

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSGRADOS EN DERECHO

**ESPECIALIDAD
EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

CASO #06

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

**YUSSET JIMÉNEZ CALDERÓN
Msc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA
SEDE ARANJUEZ,
FEBRERO, 2024**

Contenido

Introducción	2
Descripción del caso	3
Propósitos del análisis del caso	3
Marco Normativo.....	8
Análisis Jurídico y Argumentación.....	20
Instrumentos Notariales	32
Referencias.....	68
Apéndices.....	71

Introducción

Con este trabajo se pretende analizar los elementos esenciales que requiere el acto jurídico de la compraventa en Costa Rica, iniciando con los principios notariales que introduce a tener conciencia en cuanto el actuar en el ejercicio de la función pública, y nos recuerda el compromiso que se tiene con las partes.

La importancia de estudiar la normativa que lo regula y lo que esto conlleva, tomando en cuenta cada paso para su ejecución, desde los estudios pre-escriturarios que deben constar en el archivo de referencias de los notarios públicos, hasta la conformación de las escrituras públicas, su estructura y sus efectos jurídicos, generando así respuesta al caso que se va a exponer más adelante.

De igual manera y como punto importante se analiza la regulación también de las Sociedades Anónimas, la solución al problema presentado por éstas, conceptos y características muy generales de las servidumbres, lo anterior con fundamento legal, todo esto para la satisfacción de los clientes, es decir, hay un análisis subjetivo y objetivo de todo lo que encierra este negocio jurídico tan importante.

Descripción del caso: “Compraventa de un inmueble de una sociedad anónima que extravió sus libros”

Don Jesús Jiménez Herrera desea comprar una propiedad que está a nombre de Importadora La Granja SA. Los socios en este momento son Evaristo Salas Quesada (70 % de las acciones) y Alonso Salas Víquez (30 % de las acciones). El capital social es de cincuenta mil colones representado por diez acciones comunes. El apoderado generalísimo sin límite de suma es el señor Evaristo. La propiedad está libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones. Es un fundo enclavado por lo que está constituida una servidumbre de paso. La propiedad mide 1 hectárea, sembrada de café, ubicada en La Suiza de Turrialba. Don Evaristo le dice que un abogado que él tenía antes le dijo que los libros se le extraviaron. Así que dice no tener nada de eso. Don Jesús desea comprar dicha propiedad en la suma de cien millones de colones, un solo pago. El dinero proviene de unos restaurantes que tiene en la zona de Limón y Turrialba.

Propósitos del análisis del caso

En esta etapa escuchando la voluntad de ambas partes de realizar una escritura de compraventa de un bien inmueble, se debe analizar este acto jurídico como tal y sus requisitos para que se perfeccione el título traslativo de dominio.

Es traslativo por que produce la transferencia de un derecho con efectos reales como consecuencia del simple convenio además crea efectos obligacionales dando origen a diversos deberes del vendedor y comprador y es a título oneroso porque las partes procuran para si un beneficio económico o ventaja, para el comprador el derecho adquirido y para el vendedor la suma de dinero obtenida como pago del precio. (extracto de la sentencia, resolución No. 7, Sala Primera, citado en Centro de Información Jurídica en Línea [CIJUL], s.f., p. 18)

Como lo indica Artavia et al (1984), “la compraventa es un contrato bilateral o sinalagmático, en virtud del cual el vendedor se obliga a entregar una cosa a cambio de un precio a cargo del comprador” (p. I).

Según lo anteriormente se entiende la compraventa como un negocio jurídico a título oneroso, nuestro ordenamiento jurídico estipula las pautas generales para determinar su estructura, ya que tanto comprador como vendedor tienen obligaciones de acatamiento obligatorio, con el fin de no dejar en indefensión a ninguna de las partes. En los casos que exista algo no regulado por ley mientras no se prohíba puedan actuar están en su derecho de estipularlo, protegidos por la autonomía de la voluntad contractual. Código Civil (1887) en el artículo 1049:

De las obligaciones del vendedor

Artículo 1070: El vendedor está obligado a entregar la cosa vendida en el lugar en que ésta se encontraba al tiempo del contrato.

Artículo 1072: El vendedor no es obligado a entregar la cosa mientras el comprador no satisfaga el precio, salvo que para el pago se hubiere estipulado plazo.

De las obligaciones del comprador

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

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

el domicilio del comprador. Los gastos de la entrega de la cosa son de cargo del vendedor, y los de recibo de cargo del comprador.

El objetivo va a ser la transferencia del bien inmueble a cambio de una suma de dinero, es decir el pacto entre cosa y precio, para que sea efectiva la figura jurídica, como lo establece el Código Civil (1887) en el artículo 1049: “La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio”.

También debemos analizar las situaciones que presentan las partes, ya que para todo acto jurídico que ellos deseen realizar ante un notario público, va a tener que cumplir con ciertos requisitos legales, por lo que el caso que nos ocupa, no podríamos empezar con la escritura de compraventa sin antes hacer los estudios pre-escriturarios respectivos para ver si ambos están en facultades de comparecer a realizar el acto jurídico, tal como se estipula en el Código Notarial de Costa Rica (1998):

Artículo 39.- Identificación de los comparecientes

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

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

Artículo 40.- Capacidad de las personas

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

Como punto importante dentro de este análisis es acotar que en el acto que desean realizar las partes comparecientes, está la figura de una Sociedad Anónima, por lo que, dentro de la capacidad de las personas jurídicas, el notario público debe verificar quién tiene la condición de representación y que cumpla con lo establecido por ley para que cuando la escritura entre en la corriente registral no exista devolución del documento por falta de algún requisito. `

También se les indicó el tema de los honorarios y timbres de ley, a cada uno de los comparecientes, por separado, ya que es indispensable tocar el punto desde el inicio de la contratación de servicios profesionales, así como lo que se requiere adicional en temas de comprar planos o certificaciones las cuales deben correr por cuenta del cliente. Establecido en el Decreto Ejecutivo 41930:

Artículo 61.- Pago de honorarios y deber de información. Al Notario(a) Público(a) debe cancelársele los honorarios conforme lo dispone el artículo 67 del presente Arancel. Es deber del Notario(a) advertir e informar al usuario(a), sobre el monto de sus honorarios desde el inicio de la contratación de sus servicios y previo a la realización del acto o contrato solicitado.

Artículo 67.- Obligaciones a cargo de los usuarios. Las usuarias o usuarios están en la obligación de pagar previamente el importe completo de honorarios, derechos, timbres e impuestos que se deban cubrir por el acto o contrato solicitado al Notario(a). Asimismo, corresponde a las usuarias o usuarios cumplir con los trámites que personalmente les compete, como el pago de

impuestos o servicios, suministros de planos, obtención de visados, permisos, constancias y otros semejantes.

Como esta introducción que indica brevemente el acto jurídico que desean realizar don Jesús Jiménez Herrera y la Sociedad Importadora La Granja S.A se puede entender y asentar las bases para mantener un hilo conductor por el cual se quiere llegar al negocio jurídico y cómo se logrará.

Marco Normativo

Para el caso que nos compete, existen varias normas de nuestro interés, que vienen a regular los temas en cuestión, ya que como el derecho notarial no nos clasifica en una sola rama, sino que es fundamental estudiar todos los ámbitos que conlleva el derecho, para asesorar de una mejor manera y poder plasmar la voluntad de las partes en los instrumentos públicos.

Con el breve análisis del caso, se procede a mencionar y desarrollar todas las normas jurídicas que lo envuelven y como estas se utilizan en cada situación respectiva, las cuales son las siguientes:

- Código de Comercio
- Código Civil
- Código Notarial de Costa Rica
- Código Penal
- Lineamientos y leyes complementarias

En el caso que nos compete se debe de realizar un traslado de dominio como lo es el inmueble que vende la Sociedad Anónima por ende para perfeccionar este acto, se requiere de varios requisitos contemplados en los códigos vigentes, anteriormente indicados, para poder realizar la escritura pública y que surta los efectos jurídicos correspondientes, según Guía de calificación registral de bienes inmuebles, para la compraventa de esos bienes cuando intervenga una Sociedad Anónima, solicita los siguientes requisitos:

Debe ser representada en la compraventa por quien ostenta el poder suficiente para vender o aceptar la venta. Indicar el nombre completo y calidades del representante y del comprador (art. 1253 del Código Civil, 1887; art. 83 del Código Notarial de Costa Rica, 1998).

Artículo 1253.- En virtud del mandato o poder generalísimo para todos los negocios de una persona, el mandatario puede vender, hipotecar y de cualquier otro modo enajenar o gravar toda clase de bienes; aceptar o repudiar herencias, gestionar judicialmente, celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos los demás actos jurídicos que podría hacer el poderdante, excepto los que conforme a la ley deben ser ejecutados por el mismo dueño en persona y los actos para los cuales la ley exige expresamente poder especialísimo. (Código Civil, 1887)

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. (Código Notarial de Costa Rica, 1998)

Nombre completo de la sociedad e indicar su número de cédula jurídica y domicilio exacto. El notario debe dar fe de la personería del representante con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, basta indicar las citas de inscripción respectivas, según el artículo 84.

Artículo 84.- Representaciones: Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior y, en su caso,

la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada.

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

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

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

Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder. (Código Notarial de Costa Rica, 1998)

Según lo establecido en la *Guía de Calificación Registro Inmobiliario* del Registro Nacional República de Costa Rica (s.f.) en cuento a los requisitos específicos para las Sociedades Anónimas, se requiere autorización:

a) Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos; aspecto que debe ser verificado por el notario como parte de los estudios pre-escriturarios. (art. 40 del Código Notarial)

b) Cuando la compraventa se efectúa entre el representante y la sociedad. La autorización debe ser de la asamblea de socios (art. 1263 del Código Civil). (p. 12)

Artículo 1263.- No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le haya ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que éste le haya ordenado comprar, si no fuere con aprobación expresa del mandante.

Si tuviere encargo de tomar dinero prestado, podrá prestarlo al mismo interés designado por el mandante, o a falta de esta designación, al interés corriente; pero facultado para colocar dinero a interés, no podrá tomarlo prestado para sí, sin la aprobación del mandante.

Asimismo, el Registro Nacional República de Costa Rica (s.f.) señala en los requisitos generales que las citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa se basan en el art. 88 del Código Notarial de Costa Rica, y si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.

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. (Código Notarial de Costa Rica, 1998)

Más adelante, en los mismos requisitos, Registro Nacional República de Costa Rica (s.f.) expone que el número de plano catastrado es según el artículo 30 de la Ley 6545 (1981).

Artículo 30.- En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo.

Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional.

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

El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este Artículo.

Es de suma importancia los puntos anteriores para poder realizar el traspaso del inmueble solicitado, cabe resaltar que estos son los requisitos registrales, pero también es de interés para el notario público, verificar los requisitos meramente legales, ya que registralmente funciona, legalmente puede carecer de algún elemento importante, por ejemplo, cuando hablamos de las autorizaciones del artículo 32 ter o de las declaraciones juradas del artículo 15 ter, ambos del Código de Comercio (1964), no está dentro de los requisitos anteriormente indicados, pero si es una obligación en la función notarial velar por que se apliquen en cada negocio jurídico si así lo requiere, como lo establece la Guía de calificación registral inmobiliario:

La exigencia de la Declaración Jurada, establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 9449 (2017), es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar dicha declaración jurada.

Así como el notario tiene la obligación de revisar que la Sociedad Anónima pueda realizar actos jurídicos, los representantes tienen la obligación de estar al día con todo tipo de impuesto en cuanto al de personas jurídicas, así como con la Caja Costarricense del Seguro Social, obligaciones tributarias, y encontrarse al día con la declaración de beneficiarios finales ante el Banco Central.

Fundamento jurídico:

Artículo 1.- Creación. Se establece un impuesto sobre todas las sociedades mercantiles, así como sobre toda sucursal de una sociedad extranjera o su representante y empresas individuales de responsabilidad limitada que se encuentren inscritas o que en adelante se inscriban en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional. (Ley 6999, 1985)

Artículo 3.-Sujetos obligados al suministro de información. Están obligados a presentar la información establecida en el Capítulo II de la Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal, las personas jurídicas y otras estructuras jurídicas domiciliadas en el país, los administradores de recursos de terceros a favor de sus clientes, las organizaciones sin fines de lucro y los fideicomisos privados, incluyendo los fideicomisos extranjeros que realizan actividades en Costa Rica. (Decreto Ejecutivo 41040, 2018)

Estando claros con la información indicada, procedemos a desarrollar en la actualidad como funciona esto de las sociedades y sus libros legales: al constituirse automáticamente se paga la legalización de los libros legales en el Registro Público. Y se otorga un “número de legalización” con ese número es que debe identificarse la Sociedad Anónima a nivel de libros legales, por lo que es un requerimiento indispensable registrarla, con ellos se puede realizar nombramientos, reformas de estatutos, otorgamientos de poderes en asamblea de socios, decretar la disolución de la sociedad. En cuanto al registro de socios, podrá registrarse el traspaso de acciones y evidenciarse a quién pertenece el capital social.

En casos en que no se cuente con ellos la sociedad no podrá registrar modificaciones en el capital o transcribir los acuerdos que vayan tomando en el libro respectivo, es decir, no podrá realizar ningún movimiento a nivel registral ni a nivel administrativo. En ocasiones cuando desean abrir una cuenta bancaria por ejemplo los bancos solicitan certificaciones de capital accionario, esto debe ser realizado por medio de un notario público, que solamente va a poder constatar esa información por medio del libro de asamblea de Socios y si la sociedad indica no tenerlos el profesional está limitado a poder realizar la certificación solicitada, ya que no existe otro medio de comprobación de esa información, porque solamente se consigna en los libros legales. Según el artículo 252 del Código de Comercio (1964), la Sociedad Anónima utiliza 3 libros sociales:

El Libro de Actas de Asamblea asienta la información tanto de las Asambleas Ordinarias como Extraordinarias de los accionistas, se registran los cambios que deban ser inscritos en el Registro de Personas Jurídicas para que produzcan efectos tales como: cambios de representación, cambios en la Junta Directiva, Aumento o disminución de capital. Para el caso que nos compete utilizaremos este libro para que los socios autoricen la venta del inmueble a un tercero.

El Libro de Registro de Socios, acredita la condición de socio y porcentaje de cada uno en la sociedad ante terceros, por ende, como se detalla en el caso, se divide de la siguiente manera: Evaristo Salas Quesada con 70 % de las acciones y Alonso Salas Víquez con 30 % de las acciones.

El Libro de Actas de Consejo de Administración, lleva el récord de las reuniones y acuerdos de la Junta Directiva.

