

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMERICAS

VICERRECTORIA ACADEMICA

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA DE LA INVESTIGACION

CASO # 2

MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA ESPECIALIDAD

EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

MARIA FERNANDA CASTILLO MORA

MSC. SILVIA MADRIGAL CORDOBA

SEDE ARANJUEZ

JUNIO, 2022

CONTENIDO

Introducción	1
- Descripción del caso	1
- Propósitos del análisis del caso	2
Marco Normativo	3
- Normas jurídicas	3
Análisis y Argumentación	3
Instrumento Notarial	5
Referencias	21
Apéndices	22

INTRODUCCIÓN

Siendo los bienes muebles e inmuebles traslativos de dominio, resulta necesario en algunos casos establecer a quien le corresponderá el dominio de esos bienes una vez fallecido el propietario, llámense hijos, cónyuges o cualquier otra persona. Siendo posibles dos escenarios para establecer este dominio, post mortem mediante un proceso sucesorio (judicial o notarial) o bien en vida del propietario mediante una donación.

Se define la donación como:

“Negocio jurídico en virtud del cual una persona (donante) dispone de una cosa de su patrimonio a favor de otra (donatario) a título gratuito. Se requiere para su perfección no sólo el animus donandi en el donante, es decir, la liberalidad, sino también la aceptación del donatario”. Enciclopedia Jurídica (ed. 2020)

Descripción del Caso

Ante mi notaría se presenta doña Ana María Carballo Torres, quien es propietaria de una finca ubicada en San Antonio de Escazú, con una casa construida que es su lugar de residencia.

Doña Ana María, es madre de Angela Ruiz Carballo y Ana Teresa Ruiz Carballo, a quienes ella desea donarles esta propiedad. Con una única condición y es que sus hijas no podrán vender, hipotecar, gravar o enajenar de ninguna forma dicha propiedad mientras ella viva.

Angela, no vive en el país, reside en Arizona, USA, situación que considera doña Ana María se puede solventar si Ana Teresa su hermana firma por ella.

Propósitos del análisis del caso

Una vez escuchado el propósito de doña Ana María, se analiza la viabilidad de lo indicado, concluyendo que su petición es jurídicamente viable, según se establece en el artículo 1393, siguientes y concordantes del Código Civil.

Se realiza el estudio a la propiedad y se determina que la misma está libre de gravámenes y anotaciones y no presenta ninguna reserva o restricción que impida proceder con la voluntad de doña Ana María.

Respecto a la inquietud de doña Ana María porque su hija Angela no vive en el país y no podrá estar presente en la firma de la escritura y ante lo expuesto por ella misma de que su otra hija Ana Teresa podría firmar en nombre de Angela, esto no es un impedimento para continuar con el caso ya que los artículos 450 y 1399 del Código Civil le dan la posibilidad al donatario de realizar la aceptación de la donación posterior y en otra escritura pública, para esto será necesario únicamente coordinar con Angela su visita al país o bien la realización de la escritura de aceptación ante el notario consular del estado en el que ella vive.

En cuanto a la imposibilidad de vender, hipotecar, gravar o enajenar la finca por parte de las donatarias, es factible realizar una donación con condiciones restrictivas que generen una anotación de reserva y restricción en la propiedad durante lo que le reste de vida a doña Ana María, asegurándose de esta forma el poder habitar su casa de manera tranquila por el tiempo que le quede de vida.

MARCO NORMATIVO

Realizado el análisis del caso, se utilizarán las siguientes normas para el desarrollo del caso.

- Código Notarial, artículos 81, 82, 83 siguientes y concordantes.
- Código Civil, artículos 450, 1393 y 1399
- Guía de calificación del Registro Inmobiliario, página 20 apartado de donación.
- Principios Deontológicos del ejercicio Notarial en Costa Rica

ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN

Expuesto el caso por doña Ana María y partiendo del principio de rogación el acto principal a realizar es una donación, en la que doña Ana María figurará como donante y Angela y Ana Teresa como donatarias, estando ante mi presencia únicamente Ana María y Ana Teresa.

