anteriormente. En la fase asesora, el notario es consciente de tal particularidad, y hace lo correcto con la asesoría brindada.

En síntesis, el acto realizado lo podemos denominar como una compraventa de inmueble con compraventa de establecimiento mercantil. En este sentido, Ignacio Monge Dobles (2014) ha expresado que: *“el establecimiento mercantil, conocido también con el término "negocio", puede concebirse como el conjunto de bienes, materiales e inmateriales, organizado por el empresario, sea esta persona física o jurídica, como medio para obtener su finalidad económica...”*. (Monge Dobles, 2014, p. 454). Lo cual venía realizando la sociedad vendedora con la explotación de Hacienda Orosi Cielo Azul, y que le agrega cierto grado de complejidad a la transacción. Así mismo, el autor Garrigues (1976), expone que:

La transmisión de la explotación, es decir, de la empresa como organismo vivo, impone a la transmitente una conducta activa más extensa y complicada que la impuesta por la simple obligación de saneamiento de la venta. Esta venta es especial no solo por el objeto, sino también por las distintas formas que asume la obligación de entrega, que puede referirse a mercaderías, derechos (como el de arrendamiento y patentes), la clientela, etc. (Garrigues, 1976, p. 94).

La transferencia del bien inmueble implica un único cambio a nivel registral, por otro lado, la transferencia del negocio requiere mayor valoración, por ejemplo, con el tema de la patente, la cual también debe cambiar de titular ante la Municipalidad de Paraiso. En igual sentido deben cambiar los permisos del Ministerio de Salud, las pólizas y las planillas.

Verificación de la titularidad registral, Legitimación y representación social

En primera instancia, se parte del derecho constitucional a la propiedad privada establecido en el artículo 45 de la Constitución Política (1949), y el principio de autonomía de la voluntad, que facultad a los propietarios de disponer libremente de sus bienes, salvo limitaciones legales, según los artículos 266 y 383 del Código Civil. En este caso, la finca se encuentra inscrita a nombre de la sociedad El Café de Dota S.R.L., cédula jurídica número 3-102-782047, como bien se pudo constatar con la certificación emitida por el Registro Nacional, RNPDIGITAL-0052983-2026, por lo que, conforme al artículo 267 del Código Civil, se cumple el elemento de encontrarse la propiedad sujeta inscripción registral, lo que permite acreditar los elementos objetivos y subjetivos.

En cuanto a las sociedades mercantiles, al estar debidamente inscritas en el Registro Mercantil, poseen personería jurídica propia según el artículo 20 del Código de Comercio, lo que las faculta para contraer derechos y obligaciones, por separado de sus socios. Esta información se pudo verificar de conformidad con las certificaciones de personería jurídica de cada sociedad; RNPDIGITAL-0007187-2026 y RNPDIGITAL-000827-2026.

En referencia a la representación social de El Café de Dota S.R.L, de las mismas personerías se desprende que esta recae en los socios Carolina Pérez Trejos y el señor Marco Aurelio Castro Carazo, quienes actúan como gerente y subgerente respectivamente, con

facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, quienes deberán actuar en conjunto para este caso, aun así, cuentan con la legitimación suficiente para otorgar la escritura de compraventa.

De igual manera, el accionista de Las Fresas Azules Sociedad Anónima, Carlos Francisco Villalta Calvo, actúa en su condición de presidente, con las mismas facultades de los anteriores, a diferencia que es el único representante de la compañía. Asimismo, para ambas sociedades, se debe verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 Ter del Código de Comercio, al ser una transacción que supera por mucho los activos de la empresa.

El bien inmueble, las construcciones y el negocio

El bien ubicado en Purisil de Orosi constituye un bien inmueble por naturaleza conforme al artículo 254 del Código Civil, y las construcciones, piscinas, ranchos, instalaciones deportivas y demás edificaciones adheridas a dicha propiedad deben considerarse inmuebles de igual manera, esto por disposición del artículo 255 del mismo cuerpo normativo. En consecuencia, dichas instalaciones no requieren una negociación separada, pues jurídica y materialmente, forman parte integrante de la propiedad, y serán transferidas junto con el terreno. La inquietud de las partes respecto a la negociación de las construcciones se resuelve entendiendo que estas integran el inmueble y su transmisión opera de pleno derecho con la compraventa.

No obstante, lo que, si debe consignarse por separado, es decir, en otras cláusulas dentro del mismo instrumento, es la transferencia del negocio y con ello, todos los elementos que lo comprende, tal y como se indicó líneas atrás, transfiriendo al efecto, todos los elementos, activos y pasivos, el nombre comercial, la clientela, el mobiliario, los contratos

vigentes, los derechos de propiedad industrial y demás elementos que integran la unidad comercial.

En conclusión, el acto jurídico planteado en el caso y la transferencia del negocio planteada es jurídicamente viable y encuentra soporte en la legislación civil, mercantil, constitucional y notarial. Sin embargo, la correcta y efectiva ejecución de todas las etapas, exige una construcción del instrumento que contemple no solo la transferencia del dominio del inmueble, sino también la transmisión del establecimiento comercial, y el cumplimiento de las publicaciones legales para protección de acreedores y la sociedad compradora.

Archivo de referencias

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 47 del Código Notarial (Ley N.º 7764, 1998), el suscrito notario dejo constancia de que conservo en mi Archivo de Referencias, debidamente foliados, los documentos y comprobantes que respaldan la presente escritura de compraventa de bien inmueble y de negocio en funcionamiento, y que conforme a la ley deben permanecer en mi poder, siendo estos los siguientes:

Primero: Certificación de personería jurídica vigente de la sociedad vendedora: El café de Dota S.R.L., cédula jurídica número 3-102-782047, emitida por el Registro Nacional.

Segundo: Copia del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF) de la sociedad vendedora, donde se hace contar la distribución del capital social.

Tercero: Documentos de identificación vigentes de Carolina Pérez Trejos y Marco Aurelio Castro Carazo, en su condición de gerente y subgerente con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, actuando conjuntamente para la venta del inmueble.

Cuarto: Certificación literal de la finca inscrita bajo la matrícula número **208529-000**, ubicada en la provincia de Cartago, cantón Paraíso, distrito Orosi, Purisil, con una medida de treinta mil metros cuadrados. Así mismo, donde consta que se encuentra libre de gravámenes, anotaciones y afectaciones.

Quinto: Constancia municipal emitida por la Municipalidad de Paraíso donde se hace constar que los obligados se encuentran al día con los impuestos municipales.

Sexto: Plano catastrado debidamente inscrito correspondiente a la finca objeto del traspaso.

Sétimo: Constancia municipal de la patente comercial emitida por la Municipalidad de Paraíso.

Octavo: Certificación de personería jurídica vigente de la sociedad compradora Las Fresas Azules S.A., cédula jurídica número 3-101-532049, así como copia del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales.

Noveno: Documento de identificación vigente de Carlos Francisco Villalta Calvo, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma.

Décimo: Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas de la Municipalidad de Paraiso, donde consta que el valor fiscal por metro cuadrado es de 12 mil colones.

Décimo primero: Acta de Asamblea Extraordinaria de Cuotistas de la sociedad vendedora en la que se autoriza la venta del inmueble y el traspaso del negocio en funcionamiento, de conformidad con el artículo 32 Ter del Código de Comercio (1964).

Décimo segundo: Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad compradora en el que se autoriza la adquisición del inmueble.

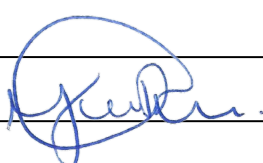
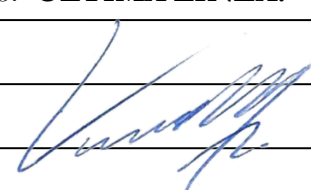
Décimo quinto: Comprobantes de pago del impuesto de traspaso y timbres, cancelados en el Banco de Costa Rica.

IV. Instrumento notarial

A continuación, se desarrolla la fase redactora del instrumento notarial, la cual constituye el momento en que el notario plasma por escrito la voluntad manifestada por las partes, asegurándose de que la escritura cumpla con todas las formalidades legales exigidas por el ordenamiento jurídico. Y en el mismo acto, se desarrolla la fase legitimadora, que implica la verificación de la identidad y capacidad de los comparecientes, así como la comprobación de que actúan libremente, finalizando con la autorización del instrumento, momento en el cual el notario firma y sella la escritura, dejando constancia de que el acto cumple con los requisitos legales y que ha sido leído o explicado a las partes, quienes lo aceptan en todos sus extremos.