Estos son los artículos del Código de Comercio (1964) que vienen a regular lo señalado anteriormente, así como el uso adecuado de los libros legales:

Artículo 252: Las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada deben llevar un libro de actas de asambleas de socios. Las sociedades mercantiles, conforme al artículo 17, deben llevar un registro de socios cuya legalización estará a cargo del Registro Nacional. Las sociedades anónimas deben llevar un libro de actas del Consejo de Administración. (Así reformado por el artículo 8° de la Ley No. 9069, 2012)

Artículo 263: Los libros sociales deberán llevarse en hojas sueltas, con las particularidades definidas por el Registro Nacional que garanticen su integridad y seguridad; serán legalizados por el Registro Nacional, que los emitirá. Los libros de registro de accionistas y de asambleas de socios, y el libro de actas del Consejo de Administración, en su caso, deberán ser entregados en el mismo momento en que se entrega el documento de constitución. Se autoriza al Registro Nacional para que cobre una tasa hasta de un veinte por ciento (20 %) de un salario base, para cubrir el costo de la emisión de los libros y su respectiva legalización, recayendo la decisión de fijar la cuantía exacta de tal tasa a la Junta Administrativa del Registro Nacional. El Registro Nacional podrá autorizar el uso de otros medios que conforme a la ciencia y la técnica garanticen la fiabilidad de los registros. (Así reformado por el artículo 8 de la Ley No. 9069, 2012)

Artículo 264: Es absolutamente prohibido arrancar hojas o alterar la encuadernación o foliación de los libros a que este capítulo se refiere. Cuando una o varias hojas se inutilizaren o anularen, no por eso dejarán de figurar en el lugar que les corresponde a efecto de no alterar el orden de los folios.

Artículo 259: En el libro de Actas, que deberá ser encuadernado y foliado, se asentará la minuta detallada de cada asamblea ordinaria o extraordinaria, consignando:

- Lugar y fecha en que se celebra la reunión;
- Número de acciones o cuotas de capital que concurran a la asamblea;
- Cómputo de votos; y
- Acuerdos tomados, haciendo constar los votos salvados que se emitan.

Como se nos enseñó en el caso presentado, la sociedad desconoce el paradero de sus libros legales, por tanto antes de realizar algún trámite en su nombre, debemos estudiar el proceso de reposición de los mismo, y sus regulaciones, empezando porque a partir de la entrada en la vigencia de Ley de Fortalecimiento de la Gestión Tributaria, No. 9069 con la que se reforma los artículos 252 y 263 del Código de Comercio de Costa Rica, en el que se establece la obligación del Registro Nacional de asignar número de legalización apenas se constituya la sociedad el trámite se volvió más sencillo, la guía para la conservación y el uso adecuado de los libros sociales, está en el Reglamento del Registro Nacional para la legalización de libros de Sociedades Mercantiles, establece el trámite para realizar la reposición en caso de extravío, pérdida, daño o sustracción:

Artículo 14.-Procedimiento de reposición de libros sociales por extravío, pérdida, daño o sustracción. La reposición de los libros sociales, por estas circunstancias será responsabilidad de los personeros o representantes legales, en cuyo caso deberá publicarse, un aviso por una única vez en el Diario Oficial La Gaceta o en un Diario de circulación nacional, indicando las causas o motivos de dicha reposición. En la apertura de los libros correspondientes deberá consignarse el número de legalización respectivos. (Así reformado mediante sesión ordinaria N° 02-2013 del 24 de enero del 2013)

Artículo 15- **Responsabilidad por cuidado y buen uso de los libros sociales.** La responsabilidad por el buen uso y conservación de sus libros legalizados corresponde

exclusivamente al secretario de la Junta Directiva, en las sociedades anónimas y al gerente, en las sociedades de responsabilidad limitada, salvo que por acuerdo firme y unánime de todos los socios dispongan o asignen otro responsable, en cuyo caso deberá constar en actas el acuerdo debidamente asentado y firmado.

Artículo 8- Particularidades de libros sociales en formato papel. Los libros sociales que se lleven en formato papel deberán contener las siguientes características:

- Serán de hojas removibles tamaño carta con un máximo de 200 páginas.
- Tendrán la identificación del tipo de libro y el número de tomo en la primera página.
- Contendrán el número de legalización ubicado en el vértice superior derecho de primer folio

Como se indicó en este caso expuesto el representante legal debe publicar el edicto en nombre de la sociedad y una vez transcurrido los cinco días plazo para reglamos después de publicado el edicto, el representante de la sociedad debe comprar los libros para poder empezar a ejercer las funciones concernientes al giro comercial, una vez que ya cuente la Sociedad Anónima con los libros sociales, se debe realizar la autorización de los socios para poder vender el inmueble sin restricción alguna, para ello debemos estudiar la Ley de Protección al Inversionista Minoritario, la cual viene a reformar los artículos 26 y 189 de la Ley No. 3284, se adiciona el artículo 32 ter Código de Comercio (1964), y reforma el artículo 426 de la Ley No. 7130, Código Procesal Civil (1989).

Como su nombre lo indica, viene a proteger el capital y los derechos del socio minoritario, ejerce un mejor control y manejo de los conflictos de interés entre los socios, como el caso en

mención, el porcentaje de la Sociedad Anónima está dividido en 2, así exista algún socio con un menor porcentaje del capital que el otro, tiene derechos que se deben salvaguardar al momento de realizar negociaciones con los bienes o las acciones de la sociedad, como la ley en estudio nos indica, debemos realizar un acta de socios donde se autorice a uno de los representantes en este caso a don Evaristo Salas Quesada, a realizar la venta del inmueble a favor del señor Jesús Jiménez Herrera, como se indicó en el punto número 4 de la Guía de calificación registral de bienes inmuebles, como requisitos del Registro Nacional. Según la ley de Protección al Inversionista minoritario, en la adición al artículo 32 Código de Comercio:

Artículo 32 ter. – Las empresas, sociedades y otras figuras reguladas por el presente Código deben adoptar políticas de gobierno corporativo aprobadas por la Junta Directiva u órgano equivalente, las cuales deben incluir al menos 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.

Dicha persona deberá inhibirse de la toma de la decisión, respecto de la transacción en cuestión.

En relación con el concepto de partes relacionadas con el gerente o los miembros de Junta deben considerarse los criterios para identificar relaciones de influencia e interés entre personas y entidades dispuestos mediante decreto ejecutivo emitido por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), a propuesta del Consejo Nacional de

Supervisión del Sistema Financiero (Conassif), para lo cual se tomará en consideración las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por el órgano competente.

b) La aprobación de la Junta Directiva u órgano equivalente, como requisito previo para la ejecución de aquellas transacciones que involucren la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de la compañía emisora que representen un porcentaje igual o superior al diez por ciento (10%) de los activos totales de esta. En la determinación se considerarán los activos totales al cierre del mes anterior a la transacción, de acuerdo con los estados financieros.

c) La obligación de divulgar en el informe sobre los resultados del ejercicio anual que presenten los administradores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 155 del presente Código, las transacciones a que se refiere el inciso anterior.

En el caso de las mypimes, según la clasificación del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como para todas aquellas empresas que no coticen sus valores en bolsa, dicha divulgación será en los términos que establezca mediante decreto ejecutivo el MEIC y, para las empresas que cotizan sus valores en bolsa, dicha divulgación deberá ajustarse a la regulación emitida por el Conassif, según corresponda. (Código de Comercio, 1964)

En el caso que nos corresponde, podemos indicar que aplica el artículo anteriormente citado, según el inciso B, ya que la venta se está realizando por la suma de cien millones de colones, y los socios indican que, según su conocimiento y los registros de contabilidad, ese valor supera

el 10 % del valor de los activos en la sociedad, una vez realiza el acta podemos continuar con el trámite de la compraventa solicitada.

Análisis Jurídico y Argumentación

Fase asesora:

Dentro del análisis jurídico es inevitable, para estos actos, cabe mencionar los principios fundamentales de los notarios como parte del asesoramiento y para asistir de forma jurídica en la voluntad de las partes, así poder ejercer la función notarial en el caso que nos compete, de acuerdo con los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense (2014).

En primer lugar está como **Principio Universal** de “2) **Ciencia y conciencia**: Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional” (Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, 2014, Principios universales, párr. 2). En segundo lugar, están los **Principios Específicos**:

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

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

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

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

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

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

29) **Deber de modelación del acto notarial:** Por la naturaleza autorizante de su función, el notario es responsable de la forma y contenido de los instrumentos, por ello, debe asesorar a las partes para que sus voluntades se ajusten al bloque de juridicidad de modo que respondan a la equidad, lealtad y buena fe.

31) **Actuación notarial con efectos registrales:** El notario debe ser solícito y oportuno en la correcta presentación de los instrumentos registrables, para evitar eventuales daños y perjuicios a las partes, con base en el principio registral “primero en tiempo, primero en derecho. (Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, 2014, Principios específicos, párrs. 1, 11, 17, 19, 21, 28, 29 y 31)

Por mencionar algunos, realmente considero que en todos los actos a realizar, tanto protocolares como extra-protocolares, el notario siempre debe tener presente todos los principios para poder ejercer de la mejor manera la profesión encomendada por el Estado y de acuerdo a la Fe Pública poder brindar seguridad a las partes involucradas, ya que como lo indica el Código

Notarial de Costa Rica (1998) “se presumen como ciertas las manifestaciones que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él” (artículo 31).

Es importante este punto ya que en la actualidad el cliente busca un profesional que no lo vaya a estafar o que no lo pueda asesorar de la mejor manera en los actos pretendidos, lastimosamente por nuestra profesión estamos tentados a muchos actos ilícitos o realizar cobros indebidos por varios actos cuando solo estamos realizando uno, como el caso que nos compete, en cuanto al tema del cobro de honorarios, vamos a realizar 2 escrituras, el hecho que comparezca una Sociedad Anónima y debe realizar un acta de socios no es de interés para don Jesús Jiménez, quién solamente desea comprar la propiedad, por ende lo exime del pago de ese trámite que es exclusivamente de la sociedad, por tanto el cobro debe realizarse de manera separada.

Detallándole a los clientes la información anteriormente comentada se está intentando llenar cada tema respecto a la compraventa del bien inmueble, y brindarle la mejor asesoría a ambas partes, recordemos el principio de imparcialidad que como profesionales debemos ejercer, por lo que en este punto le vamos a indicar a don Jesús Jiménez que el fundo que desea comprar cuenta con una servidumbre de paso ya establecida por lo es un derecho real de dominio, sustentado por la prestación de servicio a las personas, por tanto debe aceptar el gravamen sobre una parte de la finca para poder perfeccionar la compra. Fundamento legal:

Servidumbre de paso: características, requisitos y modos de constitución

La servidumbre de paso siempre será predial, es decir, no es otorgada a las personas de manera directa, sino que su ejercicio servirá al fundo dominante, y por extensión a su propietario, y, siempre, deberá soportarlo el inmueble sirviente. Este último soportará un gravamen, pues deberá destinar una franja de terreno a la construcción de un camino que permita el paso a favor

del primero, sin poder darle otro uso; empero, resulta claro que la faja de tierra empleada como servidumbre no constituye un inmueble autónomo ni de uso público, más bien seguirá formando parte del fundo sirviente, quien sólo está obligado a permitir el cruce de ese camino desde y hacia la finca dominante. Además, un requisito para la existencia de una servidumbre de paso es su utilidad y, de manera adicional, su necesidad, por cuanto su razón de ser se encuentra en que el fundo dominante posee un estado de enclave. Tal situación acaece cuando el predio carece de una salida directa a calle pública, o bien, si tiene alguna, la misma es insuficiente para su comunicación cabal, en salvaguarda de su propietario, quien tiene un derecho de acceso a la vía. (Sala primera de la Corte Suprema de Justicia-Sentencia número 968 F, citado en CIJUL, 2010, p. 8).

El Código Civil (1887), por su parte, establece lo siguiente:

ARTÍCULO 374.- El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla, y puede hacer todas las obras indispensables para ese objeto, pero a su costa, si no se ha estipulado lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacer las obras y reparaciones, podrá exonerarse de esa obligación, abandonando la parte del predio en que existen o deban hacerse dichas obras.

Artículo 378.- Las servidumbres que son continuas y aparentes a la vez, pueden constituirse por convenio, por última voluntad o por simple uso del uno y paciencia del otro.

Existen diferentes tipos de servidumbres que se clasifican según su naturaleza, objeto, usos, entre otros. En algunas se legitimará la constitución mediante título, de manera forzosa o voluntaria, mientras que en otras bastará con la presencia de la misma, es decir muchas veces las servidumbres ni siquiera están establecidas registralmente pero a simple vista se puede identificar su existencia, y por costumbre queda como constituida, el caso que nos compete, al ser un fundo

enclavado no cuenta con salida a una vía pública, por lo que requiere de otra finca para generar ese paso, derecho que está establecido en el Código Civil de Costa Rica:

Artículo 395: El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos, sin salida o sin salida bastante a la vía pública, tiene derecho de exigir paso por los predios vecinos para la explotación del suyo, pagando el valor del terreno necesario y de todo otro perjuicio.

Aclarado el tema con don Jesús Jiménez de la servidumbre de paso, le indicamos que antes de realizar cualquier negociación se deben realizar los estudios pertinentes con el número de plano o el número de finca proporcionado por el vendedor para constar que esté libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones en la página del Registro Nacional de Costa Rica, también solicitar a la Municipalidad en este caso de Turrialba el detalle de los impuestos de la finca, los cuales se cancelan trimestralmente, así como el pago de los servicios públicos como electricidad y agua sea el impuesto territorial y el servicio de recolección de basura, si el terreno así lo demanda, ya que no debe tener ningún saldo pendiente por cancelar sino sería responsabilidad de don Evaristo como representante de la Sociedad Anónima poner al día los impuestos para así poder continuar con el traspaso, datos que van detallados en la escritura pública, por ende, siempre debemos de verificar su estatus.

Y como último punto, para poder proceder con la escritura que se quiere realizar, el notario público, por medio de una declaración jurada, debe hacer que el comprador le indique de dónde proviene el dinero para dicho acto, como se indicó anteriormente, requisito que es meramente obligación notarial, regulado por la Reforma Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. (Ley 9449, 2017):

Artículo 15 ter.- Se crea el Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado, como la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo. Para efectos de fiscalización de lo dispuesto en este artículo, la Dirección Nacional de Notariado podrá requerir a las instituciones públicas brindar la información y las facilidades requeridas.

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

Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

d. La compra y venta de bienes inmuebles. ...

Deberán cumplir las siguientes obligaciones:

d) La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.

b) El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.

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

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

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

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

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

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

A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos para el financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad. (Ley 9449, 2017)

Exponiendo mi criterio, el Estado obliga al notario público a realizar un función que no debería corresponderle que es ser un fiscalizador tributario, ya que no basta con el tema de declaraciones personalizadas solicitadas por el Ministerio de Hacienda, sino también el notario público, cada vez que realice un acto jurídico que medie una suma de dinero debe indicar la forma y el medio de pago, así como los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Por esa razón se realiza por medio de una declaración jurada, ya que como profesionales en derecho no contamos con las herramientas suficientes para verificar si dicha información brindada por el cliente es la correcta o no, solo dependemos de la buena fe de decir verdad, haciéndole la advertencia de que el omitir, ocultar o mentir sobre dicha información, puede generarle consecuencias penales, según Código Penal (1970) de Costa Rica, en relación con el **Perjurio**, “se impondrá prisión de tres meses a dos años al que faltare a la verdad cuando la ley le impone bajo juramento o declaración jurada, la obligación de decirla con relación a hechos propios” (Artículo 318).