Con el fin de solventar la aceptación de la donación por parte de Angela quien vive fuera del país, se realiza la consulta en la sección del Registro Mercantil del Registro Público para verificar si Angela ha otorgado algún poder a su hermana y no consta poder alguno inscrito, se consulta con ellas si cuentan con un poder especial otorgado en escritura pública a lo que responden que no, por tanto, las opciones para proceder serían 2:

- 1- Que Angela venga al país en los próximos meses, a firmar otra escritura pública de aceptación de la donación y antes de un año de otorgada esta primera escritura.
- 2- Que Angela acuda al notario consular del estado donde vive o bien el estado más cercano, firme la escritura de aceptación ante este notario y me envíe el testimonio de dicha escritura.

Con el propósito de actuar en apego al principio de la debida Diligencia, les solicito facilitarme un contacto de Angela para coordinar con ella la escritura de aceptación mediante el escenario número dos anteriormente descrito.

Esto por cuanto para que la donación surta efectos, al realizarse la aceptación de uno de los donatarios en otro instrumento público es necesario presentar los documentos de manera conjunta al Registro Inmobiliario, esto según inciso 1 del capítulo II Donación, de la Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles que cita:

Comparecencia en escritura pública señalando las calidades completas del donante y del donatario. La comparecencia de este último no es necesaria en el mismo acto; el donante puede realizar la donación, y el donatario tiene un año a partir de la fecha de esta para aceptarla, lo cual no surte efecto si no se hace en vida del donante. Para su inscripción es indispensable el trámite conjunto de ambos documentos. (Registro Nacional. Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles. p.# 20. Versión 1.6 mayo 2022)

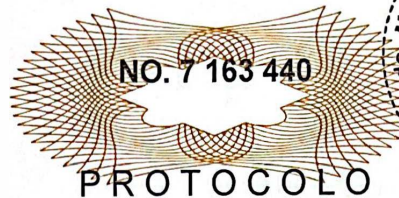
La condición con la que desea realizar la donación doña Ana María es viable y se puede realizar de dos maneras:

1. Donación con reserva de usufructo; sin embargo, el derecho de usufructo es posible venderlo, hipotecarlo, gravarlo o enajenarlo y en caso de que las donatarias quisieran hacer uso de su derecho con la autorización de la donante podrían hacerlo.
2. Donación con condiciones restrictivas, al realizar la donación de esta forma genera una anotación de reservas y restricciones a la propiedad, con publicidad registral para terceros, que permitiría a cualquier otra persona identificar la condición restrictiva que pesa sobre dicha propiedad.

Una vez analizados los dos escenarios se toma la decisión de realizar la donación con condiciones restrictivas para tranquilidad de doña Ana María y que pueda seguir habitando su casa por el tiempo que le reste de vida.

Se procede con la preparación del archivo de referencias correspondiente y la redacción del instrumento notarial con el fin de otorgar la escritura ante las partes interesadas.

INSTRUMENTO NOTARIAL



35818 19:040:

PROTOCOLO

NUMERO DOS – UNO: Ante mí **MARÍA FERNANDA CASTILLO MORA**, Notaria Pública, con

oficina abierta en Alajuela, Alajuela, La Guácima, Centro Comercial Plaza Guácima, local

número cinco, comparecen: **ANA MARÍA CARBALLO TORRES**, mayor, viuda de sus

primeras nupcias, Jefa de Hogar, vecina de San José, Escazú, San Antonio, del parque

seiscientos metros sur y doscientos al este contiguo a Panadería Mussi, portadora de la cédula

de identidad número **UNO – CERO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO – CERO CERO**

CINCUENTA Y TRES v **ANA TERESA RUIZ CARBALLO**, mayor, casada una vez, Enfermera,

vecina San José. Escazú. Guachipelín. Condominio Bosques del Café. apartamento número

treinta y dos, portadora de la cédula de identidad número **DOS – CERO OCHOCIENTOS**