PROTOCOLO

1	LICDA MARIA ANTONIETA ACOSTA SEAS, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA
2	DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
3	MEDIANTE RESOLUCIÓN - DNN-DE-022-2026; HACE CONSTAR: Que este es el TOMO
4	número UNO del PROTOCOLO primero, mediante el cual se autoriza al Notario Público
5	KENNETH DAVID PÉREZ GONZÁLEZ , quien también suscribe esta razón. Contiene
6	doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al doscientos, con el siguiente
7	número y serie: CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS - D4 A CINCUENTA Y DOS MIL
8	OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE-D4, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto
9	estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario
10	extendido por el Banco de Costa Rica número 65057020 , el cual se archiva en esta oficina, de
11	conformidad con a artículo 248 del Código Fiscal. -San José, a las once horas con cincuenta y cinco
12	minutos del día tres de mayo del dos mil veinticinco. - ÚLTIMA LÍNEA.
13	
14	
15	
16	
17	NÚMERO UNO: Ante mí, KENNETH DAVID PÉREZ GONZÁLEZ , Notario Público con
18	oficina abierta en Alajuela, setenta y cinco metros oeste de los Tribunales de Justicia, actuando en
19	Paraiso de Cartago, comparecen: CAROLINA PÉREZ TREJOS , mayor, casada en primeras
20	nupcias, administradora, cédula de identidad número cuatro-cero ciento cincuenta y dos-cero
21	doscientos veintidós, y MARCO AURELIO CASTRO CARAZO , mayor, casado en primeras
22	nupcias, comerciante, cédula de identidad número, cuatro-cero ciento cincuenta y siete-cero
23	doscientos veintinueve, ambos vecinos de San José, Curridabat, ciento cincuenta metros sur de la
24	Pops, quienes actúan de manera conjunta, en sus condiciones de GERENTE y SUBGERENTE ,
25	respectivamente, con facultades de Apoderados Generalísimos sin límite de suma de la empresa
26	denominada EL CAFÉ DE DOTA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA , con
27	cédula jurídica número tres-ciento dos-setecientos ochenta y dos mil cuarenta y siete, con domicilio
28	en San José, Dota, Copey, un kilómetro al este del cementerio, Personería Jurídica inscrita en el
29	Registro de Personas Jurídicas, al tomo: dos mil diecinueve, asiento: trescientos cuarenta y dos mil
30	quinientos sesenta y ocho, de lo cual el suscrito Notario doy fe con vista en el sistema digitalizado del

1	Registro Nacional, y se encuentran vigentes al día de hoy; y CARLOS FRANCISCO VILLALTA
2	CALVO , mayor, divorciado de sus primeras nupcias, ingeniero industrial, cédula de identidad número
3	siete-cero doscientos veintidós-cero trescientos veintiuno, vecino de Cartago, Turrialba, Residencial
4	Jorge de Bravo, frente al Plantel del Instituto Costarricense de Electricidad, quien actúa su condición
5	de PRESIDENTE , con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa
6	denominada LAS FRESAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA , con cédula jurídica número tres-
7	ciento uno-quinientos treinta y dos mil cuarenta y nueve, con domicilio en Heredia, Sarapiquí, La
8	Guaria de Puerto Viejo urbanización IMAS casa ocho, Personería Jurídica inscrita en el Registro de
9	Personas Jurídicas, al tomo: dos mil trece, asiento: novecientos ochenta y tres mil doscientos
10	cincuenta y cuatro, de lo cual el suscrito Notario doy fe con vista en el sistema digitalizado del Registro
11	Nacional, y se encuentra vigente al día de hoy , Y DICEN: PRIMERO: Que la sociedad
12	representada por los primeros dos comparecientes: CAROLINA PÉREZ TREJOS y MARCO
13	AURELIO CASTRO CARAZO , es propietaria de la Finca inscrita en el Registro Nacional,
14	Provincia de Cartago, matrícula número DOSCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS
15	VEINTINUEVE - CERO CERO CERO , que se describe así: Naturaleza: terreno para construir
16	con una cabaña; Situada en el Distrito tres-Orosi, Cantón dos-Paraíso, de la Provincia de Cartago;
17	linderos: Norte: Mayela Porras Rios, Sur: Calle publica con cien m, Este: Maria Arya Chan, y Oeste;
18	Tommy Lee. Mide: treinta mil metros cuadrados, plano catastrado número C – cero quinientos
19	veintisiete mil dieciséis-dos mil catorce. Anotaciones: No hay. Gravámenes o Afectaciones: No hay.
20	Que, por la suma de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE COLONES , cancelados en
21	este acto por medio de transferencia electrónica, a su entera satisfacción, los primeros dos
22	comparecientes, CAROLINA PÉREZ TREJOS y MARCO AURELIO CASTRO CARAZO , en
23	sus condiciones dichas, venden dicha finca a la sociedad LAS FRESAS AZULES SOCIEDAD
24	ANONIMA representada por el tercer compareciente, CARLOS FRANCISCO VILLALTA
25	CALVO , quien la acepta libre de todo gravamen y anotación y con los impuestos territoriales y
26	municipales al día. SEGUNDO: Continúan manifestando los primeros dos comparecientes,
27	CAROLINA PÉREZ TREJOS y MARCO AURELIO CASTRO CARAZO , en sus condiciones
28	dichas, que sobre la finca referida no existe a la fecha, arrendamientos de ningún tipo, poseedores de
29	hecho o de derecho, terceros con derechos de uso, sean estos de hecho o de derecho, juicios o
30	procedimientos administrativos pendientes de reclamación, o discusión de los derechos de propiedad,



PROTOCOLO

1	posesión, amojonamiento, colindancia o de cualquier tipo que pudiera lesionar o perjudicar el derecho
2	pleno de propiedad o cualquiera de sus atributos, por lo que garantiza la pacífica y plena posesión del
3	bien; asimismo manifiesta que dicha finca se encuentra al día en el pago del impuesto sobre bienes
4	inmuebles así como en el pago de cualquier otro impuesto, tasa, canon o contribución especial de
5	naturaleza municipal o fiscal que pese sobre dicha finca, y que la venta de la finca aquí relacionada
6	incluye cualquier diferencia de cabida en exceso entre la medida aquí expresada para dicha finca y la
7	medida de ésta, todo lo cual queda en provecho del COMPRADOR y pagado dentro del precio de la
8	compraventa. TERCERO: Manifiesta el tercer compareciente CARLOS FRANCISCO
9	VILLALTA CALVO , en su condición personal y en representación LAS FRESAS AZULES
10	SOCIEDAD ANONIMA , que debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que
11	establece la legislación penal costarricense para el delito falso testimonio y de perjurio, además de las
12	responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: Que
13	conforme al artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de
14	uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo
15	número setenta y siete ochenta y seis, el pago de dicha compraventa se realizó cumpliendo las
16	siguientes condiciones: En un solo tracto mediante transferencia electrónica. Que el dinero para
17	efectuar dichas transacciones proviene del giro comercial de la sociedad que representa, dedicada a la
18	producción y exportación de fresas, y que proviene la cuenta de ahorros que mantiene la compañía
19	en el Banco de Costa Rica, número CR cuatro cero cero uno cinco dos cero dos cero cero uno tres
20	dos cuatro cuatro tres tres cuatro cero tres. CUARTO: SIN QUE TOME NOTA EL
21	REGISTRO. Manifiestan los representantes de la vendedora que la venta también incluye el
22	“derecho de llave” del negocio que se encuentra en operación bajo el nombre comercial de Hacienda
23	Orosi Cielo Azul, transfiriendo al efecto, todos los elementos, activos y pasivos, el nombre comercial,
24	la clientela, el mobiliario, los contratos vigentes, los derechos de propiedad industrial y demás
25	elementos que integran la unidad comercial. Para lo cual deberán coordinar y realizar los cambios
26	respectivos, tanto del cambio de titular del nombre comercial, así como, la patente, las pólizas y
27	planillas. Con respecto al Edicto de Ley, que es requisito según el artículo cuatrocientos setenta y
28	nueve del Código de Comercio, este será publicado en el diario Oficial una vez sea firmada la presente
29	escritura. SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO. QUINTO. El suscrito Notario doy fe, con
30	vista en el libro de Asamblea General de Cuotistas y el libro de Actas de Junta Directiva, ambos

1 debidamente legalizados; que los representantes de la sociedad vendedora fueron autorizados para la
2 venta, mediante acuerdo firme, según ACTA NÚMERO TRES: ASAMBLEA GENERAL
3 EXTRAORDINARIA DE CUOTISTAS, celebrada a las doce horas del trece de febrero del dos mil
4 veintiséis. De igual manera, el comprador fue debidamente autorizado para la compra, mediante
5 acuerdo firme, según ACTA NÚMERO DOS: JUNTA DIRECTIVA, SESIÓN
6 EXTRAORDINARIA, celebrada a las diez horas del trece de febrero del dos mil veintiséis; actas de
7 las cuales dejo copia en mi archivo de referencias. Así mismo, de conformidad con el artículo ochenta
8 y nueve del Código Notarial, el suscrito Notario, hago constar que he explicado, informado y
9 advertido a todos los comparecientes de la trascendencia legal y los efectos jurídicos de las
10 estipulaciones que han sido consignadas en el presente acuerdo, ante lo cual, los
11 comparecientes manifiestan entender todo con claridad y estar conformes por corresponder en todos
12 sus extremos con sus voluntades. **ES TODO.** Leída esta escritura a los otorgantes, resultan
13 conformes, la aprueban, y juntos firmamos en Paraiso de Cartago a las diez horas del catorce de
14 febrero del año dos mil veintiséis.