Fase redactora:

Una vez terminado con la asesoría de los puntos anteriores y sus requisitos legales, procedo a darles un resumen conciso de los pasos a seguir:

A manera de detallar los pasos correspondientes después de la legislación mencionada y comentada, luego de que los comparecientes me indicaran el acto que deseaban realizar, y según mi análisis de la situación presentada, lo que aplica en este caso efectivamente es el traspaso del

inmueble, en vista del problema presentado por la Sociedad Anónima de los libros legales, debemos de iniciar por la reposición de los mismo, por lo que primero redacté el edicto el cual es firmado por don Evaristo Salas Quesada, mismo que me indica que él puede presentarse a la Imprenta Nacional a pagar el recibo y solicitar la publicación, trámite que realizó el día 5 de enero del año 2024. Se verifica que el mismo sea publicado correctamente por lo que solo se tendría que esperar cinco días naturales para oposiciones o algún impedimento, transcurrido ese plazo, se puede continuar con el trámite. A la fecha del día 15 de enero del año 2024, como nadie se opuso, procedí a indicarle a don Evaristo que se podía dirigir a *Office Depot* para comprar los nuevos libros legales aproximadamente por un costo de ¢11 670 en total por los 3, le comenté que de igual forma podría encontrarlos en otra librería. El día 17 de enero del año 2024, los llevó a mi oficina, y llegó con el otro socio don Alonso Salas Víquez como habíamos acordado, para realizar la autorización de los socios en el libro de asambleas, redacté el acta y se procedió con las firmas en el libro, para luego en mi función de notario público proceder a protocolizarlo, con las respectivas daciones de fe, ese mismo día. Procedo con el cobro de los honorarios según Ley de Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado Decreto Ejecutivo N° 41930-Jp, artículo 53 sería por el monto de ¢60 500 por la redacción en el libro de actas de socios más ¢60 500 por la protocolización así estipulado en el artículo 70 de la misma ley, sumándole el Impuesto al Valor Agregado.

Luego emito el testimonio correspondiente de la protocolización del acta de socios, al día siguiente se presenta don Evaristo Salas como apoderado de la Sociedad Anónima y autorizado para realizar el acto de venta y don Jesús Jiménez, a este último se le explica lo recopilado respecto al estatus de la propiedad, indica estar de acuerdo con todo.

Procedemos con la escritura pública, conformada por la introducción (encabezado, comparecencia y representaciones), contenido que son los antecedentes y las estipulaciones en forma detallada del acto jurídico a realizar, y por ser un bien inmueble se debe especificar los datos de la propiedad (la provincia, número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos), como lo establecen los artículos del 81 al 88 del Código Notarial de Costa Rica (1998).

Como punto final se menciona las advertencias notariales y las constancias que se utilizaron para dar veracidad al documento, basado en los artículos 89 y 90 del Código Notarial de Costa Rica (1998), el cual se debe dar fe de que se advirtieron a los comparecientes sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad.

Terminando con el otorgamiento, el cual se hace constar de la lectura del documento a viva voz a los comparecientes, indican no tienen ningún impedimento y se consigna su debida aprobación, para finalizar se termina con el lugar, fecha, y la hora exacta donde se realizó y con las firmas de todos los comparecientes incluyendo la firma de la suscrita Notaria en el protocolo, todo esto basado en el artículo 93 del Código Notarial de Costa Rica (1998).

Expedí un primer testimonio basado en los artículos 112, al 117 del Código Notarial de Costa Rica (1998) debidamente con mi papel de seguridad, sello blanco, sello de tinta, y boleta de seguridad, y procedo con la compra de los timbres de ley requeridos sumado el impuesto de traspaso, que, según Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles (Ley No. 6999, 1985): “La tarifa del impuesto será del uno y medio por ciento (1,5 %)” (artículo 8).

Así como de los honorarios correspondientes, los cuales deben de ser cancelados en partes iguales si así lo establecen las partes, según Decreto Ejecutivo 41930 (2019):

Artículo 68.- Responsabilidad de pago. Salvo acuerdo de partes o disposición legal en contrario, los honorarios profesionales, así como sus intereses, el pago de derechos, timbres e impuestos que correspondan al acto o contrato se pagarán por partes iguales entre los interesados (as) o las partes, excepto en las constituciones de hipotecas y prendas, así como en sus cancelaciones que serán por cuenta del deudor(a).

Estos rubros podrán calcularse de modo provisional y prudencial, cuando el bien objeto del acto o contrato quede sujeto a valoración.

En este caso, la escritura de compraventa debe calcularse con el monto que se consignó en la escritura pública, por ser el monto más alto y según Ley de Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado Decreto Ejecutivo N° 41930-Jp, artículo 74 inciso d) sobre el exceso de ¢33 000 000, que es nuestro caso, se debe cobrar el 1% de honorarios de acuerdo con el monto consignado (Decreto Ejecutivo 41930, 2019), sumándole el Impuesto al Valor Agregado y más la declaración jurada del comprador, que se estima como monto mínimo en ¢60 500.

Una vez concluido lo anterior se lleva el testimonio de manera física al Registro Nacional en Zapote, para su calificación registral o también se puede presentar por medio de ventanilla digital en la página oficial, el cual no requiere de papel de seguridad ni de boleta de seguridad, según documento emitido por el Registro Nacional (Especificaciones técnicas y condiciones de uso del servicio “Ventanilla Digital”) el notario público solamente requiere contar con firma digital.

Se indica a los comparecientes que luego de presentada la escritura debemos esperar un lapso de aproximadamente ocho días para que la escritura quede calificada, usualmente la califican en menor tiempo, queda sujeto al volumen de trabajo que tenga el registrador, les indico que de igual forma con las citas de presentación del documento, podemos estar observando los movimientos registrales en línea, el 30 de enero del 2024, me percaté que ya quedó realizado el traspaso a don Jesús Jiménez, por lo que les compartí una certificación literal de la propiedad emitida por el Registro Nacional en línea, aparece como nuevo propietario de la finca don Jesús.

Posteriormente a ello, como obligación dada por los artículos 26 y 27 del Código Notarial de Costa Rica (1998) para la fecha del primero de febrero del año 2024, procedo a entregar mi índice notarial de la segunda quincena del mes de enero al Archivo Notarial con su respectivo timbre, donde efectivamente constan los actos realizados en el protocolo, conservando una copia respectiva de entregado, actualmente la entrega del índice también se puede realizar de manera digital según la página de index, requiere de un pago adicional por el notario público y de firma digital.

Instrumentos Notariales

1. Escritura número dos, protocolización de Acta de Socios, Importadora La Granja S.A
2. Testimonio original de esa protocolización, con sus respectivos timbres de ley
3. Escritura número tres, traspaso de compraventa
4. Testimonio original para presentarlo al Registro Nacional con boleta de seguridad y el entero bancario.

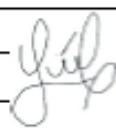


00725"23-187-

PROTOCOLO

NO.002

1	NUMERO DOS - UNO: Yo, YUSSET JIMENEZ CALDERON, Notaria Pública con oficina abierta en San José,
2	Escazú, Guachipelín, de la rotonda de Multiplaza Escazú, doscientos metros norte, cien metros este,
3	ultimo edificio a mano derecha, procedo a protocolizar el acta de Asamblea General Extraordinaria de
4	Socios, de la empresa denominada IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica
5	número TRES- CIENTO UNO -UNO NUEVE CUATRO CUATRO NUEVE SEIS, que literalmente dice así: "ACTA
6	NÚMERO UNO: Acta de Asamblea General Extraordinaria de socios de la empresa IMPORTADORA LA
7	GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número TRES- CIENTO UNO -UNO NUEVE CUATRO
8	CUATRO NUEVE SEIS, celebrada en su domicilio social, ubicado en Cartago, Cartago, residencial El Molino,
9	casa número uno-B, a las dieciséis horas del día diecisiete del mes de enero del dos mil veinticuatro, con
10	la asistencia de la totalidad del capital social representado por los socios EVARISTO SALAS QUESADA,
11	mayor de edad, casado en primeras nupcias, comerciante, portador de la cédula de identidad número
12	UNO- UNO TRES TRES CERO - CERO OCHO NUEVE CINCO, con domicilio en San José, Santa Ana, Lindora,
13	del centro comercial Lindora doscientos metros al norte, condominio Plaza Oro, casa número tres- A, en
14	su condición de PRESIDENTE y ALONSO SALAS VIQUEZ, mayor de edad, soltero, comerciante, portador
15	de la cédula de identidad número TRES - CERO OCHO TRES NUEVE - CUATRO CERO CERO CUATRO, con
16	domicilio en Cartago, Turrialba, La Suiza, barrio San Juan, casa frente a la cancha de basket, color negro
17	con verjas doradas, en su condición de SECRETARIO por lo que se prescinde del trámite de convocatoria
18	previa y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos: ACUERDO PRIMERO: De
19	conformidad con el Decreto Legislativo Número nueve mil trescientos noventa y dos, y en cumplimiento
20	de las reformas introducidas a los artículos veintiséis y ciento ochenta y nueve, y treinta y dos, así como
21	la inclusión del artículo treinta y dos TER, todos del Código de Comercio de la República de Costa Rica, y
22	en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos mil doscientos cincuenta y tres y mil doscientos sesenta
23	y tres, del Código Civil de la República de Costa Rica, siendo de común interés y beneficio para la socios
24	titulares del cien por ciento del capital de la sociedad, se aprueba por unanimidad de votos, autorizar al
25	señor: EVARISTO SALAS QUESADA de calidades antes indicadas, para que proceda a realizar el siguiente
26	acto: Para que otorgue escritura de VENTA del bien inmueble con las siguientes características: Terreno
27	de siembra, situado en provincia Cartago, distrito La Suiza, cantón Turrialba, mide: diez mil metros
28	cuadrados, con los linderos: Norte: Rafael Ángel Bonilla, Sur: Rafael Ángel Bonilla, Oeste: Rafael Ángel
29	Bonilla, Este: Rafael Ángel Bonilla. Finca identificada número cuatro seis tres cinco cinco, con el plano
30	inscrito en la oficina de Catastro Nacional bajo el número tres - nueve seis tres siete cuatro tres - dos mil

1	veintidós la finca deberá quedar inscrita a favor del señor JESUS JIMENEZ HERRERA, cédula de identidad
2	número uno – cero cuatro siete uno – cero tres dos siete y la venta será por el monto de CIENTO MILLONES
3	DE COLONES EXACTOS moneda del curso legal de Costa Rica, y demás condiciones que consideren
4	pertinentes. ACUERDO SEGUNDO: Se comisiona a la suscrita Notaria Pública YUSSET JIMENEZ CALDERON
5	para que en forma conjunta o separada proceda a protocolizar en lo literal o en lo conducente esta acta.
6	ACUERDO TERCERO: No habiendo más asuntos que tratar, se acuerda por unanimidad de votos de todos
7	los socios declarar firmes los anteriores acuerdos. Se levanta la sesión treinta minutos después de iniciada
8	en el mismo, lugar y fecha de su celebración. DACIONES DE FE: a) La suscrita Notaria Pública da fe con
9	vista en el Libro de Actas de Asamblea General de Socios de dicha sociedad que lo transcrito es copia fiel
10	y exacta del acta original. b) La asamblea cuya acta se protocoliza fue celebrada en cumplimiento de los
11	requisitos legales y se encuentra asentada en el libro de actas de Asamblea de socios debidamente
12	legalizado. c) Los acuerdos protocolizados se encuentran firmes y fueron debidamente tomados por
13	unanimidad de votos. d) Que el asiento del libro respectivo se encuentra firmado. e) Que la asamblea
14	concurrió el quórum de ley. f) El acta ha sido protocolizada en lo literal. g) Que fue comisionada para
15	realizar este acto. h) De la existencia y vigencia de la sociedad IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD
16	ANONIMA, cédula jurídica número TRES- CIENTO UNO –UNO NUEVE CUATRO CUATRO NUEVE SEIS, con
17	vista en el Registro Mercantil del Registro Público al tomo de origen cuatro tres cinco- asiento uno nueve
18	siete ocho cuatro. ES TODO. Expedi un primer testimonio, para dicha sociedad. Confrontados los
19	acuerdos transcritos con sus originales resultaron conformes y firmó en la ciudad de San José, a las
20	dieciséis horas con treinta minutos del día diecisiete del mes de enero del año dos mil veinticuatro.
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

YUSSET JIMENEZ CALDERON
1 1 5 3 1 0 6 6 0



IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA

Escritura otorgada en San José a las dieciocho horas del diecisiete de enero del dos mil veinticuatro.

Notaria: YUSSET JIMENEZ CALDERON
ACTA DE SOCIOS

NUMERO DOS - UNO: Yo, YUSSET JIMENEZ CALDERON, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Escazú, Guachipelín, de la rotonda de Multiplaza Escazú, doscientos metros norte, cien metros este, último edificio a mano derecha, procedo a protocolizar el acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios, de la empresa denominada IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número TRES- CIENTO UNO –UNO NUEVE CUATRO CUATRO NUEVE SEIS, que literalmente dice así: "ACTA NÚMERO UNO: Acta de Asamblea General Extraordinaria de socios de la empresa IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número TRES- CIENTO UNO –UNO NUEVE CUATRO CUATRO NUEVE SEIS, celebrada en su domicilio social, ubicado en Cartago, Cartago, residencial El Molino, casa número uno-B, a las dieciséis horas del día diecisiete del mes de enero del dos mil veinticuatro, con la asistencia de la totalidad del capital social representado por los socios EVARISTO SALAS QUESADA, mayor de edad, casado en primeras nupcias, comerciante, portador de la cédula de identidad número UNO- UNO TRES TRES CERO – CERO OCHO NUEVE CINCO, con domicilio en San José, Santa Ana, Lindora, del centro comercial Lindora doscientos metros al norte, condominio Plaza Oro, casa número tres- A, en su condición de PRESIDENTE y ALONSO SALAS VIQUEZ, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de la cédula de identidad número TRES – CERO OCHO TRES NUEVE – CUATRO CERO CERO CUATRO, con domicilio en Cartago, Turrialba, La Suiza, barrio San Juan, casa frente a la cancha de basket, color negro con verjas doradas, en su condición de SECRETARIO por lo que se prescinde del trámite de convocatoria previa y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos: **ACUERDO PRIMERO:** De conformidad con el Decreto Legislativo Número nueve mil trescientos noventa y dos, y en cumplimiento de las reformas introducidas a los artículos veintiséis y ciento ochenta y nueve, y treinta y dos, así como la inclusión del artículo treinta y dos TER, todos del Código de Comercio de la República de Costa Rica, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos mil doscientos cincuenta y tres y mil doscientos sesenta y tres, del Código Civil de la República de Costa Rica, siendo de común interés y beneficio para la socios titulares del cien por ciento del capital de la sociedad, se aprueba por unanimidad de votos, autorizar al señor: EVARISTO SALAS QUESADA de calidades antes indicadas, para que proceda a realizar el siguiente acto: Para que otorgue escritura de VENTA del bien inmueble con las siguientes características: Terreno de siembra, situado en provincia Cartago, distrito La Suiza, cantón Turrialba, mide: diez mil metros cuadrados, con los linderos: Norte: Rafael Ángel Bonilla, Sur: Rafael Ángel Bonilla, Oeste: Rafael Ángel Bonilla, Este: Rafael Ángel Bonilla.