TREINTA Y NUEVE – CERO DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS, y dicen: **PRIMERO:**

ANTECEDENTES DE LA FINCA: Manifiesta la compareciente **ANA MARIA CARBALLO**

TORRES, de calidades antes mencionadas que es propietaria registral de la finca inscrita en

el partido de **SAN JOSE**, matrícula **DOSCIENTOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE**

– CERO CERO CERO, que es terreno de potrero con una construcción, situada en el distrito

dos San Antonio, del cantón ocho Escazú, de la provincia de San José, que colinda al Norte

con calle pública de treinta y nueve metros con noventa y cuatro centímetros, al sur con

Hermanos Angulo Márquez, al Este con Cuzco SA y al Oeste con Rafael Angel Navarro Araya,

con un medida de doscientos metros cuadrados, con plano catastro número **SJ – UN MILLON**

OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE – DOS

MIL QUINCE. SEGUNDO: DE LA DONACION: Manifiesta la compareciente **ANA MARIA**

CARBALLO TORRES, de calidades antes mencionadas que en este acto **DONA** la propiedad

descrita en el capítulo primero de este instrumento público a **ANA TERESA RUIZ CARBALLO**

y a **ANGELA RUIZ CARBALLO** en proporción de un medio de la finca para cada una. Dicha

DONACIÓN se realiza al día en el pago de impuestos territoriales y municipales y se realiza

bajo la siguiente **CONDICION:** a) Las donatarias no podrán vender, hipotecar, ni de

manera alguna enajenar ni gravar lo donado, por un plazo de diez años según lo establece

el artículo doscientos noventa y dos del Código Civil, así mismo se le advierte a la

compareciente **CARBALLO TORRES** que una vez cumplido este plazo las donatarias podrán

disponer libremente del bien inmueble. Se estima la **DONACION** anteriormente realizada en

la suma de seis millones de colones para efectos fiscales. **TERCERO: DE LA ACEPTACIÓN**

DE LA DONACION: Manifiesta en este acto la compareciente ANA TERESA RUIZ

CARBALLO, de calidades antes mencionadas, que en este acto **ACEPTA** la **DONACIÓN**

CON CONDICION RESTRICTIVA hecha a su favor. **RESERVAS Y ADVERTENCIAS:** La

suscrita notaria advierte a las comparecientes que la donación aquí realizada se perfeccionará

una vez la donataria **ANGELA RUIZ CARBALLO** realice la aceptación de esta y debe

realizarla en el plazo de un año contado a partir de la fecha de otorgamiento de la presente

escritura. La suscrita notaria hace constar que el pago de los timbres, impuestos y honorarios

fueron recibidos a satisfacción en el acto de otorgamiento de la presente escritura. La suscrita

Notaria hace constar que el contenido de la presente escritura le fue leído en su totalidad a las

comparecientes, quienes manifiestan que conocen, entienden y aceptan los derechos,

obligaciones, renunciaciones y estipulaciones de esta escritura, todo lo cual les fue explicado en

forma clara y detallada por la suscrita Notaria aclarando todas sus dudas, por lo que resultan

conformes y manifiestan en forma expresa que lo aprueban. **ES TODO.** Se expide un primer

testimonio para los comparecientes. Firmamos en Alajuela, a las trece horas del día diecinueve

de mayo del año dos mil veintidós.



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

ANA MARIA CARBALLO TORRES Y ANA TERESA RUIZ CARBALLO.