15 

NÚMERO UNO: Ante mí, **KENNETH DAVID PÉREZ GONZÁLEZ**, Notario Público con oficina abierta en Alajuela, setenta y cinco metros oeste de los Tribunales de Justicia, actuando en Paraiso de Cartago, comparecen: **CAROLINA PÉREZ TREJOS**, mayor, casada en primeras nupcias, administradora, cédula de identidad número cuatro-cero ciento cincuenta y dos-cero doscientos veintidós, y **MARCO AURELIO CASTRO CARAZO**, mayor, casado en primeras nupcias, comerciante, cédula de identidad número, cuatro-cero ciento cincuenta y siete-cero doscientos veintinueve, ambos vecinos de San José, Curridabat, ciento cincuenta metros sur de la Pops, quienes actúan de manera conjunta, en sus condiciones de **GERENTE** y **SUBGERENTE**, respectivamente, con facultades de Apoderados Generalísimos sin límite de suma de la empresa denominada **EL CAFÉ DE DOTA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, con cédula jurídica número tres-ciento dos-setecientos ochenta y dos mil cuarenta y siete, con domicilio en San José, Dota, Copey, un kilómetro al este del cementerio, Personería Jurídica inscrita en el Registro de Personas Jurídicas, al tomo: dos mil diecinueve, asiento: trescientos cuarenta y dos mil quinientos sesenta y ocho, de lo cual el suscrito Notario doy fe con vista en el sistema digitalizado del Registro Nacional, y se encuentran vigentes al día de hoy; y **CARLOS FRANCISCO VILLALTA CALVO**, mayor, divorciado de sus primeras nupcias, ingeniero industrial, cédula de identidad número siete-cero doscientos veintidós-cero trescientos veintiuno, vecino de Cartago, Turrialba, Residencial Jorge de Bravo, frente al Plantel del Instituto Costarricense de Electricidad, quien actúa su condición de **PRESIDENTE**, con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa denominada **LAS FRESAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA**, con cédula jurídica número tres-ciento uno-quinientos treinta y dos mil cuarenta y nueve, con domicilio en Heredia, Sarapiquí, La Guaria de Puerto Viejo urbanización IMAS casa ocho, Personería Jurídica inscrita en el Registro de Personas Jurídicas, al tomo: dos mil trece, asiento: novecientos ochenta y tres mil doscientos cincuenta y cuatro, de lo cual el suscrito Notario doy fe con vista en el sistema digitalizado del Registro Nacional, y se encuentra vigente al día de hoy , **Y DICEN: PRIMERO:** Que la sociedad representada por los primeros dos comparecientes: **CAROLINA PÉREZ TREJOS** y **MARCO AURELIO CASTRO**

CARAZO, es propietaria de la Finca inscrita en el Registro Nacional, Provincia de Cartago, matrícula número **DOSCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE - CERO CERO CERO**, que se describe así: Naturaleza: terreno para construir con una cabaña; Situada en el Distrito tres-Orosi, Cantón dos-Paraíso, de la Provincia de Cartago; linderos: Norte: Mayela Porras Rios, Sur: Calle publica con cien m, Este: Maria Arya Chan, y Oeste; Tommy Lee. Mide: treinta mil metros cuadrados, plano catastrado número C – cero quinientos veintisiete mil dieciséis-dos mil catorce. Anotaciones: No hay. Gravámenes o Afectaciones: No hay. Que, por la suma de **TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE COLONES**, cancelados en este acto por medio de transferencia electrónica, a su entera satisfacción, los primeros dos comparecientes, **CAROLINA PÉREZ TREJOS** y **MARCO AURELIO CASTRO CARAZO**, en sus condiciones dichas, venden dicha finca a la sociedad **LAS FRESAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA** representada por el tercer compareciente, **CARLOS FRANCISCO VILLALTA CALVO**, quien la acepta libre de todo gravamen y anotación y con los impuestos territoriales y municipales al día. **SEGUNDO:** Continúan manifestando los primeros dos comparecientes, **CAROLINA PÉREZ TREJOS** y **MARCO AURELIO CASTRO CARAZO**, en sus condiciones dichas, que sobre la finca referida no existe a la fecha, arrendamientos de ningún tipo, poseedores de hecho o de derecho, terceros con derechos de uso, sean estos de hecho o de derecho, juicios o procedimientos administrativos pendientes de reclamación, o discusión de los derechos de propiedad, posesión, amojonamiento, colindancia o de cualquier tipo que pudiera lesionar o perjudicar el derecho pleno de propiedad o cualquiera de sus atributos, por lo que garantiza la pacífica y plena posesión del bien; asimismo manifiesta que dicha finca se encuentra al día en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles así como en el pago de cualquier otro impuesto, tasa, canon o contribución especial de naturaleza municipal o fiscal que pese sobre dicha finca, y que la venta de la finca aquí relacionada incluye cualquier diferencia de cabida en exceso entre la medida aquí expresada para dicha finca y la medida de ésta, todo lo cual queda en provecho del COMPRADOR y pagado dentro del precio de la compraventa. **TERCERO:** Manifiesta el tercer compareciente **CARLOS FRANCISCO VILLALTA CALVO**, en su condición personal y en

representación **LAS FRESAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA**, que debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito falso testimonio y de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** Que conforme al artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta y siete ochenta y seis, el pago de dicha compraventa se realizó cumpliendo las siguientes condiciones: En un solo tracto mediante transferencia electrónica. Que el dinero para efectuar dichas transacciones proviene del giro comercial de la sociedad que representa, dedicada a la producción y exportación de fresas, y que proviene la cuenta de ahorros que mantiene la compañía en el Banco de Costa Rica, número CR cuatro cero cero uno cinco dos cero dos cero cero uno tres dos cuatro cuatro tres tres cuatro cero tres. **CUARTO: SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO.** Manifiestan los representantes de la vendedora que la venta también incluye el “derecho de llave” del negocio que se encuentra en operación bajo el nombre comercial de Hacienda Orosi Cielo Azul, transfiriendo al efecto, todos los elementos, activos y pasivos, el nombre comercial, la clientela, el mobiliario, los contratos vigentes, los derechos de propiedad industrial y demás elementos que integran la unidad comercial. Para lo cual deberán coordinar y realizar los cambios respectivos, tanto del cambio de titular del nombre comercial, así como, la patente, las pólizas y planillas. Con respecto al Edicto de Ley, que es requisito según el artículo cuatrocientos setenta y nueve del Código de Comercio, este será publicado en el diario Oficial una vez sea firmada la presente escritura. **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO. QUINTO.** El suscrito Notario doy fe, con vista en el libro de Asamblea General de Cuotistas y el libro de Actas de Junta Directiva, ambos debidamente legalizados; que los representantes de la sociedad vendedora fueron autorizados para la venta, mediante acuerdo firme, según **ACTA NÚMERO TRES: ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE CUOTISTAS**, celebrada a las doce horas del trece de febrero del dos mil veintiséis. De igual manera, el comprador fue debidamente autorizado para la compra, mediante acuerdo firme, según **ACTA NÚMERO DOS: JUNTA DIRECTIVA, SESIÓN**

EXTRAORDINARIA, celebrada a las diez horas del trece de febrero del dos mil veintiséis; actas de las cuales dejo copia en mi archivo de referencias. Así mismo, de conformidad con el artículo ochenta y nueve del Código Notarial, el suscrito Notario, hago constar que he explicado, informado y advertido a todos los comparecientes de la trascendencia legal y los efectos jurídicos de las estipulaciones que han sido consignadas en el presente acuerdo, ante lo cual, los comparecientes manifiestan entender todo con claridad y estar conformes por corresponder en todos sus extremos con sus voluntades. **ES TODO.** Léida esta escritura a los otorgantes, resultan conformes, la aprueban, y juntos firmamos en Paraiso de Cartago a las diez horas del catorce de febrero del año dos mil veintiséis. **CAROLINA PÉREZ TREJOS, MARCO AURELIO CASTRO CARAZO, CARLOS FRANCISCO VILLALTA CALVO, KENNETH DAVID PÉREZ GONZÁLEZ.** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO, VISIBLE AL FOLIO UNO FRENTE, DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y SE EXPIDE COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN LA MISMA HORA Y FECHA DEL SELLADO DE TIEMPO DE LA FIRMA DIGITAL.

**KENNETH
DAVID
PEREZ
GONZALE
Z (FIRMA)** Firmado
digitalmente por
KENNETH DAVID
PEREZ
GONZALEZ
(FIRMA)
Fecha: 2026.05.12
08:11:03 -06'00'

 REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

4 0152 0221

Carolina Pérez

Nombre: **CAROLINA**
1° Apellido: **PEREZ**
2° Apellido: **TREJOS**
C.C:



Número de cédula: 4 0152 0221
Fecha de nacimiento: 20 06 1987
Lugar de nacimiento: HEREDIA CENTRAL
Nombre del padre: ARNOLDO PEREZ CAMPOS
Nombre de la madre: ALEJANDRA TREJOS RUIZ
Vencimiento: 02 02 2032

TSE



 REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

4 0157 0229



Nombre: **MARCO AURELIO**
1° Apellido: **CASTRO**
2° Apellido: **CARAZO**
C.C:





Número de cédula: **4 0157 0229**
Fecha de nacimiento: **17 12 1987**
Lugar de nacimiento: **HEREDIA CENTRAL**
Nombre del padre: **PEDRO CASTRO CAMPOS**
Nombre de la madre: **ODILIA CARAZO LEON**
Vencimiento: **04 04 2034**

TSE





 REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

7 0222 0321

Nombre: **CARLOS FRACISCO**
1° Apellido: **VILLALTA**
2° Apellido: **CALVO**
C.C:



Número de cédula: 7 0222 0321
Fecha de nacimiento: 22 09 1971
Lugar de nacimiento: POCOCÍ, LIMÓN
Nombre del padre: ERICK VILLALTA ROJAS
Nombre de la madre: MARIA CALVO CASTRO
Vencimiento: 04 05 2032

TSE



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-0052983-2026

MATRICULA: 208529---000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CABA#A
SITUADA EN EL DISTRITO 3-OROSI CANTON 2-PARAISO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

LINDEROS:

NORTE: MAYELA PORRAS RIOS
SUR: CALLE PUBLICA CON 100 M
ESTE: MARIA ARAYA CHAN
OESTE: TOMMY LEE

MIDE: TREINTA MIL METROS CUADRADOS
PLANO:C-0527016-2014
IDENTIFICADOR PREDIAL: 302030208529 **PURISIL**

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00011240	000	FOLIO REAL

PROPIETARIO:

EL CAFÉ DE DOTA SRL
CEDULA JURIDICA 3-102-782047
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2014-00314096-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-MAY-2014

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

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS 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, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 9 HORAS 35 MINUTOS Y 02 SEGUNDOS, DEL 10 DE FEBRERO DE 2026. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACIÓN PERSONERÍA JURÍDICA
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: *-RNPDIGITAL-0007187-2026*-*
PERSONA JURÍDICA: 3-102-782047

DATOS GENERALES

RAZÓN SOCIAL O DENOMINACIÓN: EL CAFÉ DE DOTA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

ESTADO ACTUAL: INSCRITA

DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 2019 ASIENTO: 342568 FECHA INSCRIPCIÓN / TRASLADO: 06/06/2019

DOMICILIO: PROVINCIA 01 SAN JOSÉ, CANTON 17 DOTA, DISTRITO 13 COPEY, 1 KM AL ESTE DEL CEMENTERIO

DIRECCION ELECTRONICA: NO INDICA

OBJETO/FINES (SÍNTESIS): COMERCIO EN SU FORMA MAS AMPLIA, LA INDUSTRIA, LA GANADERIA, EL TURISMO, LA PRESTACION DE SERVICIOS, LA EXPORTACION E IMPORTACION DE TODA CLASE DE PRODUCTO, PUDIENDO EN EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES ADQUIRIR, VENDER, COMPRAR, HIPOTECAR Y DISPONER EN FORMA AMPLIA DE TODO TIPO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, DERECHOS REALES O PERSONALES, PERMITIDOS POR LA LEY Y LOS PRESENTES ESTATOS. PODRA FORMAR PARTE DE OTRAS SOCIEDADES Y RENDIR TODO TIPO DE FIANZAS Y GARANTIAS.

PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA: INICIO: 30/05/2019 VENCIMIENTO: 30/05/2118

NÚMERO LEGALIZACIÓN: 4062001027101

FECHA LEGALIZACIÓN:06/06/2019

ADMINISTRACIÓN

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRÓRROGAS: GERENTE Y SUBGERENTE ESTAN NOMBRADOS TODO EL PLAZO SOCIAL

LA JUNTA DIRECTIVA SI TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACIÓN

CORRESPONDE AL GERENTE Y SUBGERENTE LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL, CON FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMOS SIN LIMITACION DE SUMA, QUIENES PODRÁN ACTUAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE, EXCEPTO PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES, EN ESTE CASO DEBERÁN ACTUAR DE MANERA CONJUNTA

NOMBRAMIENTOS

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06/06/2019 **CARGO:** GERENTE

OCUPADO POR: CAROLINA PEREZ TREJOS CEDULA DE IDENTIDAD: 4-0152-0221

REPRESENTACIÓN: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

VIGENCIA: INICIO: 30/05/2019 **VENCIMIENTO:** 30/05/2118

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06/06/2019 **CARGO:** SUBGERENTE

OCUPADO POR: MARCO AURELIO CASTRO CARAZO CEDULA DE IDENTIDAD: 4-0157-0229

REPRESENTACIÓN: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

VIGENCIA: INICIO: 30/05/2019 **VENCIMIENTO:** 30/05/2118

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 INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS **08 HORAS 51 MINUTOS Y 41 SEGUNDOS, DEL 10 DE FEBRERO DE 2026**. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

SE TIENEN POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA HASTA POR DOS AÑOS, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALÍA, QUE HAYAN VENCIDO A PARTIR DEL 1 DE MARZO DEL 2020 Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020, INCLUSIVE. SE PRORROGAN LOS NOMBRAMIENTOS QUE VENCEN EN EL AÑO 2021 Y QUE FUERON NOMBRADOS ANTES DEL 1 DE MARZO DE 2020, POR EL MISMO PERIODO PARA EL CUAL FUERON NOMBRADOS. LO ANTERIOR CONFORME LO DISPUESTO EN LAS LEYES N° 9866 Y N° 9956.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACIÓN PERSONERÍA JURÍDICA
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: *-*RNPDIGITAL-000827-2026*-*
PERSONA JURÍDICA: 3-101-532049

DATOS GENERALES

RAZÓN SOCIAL O DENOMINACIÓN: LAS FRESAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO ACTUAL: INSCRITA

DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 2013 ASIENTO: 983254 FECHA INSCRIPCIÓN / TRASLADO: 06/06/2013

DOMICILIO: PROVINCIA 04 HEREDIA, CANTON 10 SARAPIQUI, LA GUARIA DE PUERTO VIEJO URBANIZACION IMAS CASA OCHO

DIRECCION ELECTRONICA: NO INDICA

OBJETO/FINES (SÍNTESIS): COMERCIO EN SU FORMA MAS AMPLIA, LA INDUSTRIA, LA GANADERIA, EL TURISMO, LA PRESTACION DE SERVICIOS, LA EXPORTACION E IMPORTACION DE TODA CLASE DE PRODUCTO, PUDIENDO EN EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES ADQUIRIR, VENDER, COMPRAR, HIPOTECAR Y DISPONER EN FORMA AMPLIA DE TODO TIPO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, DERECHOS REALES O PERSONALES, PERMITIDOS POR LA LEY Y LOS PRESENTES ESTATUS. PODRA FORMAR PARTE DE OTRAS SOCIEDADES Y RENDIR TODO TIPO DE FIANZAS Y GARANTIAS.

PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA: INICIO: 30/05/2013 VENCIMIENTO: 30/05/2112

NÚMERO LEGALIZACIÓN: 4062001057112

FECHA LEGALIZACIÓN:06/06/2013

ADMINISTRACIÓN

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRÓRROGAS: LA JUNTA DIRECTIVA Y EL FISCAL ESTAN NOMBRADOS TODO EL PLAZO SOCIAL

LA JUNTA DIRECTIVA SI TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACIÓN

CORRESPONDE AL PRESIDENTE LA REPRESENTACION LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL, CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMOS SIN LIMITACION DE SUMA

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06/06/2019 **CARGO:** PRESIDENTE

OCUPADO POR: CARLOS FRANCISCO VILLALTA CALVO CEDULA DE IDENTIDAD: 7-0222-0321

REPRESENTACIÓN: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

VIGENCIA: INICIO: 30/05/2013 **VENCIMIENTO:** 30/05/2112

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

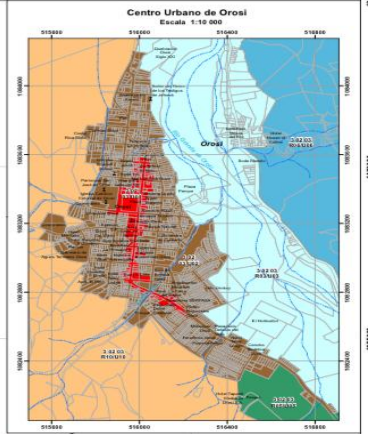
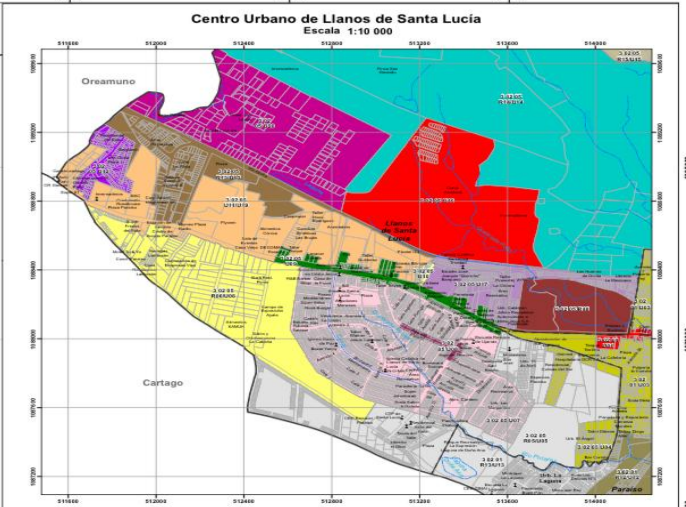
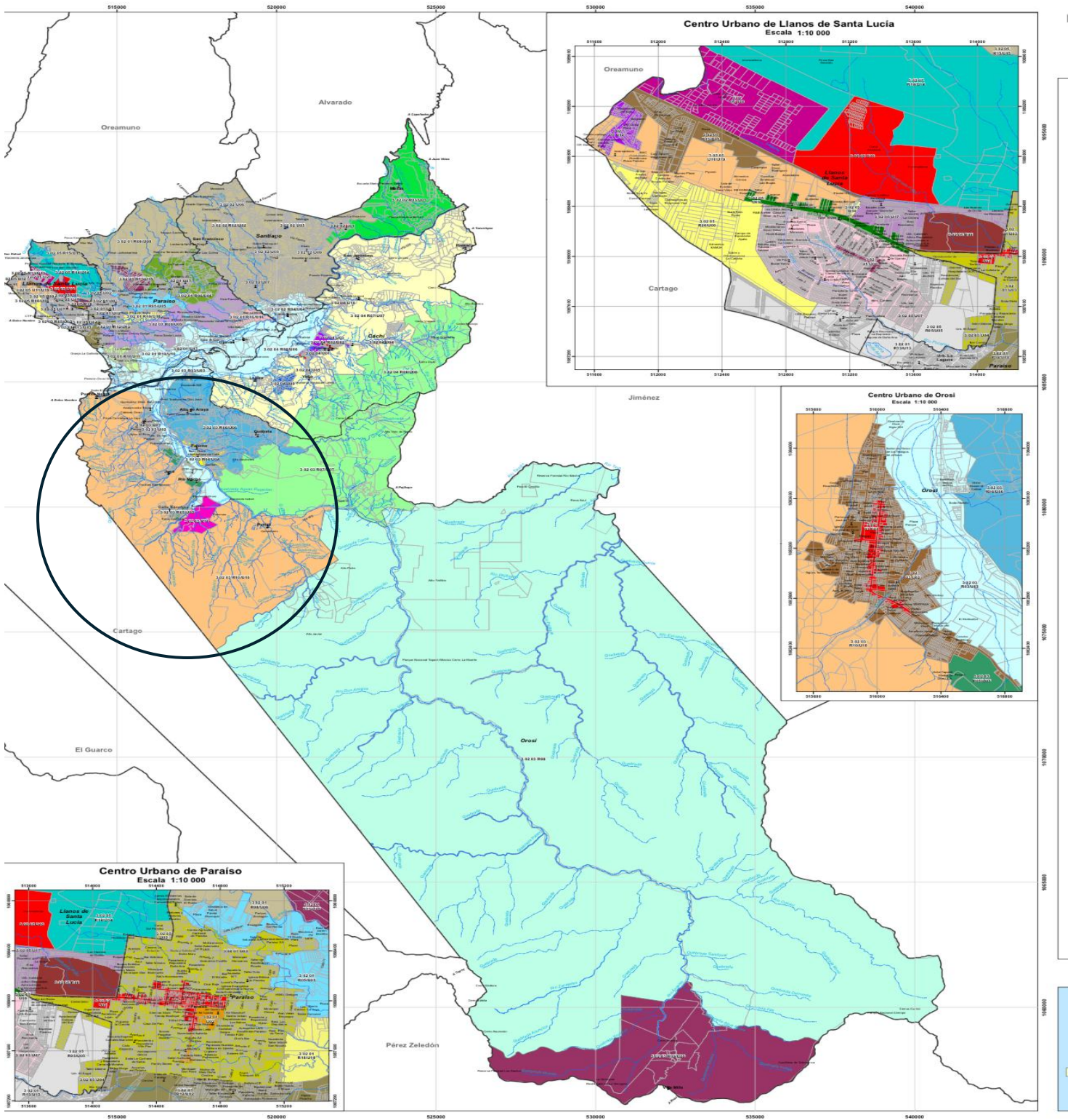
ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, 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 INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS **09 HORAS 57 MINUTOS Y 11 SEGUNDOS, DEL 9 DE FEBRERO DE 2025**. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

SE TIENEN POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA HASTA POR DOS AÑOS, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALÍA, QUE HAYAN VENCIDO A PARTIR DEL 1 DE MARZO DEL 2020 Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020, INCLUSIVE. SE PRORROGAN LOS NOMBRAMIENTOS QUE VENCEN EN EL AÑO 2021 Y QUE FUERON NOMBRADOS ANTES DEL 1 DE MARZO DE 2020, POR EL MISMO PERIODO PARA EL CUAL FUERON NOMBRADOS. LO ANTERIOR CONFORME LO DISPUESTO EN LAS LEYES N° 9866 Y N° 9956.

MAPA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS PROVINCIA 3 CARTAGO CANTÓN 02 PARAÍSO



Identificación	Descripción	Valor	Color
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

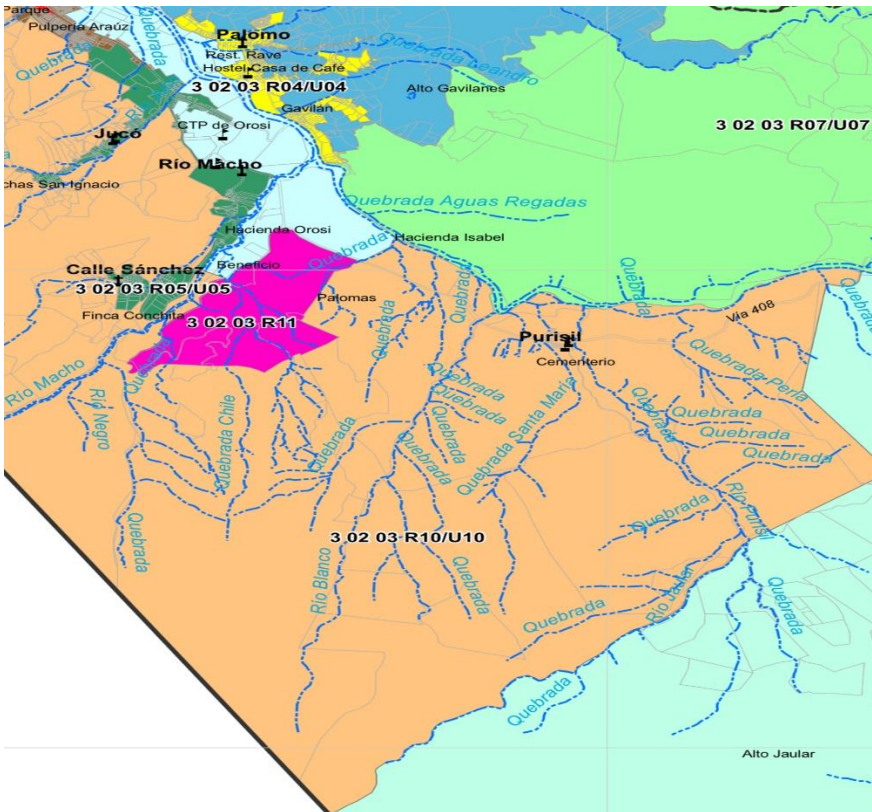
Identificación	Descripción	Valor	Color
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

Identificación	Descripción	Valor	Color
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

Identificación	Descripción	Valor	Color
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

Identificación	Descripción	Valor	Color
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

Diagrama de Ubicación



302-03-R10	302-03-U10
Purisil	
1 000	12 000
5 000	220
60	11
0,85	1
7	4
40	0
	1
11	16
	0
	5
	VC01

ACTA NÚMERO DOS:
JUNTA DIRECTIVA, SESIÓN EXTRAORDINARIA

de la sociedad LAS FRESAS AZULEZ SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica 3-101-532049, celebrada en el domicilio de la sociedad ubicado Heredia, Sarapiquí, La Guaría de Puerto Viejo urbanización IMAS casa ocho, a las diez horas del trece de febrero del dos mil veintiséis.


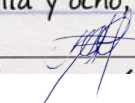
Miembros de la Junta Directiva: La Junta Directiva está conformada por los señores: CARLOS FRANCISCO VILLALTA CALVO, mayor, divorciado de sus primeras nupcias, ingeniero industrial, cédula de identidad número siete-cero doscientos veintidos-coro trecientos veintiuno, vecino de Cartago, Turrialba, Residencial Jorge de Bravo, frente al Plantel del Instituto Costarricense de Electricidad, en su condición de Presidente; ALONSO QUINTANA AMADOR, mayor, casado, médico, vecino de San Jose, Curridabat, con cédula de identidad uno-cero tres nueve uno-cero cuatro tres tres, en su condición de Secretario; MARIA AMALIA VILLALOBOS ROQUE, mayor, casada, abogada, vecina de San José, Curridabat, con cédula de identidad seis-cero dos uno nueve-cero tres cero dos, en su condición de Tesorera, cuyos nombramientos constan inscritos ante el Registro Mercantil del Registro Publico.

Ausentes con excusa: No hay.

ARTICULO PRIMERO: Por superar la presente transacción el diez por ciento del valor total de los activos de la sociedad, de acuerdo a sus últimos estados financieros, en cumplimiento del artículo treinta y dos ter del Código de Comercio, se acuerda autorizar al señor ALONSO QUINTANA AMADOR, de calidades indicadas, en su condición de PRESIDENTE de la sociedad para que compre, por un monto de trescientos sesenta millones de colones, la Finca inscrita en el Registro Nacional, Provincia de Cartago, matrícula número DOSCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE - CERO CERO CERO, que se describe así:

Naturaleza: terreno para construir con una cabaña; Situada en el Distrito tres-Orosi, Cantón dos-Paraiso, de la Provincia de Cartago;
Este: Maria Araya Chan,
y Oeste; Tommy Lee.

ARTICULO SEGUNDO: Se autoriza el Notario ELADIO SÁNCHEZ GUERRERO, carnet número once mil cuatrocientos setenta y ocho, para que protocolice en lo literal la presente acta.

ACTA NÚMERO TRES:
ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE CÚOTISTAS

EL CAFÉ DE DOTA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, cédula jurídica. número 3-102-782047, celebrada en Alajocla, Alajuela, setenta y cinco metros oeste de los Tribunales de Justicia, Centro de Servicios Profesionales del Norte, a las doce horas del trece de febrero del dos mil veintiseis. Encontrándose presente la totalidad del capital social, por lo que se prescinde del trámite de convocatoria previa, y se toman los siguientes acuerdos que se declaran firmes:

PRIMERO: En cumplimiento del artículo treinta y dos ter del Código de Comercio, se acuerda autorizar a la GERENTE y al SUBGERENTE de la compañía, para que dispongan de la totalidad de Finca inscrita en el Registro Nacional, Provincia de Cartago, matrícula número DOSCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE - CERO CERO CERO, que se describe así:

Naturaleza: terreno para construir con una cabaña; Situada en el Distrito tres-Orosi, Cantón dos-Paraiso, de la Provincia de Cartago; linderos:

Norte: Mayela Porras Rios,

Sur: Calle pública con cien m,

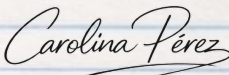
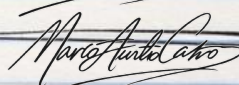
Este: Maria Araya Chan,

y Oeste; Tommy Lee.

Mide: treinta mil metros cuadrados, plano catastrado número C-05727-2014, según sea conveniente, y vendan por el precio de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES de colones, en un solo tracto o de manera fraccionada y al mejor postor.

SEGUNDO: Se autoriza a cualquier representante de la compañía a comparecer ante notario público de su elección a efecto de protocolizar esta acta, ya sea en lo literal o en lo conducente.

TERCERO: No habiendo más asuntos que tratar, se lee, aprueba, ratifica y firma esta acta, una hora después de iniciada.

Firma: 




CERTIFICADO DE PATENTE COMERCIAL

La Municipalidad de Paraíso, por medio del Departamento de Patentes, certifica que la sociedad **EL CAFÉ DE DOTA S.R.L.**, cédula jurídica número **3-102-782047**, es titular de una **Patente Comercial** debidamente inscrita y vigente en esta Municipalidad.

Dicha patente autoriza la **explotación comercial, turística e industrial**, así como la **venta de licor**, conforme a la normativa municipal vigente, la Ley de Licores y demás disposiciones aplicables, todo sobre la finca inscrita en la Provincia de **Cartago**, matrícula número **208529-000**.

El establecimiento autorizado se encuentra ubicado en el Cantón de Paraíso, Provincia de Cartago, dentro de la jurisdicción territorial de esta Municipalidad.

Se hace constar que, a la fecha de emisión del presente certificado, la patente se encuentra **activa y al día en el cumplimiento de sus obligaciones municipales**, sin registrar suspensión administrativa.

Se extiende el presente certificado a solicitud de la parte interesada, para los fines legales que estime pertinentes.

Dado en Paraíso, Cartago, a los 11 días del mes de febrero del año 2026.

Roger Sánchez Guerrero
Departamento de Patentes
Municipalidad de Paraíso

**SELLO
MUNICIPAL**



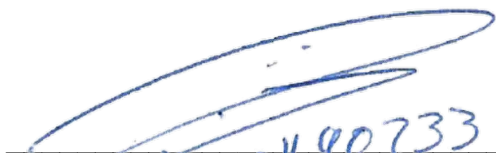
CONSTANCIA

El suscrito, Jairo Brenes Brenes, jefe del Departamento de Bienes Inmuebles de la Municipalidad de Paraíso, hago constar que, revisados los registros del Departamento de Bienes Inmuebles, la finca inscrita en la Provincia de Cartago, matrícula número **208529-000**, ubicada en el Cantón Paraíso, Distrito Orosi, propiedad de la sociedad **EL CAFÉ DE DOTA S.R.L.**, cédula jurídica número **3-102-782047**, se encuentra al día en el pago de los impuestos municipales hasta el mes de marzo del presente año, correspondiente al primer trimestres.

Se deja constancia de que el segundo trimestre del período fiscal inicia en el mes de abril, por lo que a la fecha no se registran obligaciones vencidas correspondientes a dicho trimestre.

Se extiende la presente constancia a solicitud de la parte interesada, para los fines que estime pertinentes.

En Paraíso, Cartago, a los 11 días del mes de febrero del año 2026.

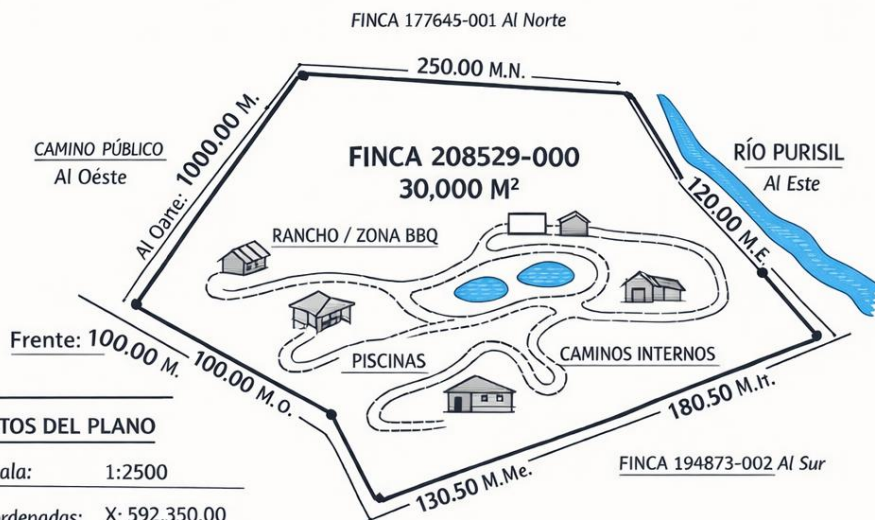


Jairo Brenes Brenes
Departamento de Bienes Inmuebles
Municipalidad de Paraíso

SELLO MUNICIPAL

REPÚBLICA DE COSTA RICA
PLANO CATASTRADO

INSCRIPCIÓN: C-0527016-2014



Propietario: EL CAFÉ DE DOTA S.R.L.

Área: 30.000,00 m²
(3 hectáreas)

Uso: TERRENO CON INSTALACIONES
TURÍSTICAS

Fecha: 14/02/2026

LEYENDA

- Linderos
- ▲ Construcción
- - - Camino



- - - Lin:deros
- ▲ Construcción
- - - Camino

DATOS DEL PLANO

Escala: 1:2500

Coordenadas: X: 592,350.00

Nº Plano: C-208529-000

ELABORADO POR:

Licda. Ana Notaria
Cód. Profesional 12345

FIRMA Y SELLO

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

LIC. KENNETH DAVID PÉREZ GONZÁLEZ

CARNÉ # 35007

PRIMERA QUINCENA FEBRERO DEL 2026

ENVIADO EN PERIODO DE ENTREGA*

Tipo Principal

Presentado:

16/02/2026 10:18

Tomo	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	01 F	2-F	1	14/02/2026	10:00	Compraventa de bien inmueble	EL CAFÉ DE DOTA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA; LAS FRESAS AZULEZ SOCIEDAD ANONIMA	
****Última línea****								

Nota:

Aranceles y Honorarios

Acto	Bienes Inmuebles. Compraventa, permuta, traspaso de Bien Inmueble (finca)
Valor del traspaso:	¢ 360,000,000.00
Es vivienda:	No
Con declaración jurada:	Sí
Honorarios Compra Venta:	<u>¢ 3,778,750.00</u>
Honorario Declaración Jurada:	<u>¢ 60,500.00</u>
Con IVA:	Sí
Monto Total Honorario	¢ 3,839,250.00
IVA	¢ 499,102.50

Honorarios ¢ 4,338,352.50

Detalle Timbres

Timbre	Costo
Timbre del Colegio de Abogados (008)	¢ 27,500.00
Timbre de Registro (001)	¢ 1,800,000.00
Timbre Agrario Impuesto (004)	¢ 540,000.00
Timbre Municipal	¢ 720,000.00
Timbre Archivo (006)	¢ 20.00
Impuesto de traspaso	¢ 5,400,000.00
Descuento 6%	¢ 152,851.20
Total	¢ 8,334,668.80

Resumen

Honorarios	¢ 4,338,352.50
Timbres e Impuestos	¢ 8,334,668.80
Total	¢ 12,673,021.30

**Nombre tasaban: BIENES INMUEBLES- TRASPASO DESTINADO A VIVIENDA//
TRASPASO INMUEBLES COMPRAVENTA**

Fundamento legal: artículo 74 Decreto N° 41457 -JP. Publicado en el Alcance N. 23 a la Gaceta N. 23 del 1 de febrero del 2019. . Artículo 14, Ley 5792: Viviendas de interés social pagarán 0.1% de timbre agrario sobre el valor de traspaso, viviendas afectadas por el impuesto solidario de la Ley N. 8683 pagarán el 0.15% y las demás viviendas pagarán el 0.125%.**El pago de los timbres e impuestos se se realiza por la mayor valor entre el indicado en documento y el valor fiscal.**Actualmente el tope de interés social es de ¢76.500.000,00 (setenta y seis millones quinientos mil colones exactos), según acuerdo N° 4 de la sesión número 42-2024, del 30 de mayo de 2024. Publicado en la Gaceta N. 107 del 13 de junio del 2024.**El pago de los timbres e impuestos se se realiza por el mayor valor entre el indicado en documento y el valor fiscal.****Nota:** En caso que sea permuta, se deben pagar timbres e impuestos por cada bien permutado.En este acto los montos correspondientes al Timbre del Colegio de Abogados (008) se encuentran sumados en el apartado de **Compra Venta**.

Pago de Tasación



Ha realizado el pago de Tasación de forma exitosa.

Paso 1	Paso 2	Paso 3
-----------	-----------	-----------



BCR 16/02/2026 17:08:25

Comprobante

Pago de Tasación

Tasación 588804959

Cuenta origen AH CR13015202001180327100
PEREZ GONZALEZ KENNETH DAVID

Monto debitado ₡ 8,334,668.80

Detalle de la Tasación

Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
649626516		₡ 8,487,520.00	BIENES INMUEBLES	TRASPASO DE INMUEBLES	PAGADO

Detalle del entero

Finalización

Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	₡ 1,800,000.00	₡ 108.000,00	₡ 1,692,000.00
004	TIMBRE AGRARIO	₡ 540,000.00	₡ 0,00	₡ 540,000.00
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	₡ 20,00	₡ 1,20	₡ 18,80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	₡ 27,500,00	₡ 1650,00	₡ 25.850,00
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	₡ 5,400.000,00	₡ 0,00	₡ 5,400.000,00
972	MUNI PARAISO	₡ 720,000.00	₡ 43.200,00	₡ 676.800,00
TOTAL		₡ 8,487,520.00	₡ 152,851.20	₡ 8,334,668.80

🕒 BCR 16/02/2026 17:08:25

Resumen de la declaración de la persona jurídica

EL CAFÉ DE DOTA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

1. Datos generales

N° Declaración: 2025-3-102-782047-O

Tipo: Ordinaria

Período: 2025

2. Información de la persona jurídica

Cédula jurídica:	3-102-782047	Actividad económica:	COMERCIO EN SU FORMA MÁS AMPLIA, LA INDUSTRIA, LA GANADERÍA, EL TURISMO, LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS, LA EXPORTACIÓN E IMPORTACIÓN DE TODA CLASE DE PRODUCTO,
Razón social:	El Café de Dota Sociedad de Responsabilidad Limitada	Teléfono:	(506) 2741-1020
Nombre comercial:	NO INDICA	Teléfono secundario:	(506) 8845-3012
Fecha de constitución:	30/05/2019	Correo electrónico:	contacto@elcafededota.cr
País de constitución:	COSTA RICA	Página web:	
Dirección:	SAN JOSÉ DOTA COPEY 1 KILÓMETRO AL NORTE DEL CEMENTERIO	Código postal:	
Casa matriz:		País de casa matriz:	

3. Capital social

Participaciones comunes

Moneda:	Colón costarricense	Cantidad total:	10.00
Valor nominal:	1000	Cantidad distribuida:	10.00
Valor nominal total:	10,000.00	Cantidad en cartera:	0.00

Participaciones preferentes con derecho a voto

Moneda:		Cantidad total:	0.00
Valor nominal:	0.00	Cantidad distribuida:	0.00
Valor nominal total:	0.00	Cantidad en cartera:	0.00

Moneda:		Cantidad total:	0.00
Valor nominal:	0.00	Cantidad distribuida:	0.00
Valor nominal total:	0.00	Cantidad en cartera:	0.00

Participaciones preferentes sin derecho a voto

4. Participantes

4.1. Participantes físicos nacionales

Nombre: CAROLINA PEREZ TREJOS

Identificación: 04-0152-0221

Fallecido/a: No

Comunes:

Fecha desde la que es participante: 30/05/2019

Origen	Cantidad total	Con derecho a voto	Condiciones
En propiedad única	5.00	5.00	
En Copropiedad	0.00	0.00	

Preferentes:

Origen	Cantidad total	Con derecho a voto	Condiciones
En propiedad única	0.00	0.00	
En Copropiedad	0.00	0.00	

Fecha desde la que es participante: No aplica

Nombre: MARCO AURELIO CASTRO CARAZO

Identificación: 04-0157-0229

Fallecido: No

Comunes:

Fecha desde la que es participante: 30/05/2019

Origen	Cantidad total	Con derecho a voto	Condiciones
En propiedad única	5.00	5.00	
En Copropiedad	0.00	0.00	

Preferentes:

Fecha desde la que es participante: No aplica

Origen	Cantidad total	Con derecho a voto	Condiciones
En propiedad única	0.00	0.00	
En Copropiedad	0.00	0.00	

4.2 Participantes físicos extranjeros

4.3 Participantes jurídicos nacionales

4.4 Participantes jurídicos extranjeros

4.5 Fideicomisos

4.6 Estados/Países que figuren como participantes

5. Declaraciones Jurídicas Extranjeras

6. Beneficiarios finales declarados

6.1. Nacionales

6.2. Extranjeros

7. Responsable del envío de la declaración

Tipo:	Gerente		
Número identificación:	04-0152-0221	Lugar de nacimiento:	HEREDIA CENTRAL
Nombre:	CAROLINA	Fecha de nacimiento:	20/06/1987
Primer apellido:	PÉREZ	Teléfono:	(506) 2741-1020 Ext. 2
Segundo apellido:	TREJOS	Teléfono secundario:	(506)84486360
País de residencia:	COSTA RICA	Correo electrónico:	cperez.gerencia@elcafededota.cr
Dirección:	SAN JOSÉ DOTA COPEY 1 KILÓMETRO AL NORTE DEL CEMENTERIO	Nacionalidades:	COSTA RICA
Código postal:			

8. Correo de notificaciones

Correo:	cperez.gerencia@elcafededota.cr
----------------	---------------------------------

Información descargada por:
Nombre: CAROLINA PÉREZ TREJOS
Identificación: 04-0152-0221
Fecha: 22/04/2025 03:22:29 PM

Resumen de la declaración de la persona jurídica

LAS FRESAS AZULEZ SOCIEDAD ANÓNIMA

1. Datos generales

N° Declaración: 2025-3-101-532049-O

Tipo: Ordinaria

Período: 2025

2. Información de la persona jurídica

Cédula jurídica:	3-101-532049	Actividad económica:	COMERCIO EN SU FORMA MÁS AMPLIA, LA INDUSTRIA, LA GANADERÍA, EL TURISMO, LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS, LA EXPORTACIÓN E IMPORTACIÓN DE TODA CLASE DE PRODUCTO.
Razón social:	LAS FRESAS AZULEZ SOCIEDAD ANÓNIMA	Teléfono:	(506) 27647890
Nombre comercial:	NO INDICA	Teléfono secundario:	(506) 27644103
Fecha de constitución:	30/05/2013	Correo electrónico:	contacto@lasfresasazulez.cr
País de constitución:	COSTA RICA	Página web:	
Dirección:	HEREDIA SARAPIQUI LA GUARIA PUERTO VIEJO URBANIZACIÓN IMAS CASA OCHO	Código postal:	
Casa matriz:		País de casa matriz:	

3. Capital social

Participaciones comunes

Moneda:	Colón costarricense	Cantidad total:	10.00
Valor nominal:	1000	Cantidad distribuida:	10.00
Valor nominal total:	10,000.00	Cantidad en cartera:	0.00

Participaciones preferentes con derecho a voto

Moneda:		Cantidad total:	0.00
Valor nominal:	0.00	Cantidad distribuida:	0.00
Valor nominal total:	0.00	Cantidad en cartera:	0.00

Moneda:		Cantidad total:	0.00
Valor nominal:	0.00	Cantidad distribuida:	0.00
Valor nominal total:	0.00	Cantidad en cartera:	0.00