1 1 5 3 1 0 6 6 0

31859-100



YUSSET JIMENEZ CALDERON
1 1 5 3 1 0 6 6 0

Finca identificada número cuatro seis tres cinco cinco, con el plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional bajo el número tres – nueve seis tres siete cuatro tres – dos mil veintidós la finca deberá quedar inscrita a favor del señor JESUS JIMENEZ HERRERA, cédula de identidad número uno – cero cuatro siete uno – cero tres dos siete y la venta será por el monto de CIENTO MILLONES DE COLONES EXACTOS moneda del curso legal de Costa Rica, y demás condiciones que consideren pertinentes.

ACUERDO SEGUNDO: Se comisiona a la suscrita Notaria Pública YUSSET JIMENEZ CALDERON para que en forma conjunta o separada proceda a protocolizar en lo literal o en lo conducente esta acta.

ACUERDO TERCERO: No habiendo más asuntos que tratar, se acuerda por unanimidad de votos de todos los socios declarar firmes los anteriores acuerdos. Se levanta la sesión treinta minutos después de iniciada en el mismo, lugar y fecha de su celebración.

DACIONES DE FE: a) La suscrita Notaria Pública da fe con vista en el Libro de Actas de Asamblea General de Socios de dicha sociedad que lo transcrito es copia fiel y exacta del acta original. b) La asamblea cuya acta se protocoliza fue celebrada en cumplimiento de los requisitos legales y se encuentra asentada en el libro de actas de Asamblea de socios debidamente legalizado. c) Los acuerdos protocolizados se encuentran firmes y fueron debidamente tomados por unanimidad de votos. d) Que el asiento del libro respectivo se encuentra firmado. e) Que la asamblea concurrió el quórum de ley. f) El acta ha sido protocolizada en lo literal. g) Que fue comisionada para realizar este acto. h) De la existencia y vigencia de la sociedad IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número TRES- CIENTO UNO –UNO NUEVE CUATRO CUATRO NUEVE SEIS, con vista en el Registro Mercantil del Registro Público al tomo de origen cuatro tres cinco- asiento uno nueve siete ocho cuatro. **ES TODO.** Expedí un primer testimonio, para dicha sociedad. Confrontados los acuerdos transcritos con sus originales resultaron conformes y firmo en la ciudad de San José, a las dieciséis horas con treinta minutos del día diecisiete del mes de enero del año dos mil veinticuatro. –LICDA YUSSET JIMÉNEZ CALDERÓN. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA PUBLICA NÚMERO DOS INICIADA EN FOLIO DOS FRENTE DEL TOMO PRIMERO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTA CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE SU OTORGAMIENTO.



1 1 5 3 1 0 6 6 0

31859-100

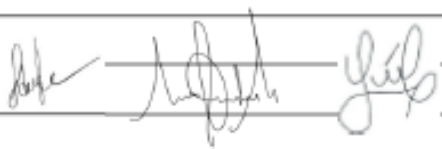


00 7 2 5" 2 3-: 1 8 7 -:

PROTOCOLO

NO.003

1	NÚMERO TRES- UNO: Ante mí, YUSSET JIMENEZ CALDERON, Notaria Pública con oficina abierta en San
2	José, Escazú, Guachipelín, de la rotonda de Multiplaza Escazú, doscientos metros norte, cien metros este,
3	último edificio a mano derecha, comparecen los señores: EVARISTO SALAS QUESADA , mayor de edad,
4	casado en primeras nupcias, comerciante, portador de la cédula de identidad número UNO- UNO TRES
5	TRES CERO – CERO OCHO NUEVE CINCO, con domicilio en San José, Santa Ana, Lindora, del centro
6	comercial Lindora doscientos metros al norte, condominio Plaza Oro, casa número tres- A, en su
7	condición de PRESIDENTE con facultades de APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA y con
8	facultades suficientes para este acto, de la sociedad denominada IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD
9	ANONIMA , cédula jurídica número TRES- CIENTO UNO –UNO NUEVE CUATRO CUATRO NUEVE SEIS,
10	domiciliada en Cartago, Cartago, residencial el Molino, casa número uno-B, sociedad, domicilio social,
11	personería y representación que constan inscritos y vigentes al día de hoy, según estudio practicado en
12	la Sección Automatizada de Consultas del Registro Nacional, bajo la cédula jurídica dicha, con vista de las
13	citas de inscripción del documento de origen al Tomo: cuatro tres cinco, Asiento: uno nueve siete ocho
14	cuatro, todo lo cual la suscrita notaria da fe. Manifiesta el compareciente SALAS QUESADA ,
15	representante de IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA , que debidamente autorizado por
16	Acta número UNO de Asamblea General extraordinaria de Socios, celebrada a las dieciséis horas del día
17	diecisiete del mes de enero del dos mil veinticuatro, para la venta del inmueble a nombre de su
18	representada, por superar la presente venta el diez por ciento del valor total de los activos de la sociedad,
19	y de conformidad con el artículo treinta y dos ter del Código de Comercio, acta la cual se encuentra
20	debidamente firmada, transcrita, válida y asentada en el libro de actas de asamblea que lleva la sociedad;
21	y se encuentra protocolizada mediante escritura número DOS visible al folio DOS FRENTE del tomo
22	PRIMERO de la suscrita Notaria Pública, otorgada a las dieciséis horas treinta minutos del día diecisiete
23	del mes de enero del año dos mil veinticuatro, y la cual para constancia, dejo testimonio original, en el
24	archivo de referencias del Tomo PRIMERO del protocolo de la suscrita notaria, todo lo cual doy fe: y por
25	otra parte comparece: JESUS JIMENEZ HERRERA , mayor de edad, viudo de su primer matrimonio,
26	comerciante, portador de la cédula de identidad número UNO- CERO CUATRO SIETE UNO – CERO TRES
27	DOS SIETE con domicilio en San José, Guadalupe, Centro, de la iglesia católica del parque central,
28	doscientos cincuenta metros al norte, a mano derecha casa color verde, con número treinta y dos -A, Y
29	DICEN: PRIMERO DE LA COMPRA-VENTA: En este acto la primera sociedad, le vende libre de gravámenes
30	hipotecarios, judiciales y anotaciones, a JESUS JIMENEZ HERRERA , la finca inscrita en el Registro

1	Inmobiliario que se describe así: Naturaleza: Terreno de siembra, situado en provincia Cartago, distrito
2	La Suiza, cantón Turrialba, mide: diez mil metros cuadrados, con los linderos: Norte: Rafael Ángel Bonilla,
3	Sur: Rafael Ángel Bonilla, Oeste: Rafael Ángel Bonilla, Este: Rafael Ángel Bonilla. Finca identificada
4	número cuatro seis tres cinco cinco, con el plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional bajo el número
5	tres – nueve seis tres siete cuatro tres – dos mil veintidós, por la suma de CIENTO MILLONES DE COLONES
6	moneda de curso legal de Costa Rica. ACEPTACION DE LA SERVIDUMBRE DE PASO: En este mismo acto
7	don JIMENEZ HERRERA SE DA POR ENTENDIDO, CONSIENTE Y ACEPTA EL GRAVAMEN QUE PESA SOBRE
8	LA FINCA, antes mencionada, con las citas de inscripción número cinco siete cinco- nueve nueve cinco
9	cuatro tres-cero uno-cero cero cero cuatro-cero cero uno, con afectación de la finca número tres – tres
10	cero dos siete ocho seos- cero cero cero El Segundo compareciente acepta la venta que se realiza a su
11	favor. SEGUNDO: DECLARACION JURADA ARTICULO QUINCE TER, DE LA LEY SIETE MIL SETECIENTOS
12	OCHENTA Y SEIS, REFORMADA POR LA LEY NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE: I) En este
13	acto el comprador JIMENEZ HERRERA, entendido por la notaria cartulante de las penas con que la ley
14	castiga el delito de falso testimonio declara bajo fe de juramento que el monto pagado por esta
15	compraventa y sus impuestos, lo hace mediante el siguiente medio de pago: a) Transferencia bancaria
16	del Bac San José, referencia número cuatro cero seis cuatro cero cuatro ocho seis dos, con fecha dieciocho
17	de enero del dos mil veinticuatro, por el monto total de CIENTO MILLONES DE COLONES EXACTOS, moneda
18	del curso legal de Costa Rica. Que el origen de los fondos proviene ahorros obtenidos de unos
19	restaurantes que tiene en la provincia de Limón y Cartago. El declarante manifiesta conocer los alcances
20	de la Ley de Estupefacientes, sustancias sicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas,
21	legitimación de capitales y financiamiento del terrorismo. Advertí a los comparecientes el valor y
22	trascendencias legales de sus estipulaciones. ES TODO. Lo expedí como un primer testimonio, leído lo
23	escrito a los comparecientes lo aprueban y firmamos en San José, a las trece horas del día dieciocho del
24	mes de enero del año dos mil veinticuatro.
25	
26	
27	
28	
29	
30	



YUSSET JIMENEZ CALDERON
1 1 5 3 1 0 6 6 0

IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA

JESUS JIMENEZ HERRERA.

Escritura otorgada en San José a las trece horas del dieciocho de enero del dos mil veinticuatro.

Notaria: YUSSET JIMENEZ CALDERON

COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Registro Inmobiliario

NÚMERO TRES- UNO: Ante mí, YUSSET JIMENEZ CALDERON, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Escazú, Guachipelín, de la rotonda de Multiplaza Escazú, doscientos metros norte, cien metros este, último edificio a mano derecha, comparecen los señores: EVARISTO SALAS QUESADA, mayor de edad, casado en primeras nupcias, comerciante, portador de la cédula de identidad número UNO- UNO TRES TRES CERO – CERO OCHO NUEVE CINCO, con domicilio en San José, Santa Ana, Lindora, del centro comercial Lindora doscientos metros al norte, condominio Plaza Oro, casa número tres- A, en su condición de PRESIDENTE con facultades de APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA y con facultades suficientes para este acto, de la sociedad denominada IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número TRES- CIENTO UNO – UNO NUEVE CUATRO CUATRO NUEVE SEIS, domiciliada en Cartago, Cartago, residencial el Molino, casa número uno-B, sociedad, domicilio social, personería y representación que constan inscritos y vigentes al día de hoy, según estudio practicado en la Sección Automatizada de Consultas del Registro Nacional, bajo la cédula jurídica dicha, con vista de las citas de inscripción del documento de origen al Tomo: cuatro tres cinco, Asiento: uno nueve siete ocho cuatro, todo lo cual la suscrita notaria da fe. Manifiesta el compareciente SALAS QUESADA, representante de IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, que debidamente autorizado por Acta número UNO de Asamblea General extraordinaria de Socios, celebrada a las dieciséis horas del día diecisiete del mes de enero del dos mil veinticuatro, para la venta del inmueble a nombre de su representada, por superar la presente venta el diez por ciento del valor total de los activos de la sociedad, y de conformidad con el artículo treinta y dos ter del Código de Comercio, acta la cual se encuentra debidamente firmada, transcrita, valida y asentada en el libro de actas de asamblea que lleva la sociedad; y se encuentra protocolizada mediante escritura número DOS visible al folio DOS FRENTE del tomo PRIMERO de la suscrita Notaria Pública, otorgada a las dieciséis horas treinta minutos del día diecisiete del mes de enero del año dos mil veinticuatro, y la cual para constancia, dejo testimonio original, en el archivo de referencias del Tomo PRIMERO del protocolo de la suscrita notaria, todo lo cual doy fe: y por otra parte comparece: JESUS JIMENEZ HERRERA, mayor de edad, viudo, comerciante, portador de la cédula de identidad número UNO- CERO CUATRO SIETE UNO – CERO TRES DOS SIETE con domicilio en San José, Guadalupe, Centro, de la iglesia católica del parque central, doscientos cincuenta metros al norte, a mano derecha casa color verde, con número treinta y dos -A, Y DICEN: PRIMERO



1 1 5 3 1 0 6 6 0

31859-100



YUSSET JIMENEZ CALDERON
1 1 5 3 1 0 6 6 0

DE LA COMPRA-VENTA: En este acto la primera sociedad, le vende libre de gravámenes hipotecarios, judiciales y anotaciones, a JESUS JIMENEZ HERRERA, la finca inscrita en el Registro Inmobiliario que se describe así: Naturaleza: Terreno de siembra, situado en provincia Cartago, distrito La Suiza, cantón Turrialba, mide: diez mil metros cuadrados, con los linderos: Norte: Rafael Ángel Bonilla, Sur: Rafael Ángel Bonilla, Oeste: Rafael Ángel Bonilla, Este: Rafael Ángel Bonilla. Finca identificada número cuatro seis tres cinco cinco, con el plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional bajo el número tres – nueve seis tres siete cuatro tres – dos mil veintidós, por la suma de CIENTO MILLONES DE COLONES moneda de curso legal de Costa Rica. **ACEPTACION DE LA SERVIDUMBRE DE PASO:** En este mismo acto don JIMENEZ HERRERA SE DA POR ENTENDIDO, CONSIENTE Y ACEPTA EL GRAVAMEN QUE PESA SOBRE LA FINCA, antes mencionada, con las citas de inscripción número cinco siete cinco- nueve nueve cinco cuatro tres-cero uno-cero cero cero cuatro-cero cero uno, con afectación de la finca número tres – tres cero dos siete ocho seos- cero cero cero El Segundo compareciente acepta la venta que se realiza a su favor. **SEGUNDO: DECLARACION JURADA ARTICULO QUINCE TER, DE LA LEY SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS, REFORMADA POR LA LEY NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE: I)** En este acto el comprador JIMENEZ HERRERA, entendido por la notaria cartulante de las penas con que la ley castiga el delito de falso testimonio declara bajo fe de juramento que el monto pagado por esta compraventa y sus impuestos, lo hace mediante el siguiente medio de pago: a) Transferencia bancaria del Bac San José, referencia número cuatro cero seis cuatro cero cuatro ocho seis dos, con fecha dieciocho de enero del dos mil veinticuatro, por el monto total de CIENTO MILLONES DE COLONES EXACTOS, moneda del curso legal de Costa Rica. Que el origen de los fondos proviene ahorros obtenidos de unos restaurantes que tiene en la provincia de Limón y Cartago. El declarante manifiesta conocer los alcances de la Ley de Estupefacientes, sustancias sicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento del terrorismo. Advertimos a los comparecientes el valor y trascendencias legales de sus estipulaciones. **ES TODO.** Lo expedimos como un primer testimonio, leído lo escrito a los comparecientes lo aprueban y firmamos en San José, a las trece horas del día dieciocho del mes de enero del año dos mil veinticuatro. **FIRMAS ---- IMPORTADORA LA GRANJA S.A ---- JESUS JIMENEZ HERRERA ----LICDA. YUSSET JIMENEZ CALDERON.** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO TRES INICIADA AL FOLIO TRES FRENTE, DEL TOMO PRIMERO, DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA QUE FUE CON SU ORIGINAL, RESULTO CONFORME Y EXTIENDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO AL MOMENTO DE SU OTORGAMIENTO.