Escritura otorgada en Alajuela a las trece horas del diecinueve de mayo del dos mil
veintidós

Notaria: María Fernanda Castillo Mora

DONACION CON CONDICION RESTRICTIVA

Registro Inmobiliario

NUMERO DOS – UNO: Ante mí **MARÍA FERNANDA CASTILLO MORA**, Notaria Pública, con oficina abierta en Alajuela, Alajuela, La Guácima, Centro Comercial Plaza Guácima, local número cinco, comparecen: **ANA MARIA CARBALLO TORRES**, mayor, viuda de sus primeras nupcias, Jefa de Hogar, vecina de San José, Escazú, San Antonio, del parque seiscientos metros sur y doscientos al este contiguo a Panadería Mussi, portadora de la cédula de identidad número **UNO – CERO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO – CERO CERO CINCUENTA Y TRES** y **ANA TERESA RUIZ CARBALLO**, mayor, casada una vez, Enfermera, vecina San José, Escazú, Guachipelín, Condominio Bosques del Café, apartamento número treinta y dos, portadora de la cédula de identidad número **DOS – CERO OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE – CERO DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS**, y dicen: **PRIMERO: ANTECEDENTES DE LA FINCA:** Manifiesta la compareciente **ANA MARIA CARBALLO TORRES**, de calidades antes mencionadas que es propietaria registral de la finca inscrita en el partido de **SAN JOSE**, matrícula **DOSCIENTOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE – CERO CERO CERO**, que es terreno de potrero con una construcción, situada en el distrito dos San Antonio, del cantón ocho Escazú, de la provincia de San José, que colinda al Norte con calle pública de treinta y nueve metros con noventa y cuatro centímetros, al sur con Hermanos Angulo Márquez, al Este con Cuzco SA y al Oeste con Rafael Angel Navarro Araya, con un medida de doscientos metros cuadrados, con plano catastro número **SJ – UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE – DOS MIL QUINCE. SEGUNDO: DE LA DONACION:** Manifiesta la compareciente **ANA MARIA CARBALLO TORRES**, de calidades antes mencionadas que en este acto **DONA** la propiedad descrita en el capítulo primero de este instrumento público a **ANA TERESA RUIZ CARBALLO** y a **ANGELA RUIZ CARBALLO** en proporción de un medio de la finca para cada una. Dicha **DONACIÓN** se realiza al día en el pago de impuestos territoriales y municipales y se realiza bajo la siguiente **CONDICION: a) Las donatarias no**

podrán vender, hipotecar, ni de manera alguna enajenar ni gravar lo donado, por un plazo de diez años según lo establece el artículo doscientos noventa y dos del Código Civil, así mismo se le advierte a la compareciente **CARBALLO TORRES** que una vez cumplido este plazo las donatarias podrán disponer libremente del bien inmueble. Se estima la **DONACION** anteriormente realizada en la suma de seis millones de colones para efectos fiscales. **TERCERO: DE LA ACEPTACIÓN DE LA DONACION:** Manifiesta en este acto la compareciente **ANA TERESA RUIZ CARBALLO**, de calidades antes mencionadas, que en este acto **ACEPTA** la **DONACIÓN CON CONDICION RESTRICTIVA** hecha a su favor. **RESERVAS Y ADVERTENCIAS:** La suscrita notaria advierte a las comparecientes que la donación aquí realizada se perfeccionará una vez que la donataria **ANGELA RUIZ CARBALLO** realice la aceptación de esta y debe realizarse en el plazo de un año contado a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura. La suscrita notaria hace constar que el pago de los timbres, impuestos y honorarios fueron recibidos a satisfacción en el acto de otorgamiento de la presente escritura. La suscrita Notaria hace constar que el contenido de la presente escritura le fue leído en su totalidad a las comparecientes, quienes manifiestan que conocen, entienden y aceptan los derechos, obligaciones, renunciaciones y estipulaciones de esta escritura, todo lo cual les fue explicado en forma clara y detallada por la suscrita Notaria aclarando todas sus dudas, por lo que resultan conformes y manifiestan en forma expresa que lo aprueban. **ES TODO.** Se expide un primer testimonio para los comparecientes. Firmamos en Alajuela, a las trece horas del día diecinueve de mayo del año dos mil veintidós. **FIRMA ILEGIBLE-- --FIRMA ILEGIBLE----FIRMA ILEGIBLE---**. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO DOS, VISIBLE DEL FOLIO DOS FRENTE AL FOLIO DOS VUELTO DEL PROTOCOLO UNO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO EN ALAJUELA COMO ULTERIOR TESTIMONIO A LAS OCHO HORAS QUINCE MINUTOS DEL TREINTA Y UNO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIDOS.