Participaciones preferentes sin derecho a voto

4. Participantes

4.1. Participantes físicos nacionales

Nombre: CARLOS FRANCISCO VILLALTA CALVO

Identificación: 7-0222-0321

Fallecido/a: No

Comunes:

Fecha desde la que es participante: 30/05/2013

Origen	Cantidad total	Con derecho a voto	Condiciones
En propiedad única	10.00	10.00	
En Copropiedad	0.00	0.00	

Preferentes:

Origen	Cantidad total	Con derecho a voto	Condiciones
En propiedad única	0.00	0.00	
En Copropiedad	0.00	0.00	

Fecha desde la que es participante: No aplica

4.2 Participantes físicos extranjeros

4.3 Participantes jurídicos nacionales

4.4 Participantes jurídicos extranjeros

4.5 Fideicomisos

4.6 Estados/Países que figuren como participantes

5. Declaraciones Jurídicas Extranjeras

6. Beneficiarios finales declarados

6.1. Nacionales

6.2. Extranjeros

7. Responsable del envío de la declaración

Tipo:	Presidente		
Número identificación:	04-0152-0221	Lugar de nacimiento:	POCOCÍ LIMÓN
Nombre:	CARLOS FRANCISCO	Fecha de nacimiento:	22/09/1971
Primer apellido:	VILLALTA	Teléfono:	(506) 27647890
Segundo apellido:	CALVO	Teléfono secundario:	(506)89616760
País de residencia:	COSTA RICA	Correo electrónico:	gerencia@lasfresasazulez.cr

Dirección:	HEREDIA SARAPIQUI LA GUARIA PUERTO VIEJO URBANIZACIÓN IMAS CASA OCHO	Nacionalidades:	COSTA RICA
Código postal:			

8. Correo de notificaciones

Correo:	gerencia@fresasazulez.cr
----------------	------------------------------------------------------------------------

Información descargada por:
Nombre: CARLOS FRANCISCO VILLALTA CALVO
Identificación: 7-0222-0321
Fecha: 19/04/2025 01:28:29 PM

KENNETH DAVID PEREZ GONZALEZ
KENNETH DAVID PEREZ GONZALEZ

Ident. Física: 2-0713-0069
Actividad económica: 6910.0
Correo electrónico: kperez931@gmail.com
Teléfono: +(506) 8437-8358
Dirección: Alajuela, Alajuela, ALAJUELA centro,
Alajuela, Alajuela Alajuela Alajuela 75 O
de tribunales

Factura Electrónica N°: 00100001010000000043 **Fecha de emisión:** 14/02/2026 10:57 a.m.
Clave numérica: 50625042600020713006900100001010000000043130023252 **Condición de venta:** Contado

Medio de Pago: Efectivo

Cliente: LAS FRESAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA **Ident. Jurídica:** 3-101-532049
Correo: facturaelectronicafrasas@gmail.com **Actividad económica:** 4620.0
Provincia: Heredia **Cantón:** Sarapiquí **Distrito:** Puerto Viejo
Barrio: **Dirección:** Urbanización Imas, casa 8

Código	Unidad	Cantidad	Precio	Descripción	Descuento	Subtotal	Impuesto
C09	Sp	1.00	3,839,250.00	Servicios de documentación y certificación jurídica	0.00	3,839,250.00	499,102.50

Comentarios:

Escritura número uno.
Compraventa de finca con
declaración jurada.

**Separación de IVA
por tasa**

IVA 0,5% c0.00
IVA 1% c0.00
IVA 2% c0.00
IVA 4% c0.00
IVA 8%
IVA 13% c499,102.50

Total Gravado	c3,839,250.00
Total Exento	c0.00
Total Exonerado	c0.00
Total No Sujeto	c0.00
Total Venta	c3,839,250.00
Total Descuentos	c0.00
Total Venta Neta	c3,839,250.00
Total Impuestos	c499,102.50
Total Imp. Asum. Fábrica	c0.00
Total IVA Devuelto	c0.00
Total Otros Cargos	c0.00

Total Comprobante c4,338,352.50

CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CÉNTIMOS.

Autorizado mediante la resolución MH-DGT-RES-0027-2024 del 13 de noviembre de 2024 de la Dirección General de Tributación, publicado en el diario oficial la Gaceta el 19 de noviembre de 2024.

Generada por GTI ,
www.facturaelectronica.cr Versión
del Documento Electrónico: 4.4



Referencias bibliográficas

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1887). *Código Civil de la República de Costa Rica*. San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1949). *Constitución Política de la República de Costa Rica*. San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1964). *Código de Comercio de la República de Costa Rica*. San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1981). *Ley del Catastro Nacional, Ley N.º 6545*. San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1998). *Código Notarial, Ley N.º 7764*. San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1998). *Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, Ley N.º 7786*. San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (2012). *Ley del Impuesto a las Personas Jurídicas, Ley N.º 9428*. San José, Costa Rica.

Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL). (s.f.). *Personalidad jurídica en sociedades mercantiles*. Universidad de Costa Rica.

Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica. (2019). *Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado N.º 41457-JP*. San José, Costa Rica: Diario Oficial La Gaceta.

Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica. (s.f.). *Código de deberes jurídicos, morales y éticos del profesional en Derecho*. San José, Costa Rica: Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica.

Estrada Cuzcano, A., & Alfaro Mendives, K. L. (2015). El método de estudio de caso como estrategia didáctica. *Revista de la Educación Superior*, 44(1), 25–42.
https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0187-358X2015000100009

Garrigues, J. (1976). *Curso de Derecho Mercantil* (Vol. I). Editorial Revista de Derecho Privado.

Monge Dobles, I. (2014). *Curso de Derecho Comercial* (1.ª ed.). Investigaciones Jurídicas S.A.

Pérez Vargas, V. (1994). *Derecho Civil: Parte General*. Editorial Juricentro.

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. (2023). *Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N.º 44647-MJP*. San José, Costa Rica.

Poder Judicial de Costa Rica. (s.f.). *Diccionario usual del Poder Judicial: voz “compraventa mercantil”*. San José, Costa Rica: Poder Judicial de Costa Rica. Recuperado de [https://dictionariousual.poder-judicial.go.cr/]

Registro Nacional de Costa Rica. (s.f.). *Guía de calificación registral de bienes inmuebles*.

San José, Costa Rica: Registro Nacional.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2006, 21 de diciembre).

Sentencia N.º 1012.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2007, 2 de febrero). *Sentencia*

N.º 69.

Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Segunda. (2015).

Resolución N.º 48-2015-II.

APÉNDICE 1

Extracto jurisprudencial sobre la importancia del artículo 479 del Código de Comercio. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica

Sentencia N.º 1012, 21 de diciembre de 2006

"II.- No comparte el Tribunal la denegatoria de la tercería de dominio, de ahí que los agravios de la tercerista recurrente son de recibo. Se trata de reivindicar los bienes embargados el trece de mayo de mil novecientos noventa y ocho, concretamente en las instalaciones donde se explota el negocio comercial denominado "Almendros y Corales Sociedad Anónima". En este caso concreto carece de importancia la identificación precisa de los bienes, pues lo que interesa es analizar si la venta del establecimiento comercial es anterior a la medida de aseguramiento. El traspaso del negocio incluye todo el mobiliario y equipo existente y necesario para el desarrollo de la actividad comercial; esto es, la explotación del hotel o albergue de playa. En realidad el Juzgado a-quo, aún cuando no lo dice de manera expresa, admite que la venta del negocio es idónea y anterior al embargo practicado. La sociedad demandada vende el establecimiento comercial a la sociedad tercerista, según escritura pública de folio 3, el cuatro de setiembre de mil novecientos noventa y siete. Para los efectos del artículo 479 del Código de Comercio, los tres avisos en el Diario Oficial La Gaceta datan de los días cuatro, cinco y seis de noviembre de ese mismo año. Consecuente con el cumplimiento de ese requisito y al presumir que no hubo oposiciones, el Instituto Costarricense de Turismo –por tratarse de un establecimiento dedicado a la actividad turística con contrato con esa institución- en sesión celebrada el cinco de enero de mil novecientos ochenta y ocho acordó aprobar el cambio de propietario a favor de la sociedad tercerista. Todo ello ocurrió con anterioridad al embargo practicado del trece de mayo de mil novecientos ochenta y ocho. Si bien en un diario de circulación nacional se publicaron tres avisos al respecto; doce, trece y catorce de ese mes y año, lo cierto es que esas publicaciones lo era para enterar acerca de la aprobación en virtud de cumplirse con las formalidades respectivas. La oposición al traspaso del negocio mercantil lo es desde la primera publicación en La Gaceta (artículo 479 del Código de Comercio) y no del anuncio en un diario de circulación nacional de la resolución que aprueba el cambio de propietario. Incluso, esto último no lo exigen los numerales 478 al 489 del Código Mercantil. En definitiva, el embargo practicado en los bienes ubicados en el negocio "Almendros y Corales" como propiedad de la sociedad demandada es improcedente, ello por cuanto para esa fecha la accionada había vendido conforme al Código de Comercio el establecimiento a la tercería (sic) y por esa razón el proceso sumario especial reivindicatorio es admisible."