1 1 5 3 1 0 6 6 0

31859-100

REGISTRO NACIONAL
 INSTITUCIÓN DE COSTA RICA
 INMOBILIARIO

SELO DEL NOTARIO
0828165 R SERIE
 NÚMERO FAVOR DE PAGAR

CÉDULA No. **1-1531-0660**

Teléfono: (506) 2200-0777 / 2200-0888 - Apartado Postal 222 0010 San José - Costa Rica - www.registral.com

Teléfono: (506) 2200-0777 / 2200-0888 - Apartado Postal 222 0010 San José - Costa Rica - www.registral.com

REGISTRO NACIONAL
 INSTITUCIÓN DE COSTA RICA
 INMOBILIARIO

BOLETA DE DIARIO
 R **0828165**
 SERIE NÚMERO

REGISTRO INMOBILIARIO
 IMPORTADORA LA GRANJA S.A
 PARTES Y SUS JIMENEZ HERRERA

NOTARIO
 YUSSET JIMENEZ CALDERON

PRESENTACION

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

Banco de Costa Rica
 18/01/2024 13:32:58
 Oficina: 933 OFICINA REGISTRO NACIO
 Cajero: 11699654
 Documento: 51622353
 Formulario: 0000000000
 Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000541276255

Tasacion: 516223534
 Registros: BIENES INMUEBLES
 Acto: TRASPASO DE INMUEBLE
 Monto Tasado: 100,000,000.00
 Descripción:
 Boleta:
 Finca/Motor:

Timbre del Colegio de Abogados 16,500.00
 Timbre de Registro 500,000.00
 Timbre Agrario Impuesto 150,000.00
 Timbre Fiscal (Impuesto) 625.00
 Timbre Municipal 200,000.00
 Timbre Archivo 20.00

Solicitante: 0.00

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot. Timbres: ***** 867,145.00
 Descuentos: *****
 Total Timbre ***** 867,145.00

Total DG ***** 1,500,000.00

Efectivo ***** 0.00
 Valores ***** 2,367,145.00
 Total ***** 2,367,145.00

Monto en Letras:

DOS MILLONES TROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO COLONES

Archivos de referencia

5. Cédulas de identidad de los comparecientes
6. Personería jurídica de la Sociedad Anónima
7. Estudio del Ministerio de Hacienda
8. Estudio de Registro de transparencia y beneficiario final
9. Estudio de Registro Nacional inscrita y al día
10. Copia del edicto por reposición de libros legales
11. Publicación del edicto
12. Copia de los libros legales en físico
13. Acta de socios en el libro de Asambleas
14. Copia de la protocolización del acta de socios
15. Copia Testimonio del acta de socios
16. Plano Catastrado
17. Constancia de impuestos y valor fiscal de la Municipalidad Turrialba
18. Estudio registral de la finca en el Registro Nacional
19. Estudio registral de la servidumbre de paso
20. Transferencia del comprador por el monto total
21. Copia de la escritura de compra venta
22. Certificación de la propiedad para ver el propietario una vez traspasado
23. Facturas de Honorarios de manera separada a los comparecientes
24. Presentación del índice de la segunda quincena de enero.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1 1330 0895




Nombre: **EVARISTO**
1°Apellido: **SALAS**
2°Apellido: **QUESADA**
C.C.

Número de Cédula: **1 1330 0895**
Fecha de Nacimiento: **11 06 1979**
Lugar de Nacimiento: **CORREDOR CORREDORES PUNTARENAS**
Nombre del Padre: **HILARIO SALAS BALTODANO**
Nombre de la Madre: **SIRIA MARIA CARRILLO QUESADA**
Domicilio Electoral: **POCORA PARTE SUR GUACIMO LIMON**
Vencimiento: **02 05 2027** Sexo: **M**




5/1/24, 15:37

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



CONSULTAS CIVILES

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

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	113300895	Fecha Nacimiento :	11/06/1979
Nombre Completo :	EVARISTO SALAS QUESADA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	45 AÑOS
Hijo/a de:	HILARIO SALAS BALTODANO	Marginal :	NO
Identificación:	509480944		
Y:	SIRIA MARIA CARRILLO QUESADA		Ver Más Detalles
Identificación:	102404560		

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

HIJOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.gob.cr para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga clic aquí) y adjuntarlo al correo

MATRIMONIOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955

LUGAR DE VOTACION

CITA NO	FECHA	TIPO	PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
Detalles 101973010602	05/05/2021	MATRIMONIO	Detalles LIMON	GUACIMO	POCORA	



15/1/24, 15:40

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



CONSULTAS CIVILES

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

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	308394004	Fecha Nacimiento :	09/10/1985
Nombre Completo :	ALONSO SALAS VIQUEZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	38 AÑOS
Hijos de:	ALONSO SALAS NAVAS	Marginal :	NO
Identificación:	102490836		
Y:	MARIA VIQUEZ SOLIS		Ver Más Detalles
Identificación:	104780148		

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

HIJOS REGISTRADOS
 Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2000. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecta alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.ac.cr para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (haga clic aquí) y adjuntarlo al correo

*** No existen hijos(as) asociados ****

MATRIMONIOS REGISTRADOS
 Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1935

*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***

LUGAR DE VOTACION

PROVINCIA CANTON DISTRITO AD.
[Detalles](#) CARTAGO TURRIALBA LA SUJZA



15/1/24, 15:36

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



CONSULTAS CIVILES

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

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	104710327	Fecha Nacimiento :	10/08/1956
Nombre Completo :	JESUS JIMENEZ HERRERA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	67 AÑOS
Hijo/a de:	JOSE LUIS JIMENEZ LEANDRO	Marginal :	NO
Identificación:	107480910		
Y:	TEREGA HERRERA VILLALTA		Ver Más Detalles
Identificación:	103304290		

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

HUJOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2000. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.go.cr para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (haga click aquí) y adjuntarlo al correo.

MATRIMONIOS REGISTRADOS

Mostrar Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955. Ocultar

LUGAR DE VOTACION

Ocultar

	CITA NO	FECHA	TIPO	PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
Detalles	101973010602	05/05/1976	MATRIMONIO	Detalles	SAN JOSE	GOICOECHEA	GUADALUPE
Detalles	101973010602	26/11/2020	VIUDEZ				GUADALUPE

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1349486-2024
PERSONA JURIDICA: 3-101-194496**

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACION: IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
CITAS DEL ANTECEDENTE: TOMO: 2020 FOLIO: 242 ASIENTO: 00299
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 435 ASIENTO: 19784 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 08/08/2007
DOMICILIO: CARTAGO-CARTAGO RESIDENCIAL EL MOLINO, CASA NUMERO 1-B.
OBJETIVOS (SINTESIS): IMPORTACION, EXPORTACION, COMERCIO, INDUSTRIA, AGRICULTURA, PODRA POSEER Y DISPONER DE TODA CLASE DE BIENES, RENDIR FIANZAS Y GARANTIAS HIPOTECARIAS Y PRENDARIAS.
PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA: INICIO: 05/08/2020 VENCIMIENTO: 05/08/2093
NUMERO LEGALIZACION: 4061009424787
FECHA LEGALIZACION: 06/08/2020

CONFORMACION DEL CAPITAL O PATRIMONIO

FECHA DE INSCRIPCION: 08/08/2020 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES
CLASE DE ACCION O TITULO: ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS
CANTIDAD TITULOS: 10 **MONTO:** 1,000.00 **TOTAL:** 10,000.00
NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURIDICA

ADMINISTRACION

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: JUNTA DIRECTIVA, FISCAL Y AGENTE RESIDENTE DURARAN EN SUS CARGOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL.
LA JUNTA DIRECTIVA TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACION

CORRESPONDE AL PRESIDENTE LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD CON FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMOS SIN LIMITE DE SUMA, CONFORME EL ARTICULO 1253 DEL CODIGO CIVIL, PODRA SUSTITUIR EL PODER EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO, RESERVANDOSE O NO SU EJERCICIO.

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCION: 08/08/2020 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: EVARISTO SALAS QUESADA CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1330-0895
REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 05/08/2020 VENCIMIENTO: 05/08/2093

FECHA DE INSCRIPCION: 08/08/2020 **CARGO:** SECRETARIO
OCUPADO POR: ALONSO SALAS VIQUEZ CEDULA DE IDENTIDAD: 3-0839-4004

REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 05/08/2020 VENCIMIENTO: 05/08/2093

**NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACION
NOMBRAMIENTOS U OTROS CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA**

**FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE PODERES OTORGADOS POR LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**

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 PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION 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 DEL REGISTRO NACIONAL; 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 12 HORAS 31 MINUTOS Y 47 SEGUNDOS, DEL 18 DE ENERO DE 2024.
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.

SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

SE TIENEN POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA HASTA POR DOS AÑOS, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y FISCALIA, 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.

[Volver al Portal del Contribuyente ?](#)

Consulta Situación Tributaria

Es una consulta de acceso público mediante la cual se podrá verificar la situación tributaria de los sujetos pasivos ante la Dirección General de Tributación... "haz clic para leer más"...

Tipo de identificación: ?

Fecha y hora de consulta : 20/01/2024 12:14:01

Información			
Identificación:	310119449635	Estado Tributario:	Inscrito ?
Nombre y/o Razón Social:	IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA	Domicilio Fiscoal:	REGISTRADO
Nombre Comercial:	IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA	Es Moroso:	NO
Administración:	San José Oeste	Es Omiso:	NO
Sistema:	ATV	Fecha de inscripción:	06/08/2020
Tiene Información IPJ:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Fecha de Desinscripción:	-
		Fecha de Actualización:	02/12/2022

Actividades Económicas

Nombre Actividad	Código Actividad	Estado	Fecha Inicio	Fecha Fin
IMPORTACION, EXPORTACION, COMERCIO, INDUSTRIA,	742102	A	06/08/2020	
AGRICULTURA,	452002	A	06/08/2020	
		I		

Representantes Legales

Nombre	Identificación	Registrado como Obligado Tributario	Fuente de Información
EVARISTO SALAS QUESADA	113300895	No	Registro Público Nacional
ALONSO SALAS VIQUEZ	308394004	No	Dirección General de Tributación

Obligaciones Tributarias

Modelo	Descripción	Fecha de Inicio	Fecha de Fin	Clasificación	Estado	Régimen
101	Impuesto sobre la Renta/Impuesto sobre las Utilidades	06/08/2020		CONTRIBUYENTE	A	Régimen General
104	Impuesto sobre el Valor Agregado (antes Impuesto General sobre las Ventas)	06/08/2020		CONTRIBUYENTE	A	Régimen General
180	Impuesto a las Personas Jurídicas	06/08/2020		CONTRIBUYENTE	A	No Tiene

Regímenes Especiales

No hay Regímenes Especiales que mostrar

Registros Especiales


Cód.	Descripción	Fecha Inicio	Fecha Fin	Dcto. Alta	Dcto. Baja	Tarifa del Impuesto	Estado
57	Proveedor de la CCSS Inscrito DGT-Ley 9635	02/12/2022	02/12/2024	1405222413901		0,00	Activo


Método de Facturación

Método Facturación	Fecha Inicio	Fecha Fin
Factura Electronica (Emisor-Receptor Electrónico)	05/10/2020	

La información disponible en esta consulta es exclusivamente para fines tributarios y la Administración Tributaria no podrá expedir certificaciones al respecto. Se advierte que, la información de los registros especiales se actualiza en forma semanal, no obstante, puede consultar el registro individual en tiempo real.

Ministerio de Hacienda  (<https://www.facebook.com/ministeriodehaciendacr/>)

 (<https://twitter.com/HaciendaCR/>)

 (<http://www.youtube.com/user/HaciendaCR/>)

(<https://docs.google.com/forms/d/1prEnrcPK2LXGj6Q08qqG0kaecyeOjb9PEizDZG5U4/>)

República de Costa Rica

San José, Avenida 2da

Calle 1 y 3, diagonal al Teatro Nacional

Para información y asistencia ingrese [aquí](http://infoy asistencia.hacienda.go.cr/)

(<https://infoy asistencia.hacienda.go.cr/>)

Central telefónica: 2639-4000 opción 1

Horario de atención: Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

<https://www.centraldirecto.fi.cr/spa/Bccr.Rbf.Publico.Declaracion.Consultas.SPA/#!/inicio>


CentralDirecto Inicio Servicios Financieros RTBF Firma Digital Reglamento Guías Preguntas frecue

Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF)

Consulte aquí el envío del formulario de la declaración de su representada

Cédula Jurídica
3-101-194496

Periodos
2023

No soy un robot 

La persona jurídica con la identificación 3-101-194496 y razón social **IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA** envió la declaración en el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales el día 09/05/2023 para el periodo 2023.

Fecha y hora de la consulta: 16/01/2024 10:34:54 AM

Los datos mostrados corresponden al registro de la última declaración enviada para el periodo consultado.

[CONSULTAR](#)

Si tiene dudas de carácter general puede obtener ayuda a través de la plataforma de asistencia del Ministerio de Hacienda en <https://infoy asistencia.hacienda.go.cr/> o enviar un correo electrónico al Banco Central de Costa Rica en atencionalcliente@bccr.fi.cr. En caso que su inquietud se refiera a la imposición de alguna sanción por incumplimiento en la declaración, debe dirigirla al correo y/o teléfono del funcionario indicado en el documento de notificación enviado por el Ministerio de Hacienda.

<https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/consultaMorosidadPJInterna.jsp>

Inicio Ayuda Preguntas Frecuentes Entidades Receptoras Contrólculos Desconectar Yuset Jiménez



**Registro Nacional
República de Costa Rica**

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



Consulta Pública de Morosidad de la Ley 9024

 Ley N° 9024 Impuesto a las Personas Jurídicas

[Preguntas Frecuentes](#)

Aviso Importante: El pago de periodos morosos se puede realizar de forma individual por orden de antigüedad.

Bastará con presentarse a cancelar en las oficinas del Banco de Costa Rica o mediante la oficina virtual <https://www.cestosnas.bancobcr.com/>, dentro del periodo indicado.