LA SUSCRITA NOTARIA HACE CONSTAR QUE LOS TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO BANCARIO NÚMERO: **CERO CERO CERO CUATRO DOS TRES UNO OCHO CINCO SIETE CINCO SEIS;** ES TODO. FIRMO EN LA CIUDAD DE ALAJUELA, A LAS **OCHO HORAS QUINCE MINUTOS DEL TREINTA Y UNO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIDOS.**



NUMERO DOSCIENTOS CUATRO – OCHO: Ante mi **ROLANDO MADRIGAL GUTIERREZ**, Notaria Pública consular por ministerio de ley del Consulado de Costa Rica en Los Ángeles, California, comparece: **ANGELA RUIZ CARBALLO**, mayor, soltera, Administradora, costarricense, vecina de Estados Unidos de América, doscientos cincuenta E, Dunlap Ave, PHOENIX, AZ, portadora de la cédula de identidad número **UNO – MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO – CERO DOSCIENTOS SESENTA Y DOS, Y DICE:** Manifiesta la compareciente RUIZ CARBALLO que en este acto **ACEPTA** la **DONACIÓN CON CONDICION DE UN MEDIO** de la finca inscrita en el partido de **SAN JOSE**, matrícula **DOSCIENTOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE – CERO CERO CERO**, que es terreno de potrero con una construcción, situada en el distrito dos San Antonio, del cantón ocho Escazú, de la provincia de San José, que colinda al Norte con calle pública de treinta y nueve metros con noventa y cuatro centímetros, al sur con Hermanos Angulo Márquez, al Este con Cuzco SA y al Oeste con Rafael Angel Navarro Araya, con un medida de doscientos metros cuadrados, con plano catastro número **SJ – UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE – DOS MIL QUINCE**, hecha a su favor a las trece horas del diecinueve de mayo del dos mil veintidós en la escritura pública número **DOS – UNO** de la licenciada **MARIA FERNANDA CASTILLO MORA. Es todo.** El suscrito Notario hace constar que el contenido de la presente escritura le fue leído en su totalidad a la compareciente, quien manifiesta que conoce, entiende y acepta los derechos, obligaciones, renunciaciones y estipulaciones de esta escritura, todo lo cual le fue explicado en forma clara y detallada por el suscrito Notario aclarando todas sus dudas, por lo que resulta conforme y manifiesta en forma expresa que lo aprueba. Se expide un primer testimonio para la compareciente. Firmamos en Los Ángeles California, a las once horas del veinticinco de mayo del dos mil veintidós. -----
FIRMA ILEGIBLE ----- FIRMA ILEGIBLE ----- LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO DOSCIENTOS CUATRO – OCHO VISIBLE AL FOLIO SETENTA Y SEIS VUELTO DEL TOMO DE PROTOCOLO NUMERO OCHO DEL SUSCRITO NOTARIO. CONFRONTADA QUE FUE CON LA ORIGINAL, RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO A CTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



Archivo de Referencias

ESCRITURA 2

TOMO I

DONACION CON CONDICION RESTRICTIVA

**Licda. María Fernanda Castillo
Mora**

REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1 0858 0053



1 1108580053

Nombre: ANA MARIA
1º Apellido: CARBALLO
2º Apellido: TORRES
C.C:



REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

2 0839 0282



2 0839 0282

Nombre: ANA TERESA
1º Apellido: RUIZ
2º Apellido: CARBALLO
C.C:



3

Número de Cédula: 1 0858 0053
Fecha de Nacimiento: 13 02 1956
Lugar de Nacimiento: URUCA CENTRAL SAN JOSE
Nombre del Padre: JESUS ALBERTO CARBALLO SOLERA
Nombre de la Madre: NUBIA MARIA TORRES SEGURA
Domicilio Electoral: SAN ANTONIO ESCAZU
Vencimiento: 06 03 2028 Sexo: F



001239331

Número de Cédula: 2 0839 0282
Fecha de Nacimiento: 21 05 1989
Lugar de Nacimiento: ALAJUELA CENTRAL ALAJUELA
Nombre del Padre: JUAN ANTONIO RUIZ CARDENAS
Nombre de la Madre: ANA MARIA CARBALLO TORRES
Domicilio Electoral: GUACHIPELIN ESCAZU
Vencimiento: 07 02 2028 Sexo: F



001084158

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Inteligente ★
- Detalles de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 6428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País

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 comunicarse al centro de asistencia al usuario, Teléfono: 2202-0000.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA DE DERECHOS
MATRICULA: 200269----000

PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: 200269 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: NO HAY](#)

**NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO CON UNA CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 2- SAN ANTONIO CANTON 8- ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE
LINDEROS:**

NORTE: CALLE PUBLICA DE TREINTA Y NUEVE METROS CON NOVENTA Y CUATRO DECIMETROS

SUR: HERMANOS ANGULO MARQUEZ

ESTE: CUZCO SA

OESTE: RAFAEL ANGEL NAVARRO ARAYA

MIDE: DOSCIENTOS METROS CUADRADOS

PLANO: SJ - 1859397 - 2015

VALOR FISCAL: 6.000.000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ANA MARIA CARBALLO TORRES

CEDULA JURIDICA: 1-0858-0053

ESTIMACION O PRECIO: CIEN COLONES

DUENO DEL DOMINIO

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

PRESENTACION: 2009-00123427-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-JUN-2009

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES O AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 17-05-2022 a las 15:33 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

- 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

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1- SAN JOSE	Número Inscripción:	1859397
Año Inscripción:	05 Nov 2015	Área Plano:	200.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	215600.0
Coordenada Este:	507800.0	CRTM Norte:	1100996.0
CRTM Este:	471467.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1-SAN JOSE 8-	ESCAZU	2- SAN ANTONIO

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101374289	CIUDAD DE ANGELES SOCIEDAD ANONIMA		
3101382309	ARICANA DE ALAJUELA SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	200269	005			
2 - ALAJUELA	200269	009			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	200269	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	18111	1973

Anotaciones: Inexistente(s)