Cédula Jurídica:

[Buscar](#)

RAZON SOCIAL	IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA
PERIODOS PENDIENTES	0
ESTADO	INSCRITA
A ESTE MOMENTO LA ENTIDAD SE ENCUENTRA	AL DIA

[Imprimir](#)

Detalle de Certificaciones o Productos

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas
- Certificación Imágenes
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9423
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País
- Título de Propiedad

El suscrito, **EVARISTO SALAS QUESADA**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número 1-1330-0895, en mi condición de **PRESIDENTE** con facultades de Apoderado Generalísimo sin Límite de suma de la sociedad Importadora La Granja S.A, cédula jurídica número 3-101-194496, comunico el extravío de los libros de Actas de Asamblea de Socios, de Consejo de Administración y Registro de Socios de dicha sociedad; por tal razón procedo con la reposición de los mismos. Quién se considere afectado puede manifestar su oposición en el domicilio social de la empresa, en un plazo de 5 días hábiles a partir de la publicación del presente edicto. San José, 5 de enero de 2024. Evaristo Salas Quesada, Presidente. —1 vez.



8/01/24, 13:05

LA GACETA N° 40 DEL 08 DE ENERO DEL 2024

higiene y de belleza para personas o animales; servicios de agricultura, horticultura y silvicultura. Fecha: 2 de enero de 2024. Presentada el 08 de enero de 2024. San José. Se cita a terceros interesados en defender sus derechos para hacerlos valer ante este Registro, dentro de los dos meses siguientes, contados a partir de la primera publicación de este edicto. 2 de enero de 2024. A efectos de publicación, téngase en cuenta lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley N° 7978. Esta solicitud se rige el art. 28 de la Ley de Marcas Comerciales y Otros Signos Distintivos que indica “Cuando la marca consista en una etiqueta y otro signo compuesto por un conjunto de elementos, la protección no se extenderá a los elementos contenidos en ella que sean de uso común o necesario en el comercio”.—Katherine Jiménez Tenorio, Registradora.—(IN2022625817).

PUBLICACIÓN DE PRIMERA VEZ

Solicitud N° 2024-0011624.— **EVARISTO SALAS QUESADA**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número 1-1330-0895, en mi condición de **PRESIDENTE** con facultades de Apoderado Generalísimo sin Límite de suma de la sociedad Importadora La Granja S.A, cédula jurídica número 3-101-194496, comunico el extravío de los libros de Actas de Asamblea de Socios, y Registro de Socios de dicha sociedad; por tal razón procedo con la reposición de los mismos. Quién se considere afectado puede manifestar su oposición en el domicilio social de la empresa, en un plazo de 5 días hábiles a partir de la publicación del presente edicto. San José, 5 de enero de 2024. Evaristo Salas Quesada, Presidente. —1 vez.

Solicitud N° 2024-0001105.—Hongyan (nombre) Wu (apellido), soltero, cédula de residencia N° 115600828300, con domicilio en Pavas, 150 metros al sur de la Iglesia Loreto, San José, Costa Rica, solicita la inscripción como marca de comercio, en clase(s): 9 internacional(es). Para proteger y distinguir lo siguiente: en clase 9: Accesorios para teléfonos celulares como: auriculares telefónicos, cordones para teléfono celular, aparatos telefónicos inteligentes, cables eléctricos, carcasas para teléfonos inteligentes, kits mano libre para teléfonos, dispositivos para cargar teléfonos celulares, baterías externas para celular. Base portátil para celular. Reservas: del color verde agua. Fecha: 8 de enero del 2024. Presentada el: 08 de febrero del 2022. San José: Se cita a terceros interesados en defender sus derechos para hacerlos valer ante este Registro, dentro de los dos meses siguientes, contados a partir de la primera publicación de este edicto. 8 de febrero del 2022. A efectos de publicación, téngase en cuenta lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley N° 7978. Esta solicitud se rige por el art. 28 de la Ley de Marcas Comerciales y Otros Signos Distintivos que indica “Cuando la marca consista en una etiqueta y otro signo compuesto por un conjunto de elementos, la protección no se extenderá a los elementos contenidos en ella que sean de uso común o necesario en el comercio”.—Gretel Solís Fernández, Registrador(a).—(IN2022625486).

1

40610094 24787

NUMERO DE LEGALIZACION

NOMBRE DE LA SOCIEDAD

Importadora La Granja Sociedad Anónima.

TIPO DE LIBRO

Asambleas de Socios.

TOMO

I

Acta número uno: Acta de Asamblea General Extraordinaria de socios de la empresa **IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA**, cédula jurídica número TRES- CIENTO UNO –UNO NUEVE CUATRO ~~CUATRO~~ NUEVE SEIS, celebrada en su domicilio social, ubicado en Cartago, Cartago, residencial El Molino, casa número uno-B, a las dieciséis horas del día diecisiete del mes de enero del dos mil veinticuatro, con la asistencia de la totalidad del capital social representado por los socios **EVARISTO SALAS QUESADA**, mayor de edad, casado en primeras nupcias, comerciante, portador de la cédula de identidad número uno- uno tres ~~tres~~ cero – cero ocho nueve cinco, con domicilio en San José, Santa Ana, Lindora, del centro comercial Lindora doscientos metros al norte, condominio Plaza Oro, casa número tres- A, en su condición de PRESIDENTE y **ALONSO SALAS VIQUEZ**, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de la cédula de identidad número tres – cero ocho tres nueve – cuatro ~~cero~~ cuatro, con domicilio en Cartago, Turrialba, La Suiza, barrio San Juan, casa frente a la cancha de ~~basket~~ color negro con verjas doradas, en su condición de SECRETARIO por lo que se prescinde del trámite de convocatoria previa y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos: **ACUERDO PRIMERO:** De conformidad con el Decreto Legislativo Número nueve mil trescientos noventa y dos, y en cumplimiento de las reformas introducidas a los artículos veintiséis y ciento ochenta y nueve, y treinta y dos, así como la inclusión del artículo treinta y dos TER, todos del Código de Comercio de la República de Costa Rica, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos mil doscientos cincuenta y tres y mil doscientos sesenta y tres, del Código Civil de la República de Costa Rica, siendo de común interés y beneficio para la socios titulares del cien por ciento del capital de la sociedad, se aprueba por unanimidad de votos, autorizar al señor: **EVARISTO SALAS QUESADA** de calidades antes indicadas, para que proceda a realizar el siguiente acto: Para que otorgue escritura de VENTA del bien inmueble con las siguientes características: Terreno de siembra, situado en provincia Cartago, distrito La Suiza, cantón Turrialba, mide: diez mil metros cuadrados, con los linderos: Norte: Rafael Ángel Bonilla, Sur: Rafael Ángel Bonilla, Oeste: Rafael Ángel Bonilla, Este: Rafael Ángel Bonilla. Finca identificada número cuatro seis tres cinco ~~cinco~~, con el plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional bajo el número tres – nueve seis tres siete cuatro tres – dos mil veintidós la finca deberá quedar inscrita a favor del señor JESUS JIMENEZ HERRERA, cédula de identidad número uno – cero cuatro siete uno – cero tres dos siete y la venta será por el monto de CIENTO MILLONES DE COLONES EXACTOS moneda del curso legal de Costa Rica, y demás condiciones que consideren pertinentes. **ACUERDO SEGUNDO:** Se comisiona a la suscrita Notaria Pública YUSSET JIMENEZ CALDERON para que en forma conjunta o separada proceda a protocolizar en lo literal o en lo conducente esta acta. **ACUERDO TERCERO:** No habiendo más asuntos que tratar, se acuerda por unanimidad de votos de todos los socios declarar firmes los anteriores acuerdos. Se levanta la sesión treinta minutos después de iniciada en el mismo, lugar y fecha de su celebración. Es todo. San José, a las dieciséis horas con treinta minutos del día diecisiete del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

1

4061009424787.

NUMERO DE LEGALIZACION

NOMBRE DE LA SOCIEDAD

Importadora La Granja Sociedad Anónima

TIPO DE LIBRO

Actas de Consejo de Administración

TOMO

I

1

4061009424787

NUMERO DE LEGALIZACION

NOMBRE DE LA SOCIEDAD

Importadora La Granja Sociedad Anónima.

TIPO DE LIBRO

Registro de Socios

TOMO

I

Asiento número uno: Por medio del presente asiento se hace constar que el capital social de la sociedad Importadora la Granja Sociedad Anónima, con cédula jurídica número tres-ciento uno – uno nueve cuatro cuatro nueve seis, es la suma de cincuenta mil colones, representada por diez acciones comunes, de cinco mil colones cada una, de las cuales se dividen de la siguiente manera: Evaristo Salas Quesada, cédula de identidad número uno- uno tres tres cero – cero ocho nueve cinco, es propietario de siete acciones comunes y Alonso Salas Víquez, cédula de identidad número tres – cero ocho tres nueve – cuatro cero cero cuatro es propietario de tres acciones comunes. Es todo. San José a las quince horas del día diecisiete del mes de enero del año dos mil veinticuatro.



COPIA




p0 7 2 5" 2 3: 1 8 7 -:

PROTOCOLO

NO.002

1	NUMERO DOS - UNO: Yo, YUSSET JIMENEZ CALDERON, Notaria Pública con oficina abierta en San José,
2	Escazú, Guachipelín, de la rotonda de Multiplaza Escazú, doscientos metros norte, cien metros este,
3	ultimo edificio a mano derecha, procedo a protocolizar el acta de Asamblea General Extraordinaria de
4	Socios, de la empresa denominada IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica
5	número TRES-CIENTO UNO-UNO NUEVE CUATRO CUATRO NUEVE SEIS, que literalmente dice así: "ACTA
6	NÚMERO UNO: Acta de Asamblea General Extraordinaria de socios de la empresa IMPORTADORA LA
7	GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número TRES- CIENTO UNO -UNO NUEVE CUATRO
8	CUATRO NUEVE SEIS, celebrada en su domicilio social, ubicado en Cartago, Cartago, residencial El Molino,
9	casa número uno-B, a las dieciséis horas del día diecisiete del mes de enero del dos mil veinticuatro, con
10	la asistencia de la totalidad del capital social representado por los socios EVARISTO SALAS QUESADA,
11	mayor de edad, casado en primeras nupcias, comerciante, portador de la cédula de identidad número
12	UNO- UNO TRES TRES CERO - CERO OCHO NUEVE CINCO, con domicilio en San José, Santa Ana, Lindora,
13	del centro comercial Lindora doscientos metros al norte, condominio Plaza Oro, casa número tres- A, en
14	su condición de PRESIDENTE y ALONSO SALAS VIQUEZ, mayor de edad, soltero, comerciante, portador
15	de la cédula de identidad número TRES - CERO OCHO TRES NUEVE - CUATRO CERO CERO CUATRO, con
16	domicilio en Cartago, Turrialba, La Suiza, barrio San Juan, casa frente a la cancha de basket, color negro
17	con verjas doradas, en su condición de SECRETARIO por lo que se prescinde del trámite de convocatoria
18	previa y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos: ACUERDO PRIMERO: De
19	conformidad con el Decreto Legislativo Número nueve mil trescientos noventa y dos, y en cumplimiento
20	de las reformas introducidas a los artículos veintiséis y ciento ochenta y nueve, y treinta y dos, así como
21	la inclusión del artículo treinta y dos TER, todos del Código de Comercio de la República de Costa Rica, y
22	en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos mil doscientos cincuenta y tres y mil doscientos sesenta
23	y tres, del Código Civil de la República de Costa Rica, siendo de común interés y beneficio para la socios
24	titulares del cien por ciento del capital de la sociedad, se aprueba por unanimidad de votos, <u>autorizar</u> al
25	señor: EVARISTO SALAS QUESADA de calidades antes indicadas, para que proceda a realizar el siguiente
26	acto: Para que otorgue escritura de VENTA del bien inmueble con las siguientes características: Terreno
27	de siembra, situado en provincia Cartago, distrito La Suiza, cantón Turrialba, mide: diez mil metros
28	cuadrados, con los linderos: Norte: Rafael Ángel Bonilla, Sur: Rafael Ángel Bonilla, Oeste: Rafael Ángel
29	Bonilla, Este: Rafael Ángel Bonilla. Finca identificada número cuatro seis tres cinco cinco, con el plano
30	inscrito en la oficina de Catastro Nacional bajo el número tres - nueve seis tres siete cuatro tres - dos mil

COPIA

1	veintidós la finca deberá quedar inscrita a favor del señor JESUS JIMENEZ HERRERA, cédula de identidad
2	número uno – cero cuatro siete uno – cero tres dos siete y la venta será por el monto de CIENTO MILLONES
3	DE COLONES EXACTOS moneda del curso legal de Costa Rica, y demás condiciones que consideren
4	pertinentes. ACUERDO SEGUNDO: Se comisiona a la suscrita Notaria Pública YUSSET JIMENEZ CALDERON
5	para que en forma conjunta o separada proceda a protocolizar en lo literal o en lo conducente esta acta.
6	ACUERDO TERCERO: No habiendo más asuntos que tratar, se acuerda por unanimidad de votos de todos
7	los socios declarar firmes los anteriores acuerdos. Se levanta la sesión treinta minutos después de iniciada
8	en el mismo, lugar y fecha de su celebración. DACIONES DE FE: a) La suscrita Notaria Pública da fe con
9	vista en el Libro de Actas de Asamblea General de Socios de dicha sociedad que lo transcrito es copia fiel
10	y exacta del acta original. b) La asamblea cuya acta se protocoliza fue celebrada en cumplimiento de los
11	requisitos legales y se encuentra asentada en el libro de actas de Asamblea de socios debidamente
12	legalizado. c) Los acuerdos protocolizados se encuentran firmes y fueron debidamente tomados por
13	unanimidad de votos. d) Que el asiento del libro respectivo se encuentra firmado. e) Que la asamblea
14	concurrió el quórum de ley. f) El acta ha sido protocolizada en lo literal. g) Que fue comisionada para
15	realizar este acto. h) De la existencia y vigencia de la sociedad IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD
16	ANONIMA, cédula jurídica número TRES– CIENTO UNO –UNO NUEVE CUATRO CUATRO NUEVE SEIS, con
17	vista en el Registro Mercantil del Registro Público al tomo de origen cuatro tres cinco- asiento uno nueve
18	siete ocho cuatro. ES TODO. Expedi un primer testimonio, para dicha sociedad. Confrontados los
19	acuerdos transcritos con sus originales resultaron conformes y firmó en la ciudad de San José, a las
20	dieciséis horas con treinta minutos del día diecisiete del mes de enero del año dos mil veinticuatro.
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

YUSSET JIMENEZ CALDERON
1 1 5 3 1 0 6 6 0



IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA

Escritura otorgada en San José a las dieciocho horas del diecisiete de enero del dos mil veinticuatro.

Notaria: YUSSET JIMENEZ CALDERON

ACTA DE SOCIOS

NUMERO DOS - UNO: Yo, YUSSET JIMENEZ CALDERON, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Escazú, Guachipelín, de la rotonda de Multiplaza Escazú, doscientos metros norte, cien metros este, ultimo edificio a mano derecha, procedo a protocolizar el acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios, de la empresa denominada IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número TRES- CIENTO UNO –UNO NUEVE CUATRO CUATRO NUEVE SEIS, que literalmente dice así: "ACTA NÚMERO UNO: Acta de Asamblea General Extraordinaria de socios de la empresa IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número TRES- CIENTO UNO –UNO NUEVE CUATRO CUATRO NUEVE SEIS, celebrada en su domicilio social, ubicado en Cartago, Cartago, residencial El Molino, casa número uno-B, a las dieciséis horas del día diecisiete del mes de enero del dos mil veinticuatro, con la asistencia de la totalidad del capital social representado por los socios EVARISTO SALAS QUESADA, mayor de edad, casado en primeras nupcias, comerciante, portador de la cédula de identidad número UNO- UNO TRES TRES CERO – CERO OCHO NUEVE CINCO, con domicilio en San José, Santa Ana, Lindora, del centro comercial Lindora doscientos metros al norte, condominio Plaza Oro, casa número tres- A, en su condición de PRESIDENTE y ALONSO SALAS VIQUEZ, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de la cédula de identidad número TRES – CERO OCHO TRES NUEVE – CUATRO CERO CERO CUATRO, con domicilio en Cartago, Turrialba, La Suiza, barrio San Juan, casa frente a la cancha de basket, color negro con verjas doradas, en su condición de SECRETARIO por lo que se prescinde del trámite de convocatoria previa y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos: ACUERDO PRIMERO: De conformidad con el Decreto Legislativo Número nueve mil trescientos noventa y dos, y en cumplimiento de las reformas introducidas a los artículos veintiséis y ciento ochenta y nueve, y treinta y dos, así como la inclusión del artículo treinta y dos TER, todos del Código de Comercio de la República de Costa Rica, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos mil doscientos cincuenta y tres y mil doscientos sesenta y tres, del Código Civil de la República de Costa Rica, siendo de común interés y beneficio para la socios titulares del cien por ciento del capital de la sociedad, se aprueba por unanimidad de votos, autorizar al señor: EVARISTO SALAS QUESADA de calidades antes indicadas, para que proceda a realizar el siguiente acto: Para que otorgue escritura de VENTA del bien inmueble con las siguientes características: Terreno de siembra, situado en provincia Cartago, distrito La Suiza, cantón Turrialba, mide: diez mil metros cuadrados, con los linderos: Norte: Rafael Ángel Bonilla, Sur: Rafael Ángel Bonilla, Oeste: Rafael Ángel Bonilla, Este: Rafael Ángel Bonilla.



1 1 5 3 1 0 6 6 0

31859-100



YUSSET JIMENEZ CALDERON
1 1 5 3 1 0 6 6 0

Finca identificada número cuatro seis tres cinco cinco, con el plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional bajo el número tres – nueve seis tres siete cuatro tres – dos mil veintidós la finca deberá quedar inscrita a favor del señor JESUS JIMENEZ HERRERA, cédula de identidad número uno – cero cuatro siete uno – cero tres dos siete y la venta será por el monto de CIENTO MILLONES DE COLONES EXACTOS moneda del curso legal de Costa Rica, y demás condiciones que consideren pertinentes. **ACUERDO SEGUNDO:** Se comisiona a la suscrita Notaria Pública YUSSET JIMENEZ CALDERON para que en forma conjunta o separada proceda a protocolizar en lo literal o en lo conducente esta acta. **ACUERDO TERCERO:** No habiendo más asuntos que tratar, se acuerda por unanimidad de votos de todos los socios declarar firmes los anteriores acuerdos. Se levanta la sesión treinta minutos después de iniciada en el mismo, lugar y fecha de su celebración. **DACIONES DE FE:** a) La suscrita Notaria Pública da fe con vista en el Libro de Actas de Asamblea General de Socios de dicha sociedad que lo transcrito es copia fiel y exacta del acta original. b) La asamblea cuya acta se protocoliza fue celebrada en cumplimiento de los requisitos legales y se encuentra asentada en el libro de actas de Asamblea de socios debidamente legalizado. c) Los acuerdos protocolizados se encuentran firmes y fueron debidamente tomados por unanimidad de votos. d) Que el asiento del libro respectivo se encuentra firmado. e) Que la asamblea concurrió el quórum de ley. f) El acta ha sido protocolizada en lo literal. g) Que fue comisionada para realizar este acto. h) De la existencia y vigencia de la sociedad IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número TRES- CIENTO UNO –UNO NUEVE CUATRO CUATRO NUEVE SEIS, con vista en el Registro Mercantil del Registro Público al tomo de origen cuatro tres cinco- asiento uno nueve siete ocho cuatro. **ES TODO.** Expedí un primer testimonio, para dicha sociedad. Confrontados los acuerdos transcritos con sus originales resultaron conformes y firmo en la ciudad de San José, a las dieciséis horas con treinta minutos del día diecisiete del mes de enero del año dos mil veinticuatro. –LICDA YUSSET JIMÉNEZ CALDERÓN. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA PUBLICA NÚMERO DOS INICIADA EN FOLIO DOS FRENTE DEL TOMO PRIMERO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTA CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE SU OTORGAMIENTO.



1 1 5 3 1 0 6 6 0

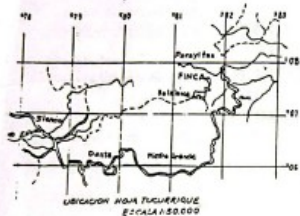
31859-100

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL NUMERO
 DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-
 340315-2024
 Plano(s) Catastrado(s) PLANO:
 3-963743-2022

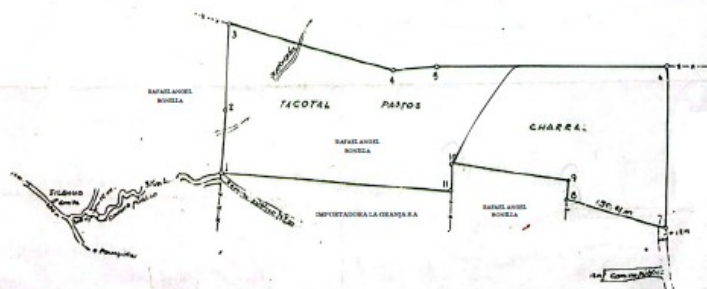
REGISTRO NACIONAL
 CATASTRAL NACIONAL
 El presente plano ha convalidado con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
 3-963743-2022
 29 MAY 2022
 Fecha



	m ²	dm ²	cm ²
1 - 2	03 03	74	00
2 - 3	02 23	12	00
3 - 4	104 11	74	00
4 - 5	02 28	03	00
5 - 6	90 10	44	00
6 - 7	179 28	24	00
7 - 8	286 00	16	00
8 - 9	06 44	29	00
9 - 10	276 80	17	00
10 - 11	165 00	38	00
11 - 1	274 23	18	00



Carta Patente de Registro
 y de Anotación de Escrituras
 24 MAY 2022
 A. O. T. A.



CEDELA JURIDICA 3-301-10-6696	AREA 10 000	ESTUCCION BALANZA	PROCESO PUBLICO	ESCALA 1:4000
IMPORTADORA LA GRANJA S.A	PROYECTO TITULO 0226	DISTRITO 2° LA JINILLA	POLO REAL	12 de Abril de 2022
FIGAR AVENDA - METODO POLAR CONSERVALES A LOS VERTICES AIGETA - ERROR ANGULAR 000° - ERROR LINEAL 0.00m. ESTABLECIDO LINDEROS NI AMONCIAMIENTOS.	TITULO 91-192	CANTON 5 TURRALBA	3005704-000 POLO REAL AREA 9587,60 m ²	
		PROVINCIA CARTAGO	3005704-000 POLO REAL AREA 5591,68 m ²	

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 PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION 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 16 HORAS 29 MINUTOS Y 19 SEGUNDOS, DEL 17 DE ENERO DE 2024. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.



MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
Tel: +(506) 2556-0231 | Ext: ext 201.
Email: info@muniturrialba.go.cr.

CONSTANCIA DE ESTADO TRIBUTARIO

Se hace constar con vista en los registros electrónicos que lleva esta Municipalidad, que IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, con cédula jurídica número: 3101 194496, ES CONTRIBUYENTE del siguiente tributo municipal:

TRIBUTO MUNICIPAL	DESCRIPCION	ESTADO TRIBUTARIO
Impuesto Bienes Inmuebles	Finca: 0046355 Valor Imponible: c60 000,000	AL DIA

Por lo tanto, el contribuyente ESTÁ AL DÍA con sus obligaciones tributarias municipales.

Se extiende la presente constancia a solicitud del interesado a las 14:25:2 horas del día: 10 de enero de 2024.

Es todo,



HAZEL MENA RODRIGUEZ

Nota: Esta constancia carece de validez legal. Si no consta las firmas y sellos de ley correspondientes.

15/1/24, 15:07

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

Inicio | Ayuda | Preguntas Frecuentes | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | Yuset Jiménez

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

Avisos importantes

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

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
 MATRICULA: 46355- -000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 46355 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SIEMBRA

SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA SUIZA CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
 LINDEROS:

NORTE : RAFAEL ANGEL BONILLA

SUR : RAFAEL ANGEL BONILLA

ESTE : RAFAEL ANGEL BONILLA

OESTE : RAFAEL ANGEL BONILLA

MIDE: DIEZ MIL METROS CUADRADOS

PLANO: 3-963743-2022

VALOR FISCAL: 60,000.000 COLONES

PROPIETARIO:
 IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA
 CEDULA JURIDICA 3-101-194496
 ESTADO CIVIL: NO APLICA
 ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0457-00016516-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-NOV-2003

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 575-99543-01-0004-001

REFERENCIAS: 2827 062 004

AFECTA A FINCA: 3-302786 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Detalle de Certificaciones o Productos ★

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ★

Certificación Imágenes ★

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

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

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 302786---000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 302786 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000[SEGREGACIONES: SI HAY](#)**NATURALEZA:** TERRENO DE POTRERO**SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA SUIZA CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE****CARTAGO****LINDEROS:**

NORTE : RAFAEL ANGEL BONILLA

SUR : RAFAEL ANGEL BONILLA

ESTE : IMPORTADORA LA GRANJA S.A, CALLE PUBLICA, SERVIDUMBRE DE PASO

OESTE : RAFAEL ANGEL BONILLA

MIDE: NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS**PLANO:** 3-974043-2022**IDENTIFICADOR PREDIAL:**208010302786__**ANTIGUO DENOMINADO EN LA FINCA:****VALOR FISCAL:** 58,500,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

RAFAEL ANGEL BONILLA

CEDULA IDENTIDAD 6-0310-0545

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y CINCO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00272697-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-JUL-2021

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

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 575-99543-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 3-00302786 -000

INICIA EL: 22 DE MAYO DE 2008

LONGITUD: 60.00 METROS

ANCHO: 6.00 METROS

RUMBO: NOROESTE A SURESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

3 -46355-000

3- 302786-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY



Fecha: 18/01/2024

RESULTADO DE TRANSFERENCIASi desea más información, puede consultar nuestro [Centro de ayuda](#)

▶ Cuenta Origen

Cuenta:	CR 6901 0200 0094 3485 8219 HERRERA JIMENEZ JESUS
Monto del débito:	100 000 000 CRC

▶ Cuenta Destino

Cuenta:	CR 5901 0200 0091 0560 8061
Destinatario:	IMPOTADORA LA GRANJA S.A.
Monto del crédito:	100 000 000 CRC
Descripción:	PAGO DE PROPIEDAD
Referencia:	406404862
Fecha:	18/01/2024 9:00:21

COPIA




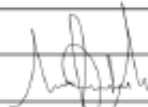

00 7 2 5" 2 3-: 1 8 7 -:

PROTOCOLO

NO.003

1	NÚMERO TRES- UNO: Ante mí, YUSSET JIMENEZ CALDERON, Notaria Pública con oficina abierta en San
2	José, Escazú, Guachipellín, de la rotonda de Multiplaza Escazú, doscientos metros norte, cien metros este,
3	último edificio a mano derecha, comparecen los señores: EVARISTO SALAS QUESADA, mayor de edad,
4	casado en primeras nupcias, comerciante, portador de la cédula de identidad número UNO- UNO TRES
5	TRES CERO – CERO OCHO NUEVE CINCO, con domicilio en San José, Santa Ana, Lindora, del centro
6	comercial Lindora doscientos metros al norte, condominio Plaza Oro, casa número tres- A, en su
7	condición de PRESIDENTE con facultades de APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA y con
8	facultades suficientes para este acto, de la sociedad denominada IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD
9	ANONIMA, cédula jurídica número TRES- CIENTO UNO –UNO NUEVE CUATRO CUATRO NUEVE SEIS,
10	domiciliada en Cartago, Cartago, residencial el Molino, casa número uno-B, sociedad, domicilio social,
11	personería y representación que constan inscritos y vigentes al día de hoy, según estudio practicado en
12	la Sección Automatizada de Consultas del Registro Nacional, bajo la cédula jurídica dicha, con vista de las
13	citas de inscripción del documento de origen al Tomo: cuatro tres cinco, Asiento: uno nueve siete ocho
14	cuatro, todo lo cual la suscrita notaria da fe. Manifiesta el compareciente SALAS QUESADA,
15	representante de IMPORTADORA LA GRANJA SOCIEDAD ANONIMA, que debidamente autorizado por
16	Acta número UNO de Asamblea General extraordinaria de Socios, celebrada a las dieciséis horas del día
17	diecisiete del mes de enero del dos mil veinticuatro, para la venta del inmueble a nombre de su
18	representada, por superar la presente venta el diez por ciento del valor total de los activos de la sociedad,
19	y de conformidad con el artículo treinta y dos ter del Código de Comercio, acta la cual se encuentra
20	debidamente firmada, transcrita, válida y asentada en el libro de actas de asamblea que lleva la sociedad;
21	y se encuentra protocolizada mediante escritura número DOS visible al folio DOS FRENTE del tomo
22	PRIMERO de la suscrita Notaria Pública, otorgada a las dieciséis horas treinta minutos del día diecisiete
23	del mes de enero del año dos mil veinticuatro, y la cual para constancia, dejo testimonio original, en el
24	archivo de referencias del Tomo PRIMERO del protocolo de la suscrita notaria, todo lo cual doy fe: y por
25	otra parte comparece: JESUS JIMENEZ HERRERA, mayor de edad, viudo de su primer matrimonio,
26	comerciante, portador de la cédula de identidad número UNO- CERO CUATRO SIETE UNO – CERO TRES
27	DOS SIETE con domicilio en San José, Guadalupe, Centro, de la iglesia católica del parque central,
28	doscientos cincuenta metros al norte, a mano derecha casa color verde, con número treinta y dos -A, Y
29	DICEN: PRIMERO DE LA COMPRA-VENTA: En este acto la primera sociedad, le vende libre de gravámenes
30	hipotecarios, judiciales y anotaciones, a JESUS JIMENEZ HERRERA, la finca inscrita en el Registro

COPIA

1	Inmobiliario que se describe así: Naturaleza: Terreno de siembra, situado en provincia Cartago, distrito
2	La Suiza, cantón Turrialba, mide: diez mil metros cuadrados, con los linderos: Norte: Rafael Ángel Bonilla,
3	Sur: Rafael Ángel Bonilla, Oeste: Rafael Ángel Bonilla, Este: Rafael Ángel Bonilla. Finca identificada
4	número cuatro seis tres cinco cinco, con el plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional bajo el número
5	tres – nueve seis tres siete cuatro tres – dos mil veintidós, por la suma de CIENTO MILLONES DE COLONES
6	moneda de curso legal de Costa Rica. ACEPTACION DE LA SERVIDUMBRE DE PASO: En este mismo acto
7	don JIMENEZ HERRERA SE DA POR ENTENDIDO, CONSIENTE Y ACEPTA EL GRAVAMEN QUE PESA SOBRE
8	LA FINCA, antes mencionada, con las citas de inscripción número cinco siete cinco- nueve nueve cinco
9	cuatro tres-cero uno-cero cero cero cuatro-cero cero uno, con afectación de la finca número tres – tres
10	cero dos siete ocho seos- cero cero cero El Segundo compareciente acepta la venta que se realiza a su
11	favor. SEGUNDO: DECLARACION JURADA ARTICULO QUINCE TER, DE LA LEY SIETE MIL SETECIENTOS
12	OCHENTA Y SEIS, REFORMADA POR LA LEY NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE: I) En este
13	acto el comprador JIMENEZ HERRERA, entendido por la notaria cartulante de las penas con que la ley
14	castiga el delito de falso testimonio declara bajo fe de juramento que el monto pagado por esta
15	compraventa y sus impuestos, lo hace mediante el siguiente medio de pago: a) Transferencia bancaria
16	del Bac San José, referencia número cuatro cero seis cuatro cero cuatro ocho seis dos, con fecha dieciocho
17	de enero del dos mil veinticuatro, por el monto total de CIENTO MILLONES DE COLONES EXACTOS, moneda
18	del curso legal de Costa Rica. Que el origen de los fondos proviene ahorros obtenidos de unos
19	restaurantes que tiene en la provincia de Limón y Cartago. El declarante manifiesta conocer los alcances
20	de la Ley de Estupefacientes, sustancias sicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas,
21	legitimación de capitales y financiamiento del terrorismo. Advertí a los comparecientes el valor y
22	trascendencias legales de sus estipulaciones. ES TODO. Lo expedí como un primer testimonio, leído lo
23	escrito a los comparecientes lo aprueban y firmamos en San José, a las trece horas del día dieciocho del
24	mes de enero del año dos mil veinticuatro.
25	
26	
27	
28	
29	
30	

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-189436-2024

MATRICULA: 46355---000

NATURALEZA: TERRENO DE SIEMBRA |
SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA SUIZA CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
LINDEROS:

NORTE RAFAEL ANGEL BONILLA

SUR RAFAEL ANGEL BONILLA

ESTE RAFAEL ANGEL BONILLA

OESTE RAFAEL ANGEL BONILLA

MIDE: DIEZ MIL METROS UADRADOS

PLANO: 3 -983743-2022

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
NUMERO 46355 Y ADEMAS PROVIENE DE 2827 062 004**

PROPIETARIO:

JESUS JIMENEZ HERRERA

CEDULA IDENTIDAD 1-0471-0327

ESTADO CIVIL: VIUDO

ESTIMACION O PRECIO: SESENTA MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 0457-00016516-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-ENERO-2024

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 575-99543-01-0004-001

REFERENCIAS: 2827 062 004

AFECTA A FINCA: 3-302786 -000


CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY


ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: 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 DEL REGISTRO NACIONAL; 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 10 HORAS 05 MINUTOS Y 31 SEGUNDOS, DEL 30 DE ENERO DE 2024. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

Factura Electrónica N° 00100001010000004528		Fecha de Emisión: 31/01/2024 16:30 p.m																				
Clave Numérica 506060224003101194094001000010100000048491215901222																						
LICDA.YUSSET JIMÉNEZ CALDERÓN Céd. Identidad 115310860		Teléfono: +(506) 2285-5912 Fax: +(506) 2595-1010 Correo: yusset@jimenezasoc.com Dirección: San José, Escazú, Guachipelín, de la rotonda de Multiplaza Escazú, doscientos metros norte, cien metros este, último edificio a mano derecha																				
Receptor: IMPORTADORA LA GRANJA S.A Jurid: 3101194496																						
Teléfono: +(506) 2295-0045		Condición de Venta: Contado																				
Correo: importgranja@hotmail.com		Medio de Pago: Transferencia-Depósito Bancario																				
Dirección: CARTAGO-CARTAGO RESIDENCIAL EL MOLINO, CASA NUMERO 1-B.																						
Líneas de Detalle																						
Código	Cantidad	Unidad Medida	Descripción del Producto/Servicio	Precio Unitario	Descuento	Naturaleza del Descuento.	SubTotal	Monto Impuestos														
GT1	1.00	Otros	Compra de timbres	475.00	0.00		475.00	0.00														
821990000	1.00	Sp	ficales	121.000	0.00		121.000	68.365 00														
0000			Honorarios escritura																			
GT2	1.00	Otros	número 2, tomo 1	10 000	0.00		10 000	0.00														
			Compra de certificaciones																			
Notas:				<table border="1"> <tr> <td>Subtotal Neto:</td> <td>¢</td> <td>131 475.00</td> </tr> <tr> <td>Total IVA:</td> <td>¢</td> <td>68.365.00</td> </tr> <tr> <td>Total Otros Imp:</td> <td>¢</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Total Exonerado:</td> <td>¢</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Total Factura:</td> <td>¢</td> <td>199.840.00</td> </tr> </table>		Subtotal Neto:	¢	131 475.00	Total IVA:	¢	68.365.00	Total Otros Imp:	¢	0.00	Total Exonerado:	¢	0.00	Total Factura:	¢	199.840.00		
Subtotal Neto:	¢	131 475.00																				
Total IVA:	¢	68.365.00																				
Total Otros Imp:	¢	0.00																				
Total Exonerado:	¢	0.00																				
Total Factura:	¢	199.840.00																				
				CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA COLONES																		
				Consulta en www.facturaelectronica.cr																		
Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación. Generada por GT1, www.facturaelectronica.cr Versión del Documento Electrónico: 4.3																						
Página 1 de 1																						

Factura Electrónica N° 00100001010000004529		Fecha de Emisión: 31/01/2024 16:46 a.m																					
Clave Numérica 50606022400310119409400100001010000004745121590120																							
LICDA.YUSSET JIMÉNEZ CALDERÓN		Teléfono: +(506) 2285-5912 Fax: +(506) 2595-1010 Correo: yusset@jimenezasoc.com																					
Céd. Identidad 115310860		Dirección: San José, Escazú, Guachipelín, de la rotonda de Multiplaza Escazú, doscientos metros norte, cien metros este, último edificio a mano derecha																					
Receptor: JESUS JIMENEZ HERRERA		Condición de Venta: Contado																					
Ident: 104710327 Teléfono: +(506) 8628-9224 Correo: jesusjih@gmail.com		Medio de Pago: Transferencia-Depósito Bancario																					
Dirección: San José, Guadalupe, de la iglesia católica del parque central, doscientos cincuenta metros al norte, a mano derecha casa color verde, con número treinta y dos -A,																							
Líneas de Detalle																							
Código	Cantidad	Unidad Medida	Descripción del Producto/Servicio	Precio Unitario	Desuento	Naturaleza del Desuento	SubTotal	Monte Impuestos															
GT1	1.00	Otros	TIMBRES DE REGISTRO	2,367,145.00	0.00		2,367,145.00	0.00															
821990000	1.00	Sp	HONORARIOS ESCRITURA NUMERO 3, TOMO 1	1,239,250.00	0.00		1,239,250.00	161,102.50															
0000																							
GT2	1.00	Otros			0.00			0.00															
Notas:							<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Subtotal Neto:</td> <td>₡</td> <td>3,606,395.00</td> </tr> <tr> <td>Total IVA:</td> <td>₡</td> <td>161,102.50</td> </tr> <tr> <td>Total Otros Imp:</td> <td>₡</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Total Exonerado:</td> <td>₡</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Total Factura:</td> <td>₡</td> <td>3,767,497.50</td> </tr> </table>		Subtotal Neto:	₡	3,606,395.00	Total IVA:	₡	161,102.50	Total Otros Imp:	₡	0.00	Total Exonerado:	₡	0.00	Total Factura:	₡	3,767,497.50
Subtotal Neto:	₡	3,606,395.00																					
Total IVA:	₡	161,102.50																					
Total Otros Imp:	₡	0.00																					
Total Exonerado:	₡	0.00																					
Total Factura:	₡	3,767,497.50																					
				TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS																			
				Consulta en www.facturaelectronica.cr																			
Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación. Generada por GT1, www.facturaelectronica.cr Versión del Documento Electrónico: 4.3																							
Página 1 de 1																							



YUSSET JIMENEZ CALDERON
1 1 5 3 1 0 6 6 0

INDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR LA NOTARIA YUSSET JIMENEZ CALDERON
DE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2024, CARNET 31859

TOMO	NUMERO	FOLIO INICIAL	FOLIO FINAL	HORA	FECHA	ACTO	PARTES
1	2	02 F	02 V	16:30	17/1/2024	PROTOCOLIZACION DE ACTA	IMPORTADORA LA GRANIA SOCIEDAD ANONIMA
1	3	03 F	03 V	13:00	18/1/2024	COMPRVENTA DE INMUEBLE- DECLARACION JURADA	IMPORTADORA LA GRANIA SOCIEDAD ANONIMA Y JESUS JIMENEZ HERRERA

YUSSET JIMÉNEZ
CALDERÓN
CARNET 31859
1 DE FEBRERO DEL
2024

Banco de Costa Rica
Oficina: 933 REGISTRO NACIONAL
Fecha: 16/01/2024 Hora: 14:53:32
Detalle de Tasación
Tasación: 475623931 Entero: 480578346
Pagado
TIMBRE ARCHIVO NACIONAL 20.00

IBCR Banco de Costa Rica
OFICINA EN EL REGISTRO NACIONAL
Moneda: ₡ T: 16 ENE 2024 COLONES
Sub Tot: 20.00
Descuento: 0.30
Total: 20.70
DANABONILLA VÁSQUEZ
CAJERA



1 1 5 3 1 0 6 6 0

31859-100

Referencias

Artavia, J., Mena, J. y Rivas, D. (1984). *El incumplimiento de las obligaciones en la compraventa civil y mercantil* [Tesis de Licenciatura]. Universidad de Costa Rica.

Centro de Información Jurídica en Línea. (s.f.). *Informe de Investigación CIJUL Tema: La Compraventa civil y comercial* [Archivo de PDF].

<https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/portal/descargar.php?q=MTY0Nw==>

Centro de Información Jurídica en Línea. (2010). *La servidumbre de paso* [Archivo de PDF].

<https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/portal/descargar.php?q=MjkyNg==>

Código Civil [C.C]. Ley 63 de 1887. Artículos 374, 378, 395, 1049, 1070-1072, 1083, 1087, 1253 y 1263. 28 de setiembre de 1887 (Costa Rica).

Código de Comercio. Ley 3284 de 1964. Artículos 8, 14-15, 32, 32 ter, 252, 259 y 263-264. 30 de abril de 1964 (Costa Rica).

Código Notarial de Costa Rica. Ley No. 7764 de 1998. Artículos 31, 26-27, 39-40, 81-90, 93 y 112-117. 17 de abril de 1998 (Costa Rica).

Código Penal. Ley 4573 de 1970. Artículo 318. 15 de noviembre de 1970 (Costa Rica).

Código Procesal Civil. Ley 7130 de 1989. Artículo 426. 16 de agosto de 1989 (Costa Rica).

Decreto Ejecutivo 41930 de 2019 [Poder Ejecutivo]. Reforma Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado decreto ejecutivo N° 41930-jp. Artículos 61, 67-68 y 74 inciso d. 22 de mayo de 2019.

Decreto Ejecutivo 41040 de 2018 [Poder Ejecutivo]. Reglamento del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales. Artículo 3. 5 de abril del 2018.

Ley 6545 de 1981. Ley de Catastro Nacional. Artículo 3. 25 de marzo de 1981

Ley 6999 de 1985. Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles. Artículos 1 y 8. 3 de setiembre de 1985.

Ley 9069 de 2012. Ley de Fortalecimiento de la Gestión Tributaria. Artículos 253 y 263. 10 de octubre de 2012. Diario Oficial La Gaceta número 188.

Ley 9392 de 2016. Protección al Inversionista Minoritario. Artículos 26, 32 ter y 189. 24 de agosto de 2016

Ley 9428 de 2017. Ley de Impuesto a las Personas Jurídicas. Artículos 1 y 3. 21 de marzo del 2017.

Ley 9449 de 2017. Reforma Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. Artículo 15 ter. 10 de mayo de 2017.

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, Reglamento 002, Acuerdo 004 (2014).

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?p_aram1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC

Registro Nacional República de Costa Rica. (s.f.). *Guía de Calificación Registro Inmobiliario*

[Archivo de PDF].

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

Reglamento del Registro Nacional para la legalización de libros de Sociedades Mercantiles,

Reglamento 49, Acuerdo J530 (2013).

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=74005&nValor3=92268&strTipM=TC

Apéndice

Jurisprudencia

Expediente 2019-0321-TRA-RI

VOTO 0478-2019

22 de agosto del 2019

Que el alegar el Principio de Legalidad no es óbice para denegar lo solicitado por su representación, ya que la inscripción de los traspasos de las fincas en cuestión, se hicieron sin el requisito previo del artículo 32 ter del Código de Comercio, mismo que los Notarios que autorizaron la escritura omitieron, de igual forma se omitió la necesidad de contar con la aprobación de la venta mediante sesión de Junta Directiva de la empresa dueña de las propiedades. Siendo que si existe error al momento de inscribir el acto, por carencia de requisitos esenciales, y es labor de la Gestión Administrativa anular los asientos registrales con los que se inscribió el traspaso de las fincas, y citar un principio registral como parte de los alegatos de rechazo y luego no aplicarlos correctamente, resulta una falta de fundamentación concreta para el dictado de la resolución que se impugna. Sobre el ámbito de calificación registral dice que es facultad y obligación del registrador y por ende de la Dirección, impedir la inscripción del traspaso de las fincas, ya que el documento carecía del requisito contenido en el artículo 32 Ter del Código de Comercio.