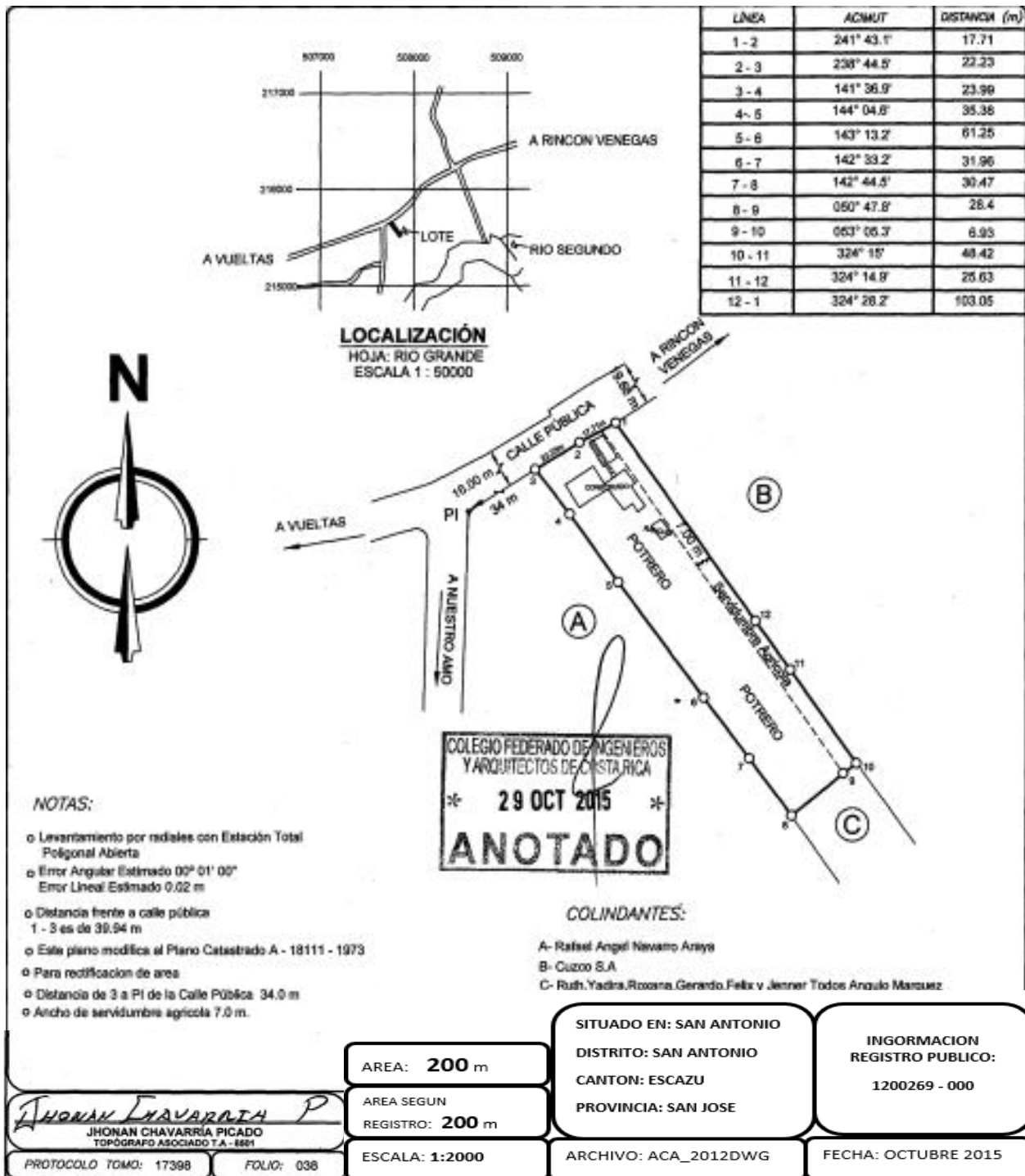
El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

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, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

PLANO: SJ-1859397 - 2015




[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: **108580053**

Fecha de nacimiento: **13/02/1956**

Nombre completo: **ANA MARIA CARBALLO TORRES**

Nacionalidad: **COSTARRICENSE**

Conocido/a como:

Edad: **66**

Hijo/a de: **JESUS ALBERTO CARBALLO SOLERA**

Marginal: **NO**

Identificación: **0**

Y: **NUBIA MARIA TORRES SEGURA**

[Ver más detalles](#)

Identificación: **0**

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

LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA

[Mostrar](#)

MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950

[Ocultar](#)

LUGAR DE VOTACION

[Mostrar](#)

	CITA NO	FECHA	TIPO
Detalles	400473960791	08/12/1984	MATRIMONIO
Detalles	400473960791	12/03/2014	VIUDEZ



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: **208390282** Fecha de nacimiento: 21/05/1989

Nombre completo: ANA TERESA RUIZ CARBALLO Nacionalidad: COSTARRICENSE

Conocido/a como: Edad: 33

Hijo/a de: JUAN ANTONIO RUIZ CARDENAS Marginal: NO

Identificación: 0

Y: ANA MARIA CARBALLO TORRES

Identificación: 0

[Ver más detalles](#)

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

HUJOS REGISTRADOS

LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLIEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA.

Mostrar

MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS REGISTRADOS ANTES DE 1980 NO ESTÁN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LÍNEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1980.

Ocultar

LUGAR DE VOTACION

Mostrar

CÉDULA	FECHA	TIPO
201450110221	18/01/1982	MATRIMONIO

Aranceles y Honorarios

Acto	Donación de bien inmueble inscrito
Estimación del inmueble:	¢ 6,000,000.00
Es vivienda:	No
Con IVA:	Sí

Honorarios ¢ 120,000.00

IVA ¢ 15,600.00

Honorarios ¢ 135,600.00

Detalle Timbres

Timbre	Costo
Timbre del Colegio de Abogados (008)	¢ 5,500.00
Timbre de Registro (001)	¢ 30,000.00
Timbre Agrario Impuesto (004)	¢ 9,000.00
Timbre Fiscal (impuesto) (005)	¢ 625.00
Timbre Municipal	¢ 12,000.00
Timbre Archivo (006)	¢ 20.00
Impuesto de traspaso	¢ 90,000.00
Descuento 6%	¢ 2,888.70
Total	¢ 144,256.30

Resumen

Honorarios	¢ 135,600.00
Timbres e Impuestos	¢ 144,256.30
Total	¢ 279,856.30

Fundamento legal: artículo 74 Decreto N° 41457 -JP. Publicado en el Alcance N. 23 a la Gaceta N. 23 del 1 de febrero del 2019. . Artículo 14, Ley 5792: Viviendas de interés social pagarán 0.1% de timbre agrario sobre el valor de traspaso, viviendas afectadas por el impuesto solidario de la Ley N. 8683 pagarán el 0.15% y las demás viviendas pagarán el 0.125%.

Actualmente el tope de interés social es de ¢65.801.000 (Sesenta y cinco millones ochocientos un mil colones), según acuerdo N° 1 de la Sesión 54-2019. Publicado en la Gaceta N. 184 del 30 de setiembre del 2019.

El pago de los timbres e impuestos se se realiza por el mayor valor entre el indicado en documento y el valor fiscal.

FACTURA ELECTRONICA

MARIA FERNANDA CASTILLO MORA
Cédula: 2-0690-0571

Teléfono: 86772676
Correo Electrónico: mfcastillo21@outlook.com
Dirección: Alajuela, La Guácima Centro Comercial
Plaza Guácima Local # 5



Facturado a:

ANA MARIA CARBALLO TORRES
Cédula: 1-0858-0053
Teléfono: 6303-8979
Email: acarbato@gmail.com

0010001002022

Clave numérica

Condición: Contado
Método de pago: efectivo

Fecha: 19/5/2022

SERVICIOS FACTURADOS:	HONORARIOS:	IVA:	TOTAL:
Honorarios escritura 2-1			
Donación	¢120.000.00	¢15.600.00	¢135.600.00
Totales:	¢120.000.00	¢15.600.00	¢135.600.00

Índice de instrumentos autorizados por el Notario(a) **María Fernanda Castillo Mora** de la **Segunda** Quincena del mes de **Mayo** del **2022**

Tomo	Folio Inicial	Folio Final	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes
1	2F	2V	2	19/05/2022	13:00	Donación con condiciones restrictivas	ANA MARIA CARBALLO TORRES / ANA TERESA RUIZ CARBALLO

Alajuela, 01 de junio 2022

Licda. María Fernanda Castillo Mora
Carné 30008



María Fernanda Castillo Mora
2 0 6 9 0 0 5 7 1

María Fernanda Castillo Mora



2 0 6 9 0 0 5 7 1

30008-5226907

REFERENCIAS

Código Civil [cc]. Ley No. 63 de 1887 Arts. 450. 1393. 1399. Setiembre 28 de 1887. (Costa Rica)

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Código Notarial [cc]. Arts. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92 (Costa Rica)

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

Enciclopedia jurídica (2020) <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/donaci%C3%B3n/donaci%C3%B3n.htm>

Registro Nacional. Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles. http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf