

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA DE LA INVESTIGACIÓN**

**CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANONIMA Y  
CONSTRUCCION DE INMUEBLE. CASO # 1**

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

**NOMBRE DEL ESTUDIANTE  
JAQUELINE OVIEDO MORA**

**NOMBRE DEL DIRECTOR DE LA ESPECIALIDAD**

**MÁSTER SILVIA MADRIGAL**

**SEDE ARANJUEZ  
NOVIEMBRE, 2020**

## Contenido

Introducción.....	3
Descripción del caso.....	4
Propósitos del análisis del caso .....	5
Levantamiento de Gravámenes y Asesoría.....	5
Marco Normativo .....	8
Normativa Relacionada .....	9
Análisis jurídico y argumentación .....	18
Instrumento Notarial.....	22
Índices.....	38
Protocolo de Referencias .....	39
Archivo de referencias.....	45
Referencias .....	74
Apéndices .....	75

## **Introducción**

El presente documento, junto con la investigación y la exposición para la graduación de la especialidad en Derecho Notarial y Registral, tiene como propósito poner en práctica todos los conocimientos adquiridos a lo largo de toda la carrera notarial con el fin de aplicar todos los códigos importantes y las normas sustantivas que el notario debe tomar en cuenta al momento de ejercer la función pública. Si bien es cierto el Derecho Notarial es autónomo, no se puede negar su vinculación intrínseca con el resto del ordenamiento jurídico y la responsabilidad notarial que se podría derivar si se omiten las demás leyes al dar forma jurídica al instrumento público o autorizar actos y contratos que en el proceso de cartular o autenticar se incumplan con las obligaciones o prohibiciones que le son impuestas al notario. Por eso resulta de manera esencial que el notario al momento de dar una asesoría para plasmar la voluntad de las partes este lo más actualizado posible y que cumpla con todos los principios notariales que un profesional debe tener.

## **Descripción del caso**

Ante mi Notaria se presentan dos personas las cuales dicen ser los señores Tencio Porras Pérez y María Chavarría Castro, los mismos dicen ser contadores públicos y convinieron en poner un negocio de servicios contables respaldado por medio de una sociedad anónima.

-El señor Tencio Porras Pérez, es propietario de un inmueble ubicado en Cartago, cantón central, que mide 420 metros cuadrados, la cual se encuentra libre de anotaciones, pero tiene los siguientes gravámenes:

- Habitación familiar inscrita a favor de su madre, Diana Pérez Galdós.
- Hipoteca de primer grado inscrita, a la fecha cancelada, por un monto de un millón de colones con el Banco de Costa Rica. No se ha realizado la gestión de cancelación de la hipoteca.

Tencio y María quieren que yo como notaria les constituya una sociedad anónima con un capital social de un millón de colones con una participación de cincuenta y cincuenta.

La socia Chavarría está aportando el dinero para la construcción de la oficina, que medirá 80 metros cuadrados y será construida en cemento. El ingeniero civil valoro la construcción en veinticinco millones de colones y el socio Porras aportara el terreno que está valorado en veinticinco millones de colones y se encuentra totalmente de acuerdo en construir la oficina en el terreno que le pertenece.

Haremos un análisis profundo de las recomendaciones que se le darán a los clientes Tencio y Maria para que ellos decidan, que opción es la que más les conviene. De esta forma tocaremos varios puntos de interés de los clientes para poderles dar la mejor asesoría posible de acuerdo con lo que la ley desde el ámbito legal y notarial nos indique para cada detalle:

Primero desarrollare paso a paso cada uno de los puntos importantes que debemos tener en cuenta para que mis clientes tengan un mejor panorama de que decisión tomar, así que es necesario que los interesados expresamente declaren su voluntad, con el objeto de que yo como notaria obre conforme a lo solicitado. Asimismo, nos enfocaremos en todo el marco legal que necesitamos para que la voluntad de los clientes quede plasmada en las decisiones que van a tomar, y yo como la

depositaria de la Fe pública, en la esfera de las relaciones privadas, daré la autenticidad y veracidad a los actos o negocios que los clientes me están solicitando, en este caso será la manifestación de los señores Tencio y María por medio del principio de rogación que quedaran reflejados.

Por último, adjuntaremos en este trabajo todos los instrumentos que utilizaremos y que se requieren para plasmar la voluntad de las partes, así como todos los actos pre-escriturarios y post-escriturarios que debe realizar un notario público, tales como los estudios registrales pertinentes, la comprobación de identidades físicas, la capacidad volitiva, cognitiva y legal de las personas, presentación de índices etc. Además de contar con un apartado de referencias bibliográficas y apéndices de importancia.

### **Propósitos del análisis del caso**

El enfoque de este trabajo es brindar la mejor asesoría a las partes, para que el acto o negocio que van a realizar quede protegido bajo el marco legal de las normas, criterios, metodologías, lineamientos que establecen la ley vigente y que en un futuro no se presente ningún inconveniente que los impacte. Asimismo, se realizan todas las verificaciones sobre las posibles alternativas para del negocio de servicios contables que convinieron el señor Tencio y la señora María, esto con el fin de que no exista ningún daño o desventaja para ninguno de mis dos clientes a la hora de que se inicie el proyecto que desean ejecutar, ya que en el momento que alguno pueda verse perjudicado podría generar el finiquito del acto o negocio y hasta poner fin a su relación como colegas.

Aclarado estos términos y según el estudio preliminar del caso, será necesario efectuar los siguientes procesos:

### **Levantamiento de Gravámenes y Asesoría**

- **Levantamiento de los gravámenes de la finca ubicada en Cartago donde se construirá una oficina para el negocio de servicios contables:** Para iniciar cualquier negocio es importante realizar un estudio a la propiedad para verificar si no hay ningún impedimento que nos permita hacer uso de esta, para efectuar nuestro acto. Realizando el estudio encontramos que la finca donde el señor Tencio y la señora María desean construir su oficina de contadores posee dos gravámenes el primero un régimen de habitación familiar a favor de la madre del señor Tencio, la señora Diana Pérez Galdós, lo cual resulta imprescindible

realizar su levantamiento ya que es una carga que soporta el bien inmueble. Para esto es necesario que comparezca la beneficiaria voluntariamente en este caso la señora Diana Pérez Galdós y renuncie al derecho de la afectación familiar para poder realizar el levantamiento de esta ya que debe hacerse en escritura pública e inscribirse como corresponde en el Registro Nacional Sección Inmobiliaria. El segundo gravamen corresponde al trámite de una cancelación de hipoteca de primer grado, la cual de igual manera también se debe realizar el estudio registral de previo para analizar si es necesario realizar el levantamiento de esta, previo a la construcción de la oficina de contadores, aunque la hipoteca no representa ningún impedimento para construir.

- **Asesoramiento sobre forma legal en cuanto a los aportes que desean realizar mis clientes para constituir el acto o negocio:** En el caso del señor Tencio hacerle saber que en su terreno se construirá una oficina con el aporte del capital de la señora María y en caso de existir algún conflicto o la terminación de la relación contractual esta situación deberá quedar debidamente plasmada por escrito. Y en cuanto a la señora María deberá ser consciente que va a realizar una construcción de una oficina en el terreno de otra persona en este caso el terreno del señor Tencio, y no por eso le generara derechos sobre el mismo y se deberán tomar todas las prevenciones posibles para prever cualquier situación que a futuro los pueda perjudicar.
- **Constitución de una Sociedad y su asesoría:** Para que el acto o negocio que desean realizar mis clientes resulte satisfactorio, yo como notaria les recomiendo la constitución de una sociedad, ya que se van a recibir por medio de las dos partes involucradas, dos aportes uno de un inmueble y el otro el capital para la construcción de una oficina, valorados en el mismo monto cada uno en veinticinco millones de colones. Al realizar el negocio bajo la figura de la sociedad ambas partes serían titulares y dueños del negocio como propietarios y con un mayor equilibrio en los beneficios que se generen de este negocio, al igual que su responsabilidad frente a acreedores, incorporación de futuros socios, extensión de capital extranjero entre otros. En mi asesoría es mi deber explicarles que tipos de sociedades existen y de acuerdo con los fines que busquen con el negocio de servicios contables y su visión de otros mercados, recomendarles que tipo de sociedad pueden constituir. En este punto, se les asesora a los clientes sobre la posibilidad de crear una Sociedad Anónima o una Sociedad

de Responsabilidad Limitada ya que son las dos sociedades más utilizadas en nuestro país por los empresarios, explicándoles la diferencia de una con la otra según el tipo de negocio y la necesidad que se persiga para constituir el mismo.

- **Para el caso que nos ocupa es necesario buscar la solución de este, desde el punto de vista del derecho Comercial:** Ya que el mismo regula los actos y contratos que se realicen, aunque no sean comerciantes las personas que los ejecuten. Para lo que nos compete, este es un negocio de servicios contables con una visión de a futuro de poder invertir en otros mercados y que desean comenzar Tencio y María, por lo que cada uno realizara un aporte y asumirán un riesgo solidario ante el proyecto del negocio que desean plasmar. Para este análisis es necesario tomar en cuenta todos los lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, los lineamientos deontológicos del notario, las guías de calificación registral del Registro Nacional, lo establecido en el Código Notarial (Mora & Jaime, Enero, 2018), así como jurisprudencia en la cual nos podamos apoyar para dar la mejor asesoría posible y toda la legislación referente al caso en estudio. Los notarios debemos basarnos en todas las normas éticas y profesionales al momento asesorar a los clientes, aplicar correctamente métodos y técnicas para el debido asesoramiento jurídico notarial y registral, así como proteger los intereses de estos y salvaguardar porque no cualquier reclamo o conflicto que a futuro se pueda presentar en perjuicio del notario y que a raíz de este pueda tener alguna responsabilidad disciplinaria, civil o penal.

## **Marco Normativo**

Para desarrollar y resolver el caso es necesario mencionar las normas jurídicas que otorgan fundamentos a la argumentación de este:

### **Ley:**

Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo 7786 (1998)

### **Códigos:**

- El Código Notarial, Ley 7764 (1998)
- El Código de Familia, ley 5476 (1973)
- El Código Civil, Ley N° 63 del 28 de setiembre de 1887.
- El Código de Comercio N° 3284

### **Lineamientos:**

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013)

### **Guías:**

Guía de calificación registral registro de personas jurídicas (2020)

Guía de calificación del registro inmobiliario (2014)

### **Reglamentos:**

Reglamento para la Inscripción de la constitución de empresas comerciales, utilizando únicamente el número cédula de personas jurídicas como denominación social N° 33171.

## **Normativa Relacionada**

De la cesación de la afectación familiar según Código de Familia (Asamblea Legislativa, 2020)

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

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

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

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

*(Así reformado por el artículo 1° de la Ley para ampliar la Protección del Patrimonio Familiar, N° 9580 del 12 de junio del 2018).*

## **De la cancelación de inscripciones según el Código Civil (Vindas, 1992)**

Artículo 471.- Las inscripciones en el Registro Público solo se extinguen, en cuanto a terceros, por la cancelación o la inscripción de la transmisión del dominio o derecho real inscrito, a favor de otra persona.

Las hipotecas inscritas, comunes o de cédulas, que aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria, reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán efectos en perjuicio de terceros después de ese plazo. El registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca, hará caso omiso de tales gravámenes y los cancelará.

Estas circunstancias se harán constar en las cédulas hipotecarias. La vigencia de las anotaciones no contempladas en los artículos anteriores se determinará según el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho de que se trate.

Cuando se trate de las anotaciones provisionales referidas en los incisos 1), 2), 3) y 4) del artículo 468, dentro de los términos indicados y a fin de interrumpirlos, la parte interesada podrá gestionar la anotación de interrupción, si el juicio respectivo no hubiere fenecido.

Las hipotecas inscritas y otorgadas para garantizar la administración de la tutela, que aparezcan en cualquier tiempo con más de cuarenta años de constituidas, sin que el Registro manifieste la circunstancia que implique gestión cobratoria, reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, después de ese tiempo, no surtirán efectos en perjuicio de terceros y el registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca, hará caso omiso de tales gravámenes y los cancelará.

*(Así reformado por el artículo 178, inciso b), del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)*

## **De la Sociedad anónima según el Código de Comercio (Meza, 1995)**

### **Requisitos Generales**

#### **Escritura Pública:**

- a) Comparecencia de al menos dos socios constituyentes (Art. 104 C. Comercio).
- b) Calidades y domicilio completos de esos socios (Arts. 83, 84 y 85 C. Notarial, art. 3 Ley 6575 de 20/05/81 y circular N. 025-98).
- c) Para la elaboración de los estatutos se deberá cumplir con lo estipulado artículo 18 C. Comercio, los cuales se desarrollan con mayor profundidad en el apartado B, el cual trata los requisitos específicos.
- d) La inscripción de una Sociedad Anónima cuando su capital sea aportado mediante dinero en efectivo o títulos valores ambos en moneda nacional, se tramitará siempre mediante el sitio web de Crear Empresa. De no cumplirse con lo anterior se cancelará la presentación del documento. En todos los demás supuestos, la inscripción de una persona jurídica deberá tramitarse mediante

testimonio de escritura pública (Decretos 37593-J-JP-MINAE-MAG-MEIC-S, 37944-J-JP -MAG-MEIC-MINAE-S y 38137 -J-JP -MAG-MEIC-S-MINAE).

**Publicación:**

a) Publicación de un extracto en el diario oficial La Gaceta. Bastará con el pago en las oficinas de la Imprenta Nacional e indicación del número de recibo mediante razón notarial (Art. 19 C. Comercio, circulares 014-98 y 021-98).

b) Se omitirá como requisito para la inscripción de una entidad jurídica la publicación del edicto, lo anterior en aquellos casos en que la entidad utilice como denominación el número de cédula jurídica (Decreto N. 33171-J de 14/06/2006; Circulares D.R.P.J. 008-2006 y D.R.P.J.012-2007 y Directriz

D.R.P.J. 006-2011).

**Pago de tributos:**

a) Cumplir con el pago de los Derechos de Registro, Timbres de ley e Impuesto a las Personas Jurídicas.

Requisitos Específicos

**Nombre o Denominación Social:**

a) Puede utilizarse razón social o denominación, en todo caso deberá agregarse el aditamento de "Sociedad Anónima", pudiendo abreviarse como "S.A.". Dicho nombre deberá ser distinto al de cualquier otra empresa o sociedad mercantil previamente inscrita y podrá expresarse en cualquier idioma, siempre que se haga constar su traducción al español o se indique que no tiene. De igual manera no podrá contener en su denominación una marca que se encuentre previamente inscrita en el Registro de Propiedad Industrial, salvo que el titular brinde su consentimiento por escrito social (Art.

103 C. Comercio; art. 29 Ley de Marcas y otros Signos Distintivos; Decreto N. 33171-J de 14/06/2006; Voto de la Sala Constitucional N. 4764-99 de las 11:45 horas del 18 de junio de 1999; Circulares 017-1999, Circular D.R.P.J. 002-2014; Directriz D.R.P.J. 003-2010).

b) Se podrá utilizar el número de Cédula Jurídica como denominación social de la entidad (Decreto N. 33171-J de 14/06/06 y Circular D.R.P.J. 008-2006).

**Domicilio social:**

a) Dirección exacta, con indicación de la Provincia y el Cantón, de manera que puedan entregarse válidamente notificaciones administrativas y judiciales (Art. 18 inc. 10) C. Comercio y Circular 005- 2001).

**Objeto:**

a) Indicación expresa del objeto que persigue, sea este amplio o específico. Si se requiere que la sociedad se constituya como fiduciaria deberá indicarse expresamente, así como la posibilidad de que rinda fianzas y otra clase de garantías (Arts. 18 inciso 5) y 637 C. Comercio, Circular D.R.P.J. 004-2010).

**Plazo Social:**

a) Duración y posibles prórrogas, con indicación de años y fecha de inicio. No se permiten los plazos indefinidos. (Art. 18 inciso 7) C. Comercio).

**Capital Social:**

a) Expresión del monto, representación, suscripción, forma de pago y plazo en que debe ser cancelado

(Arts. 18 incisos 8) y 9), 29 y 32 C. Comercio).

b) En la Sociedad Anónima el capital está representado por acciones comunes. Pueden existir acciones preferentes. Moneda nacional o extranjera. Indicación de los personeros autorizados para firmar los títulos (Arts. 102, 104, 107, 120, 121 y 134 inciso f) C. Comercio).

c) La Asamblea General de socios, podrá autorizar a la Junta Directiva, en el acto de constituirse la sociedad o posteriormente, para que por una o más veces, aumente el capital social, hasta el límite que se establezca, el cual estará representado por acciones del valor y características que se determinen en la autorización. Esta debe constar en la escritura social, al constituirse la sociedad, o bien, por reforma posterior de la cláusula correspondiente. (Art. 106 Código de Comercio).

#### **Administración:**

a) Forma de administración y facultades de los administradores y plazo de nombramiento (Art. 18 inciso

11) C. Comercio y circular 015-99).

b) La Sociedad Anónima es administrada por una Junta Directiva, mínimo 3 miembros (presidente, secretario y tesorero). Por imperativo legal el presidente ostentará la representación judicial y extrajudicial, además tendrá representación todo aquel que la Asamblea de Socios designe, teniendo las facultades que se les confiera en los estatutos, pudiendo otorgar o sustituir su poder, siempre y cuando en los estatutos se autorice expresamente dicho acto (Arts. 181 y 182 C. Comercio y circular 015-99).

c) La Junta Directiva podrá otorgar poderes siempre y cuando se indique expresamente dicha potestad en los estatutos (Art. 187 C. Comercio).

#### **Vigilancia:**

a) Sistema vigilancia a aplicar (Arts. 193, 195, 196 y 197 C. Comercio).

#### **Inventarios y Balances:**

a) Indicar la forma de elaborar los balances, distribuir utilidades o perdidas (Arts. 18 inciso 14) y 27 C. Comercio).

#### **Fondo de Reserva Legal:**

a) Deberá destinarse un 5% de las utilidades anuales hasta alcanzar un 20% o más, del capital social (Art. 143 C. Comercio, Circular D.R.P.J. 002-2010).

**Nombramiento de Agente Residente:**

a) El nombramiento de Agente Residente se requerirá en caso de que ninguno de los representantes tenga domicilio en el territorio nacional (Art. 18 inciso 13) C. Comercio).

**Disolución y Liquidación:**

a) Se podrá disolver por las causas contenidas en el Código de Comercio, en cuyo caso se procederá al nombramiento de uno o varios liquidadores (Arts. 101, 201, 209, 210, 211, 213 y 214 C. Comercio; Circular D.R.P.J. 005-2013).

**Nombramientos:**

a) El nombramiento de los administradores debe realizarse al momento de la constitución, siempre deberá indicarse las calidades completas de los nombrados, así como la aceptación del cargo (Art. 18 inciso 12, C. Comercio)

**De la inscripción de la constitución de empresas comerciales, utilizando únicamente el número cédula de personas jurídicas como denominación social según el reglamento N° 33171.**

Nombre o Denominación Social:

Artículo 2º-Los socios que soliciten al Registro de Personas Jurídicas la inscripción de la constitución de una empresa comercial, podrán en ese documento facultar expresamente a dicho Registro, para que como denominación social se le indique el número de cédula de persona jurídica que dicho Registro de oficio le asigne al momento de su inscripción, así como el respectivo aditamento de acuerdo con la clase de sociedad.

**Lineamiento para el cumplimiento del artículo 15 ter de la ley 7786, reformada por la ley 9449 (Asamblea Legislativa, 1998)**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 15 Ter de la Ley número 7786, reformada por la Ley número 9449, el Consejo Superior Notarial dispone:

**PRIMERO: Declaraciones juradas:**

Las declaraciones juradas que indica el párrafo segundo del artículo 15 Ter deberán hacerse por la parte que origina el pago y en escritura pública.

El Notario, podrá incluirlas en la misma escritura pública del acto o contrato, o bien, cuando así lo soliciten los comparecientes, y además en los casos en que el acto o contrato no sea realizado en escritura pública, la parte que origina el pago podrá hacerlas en escritura pública separada.

En los dos últimos casos el Notario Público que otorga el acto o contrato deberá dar fe de la existencia de las declaraciones juradas conforme a la ley, y conservar en su Archivo de Referencias el testimonio, si no fueran hechas ante el mismo Notario, o copia de este, si se hicieran ante el mismo Notario, de la escritura donde se hagan las declaraciones juradas.

**De la Letra de Cambio según del Código Comercio (Meza, 1995)****Artículo 727.**

La letra de cambio deberá contener:

- a) La denominación de letra de cambio inserta en su texto y expresado en la lengua en que la letra esté redactada;
- b) El mandato puro y simple de pagar determinada cantidad;
- c) El nombre de la persona que ha de pagar (librado);
- d) Indicación del vencimiento;
- e) Indicación del lugar en que se ha de efectuar el pago;
- f) El nombre de la persona a quien se ha de hacer el pago o a cuya orden se ha de efectuar;
- g) Indicación de la fecha y lugar en que la letra se libra; y
- h) La persona que emite la letra (librador)

**Artículo 728.**

El documento que carezca de alguno de los requisitos que se indican en el artículo precedente no valdrá como letra de cambio, salvo en los casos comprendidos en éste.

La letra de cambio cuyo vencimiento no esté indicado, se considerará pagadera a la vista.

A falta de indicación especial, el lugar designado junto al nombre del librado se considerará como domicilio de éste y como lugar del pago.

La letra de cambio que no indique el lugar de su emisión, se considerará librada en el lugar designado junto al nombre del librador.

**Artículo 729.**

La letra de cambio podrá girarse a la orden del propio librador, contra el propio librador, o por cuenta de un tercero.

**Artículo 730.**

La letra de cambio podrá ser pagadera en el domicilio de un tercero, ya sea en la localidad en que el librado tiene su domicilio o fuera de ella.

**Artículo 731.**

El librador de una letra de cambio podrá estipular el pago de intereses sobre su monto.

El tipo de interés deberá indicarse en la letra misma; de lo contrario, la cláusula correspondiente no tendrá valor algún.

Los intereses correrán a partir de la fecha en que la letra fue emitida, salvo que se indique otra fecha.

**Artículo 733.**

Si una letra de cambio lleva firmas de personas incapaces de obligarse por letra de cambio, o firmas falsas, o de personas imaginarias, o firmas que por cualquier otra razón no puedan obligar a las personas que hayan firmado la letra de cambio o con cuyo nombre aparezca firmada, las obligaciones de cualesquiera otros firmantes no dejarán por eso de ser válidas.

### **Análisis jurídico y argumentación**

En el análisis del presente caso yo como notaria debo asegurarme de no dejar en desventaja a ninguna de las partes, así como de cumplir con los intereses de Tencio y María tomando en consideración las normas jurídicas en cada uno de sus actos tanto de forma asesora como protocolar.

El primer asunto por resolver en este caso y que es importante para el proyecto es que la finca en la que desean construir la oficina para poner un negocio de servicios contables se encuentra con dos gravámenes. El primer gravamen que soporta el inmueble se trata de una habitación familiar inscrita a favor de la madre del señor Tencio Porras Pérez, la señora Diana Pérez Galdós, para lo cual necesitamos realizar la cancelación o cesación de la afectación familiar, por medio de la renuncia voluntaria de la beneficiaria, su comparecencia ante mi notaria para realizar el debido levantamiento por escritura pública y lo hare basándome en el artículo número 47 del código de familia (Hulbert, Código de Familia), el cual indica lo siguiente: "Artículo 47.- (Cesación de la afectación). La afectación cesará: a) Por mutuo acuerdo de los cónyuges o convivientes en unión de hecho. b) Por muerte de los beneficiarios o por cese de la obligación alimentaria con los hijos e hijas mayores de edad. Las personas con discapacidad y que requieran de apoyos permanentes y generalizados o las adultas mayores, cuando sea superada la situación de dependencia económica. (Así reformado el inciso anterior por el artículo 2° de la Ley para ampliar la Protección del Patrimonio Familiar, N° 9580 del 12 de junio del 2018) c) Por separación judicialmente declarada, o por divorcio. En este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derecho. ch) Por disposición judicial, a solicitud del propietario, una vez comprobada la utilidad o necesidad de la desafectación, basados en criterios de razonabilidad y proporcionalidad y sea a favor de las personas beneficiarias. 14 (Así reformado el inciso anterior por el artículo 2° de la Ley para ampliar la Protección del Patrimonio Familiar, N° 9580 del 12 de junio del 2018)" El subrayado no pertenece al original. d) Cuando de hecho el bien dejare de servir para habitación familiar o pequeña explotación, previa comprobación ante el Tribunal mediante trámite sumario. (Así reformado por el artículo 28 (actual 31) de la "Ley de Promoción de la Igualdad Social de la Mujer", N° 7142 de 8 de marzo de 1990)".

El segundo asunto es una hipoteca de primer grado inscrita, la cual me indica el señor Tencio que a la fecha fue cancelada y que se había realizado por un monto de un millón de colones con el Banco de Costa Rica y quedo pendiente la gestión de la cancelación para liberar la propiedad de

dicha hipoteca. Para lo cual realice el estudio registral verificando el estado de la misma y nos enteramos que dicha hipoteca se constituyó en el 19 de mayo de 1998 y según el estudio finalizaba el 19 de mayo de 2008, razón por la cual con este escenario no es necesario realizar la cancelación de dicha hipoteca ya que la misma tiene más de 10 años de vencida, fue debidamente cancelada en su momento y no presenta ninguna irregularidad, en virtud de lo anterior nos ampararemos en el artículo del Código Civil (Vindas, 1992) que indica lo siguiente: “ Artículo 471.- Las inscripciones en el Registro Público solo se extinguen, en cuanto a terceros, por la cancelación o la inscripción de la transmisión del dominio o derecho real inscrito, a favor de otra persona. Las hipotecas inscritas, comunes o de cédulas, que aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria, reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán efectos en perjuicio de terceros después de ese plazo. El registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca, hará caso omiso de tales gravámenes y los cancelará...”

El tercer y último asunto que debemos resolver en este caso son las opciones que tienen mis clientes de acuerdo con sus necesidades para implementar su empresa o negocio. El señor Tencio y la señora María por mutuo acuerdo convinieron en poner un negocio de servicios contables ya que ambos son contadores públicos pero que podría extenderse a otros mercados con moneda extranjera. Ellos indican que desean constituir una sociedad anónima con un capital social de un millón de colones para empezar, donde ellos serían socios por partes iguales, pero además desean realizar dos aportes el señor Tencio aportará un terreno ubicado en Cartago que mide 420 mts cuadrados valorado en veinticinco millones de colones y la señora María aportara el dinero para la construcción de la oficina que medirá 80 mts cuadrados valorada en veinticinco millones. Para lo cual yo les recomiendo que en lugar de realizar una constitución de sociedad anónima con un capital social de un millón de colones, lo más recomendable es realizar la sociedad anónima con los dos aportes con los que ellos voluntariamente están contribuyendo para emprender este negocio, de manera tal que la constitución de la sociedad, se realizaría con un capital social de cincuenta millones de colones, en la cual los dos serían accionistas de esta, representado ese capital social por diez acciones comunes y nominativas con un valor de cinco millones cada una, íntegramente suscritas y pagadas por los socios, cinco acciones aportadas por cada uno de los socios. En virtud de lo anterior y de acuerdo con las necesidades que ellos me externaron la figura de la sociedad anónima para este caso es la que mejor respalda sus intereses. En cuanto a los requisitos para la

formación de una sociedad anónima les comenté que requerirán dos socios como mínimo y que cada uno de ellos suscriba por lo menos una acción, una junta directiva conformada por un presidente, un secretario y un tesorero en la cual ellos podían ocupar alguno de los cargos, además de nombrar un fiscal de confianza, así como otras características de la misma, por lo que les consulté si ellos estaban dispuestos a involucrar más personas a la sociedad, para lo cual me manifestaron que estaban totalmente de acuerdo ya que desean en un futuro expandir su negocio. Todo esto claro basando en los principios notariales los cuales establecen el notario tienen fé pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte como lo es el presente estudio, además de tomar en cuenta para la constitución de la sociedad la elaboración de los estatutos estipulado artículo 18 del Código de Comercio (Meza, 1995), así como lo referente al Capítulo Séptimo De las sociedades anónimas del Código de Comercio (Meza, 1995), donde se encuentra todo lo referente a la constitución de la misma, en los artículos 102 siguientes y concordantes.

También les comenté al señor Tencio y a la señora María que según lo dispuesto en el artículo 15 Ter de la Ley número 7786 (Asamblea Legislativa, 1998), debían realizar una declaración jurada por cuanto el valor total del acto de la constitución de la sociedad anónima asciende por un monto de más de los diez mil dólares de la moneda en curso legal de los Estados Unidos, quienes manifestaron que no había ningún problema con la misma, ya que la propiedad del señor Tencio había sido en donación por parte de su madre y el dinero aportado por la señora María provenía de sus ahorros.



Realizado el análisis correspondiente con todos los pormenores que se mencionaron en este trabajo, además de comprobar la información brindada, solicitar documentos, estudios registrales y todo lo necesario para respaldar los actos que vamos a plasmar, llegamos al acuerdo con y entre las partes y procedí a redactar los instrumentos notariales. La primera escritura que redacte fue la de la cancelación del gravamen de habitación familiar con la comparecencia de la señora Diana Pérez Galdós quien renunció al beneficio de manera voluntaria y por medio de la escritura solicitamos al registro hacer el levantamiento de este. La segunda escritura fue la constitución de la sociedad anónima que es la más importante para la realización de este negocio, en la cual van a quedar plasmadas las voluntades de mis clientes esto con las comparecencias de los involucrados

y todos los beneficios y ventajas que esta les ofrece orientada a las necesidades que me externaron los mismos.

CUADRO COMPARATIVO	
Manifestación de los Usuarios	Asesoramiento para constituir una sociedad en la que su objetivo sea principalmente servicios contables, sin perjuicio de que pueda dedicarse al ejercicio del comercio en una forma más amplia e inyectar a futuro capital extranjero. Además de aportar como socios una finca con un valor de ₡25.000.000 de colones y el aporte de ₡ 25,000,000 destinados para la construcción de una oficina que medira 80 mts cuadrados en cemento.
OPCIONES DEL CASO	ANALISIS
1 CONSTITUCIÓN DE S. A.	En virtud de lo anterior se les asesora a los usuarios con respecto a que se relize el aporte de ambos dentro del capital social (La finca y el dinero para la construcción de la oficina) por un monto de ₡ 50.000.000 de colones ya que es el más adecuado para la protección de los usuarios, en virtud de que ambos estan aportando un capital con un valor alto de 25.000. 000 cada uno, los cuales manifiestan estar de cuerdo y lo aceptan voluntariamente. En cuanto al costo de la constitución de la sociedad será de ₡ 75.000 de timbre agrario, lo cual no representa un costo alto para la protección que ofrece a los bienes aportados y respaldados por la sociedad. El hecho de que se tenga un beneficiario final, de que se tengan que pagar impuestos por año se adapta en un todo a la ley actual y de esta manera no se evaden impuestos y cumple con los estándares y recomendaciones internacionales en materia de transparencia tributaria y financiera, aplicando el artículo 32 ter y el Código de Comercio en razón al valor fiscal y la proporción del monto del negocio. Adicionalmente se realiza la protección al socio para asegurarlo, pensando en el beneficiario final. De acuerdo a lo anterior se tienen aportes cubiertos por la figura de la sociedad anónima, declaración de bienes con el valor real, beneficiarios finales, transparencia de los bienes y los fondos así como poder dedicarse al comercio ampliamente y no solo a un servicio en específico. De esta manera esta opción se adapta en un todo a los requerimientos de mis usuarios, ya que es la única que refleja la inversión real de cada uno de mis usuarios y le da protección tributaria, ya que no se oculta la inversión de las partes y además se enfoca a sus necesidades. Por lo tanto esta opción es la más viable y que se ajusta en un todo a los requerimientos de mis usuarios.
2 CONSTITUCIÓN DE S. A.	Se les asesora en cuanto a constituir la sociedad anónima de ₡1,000,000 de colones ya sea mediante letra de cambio o dinero en efectivo y luego realizar el traspaso de bienes por acuerdo de socios como activos de la sociedad. La cual se descarta ya que no cumpliría con los requerimientos de la ley actual porque no refleja la verdadera inversión de los aportes de cada uno de los socios ocultando su inversión y fomentando la evasión, el fraude fiscal, la legitimación de capitales, entre otros delitos.
3 CONSTITUCION DE RESPONSABILIDAD LTA	Se les asesora a los usuarios en cuanto a que podrian constituir una sociedad de responsabilidad limitada por un monto de ₡ 1,000,000, la cual se constituye con dos personas que serán los gerentes y no se necesitara de junta directiva, pero será limitada en colones y únicamente para servicios contables y no podra invertir en el comercio de una forma más amplia. Por lo tanto se descarta ya que no se ajusta a los requerimientos de mis usuarios.
4 Contrato Joint Venture	Se les asesora a que este tipo de contrato privado aplica entre sociedades en el cual se debe aportar un capital alto o elevado. Esta figura aplica para sociedades ya constituidas que deseen contribuir con recursos a un negocio en común, estos recursos pueden ser materia prima, capital, tecnología, conocimiento del mercado, ventas y canales de distribución, personal, financiamiento o producto . Adicionalmente para el fin de las manifestaciones de mis usuarios se descarta ya que se presentaron como personas físicas que tiene el propósito de constituir una sociedad, siendo que este contrato es solo para personas jurídicas no cumpliría con el fin

## Instrumento Notarial

### Escritura # 1 Levantamiento de Gravamen Régimen de habitación familiar

1	<b>NUMERO UNO:</b> Ante mí, JAQUELINE OVIEDO MORA, Notaria Pública con oficina abierta en
2	la ciudad de San José, Central, Pavas cincuenta metros este y noventa metros norte del Súper
3	Compro Plaza Pavas, con documento de identidad uno uno cero dos tres cero seis uno cero,
4	comparece la señora <b>DIANA PEREZ GALDOS</b> , mayor, casada en primeras nupcias, del
5	hogar, de nacionalidad costarricense, vecina de Pavas, Central, San José, de la plaza de
6	deportes cien metros al oeste, número de casa diez CC, con documento de identidad uno cero
7	dos tres uno cero nueve tres, ocho, <b>Y DICE:</b> que el señor <b>TENCIO PORRAS PEREZ</b> , mayor,
8	soltero, contador público, de nacionalidad costarricense, vecino de Pitahaya, Central, San
9	José, del parque doscientos metros al este, casa color verde, con documento de identidad uno
10	cero siete uno dos cero tres cero dos, es propietario del inmueble inscrito en el Registro de la
11	Propiedad, partido de Cartago matrícula número tres siete dos siete cinco tres cero cero cero,
12	que esta afecto a habitación familiar, siendo su beneficiado la compareciente <b>DIANA PEREZ</b>
13	<b>GALDOS</b> , y que por este acto renuncia y solicita la cancelación del gravamen de habitación
14	familiar que afecta a este inmueble, inscrito al tomo dos mil cinco, asiento ciento cincuenta mil
15	ochocientos tres consecutivo uno, secuencia dos subsecuencia uno, dejando libre de ese
16	gravamen al inmueble citado. <b>ES TODO.</b> Advertimos al compareciente acerca de la
17	trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones y entendido acepta. Guardo copia en mi
18	archivo de referencia de todos los documentos, copias de documentos de identidad, informe
19	registral y recibo del pago. Expido un primer testimonio para el compareciente. Leído lo escrito,
20	a los comparecientes, resultó conforme, lo aprueba y juntos firmamos en la ciudad de San
21	José, a las nueve horas y once minutos del día seis del mes de octubre del año dos mil veinte.
22	
23	 
24	
25	
26	<b>NUMERO DOS:</b> Ante mí, JAQUELINE OVIEDO MORA, Notaria Pública con oficina abierta en
27	la ciudad de San José, Central, Pavas cincuenta metros este y noventa metros norte del Súper
28	Compro Plaza Pavas, con documento de identidad uno uno cero dos tres cero seis uno cero,
29	comparecen <b>TENCIO PORRAS PEREZ</b> , mayor, soltero, contador público, de nacionalidad
30	costarricense, vecino de Pitahaya, Central, San José, del parque doscientos metros al este,

**REGISTRO NACIONAL**  
COSTA RICA

SELO DEL NOTARIO

1435146<sup>0</sup> SERIE  
NUMERO  
PUB. DE NOTAR.

CÉDULA No. 1 1023 0610

**REGISTRO NACIONAL**  
COSTA RICA

BOLETA DE REGISTRO  
1435146  
SERIE  
TOMO

PRESENCIA

REGISTRO INDOMINIARIO

PARTES

CANCELACION DE HABITACION FAMILIAR

NOTARIO

Jaqueline Oviedo Mora

Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su validez es responsabilidad del Notario. En caso de extracción o sustitución debe mantenerse inalterado por escrito, indicando la serie (S) y el número (N) de la boleta (S) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

E OVIEDO MORA  
230610



JAQUELINE OVIEDO MORA, Notaria Pública con oficina en San José, Central, Pavas cincuenta metros este y noventa metros sur, Plaza Pavas, con documento de identidad uno uno uno uno, comparece la señora DIANA PEREZ GALDOS, con documento de identidad uno uno uno uno, vecina de la plaza de deportes cien metros al oeste, número de matrícula de identidad uno cero dos tres uno cero nueve tres, comparece el señor JUAN CARLOS PORRAS PEREZ, contador público, vecino de Pitahaya, Central, San José, del cantón de San José, casa color verde, con documento de identidad uno uno uno uno, es propietario del inmueble inscrito en el

Registro de la Propiedad, partido de Cartago matricula número tres siete dos siete cinco tres cero cero cero, que esta afecto a habitación familiar, siendo su beneficiado la compareciente DIANA PEREZ GALDOS, y que por este acto renuncia y solicita la cancelación del gravamen de habitación familiar que afecta a este inmueble, inscrito al tomo dos mil cinco, asiento ciento cincuenta mil ochocientos tres consecutivo uno, secuencia dos subsecuencia uno, dejando libre de ese gravamen al inmueble citado. ES TODO. Advertimos al compareciente acerca de la trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones y entendido acepta. Guardo copia en mi archivo de referencia de todos los documentos, copias de documentos de identidad, informe registral y recibo del pago. Expido un primer testimonio para el compareciente. Leído lo escrito, a los comparecientes, resultó conforme, lo aprueba y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las nueve horas y once minutos del día seis del mes de octubre del año dos mil veinte. ILEGIBLE-ILEGIBLE- LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y



11 0 2 3 0 6 1 0 JAQUELINE OVIEDO MORA

17 169-4 18 20663

JAQUELINE OVIEDO MORA  
110230610



EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO UNO VISIBLE FOLIO UNO VUELTO DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA QUE FUE CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO A LA MISMA HORA, FECHA Y LUGAR DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jaqueline Oviedo Mora', written over a horizontal line.



11 0 2 3 0 6 1 0 JAQUELINE OVIEDO MORA

17169-41820663

## Escritura # 2 Constitución de Sociedad Anónima con aporte de inmueble

1	<b>NUMERO UNO:</b> Ante mí, JAQUELINE OVIEDO MORA, Notaria Pública con oficina abierta en
2	la ciudad de San José, Central, Pavas cincuenta metros este y noventa metros norte del Súper
3	Compro Plaza Pavas, con documento de identidad uno uno cero dos tres cero seis uno cero,
4	comparece la señora <b>DIANA PEREZ GALDOS</b> , mayor, casada en primeras nupcias, del
5	hogar, de nacionalidad costarricense, vecina de Pavas, Central, San José, de la plaza de
6	deportes cien metros al oeste, número de casa diez CC, con documento de identidad uno cero
7	dos tres uno cero nueve tres, ocho, <b>Y DICE:</b> que el señor <b>TENCIO PORRAS PEREZ</b> , mayor,
8	soltero, contador público, de nacionalidad costarricense, vecino de Pitahaya, Central, San
9	José, del parque doscientos metros al este, casa color verde, con documento de identidad uno
10	cero siete uno dos cero tres cero dos, es propietario del inmueble inscrito en el Registro de la
11	Propiedad, partido de Cartago matrícula número tres siete dos siete cinco tres cero cero cero,
12	que esta afecto a habitación familiar, siendo su beneficiado la compareciente <b>DIANA PEREZ</b>
13	<b>GALDOS</b> , y que por este acto renuncia y solicita la cancelación del gravamen de habitación
14	familiar que afecta a este inmueble, inscrito al tomo dos mil cinco, asiento ciento cincuenta mil
15	ochocientos tres consecutivo uno, secuencia dos subsecuencia uno, dejando libre de ese
16	gravamen al inmueble citado. <b>ES TODO.</b> Advertimos al compareciente acerca de la
17	trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones y entendido acepta. Guardo copia en mi
18	archivo de referencia de todos los documentos, copias de documentos de identidad, informe
19	registral y recibo del pago. Expido un primer testimonio para el compareciente. Leído lo escrito,
20	a los comparecientes, resultó conforme, lo aprueba y juntos firmamos en la ciudad de San
21	José, a las nueve horas y once minutos del día seis del mes de octubre del año dos mil veinte.
22	
23	
24	
25	
26	<b>NUMERO DOS:</b> Ante mí, JAQUELINE OVIEDO MORA, Notaria Pública con oficina abierta en
27	la ciudad de San José, Central, Pavas cincuenta metros este y noventa metros norte del Súper
28	Compro Plaza Pavas, con documento de identidad uno uno cero dos tres cero seis uno cero,
29	comparecen <b>TENCIO PORRAS PEREZ</b> , mayor, soltero, contador público, de nacionalidad
30	costarricense, vecino de Pitahaya, Central, San José, del parque doscientos metros al este,

N° 002



PROTOCOLO  
1 334 002 D1



1 casa color verde, con documento de identidad uno cero siete uno dos cero tres cero  
 2 dos, y **MARIA CHAVARRIA CASTRO**, mayor, soltera, contadora pública, de  
 3 nacionalidad costarricense, vecina de San José, Central, Pavas, diagonal a la iglesia  
 4 Nazareno, quien porta la cédula de identidad número uno uno uno tres siete cero cinco  
 5 cuatro uno Y DICEN: Que han convenido en constituir una sociedad anónima, que se  
 6 regirá de acuerdo al Código de Comercio vigente así como las siguientes cláusulas:  
 7 **PRIMERA: DEL NOMBRE:** La sociedad se denominará: con el número de cédula  
 8 jurídica que se asigne a la sociedad al inscribirse, más su respectivo aditamento,  
 9 pudiendo abreviarse las dos últimas palabras en "S.A." **SEGUNDA: DEL DOMICILIO**  
 10 **SOCIAL:** El domicilio social será en la provincia de Cartago, Central, Carmen, Barrio  
 11 Santa Fe, de la plaza de deportes cien metros al oeste, casa color verde, número  
 12 veintiséis, sin perjuicio de establecer agencias y sucursales en cualquier parte de la  
 13 República o fuera de ella. **TERCERA. DEL OBJETO:** El objeto principalmente será los  
 14 servicios contables, sin perjuicio de que pueda dedicarse al ejercicio del comercio en  
 15 su forma más amplia, la asesoría fiscal, la asesoría tributaria, contabilidad para Pymes,  
 16 contabilidad de outsourcing, softwares contables y la prestación de servicios de  
 17 asesoría. Para el cumplimiento de sus fines podrá vender, hipotecar, donar y recibir en  
 18 donación toda clase de bienes muebles e inmuebles, pignorar, gravar, arrendar,  
 19 enajenar y en cualquier forma poseer y disponer de toda clase de bienes muebles e  
 20 inmuebles, derechos reales y personales. Podrá abrir y operar cuentas corrientes y de  
 21 cualquier otra clase en los Bancos, tanto nacionales como extranjeros y tendrá la  
 22 facultad de recibir propiedad fiduciaria por contrato o por testamento, administrar  
 23 fideicomisos y toda clase de comisiones de confianza, igual que ejecutar toda clase de  
 24 mandatos lícitos y remunerados. Podrá formar parte de otras sociedades. Asimismo,  
 25 podrá la sociedad adquirir sus propias acciones, pero en ningún caso podrá hacerlo  
 26 por la suma menor a su valor nominal, salvo que las adquiera por adjudicación judicial  
 27 en pago de créditos a su favor, abrir todo tipo de cuentas en bancos e instituciones  
 28 financieras nacionales o extranjeros, y en forma amplia, desenvolverse en su giro con  
 29 entera personalidad jurídica, sin más limitaciones que las que le impongan las leyes,  
 30 sus compromisos o el presente pacto. **CUARTA: DEL PLAZO SOCIAL:** El plazo social

1 será de CIENTO AÑOS a partir de la fecha de su constitución. **QUINTA: DEL CAPITAL**

2 **SOCIAL:** El capital social será la suma de **CINCUENTA MILLONES DE COLONES**

3 representado por **DIEZ** acciones comunes y nominativas con un valor de **CINCO**

4 **MILLONES DE COLONES** cada una, íntegramente suscritas y pagadas por los socios

5 de la siguiente forma: **CINCO ACCIONES** aportadas por el socio **TENCIO PORRAS**

6 **PEREZ** y **CINCO ACCIONES** aportadas por el socia **MARIA CHAVARRIA CASTRO,**

7 mediante el aporte del primer socio de un inmueble inscrito en el Registro de la

8 Propiedad, partido de Cartago matrícula número tres siete dos siete cinco tres cero

9 cero cero, cuya naturaleza es terreno para construir con una casa de habitación,

10 situada en el distrito tres Carmen, del cantón Central de la provincia de Cartago, con

11 una medida de cuatrocientos veinte metros cuadrados, con los linderos actuales según

12 indica el Registro Nacional, al norte Asociación Viví Dan, al sur calle pública, al este

13 Bellanira Hidalgo Arias, al oeste Lote Adelia Romero Loría, todo lo cual doy fe y se

14 ajusta en un todo al plano catastro C - dos millones doscientos veintisiete mil

15 novecientos dieciocho dos mil diecinueve, el cual valora el inmueble en la suma de

16 **VEINTICINCO MILLONES DE COLONES.** Por lo tanto, se solicita la inscripción de la

17 finca en el registro de bienes inmuebles a favor de esta sociedad y a su vez se solicita

18 el levantamiento de oficio de la hipoteca inscrita al tomo mil novecientos noventa y

19 ocho, asiento siete mil trescientos setenta y cuatro consecutivo uno, secuencia dos

20 subsecuencias uno, ya que no se han presentado interrupciones y el plazo se

21 encuentra vencido, dejando libre de ese gravamen al inmueble citado. La segunda

22 socia aporta la entrega de una letra de cambio cero cero cero uno, por la suma de

23 veinticinco millones de colones por un plazo de tres meses. La letra de cambio es

24 recibida por su valor nominal, para los efectos del artículo dieciocho del Código de

25 Comercio. El suscrito notario da fe en la manifestación de las partes que el capital

26 social fue suscrito y aportado tal y como se indicó anteriormente. **SEXTA: DE LAS**

27 **ACCIONES:** Las acciones serán firmadas por el Presidente de la Junta Directiva.

28 **SÉTIMA: DE LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS:** La Asamblea General de

29 Accionistas será convocada por el Presidente de la Junta Directiva o por cualquier

30 socio interesado, por medio de aviso publicado en la Gaceta con no menos de quince

N° 003



**PROCOLO**  
**1 334 003 D1**



1 días de anticipación a la Asamblea, no contándose dentro del plazo el día de la  
 2 publicación, ni el de la celebración de la Asamblea y se ajustara a lo dispuesto en los  
 3 artículos ciento cincuenta y cinco y ciento cincuenta seis del Código de Comercio,  
 4 según sea Ordinaria o Extraordinaria; no obstante, se prescindirá de la convocatoria  
 5 cuando estando reunida la totalidad de los socios, acuerden celebrar asamblea y se  
 6 conformen expresamente con que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará  
 7 constar en el acta que habrán de firmar todos. **OCTAVA: DE LA ADMINISTRACION:**  
 8 Los negocios sociales serán administrados por una Junta Directiva o Consejo de  
 9 Administración integrado por un PRESIDENTE, UN SECRETARIO Y UN TESORERO,  
 10 quienes durarán en sus cargos por todo el plazo social. La representación judicial y  
 11 extrajudicial le corresponde al PRESIDENTE y SECRETARIA de la Junta Directiva,  
 12 quienes tendrán facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de  
 13 conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, podrá  
 14 además sustituir su poder en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de  
 15 nuevo, en todo caso reservándose o no sus facultades originales, igualmente podrá  
 16 nombrar toda clase de apoderados especiales, generales o generalísimos, revocar  
 17 esos poderes y conferir otros de nuevo. El Presidente y el Secretario tendrán  
 18 individualmente facultades de Apoderados Generales conforme al artículo mil  
 19 doscientos cincuenta y cinco del Código Civil, y actuando de manera conjunta tendrán  
 20 facultades de Apoderados Generalísimos sin límite de suma conforme al artículo mil  
 21 doscientos cincuenta y tres del Código Civil. **NOVENA: DE LAS REUNIONES DE LA**  
 22 **JUNTA DIRECTIVA:** La Junta Directiva se reunirá ordinariamente una vez al año y  
 23 extraordinariamente cuando sea convocada por el Presidente. La convocatoria a  
 24 sesión de Junta Directiva será efectuada mediante cualquier medio escrito con no  
 25 menos de cuarenta y ocho horas anticipación a la sesión. Las reuniones tendrán  
 26 quórum con la asistencia de al menos dos de sus miembros y las resoluciones se  
 27 tomarán por mayoría de votos, en caso de empate, quien actúe como Presidente del  
 28 Consejo decidirá con doble voto. **DECIMA: DE LOS INVENTARIOS Y BALANCES:**  
 29 Cada año, el treinta de setiembre se practicará un inventario y balance. En la  
 30 confección de este se estimarán los valores del activo por el precio del día, los créditos

1 dudosos por su valor probable, no pudiendo figurar en el activo los créditos  
2 incobrables. Los dividendos se pagarán en proporción de las acciones socio y las  
3 pérdidas se soportarán en esa misma proporción y Hasta por el aporte social hecho  
4 por ellos. De las utilidades metas de cada ejercicio anual se destinará un cinco por  
5 ciento para la formación de un fondo de reserva legal, obligación que cesará cuando  
6 dicha reserva legal alcance el veinte por ciento del Capital Social de la sociedad.

7 **UNDECIMA: DE LA VIGILANCIA:** La vigilancia de la sociedad estará a cargo de un  
8 fiscal, socio o extraño de nombramiento de la Asamblea General de Accionistas, quien  
9 durará en su cargo por todo el plazo social salvo remoción por parte del órgano que lo  
10 nombró y cuyas atribuciones son las consignadas en el artículo ciento noventa y siete  
11 del Código de Comercio. **DUODECIMA: AGENTE RESIDENTE:** La sociedad podrá  
12 tener un agente residente si fuera necesario. **DÉCIMA TERCERA: DE LA**  
13 **DISOLUCION Y LA LIQUIDACION:** La sociedad se disolverá por cualquiera de las  
14 causas establecidas en el artículo doscientos uno del Código de Comercio. En cuyo  
15 caso se procederá a la liquidación por medio de un liquidador, que tendrá las  
16 facultades que le sean fijadas en el acto de su nombramiento, todo de conformidad  
17 con el artículo doscientos nueve y siguientes del Código de Comercio. **HASTA AQUÍ**

18 **LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD:** En este mismo acto, constituidos los socios en  
19 Asamblea General de Accionistas, acuerdan aprobar los anteriores estatutos y hacer  
20 los siguientes nombramientos: **PRESIDENTE:** El socio **TENCIO PORRAS PEREZ** de  
21 calidades antes indicadas. **SECRETARIA:** La socia **MARIA CHAVARRIA CASTRO** de  
22 calidades antes indicadas. **TESORERA:** **GLADYS ÁVILA CHINCHILLA**, mayor,  
23 divorciada una vez, Arquitecta, vecina de San José, San Antonio de Coronado,  
24 Urbanización La Amistad, casa treinta y seis, cédula de identidad tres cero uno ocho  
25 cuatro cero seis dos cinco. **FISCAL:** **LORENA HIDALGO ÁVILA**, mayor, casada una  
26 vez, Administradora de Negocios, vecina de San José, San Antonio de Coronado, del  
27 Depósito Luke veinticinco Norte, cédula de identidad tres cero dos nueve seis cero uno  
28 siete dos. Estando el presidente y la secretaria presentes aceptan los cargos en que  
29 fueron nombrados y los demás aceptan los cargos por medio de cartas las cuales  
30 guardo en mi archivo de referencias, los cuales juran su fiel cumplimiento y




N° 004



PROTOCOLO  
1 334 004 D1



1 desempeño y entran de inmediato en el ejercicio de sus funciones. Que de  
2 conformidad con lo dispuesto por el artículo quince ter de la ley número siete mil  
3 setecientos ochenta y seis, reformada por la ley número nueve mil cuatrocientos  
4 cuarenta y nueve, la señora María Chavarría Castro declara bajo la fe de juramento y con  
5 pleno conocimiento de las penas con que el código penal de Costa Rica castiga el  
6 delito de perjurio, lo que es apercibido e impuesto por el suscrito notario en este acto,  
7 que el monto de la letra de cambio aportada en la constitución esta la sociedad por la  
8 suma de veinticinco millones de colones, se cancelaran con recursos propios  
9 originados en ahorros personales. ES TODO. - Expido un testimonio para la sociedad.  
10 Leído lo anterior a los comparecientes lo encuentran conforme dicen que lo aprueban y  
11 juntos firmamos en la ciudad de San José, Pavas, a las diez horas del día veinte del  
12 mes de octubre del año dos mil veinte.

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



OVIEDO MORA  
30610



**JACQUELINE OVIEDO MORA**, Notaria Pública con oficina en San José, Central, Pavas cincuenta metros este y noventa metros al sur de la Plaza Pavas, con documento de identidad uno uno uno tres siete cero cinco cuatro uno Y DICEN: comparecen **TENCIO PORRAS PEREZ**, mayor, de nacionalidad costarricense, vecino de Pitahaya, Central, Pavas cincuenta metros al este, casa color verde, con documento de identidad uno uno uno tres cero dos, y **MARIA CHAVARRIA CASTRO**, de nacionalidad costarricense, vecina de San José, Pavas cincuenta metros al sur de la Iglesia Nazareno, quien porta la cédula de identidad

número uno uno uno tres siete cero cinco cuatro uno **Y DICEN**: Que han convenido en constituir una sociedad anónima, que se regirá de acuerdo al Código de Comercio vigente así como las siguientes cláusulas: **PRIMERA: DEL NOMBRE**: La sociedad se denominará: con el número de cédula jurídica que se asigne a la sociedad al inscribirse, más su respectivo aditamento, pudiendo abreviarse las dos últimas palabras en "S.A." **SEGUNDA: DEL DOMICILIO SOCIAL**: El domicilio social será en la provincia de Cartago, Central, Carmen, Barrio Santa Fe, de la plaza de deportes cien metros al oeste, casa color verde, número veintiséis, sin perjuicio de establecer agencias y sucursales en cualquier parte de la República o fuera de ella. **TERCERA. DEL OBJETO**: El objeto principalmente será los servicios contables, sin perjuicio de que pueda dedicarse al ejercicio del comercio en su forma más amplia, la asesoría fiscal, la asesoría tributaria, contabilidad para Pymes, contabilidad de outsourcing, softwares contables y la prestación de servicios de asesoría. Para el cumplimiento de sus fines podrá vender, hipotecar, donar y recibir en donación toda clase de bienes



11 0 2 3 0 6 1 0 JAQUELINE OVIEDO MORA

17 16 9-4 18 2066 3

JAQUELINE OVIEDO MORA

110230610



muebles e inmuebles, pignorar, gravar, arrendar, enajenar y en cualquier forma poseer y disponer de toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales. Podrá abrir y operar cuentas corrientes y de cualquier otra clase en los Bancos, tanto nacionales como extranjeros y tendrá la facultad de recibir propiedad fiduciaria por contrato o por testamento, administrar fideicomisos y toda clase de comisiones de confianza, igual que ejecutar toda clase de mandatos lícitos y remunerados. Podrá formar parte de otras sociedades. Asimismo, podrá la sociedad adquirir sus propias acciones, pero en ningún caso podrá hacerlo por la suma menor a su valor nominal, salvo que las adquiriera por adjudicación judicial en pago de créditos a su favor, abrir todo tipo de cuentas en bancos e instituciones financieras nacionales o extranjeros, y en forma amplia, desenvolverse en su giro con entera personalidad jurídica, sin más limitaciones que las que le impongan las leyes, sus compromisos o el presente pacto. **CUARTA: DEL PLAZO SOCIAL:** El plazo social será de CIEN AÑOS a partir de la fecha de su constitución. **QUINTA: DEL CAPITAL SOCIAL:** El capital social será la suma de **CINCUENTA MILLONES DE COLONES** representado por **DIEZ** acciones comunes y nominativas con un valor de **CINCO MILLONES DE COLONES** cada una, íntegramente suscritas y pagadas por los socios de la siguiente forma: **CINCO ACCIONES** aportadas por el socio **TENCIO PORRAS PEREZ** y **CINCO ACCIONES** aportadas por el socia **MARIA CHAVARRIA CASTRO**, mediante el aporte del primer socio de un inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, partido de Cartago matrícula número tres siete dos siete cinco tres cero cero cero, cuya naturaleza es terreno para construir con una casa de habitación, situada en el distrito tres Carmen, del cantón Central de la provincia de Cartago, con una medida de cuatrocientos veinte metros cuadrados, con los linderos actuales según indica el



110230610 JAQUELINE OVIEDO MORA

17159-41820553

JAQUELINE OVIEDO MORA

110230610



Registro Nacional, al norte Asociación Viví Dan, al sur calle pública, al este Bellanira Hidalgo Arias, al oeste Lote Adelia Romero Loría, todo lo cual doy fe y se ajusta en un todo al plano catastro C - dos millones doscientos veintisiete mil novecientos dieciocho dos mil diecinueve, el cual valora el inmueble en la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE COLONES**. Por lo tanto, se solicita la inscripción de la finca en el registro de bienes y muebles a favor de esta sociedad y a su vez se solicita el levantamiento de oficio de la hipoteca inscrita al tomo mil novecientos noventa y ocho, asiento siete mil trescientos setenta y cuatro consecutivo uno, secuencia dos, subsecuencia uno, ya que el plazo se encuentra vencido, dejando libre de ese gravamen al inmueble citado. La segunda socia aporta la entrega de una letra de cambio cero cero cero uno, por la suma de veinticinco millones de colones por un plazo de tres meses. La letra de cambio es recibida por su valor nominal, para los efectos del artículo dieciocho del Código de Comercio. El suscrito notario da fe en la manifestación de las partes que el capital social fue suscrito y aportado tal y como se indicó anteriormente. **SEXTA: DE LAS ACCIONES:** Las acciones serán firmadas por el Presidente de la Junta Directiva. **SÉTIMA: DE LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS:** La Asamblea General de Accionistas será convocada por el Presidente de la Junta Directiva o por cualquier socio interesado, por medio de aviso publicado en la Gaceta con no menos de quince días de anticipación a la Asamblea, no contándose dentro del plazo el día de la publicación, ni el de la celebración de la Asamblea y se ajustara a lo dispuesto en los artículos ciento cincuenta y cinco y ciento cincuenta seis del Código de Comercio, según sea Ordinaria o Extraordinaria; no obstante, se prescindirá de la convocatoria cuando estando reunida la totalidad de los socios, acuerden celebrar asamblea y se conformen expresamente con que se



110230610 JAQUELINE OVIEDO MORA

17169-41820663

JAQUELINE OVIEDO MORA

110230610



prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta que habrán de firmar todos. **OCTAVA: DE LA ADMINISTRACION:** Los negocios sociales serán administrados por una Junta Directiva o Consejo de Administración integrado por un PRESIDENTE, UN SECRETARIO Y UN TESORERO, quienes durarán en sus cargos por todo el plazo social. La representación judicial y extrajudicial le corresponde al PRESIDENTE y SECRETARIA de la Junta Directiva, quienes tendrán facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, podrá además sustituir su poder en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de nuevo, en todo caso reservándose o no sus facultades originales, igualmente podrá nombrar toda clase de apoderados especiales, generales o generalísimos, revocar esos poderes y conferir otros de nuevo. El Presidente y el Secretario tendrán individualmente facultades de Apoderados Generales conforme al artículo mil doscientos cincuenta y cinco del Código Civil, y actuando de manera conjunta tendrán facultades de Apoderados Generalísimos sin límite de suma conforme al artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil. **NOVENA: DE LAS REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA:** La Junta Directiva se reunirá ordinariamente una vez al año y extraordinariamente cuando sea convocada por el Presidente. La convocatoria a sesión de Junta Directiva será efectuada mediante cualquier medio escrito con no menos de cuarenta y ocho horas anticipación a la sesión. Las reuniones tendrán quórum con la asistencia de al menos dos de sus miembros y las resoluciones se tomarán por mayoría de votos, en caso de empate, quien actúe como Presidente del Consejo decidirá con doble voto. **DECIMA: DE LOS INVENTARIOS Y BALANCES:** Cada año, el treinta de setiembre se practicará un inventario y balance. En la confección de este se estimarán los



11 0 2 3 0 6 1 0 JAQUELINE OVIEDO MORA

17169-41820663

JAQUELINE OVIEDO MORA

110230610



valores del activo por el precio del día, los créditos dudosos por su valor probable, no pudiendo figurar en el activo los créditos incobrables. Los dividendos se pagarán en proporción de las acciones socio y las pérdidas se soportarán en esa misma proporción y Hasta por el aporte social hecho por ellos. De las utilidades metas de cada ejercicio anual se destinará un cinco por ciento para la formación de un fondo de reserva legal, obligación que cesará cuando dicha reserva legal alcance el veinte por ciento del Capital Social de la sociedad. **UNDECIMA: DE LA VIGILANCIA:** La vigilancia de la sociedad estará a cargo de un fiscal, socio o extraño de nombramiento de la Asamblea General de Accionistas, quien durará en su cargo por todo el plazo social salvo remoción por parte del órgano que lo nombró y cuyas atribuciones son las consignadas en el artículo ciento noventa y siete del Código de Comercio. **DUODECIMA: AGENTE RESIDENTE:** La sociedad podrá tener un agente residente si fuera necesario. **DÉCIMA TERCERA: DE LA DISOLUCION Y LA LIQUIDACION:** La sociedad se disolverá por cualquiera de las causas establecidas en el artículo doscientos uno del Código de Comercio. En cuyo caso se procederá a la liquidación por medio de un liquidador, que tendrá las facultades que le sean fijadas en el acto de su nombramiento, todo de conformidad con el articulo doscientos nueve y siguientes del Código de Comercio. **HASTA AQUÍ LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD:** En este mismo acto, constituidos los socios en Asamblea General de Accionistas, acuerdan aprobar los anteriores estatutos y hacer los siguientes nombramientos: **PRESIDENTE:** El socio **TENCIO PORRAS PEREZ** de calidades antes indicadas. **SECRETARIA:** La socia **MARIA CHAVARRIA CASTRO** de calidades antes indicadas. **TESORERA:** **GLADYS ÁVILA CHINCHILLA**, mayor, divorciada una vez, Arquitecta, vecina de San José, San Antonio de Coronado, Urbanización La Amistad,



110230610 JAQUELINE OVIEDO MORA

17169=41820663

JAQUELINE OVIEDO MORA

110230610



casa treinta y seis, cédula de identidad tres cero uno ocho cuatro cero seis dos cinco.

**FISCAL: LORENA HIDALGO ÁVILA**, mayor, casada una vez, Administradora de Negocios, vecina de San José, San Antonio de Coronado, del Depósito Luke veinticinco Norte, cédula de identidad tres cero dos nueve seis cero uno siete dos. Estando el presidente y la secretaria presentes aceptan los cargos en que fueron nombrados y los demás aceptan los cargos por medio de cartas las cuales guardo en mi archivo de referencias, los cuales juran su fiel cumplimiento y desempeño y entran de inmediato en el ejercicio de sus funciones. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo quince ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, reformada por la ley número nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve, la señora María Chavarría Castro declara bajo la fe de juramento y con pleno conocimiento de las penas con que el código penal de Costa Rica castiga el delito de perjurio, lo que es apercibido e impuesto por el suscrito notario en este acto, que el monto de la letra de cambio aportada en la constitución esta la sociedad por la suma de veinticinco millones de colones, se cancelaran con recursos propios originados en ahorros personales. **ES TODO.** - Expido un testimonio para la sociedad. Leído lo anterior a los comparecientes lo encuentran conforme dicen que lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, Pavas, a las diez horas del día veinte del mes de octubre del año dos mil veinte. ILEGIBLE-ILEGIBLE-ILEGIBLE- LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO DOS VISIBLE FOLIO UNO VUELTO HASTA EL FOLIO CUATRO FRENTE DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA QUE FUE CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO A LA MISMA HORA, FECHA Y LUGAR DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



110230610 JAQUELINE OVIEDO MORA

17169-41820663

JAQUELINE OVIEDO MORA  
110230610




Hago constar que los derechos y timbres, correspondientes al presente documento, se pagaron mediante los enteros número: CUATRO SIETE DOS TRES UNO CERO CERO TRES UNO y TRES UNO CINCO DOS UNO DOS CERO OCHO DOS San José, once horas de veinte de octubre del año dos mil veinte.



110230610 JAQUELINE OVIEDO MORA

17169-41820663

## Índices

INDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADO POR LA NOTARIA  
LICDA. OVIEDO MORA, JAQUELINE  
CARNE 110230610

Primera Quincena del mes de octubre del dos mil veinte

TOMO	FOLIO INICIAL Y FINAL	NÚMERO	FECHA	HORA	ACTO	PARTES
Primero	001 Vuelto	UNO	06/10/2020	09:11 am	Levantamiento de gravamen, régimen de habitación familiar	Diana Pérez Galdós
-----ULTIMA LINEA-----						




Licda. Jaqueline Oviedo Mora  
06 de noviembre de 2020

INDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADO POR LA NOTARIA  
LICDA. OVIEDO MORA, JAQUELINE  
CARNE 110230610


Segunda Quincena del mes de octubre del dos mil veinte

TOMO	FOLIO INICIAL Y FINAL	NÚMERO	FECHA	HORA	ACTO	PARTES
Primero	Del 001 Vuelto al 004 Frente	DOS	20/10/2020	10:00 am	Constitución de Sociedad Numero 3-101-102025 S.A. y Declaración Jurada	Tencio Porras Pérez / María Chavarría Castro
-----ULTIMA LINEA-----						




Licda. Jaqueline Oviedo Mora  
20 de noviembre de 2020

## Protocolo de Referencias

1	<b>NUMERO UNO:</b> Ante mí, <b>JAQUELINE OVIEDO MORA</b> , Notaria Pública con oficina abierta en
2	la ciudad de San José, Central, Pavas cincuenta metros este y noventa metros norte del Súper
3	Compro Plaza Pavas, con documento de identidad uno uno cero dos tres cero seis uno cero,
4	comparece la señora <b>DIANA PEREZ GALDOS</b> , mayor, casada en primeras nupcias, del
5	hogar, de nacionalidad costarricense, vecina de Pavas, Central, San José, de la plaza de
6	deportes cien metros al oeste, número de casa diez CC, con documento de identidad uno cero
7	dos tres uno cero nueve tres, ocho, <b>Y DICE:</b> que el señor <b>TENCIO PORRAS PEREZ</b> , mayor,
8	soltero, contador público, de nacionalidad costarricense, vecino de Pitahaya, Central, San
9	José, del parque doscientos metros al este, casa color verde, con documento de identidad uno
10	cero siete uno dos cero tres cero dos, es propietario del inmueble inscrito en el Registro de la
11	Propiedad, partido de Cartago matrícula número tres siete dos siete cinco tres cero cero cero,
12	que esta afecto a habitación familiar, siendo su beneficiado la compareciente <b>DIANA PEREZ</b>
13	<b>GALDOS</b> , y que por este acto renuncia y solicita la cancelación del gravamen de habitación
14	familiar que afecta a este inmueble, inscrito al tomo dos mil cinco, asiento ciento cincuenta mil
15	ochocientos tres consecutivo uno, secuencia dos subsecuencia uno, dejando libre de ese
16	gravamen al inmueble citado. <b>ES TODO.</b> Advertimos al compareciente acerca de la
17	trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones y entendido acepta. Guardo copia en mi
18	archivo de referencia de todos los documentos, copias de documentos de identidad, informe
19	registral y recibo del pago. Expido un primer testimonio para el compareciente. Leído lo escrito,
20	a los comparecientes, resultó conforme, lo aprueba y juntos firmamos en la ciudad de San
21	José, a las nueve horas y once minutos del día seis del mes de octubre del año dos mil veinte.
22	
23	
24	
25	
26	<b>NUMERO DOS:</b> Ante mí, <b>JAQUELINE OVIEDO MORA</b> , Notaria Pública con oficina abierta en
27	la ciudad de San José, Central, Pavas cincuenta metros este y noventa metros norte del Súper
28	Compro Plaza Pavas, con documento de identidad uno uno cero dos tres cero seis uno cero,
29	comparecen <b>TENCIO PORRAS PEREZ</b> , mayor, soltero, contador público, de nacionalidad
30	costarricense, vecino de Pitahaya, Central, San José, del parque doscientos metros al este,

N° 002



**PROTOCOLO**  
**1 334 002 D1**



1	casa color verde, con documento de identidad uno cero siete uno dos cero tres cero
2	dos, y <b>MARIA CHAVARRIA CASTRO</b> , mayor, soltera, contadora pública, de
3	nacionalidad costarricense, vecina de San José, Central, Pavas, diagonal a la iglesia
4	Nazareno, quien porta la cédula de identidad número uno uno uno tres siete cero cinco
5	cuatro uno Y DICEN: Que han convenido en constituir una sociedad anónima, que se
6	regirá de acuerdo al Código de Comercio vigente así como las siguientes cláusulas:
7	<b>PRIMERA: DEL NOMBRE:</b> La sociedad se denominará: con el número de cédula
8	jurídica que se asigne a la sociedad al inscribirse, más su respectivo aditamento,
9	pudiendo abreviarse las dos últimas palabras en "S.A." <b>SEGUNDA: DEL DOMICILIO</b>
10	<b>SOCIAL:</b> El domicilio social será en la provincia de Cartago, Central, Carmen, Barrio
11	Santa Fe, de la plaza de deportes cien metros al oeste, casa color verde, número
12	veintiséis, sin perjuicio de establecer agencias y sucursales en cualquier parte de la
13	República o fuera de ella. <b>TERCERA. DEL OBJETO:</b> El objeto principalmente será los
14	servicios contables, sin perjuicio de que pueda dedicarse al ejercicio del comercio en
15	su forma más amplia, la asesoría fiscal, la asesoría tributaria, contabilidad para Pymes,
16	contabilidad de outsourcing, softwares contables y la prestación de servicios de
17	asesoría. Para el cumplimiento de sus fines podrá vender, hipotecar, donar y recibir en
18	donación toda clase de bienes muebles e inmuebles, pignorar, gravar, arrendar,
19	enajenar y en cualquier forma poseer y disponer de toda clase de bienes muebles e
20	inmuebles, derechos reales y personales. Podrá abrir y operar cuentas corrientes y de
21	cualquier otra clase en los Bancos, tanto nacionales como extranjeros y tendrá la
22	facultad de recibir propiedad fiduciaria por contrato o por testamento, administrar
23	fideicomisos y toda clase de comisiones de confianza, igual que ejecutar toda clase de
24	mandatos lícitos y remunerados. Podrá formar parte de otras sociedades. Asimismo,
25	podrá la sociedad adquirir sus propias acciones, pero en ningún caso podrá hacerlo
26	por la suma menor a su valor nominal, salvo que las adquiriera por adjudicación judicial
27	en pago de créditos a su favor, abrir todo tipo de cuentas en bancos e instituciones
28	financieras nacionales o extranjeros, y en forma amplia, desenvolverse en su giro con
29	entera personalidad jurídica, sin más limitaciones que las que le impongan las leyes,
30	sus compromisos o el presente pacto. <b>CUARTA: DEL PLAZO SOCIAL:</b> El plazo social

1	será de CIENTO AÑOS a partir de la fecha de su constitución. QUINTA: DEL CAPITAL
2	<b>SOCIAL:</b> El capital social será la suma de CINCUENTA MILLONES DE COLONES
3	representado por DIEZ acciones comunes y nominativas con un valor de CINCO
4	MILLONES DE COLONES cada una, íntegramente suscritas y pagadas por los socios
5	de la siguiente forma: CINCO ACCIONES aportadas por el socio TENCIO PORRAS
6	PEREZ y CINCO ACCIONES aportadas por el socia MARIA CHAVARRIA CASTRO,
7	mediante el aporte del primer socio de un inmueble inscrito en el Registro de la
8	Propiedad, partido de Cartago matrícula número tres siete dos siete cinco tres cero
9	cero cero, cuya naturaleza es terreno para construir con una casa de habitación,
10	situada en el distrito tres Carmen, del cantón Central de la provincia de Cartago, con
11	una medida de cuatrocientos veinte metros cuadrados, con los linderos actuales según
12	indica el Registro Nacional, al norte Asociación Viví Dan, al sur calle pública, al este
13	Bellanira Hidalgo Arias, al oeste Lote Adelia Romero Loria, todo lo cual doy fe y se
14	ajusta en un todo al plano catastro C - dos millones doscientos veintisiete mil
15	novecientos dieciocho dos mil diecinueve, el cual valora el inmueble en la suma de
16	VEINTICINCO MILLONES DE COLONES. Por lo tanto, se solicita la inscripción de la
17	finca en el registro de bienes inmuebles a favor de esta sociedad y a su vez se solicita
18	el levantamiento de oficio de la hipoteca inscrita al tomo mil novecientos noventa y
19	ocho, asiento siete mil trescientos setenta y cuatro consecutivo uno, secuencia dos
20	subsecuencias uno, ya que no se han presentado interrupciones y el plazo se
21	encuentra vencido, dejando libre de ese gravamen al inmueble citado. La segunda
22	socia aporta la entrega de una letra de cambio cero cero cero uno, por la suma de
23	veinticinco millones de colones por un plazo de tres meses. La letra de cambio es
24	recibida por su valor nominal, para los efectos del artículo dieciocho del Código de
25	Comercio. El suscrito notario da fe en la manifestación de las partes que el capital
26	social fue suscrito y aportado tal y como se indicó anteriormente. SEXTA: DE LAS
27	ACCIONES: Las acciones serán firmadas por el Presidente de la Junta Directiva.
28	<b>SÉTIMA: DE LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS:</b> La Asamblea General de
29	Accionistas será convocada por el Presidente de la Junta Directiva o por cualquier
30	socio interesado, por medio de aviso publicado en la Gaceta con no menos de quince

N° 003



**PROTOCOLO**  
**1 334 003 D1**



1 días de anticipación a la Asamblea, no contándose dentro del plazo el día de la  
 2 publicación, ni el de la celebración de la Asamblea y se ajustara a lo dispuesto en los  
 3 artículos ciento cincuenta y cinco y ciento cincuenta seis del Código de Comercio,  
 4 según sea Ordinaria o Extraordinaria; no obstante, se prescindirá de la convocatoria  
 5 cuando estando reunida la totalidad de los socios, acuerden celebrar asamblea y se  
 6 conformen expresamente con que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará  
 7 constar en el acta que habrán de firmar todos. **OCTAVA: DE LA ADMINISTRACION:**  
 8 Los negocios sociales serán administrados por una Junta Directiva o Consejo de  
 9 Administración integrado por un PRESIDENTE, UN SECRETARIO Y UN TESORERO,  
 10 quienes durarán en sus cargos por todo el plazo social. La representación judicial y  
 11 extrajudicial le corresponde al PRESIDENTE y SECRETARIA de la Junta Directiva,  
 12 quienes tendrán facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de  
 13 conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, podrá  
 14 además sustituir su poder en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de  
 15 nuevo, en todo caso reservándose o no sus facultades originales, igualmente podrá  
 16 nombrar toda clase de apoderados especiales, generales o generalísimos, revocar  
 17 esos poderes y conferir otros de nuevo. El Presidente y el Secretario tendrán  
 18 individualmente facultades de Apoderados Generales conforme al artículo mil  
 19 doscientos cincuenta y cinco del Código Civil, y actuando de manera conjunta tendrán  
 20 facultades de Apoderados Generalísimos sin límite de suma conforme al artículo mil  
 21 doscientos cincuenta y tres del Código Civil. **NOVENA: DE LAS REUNIONES DE LA**  
 22 **JUNTA DIRECTIVA:** La Junta Directiva se reunirá ordinariamente una vez al año y  
 23 extraordinariamente cuando sea convocada por el Presidente. La convocatoria a  
 24 sesión de Junta Directiva será efectuada mediante cualquier medio escrito con no  
 25 menos de cuarenta y ocho horas anticipación a la sesión. Las reuniones tendrán  
 26 quórum con la asistencia de al menos dos de sus miembros y las resoluciones se  
 27 tomarán por mayoría de votos, en caso de empate, quien actúe como Presidente del  
 28 Consejo decidirá con doble voto. **DECIMA: DE LOS INVENTARIOS Y BALANCES:**  
 29 Cada año, el treinta de setiembre se practicará un inventario y balance. En la  
 30 confección de este se estimarán los valores del activo por el precio del día, los créditos

1 dudosos por su valor probable, no pudiendo figurar en el activo los créditos  
2 incobrables. Los dividendos se pagarán en proporción de las acciones socio y las  
3 pérdidas se soportarán en esa misma proporción y Hasta por el aporte social hecho  
4 por ellos. De las utilidades metas de cada ejercicio anual se destinará un cinco por  
5 ciento para la formación de un fondo de reserva legal, obligación que cesará cuando  
6 dicha reserva legal alcance el veinte por ciento del Capital Social de la sociedad.  
7 **UNDECIMA: DE LA VIGILANCIA:** La vigilancia de la sociedad estará a cargo de un  
8 fiscal, socio o extraño de nombramiento de la Asamblea General de Accionistas, quien  
9 durará en su cargo por todo el plazo social salvo remoción por parte del órgano que lo  
10 nombró y cuyas atribuciones son las consignadas en el artículo ciento noventa y siete  
11 del Código de Comercio. **DUODECIMA: AGENTE RESIDENTE:** La sociedad podrá  
12 tener un agente residente si fuera necesario. **DÉCIMA TERCERA: DE LA**  
13 **DISOLUCION Y LA LIQUIDACION:** La sociedad se disolverá por cualquiera de las  
14 causas establecidas en el artículo doscientos uno del Código de Comercio. En cuyo  
15 caso se procederá a la liquidación por medio de un liquidador, que tendrá las  
16 facultades que le sean fijadas en el acto de su nombramiento, todo de conformidad  
17 con el artículo doscientos nueve y siguientes del Código de Comercio. **HASTA AQUÍ**  
18 **LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD:** En este mismo acto, constituidos los socios en  
19 Asamblea General de Accionistas, acuerdan aprobar los anteriores estatutos y hacer  
20 los siguientes nombramientos: **PRESIDENTE:** El socio **TENCIO PORRAS PEREZ** de  
21 calidades antes indicadas. **SECRETARIA:** La socia **MARIA CHAVARRIA CASTRO** de  
22 calidades antes indicadas. **TESORERA:** **GLADYS ÁVILA CHINCHILLA**, mayor,  
23 divorciada una vez, Arquitecta, vecina de San José, San Antonio de Coronado,  
24 Urbanización La Amistad, casa treinta y seis, cédula de identidad tres cero uno ocho  
25 cuatro cero seis dos cinco. **FISCAL:** **LORENA HIDALGO ÁVILA**, mayor, casada una  
26 vez, Administradora de Negocios, vecina de San José, San Antonio de Coronado, del  
27 Depósito Luke veinticinco Norte, cédula de identidad tres cero dos nueve seis cero uno  
28 siete dos. Estando el presidente y la secretaria presentes aceptan los cargos en que  
29 fueron nombrados y los demás aceptan los cargos por medio de cartas las cuales  
30 guardo en mi archivo de referencias, los cuales juran su fiel cumplimiento y





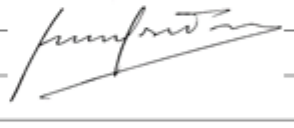

N° 004



PROTOCOLO  
1 334 004 D1



1 desempeño y entran de inmediato en el ejercicio de sus funciones. Que de  
2 conformidad con lo dispuesto por el artículo quince ter de la ley número siete mil  
3 setecientos ochenta y seis, reformada por la ley número nueve mil cuatrocientos  
4 cuarenta y nueve, la señora María Chavarría Castro declara bajo la fe de juramento y con  
5 pleno conocimiento de las penas con que el código penal de Costa Rica castiga el  
6 delito de perjurio, lo que es apercibido e impuesto por el suscrito notario en este acto,  
7 que el monto de la letra de cambio aportada en la constitución esta la sociedad por la  
8 suma de veinticinco millones de colones, se cancelaran con recursos propios  
9 originados en ahorros personales. **ES TODO.** - Expido un testimonio para la sociedad.  
10 Leído lo anterior a los comparecientes lo encuentran conforme dicen que lo aprueban y  
11 juntos firmamos en la ciudad de San José, Pavas, a las diez horas del día veinte del  
12 mes de octubre del año dos mil veinte.

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

## Archivo de referencias

### Escritura # 1 Levantamiento de Gravamen Régimen de habitación familiar

JAQUELINE OVIEDO MORA  
110230610



NUMERO UNO: Ante mí, JAQUELINE OVIEDO MORA, Notaria Pública con oficina abierta en la ciudad de San José, Central, Pavas cincuenta metros este y noventa metros norte del Súper Compro Plaza Pavas, con documento de identidad uno uno| cero dos tres cero seis uno cero, comparece la señora DIANA PEREZ GALDOS, mayor, casada en primeras nupcias, del hogar, de nacionalidad costarricense, vecina de Pavas, Central, San José, de la plaza de deportes cien metros al oeste, número de casa diez CC, con documento de identidad uno cero dos tres uno cero nueve tres, ocho, Y DICE: que el señor TENCIO PORRAS PEREZ, mayor, soltero, contador público, de nacionalidad costarricense, vecino de Pitahaya, Central, San José, del parque doscientos metros al este, casa color verde, con documento de identidad uno cero siete uno dos cero tres cero dos, es propietario del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, partido de Cartago matricula número tres siete dos siete cinco tres cero cero cero, que esta afecto a habitación familiar, siendo su beneficiado la compareciente DIANA PEREZ GALDOS, y que por este acto renuncia y solicita la cancelación del gravamen de habitación familiar que afecta a este inmueble, inscrito al tomo dos mil cinco, asiento ciento cincuenta mil ochocientos tres consecutivo uno, secuencia dos subsecuencia uno, dejando libre de ese gravamen al inmueble citado. ES TODO. Advertimos al compareciente acerca de la trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones y entendido acepta. Guardo copia en mi archivo de referencia de todos los documentos, copias de documentos de identidad, informe registral y recibo del pago. Expido un primer testimonio para el compareciente. Leído lo escrito, a los comparecientes, resultó conforme, lo aprueba y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las nueve horas y once minutos del día seis del mes de octubre del año dos mil veinte. ILEGIBLE-ILEGIBLE- LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y



17459-41820663

11 0 2 3 0 6 1 0 JAQUELINE OVIEDO MORA

JAQUELINE OVIEDO MORA  
110230610



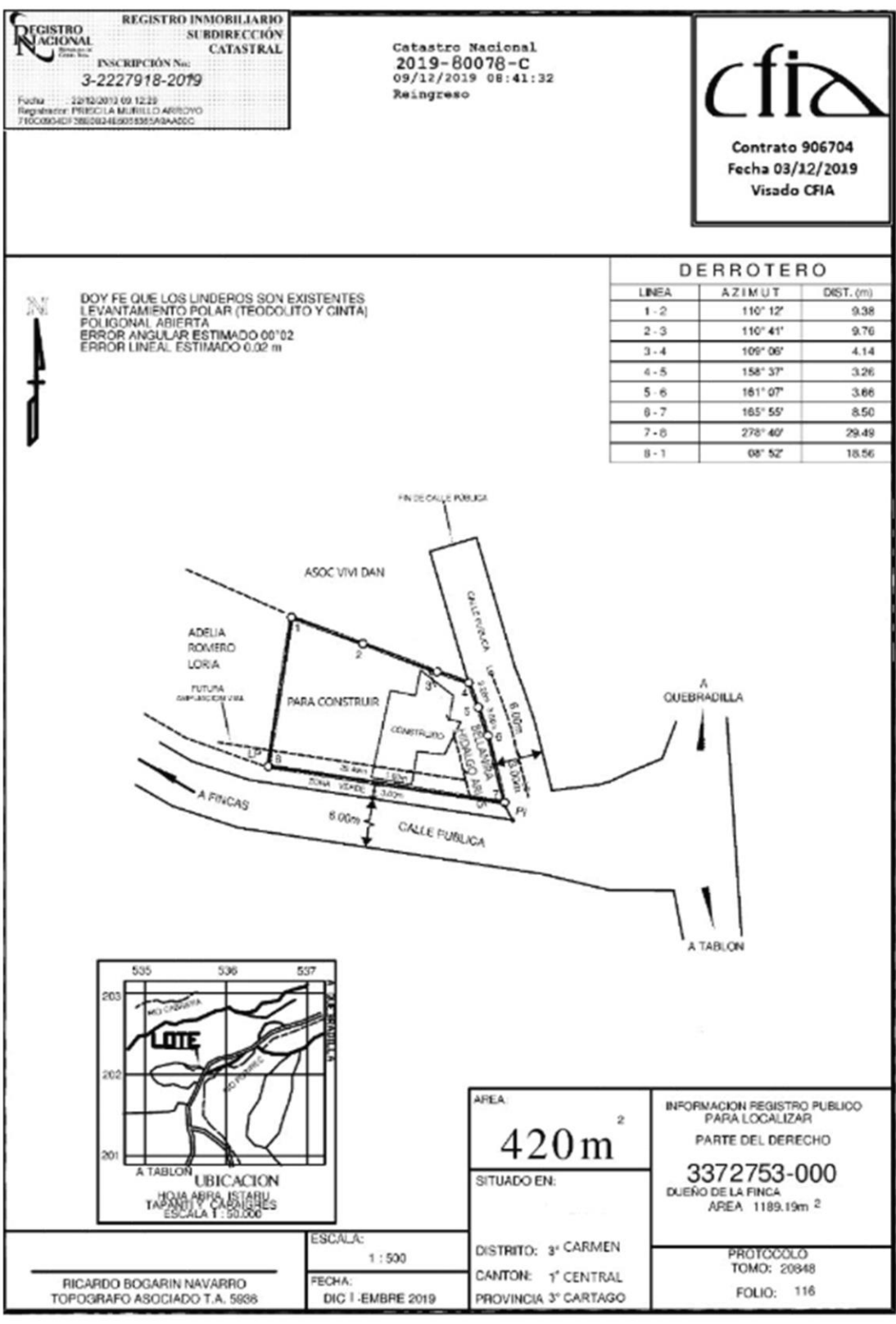
EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO UNO VISIBLE FOLIO UNO VUELTO DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA QUE FUE CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO A LA MISMA HORA, FECHA Y LUGAR DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jaqueline Oviedo Mora'.



11 0 2 3 0 6 1 0 JAQUELINE OVIEDO MORA

1716941820553



REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 372753—000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 372753 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CARMEN CANTON 1-CENTRAL DE LA PROVINCIA DE CARTAGO  
LINDEROS:

NORTE: ASOCIACION VIVI DAN  
SIUR: CALLE PUBLICA  
ESTE: BELLANIRA HIDALGO ARIAS  
OESTE: ADELIA ROMERO LORIA

MIDE: CUATROCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS  
PLANO: C-2227918-2019

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA  
DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO  
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE  
CARTAGO NUMERO 372753Y ADEMAS  
PROVIENE DE 37553 000

VALOR FISCAL: 25,000,000.00 COLONES  
PROPIETARIO:  
TENCIO PORRAS PEREZ  
CEDULA JURIDICA 1-0712-0302  
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON QUINIENTOS MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 1998-00274696-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-ENE-1998

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

HABITACION FAMILIAR  
CITAS: 2005-150803-01-0002-001  
AFECTA A FINCA: 3-00372753 -000  
INICIA EL: 10 DE MARZO DE 2001  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
CONYUGUE EDUARDO PORRAS MORA  
CEDULA DE IDENTIDAD: 2—0898-0562  
ESTADO CIVIL. CASADO UNA VEZ  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 1998-07374-01-0002-001  
AFECTA A FINCA: 3-00372753 -000  
INICIA EL: 19 DE MAYO DE 1998  
FINALIZA EL: 19 DE MAYO DE 2008  
MONTO: UN MILLON  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 15-10-2020 a las 18:09 horas

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

**FECHA**

06/10/2020

**N.º DE FACTURA**

00300006010000000007

**Facturado por: Jaqueline Oviedo Mora**

Número de Identificación: 1-1023-0610

Dirección: San José, Central Pavas

Teléfono: 8710-9706

Fax: 2241-3358

Correo Electrónico:

jackelineoviedo@hotmail.com

**Facturar a: Tencio Porras**

Pérez

Número de Identificación:

1-0712-0302

Teléfono: 6235-2626

Fax: 2227-6935

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	PRECIO POR UNIDAD	TOTAL DE LÍNEA
----------	-------------	-------------------	----------------

1	Honorarios por Levantamiento Afectación Familiar Tomo Primero-Escritura Número Uno	¢ 121,000.00	¢121,000.00
---	--	--------------	-------------

Subtotal	¢ 121,000.00
Impuesto sobre las ventas	¢ 15,730.00
Total	¢ 136,730.00

## Escritura # 2 Constitución de Sociedad Anónima con aporte de inmueble

JAQUELINE OVIEDO MORA

110230610



**NUMERO DOS:** Ante mí, **JAQUELINE OVIEDO MORA**, Notaria Pública con oficina abierta en la ciudad de San José, Central, Pavas cincuenta metros este y noventa metros norte del Súper Compro Plaza Pavas, con documento de identidad uno ~~uno~~ cero dos tres cero seis uno cero, comparecen **TENCIO PORRAS PEREZ**, mayor, soltero, contador público, de nacionalidad costarricense, vecino de Pitahaya, Central, San José, del parque doscientos metros al este, casa color verde, con documento de identidad uno cero siete uno dos cero tres cero dos, y **MARIA CHAVARRIA CASTRO**, mayor, soltera, contadora pública, de nacionalidad costarricense, vecina de San José, Central, Pavas, diagonal a la iglesia Nazareno, quien porta la cédula de identidad número uno uno uno tres siete cero cinco cuatro uno **Y DICEN:** Que han convenido en constituir una sociedad anónima, que se registrará de acuerdo al Código de Comercio vigente así como las siguientes cláusulas: **PRIMERA: DEL NOMBRE:** La sociedad se denominará: con el número de cédula jurídica que se asigne a la sociedad al inscribirse, más su respectivo aditamento, pudiendo abreviarse las dos últimas palabras en "S.A." **SEGUNDA: DEL DOMICILIO SOCIAL:** El domicilio social será en la provincia de Cartago, Central, Carmen, Barrio Santa Fe, de la plaza de deportes cien metros al oeste, casa color verde, número veintiséis, sin perjuicio de establecer agencias y sucursales en cualquier parte de la República o fuera de ella. **TERCERA. DEL OBJETO:** El objeto principalmente será los servicios contables, sin perjuicio de que pueda dedicarse al ejercicio del comercio en su forma más amplia, la asesoría fiscal, la asesoría tributaria, contabilidad para Pymes, contabilidad de outsourcing, softwares contables y la prestación de servicios de asesoría. Para el cumplimiento de sus fines podrá vender, hipotecar, donar y recibir en donación toda clase de bienes



11 0 2 3 0 6 1 0 JAQUELINE OVIEDO MORA

1716941820663

JAQUELINE OVIEDO MORA

110230610



muebles e inmuebles, pignorar, gravar, arrendar, enajenar y en cualquier forma poseer y disponer de toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales. Podrá abrir y operar cuentas corrientes y de cualquier otra clase en los Bancos, tanto nacionales como extranjeros y tendrá la facultad de recibir propiedad fiduciaria por contrato o por testamento, administrar fideicomisos y toda clase de comisiones de confianza, igual que ejecutar toda clase de mandatos lícitos y remunerados. Podrá formar parte de otras sociedades. Asimismo, podrá la sociedad adquirir sus propias acciones, pero en ningún caso podrá hacerlo por la suma menor a su valor nominal, salvo que las adquiera por adjudicación judicial en pago de créditos a su favor, abrir todo tipo de cuentas en bancos e instituciones financieras nacionales o extranjeros, y en forma amplia, desenvolverse en su giro con entera personalidad jurídica, sin más limitaciones que las que le impongan las leyes, sus compromisos o el presente pacto. **CUARTA: DEL PLAZO SOCIAL:** El plazo social será de CIENTO AÑOS a partir de la fecha de su constitución. **QUINTA: DEL CAPITAL SOCIAL:** El capital social será la suma de **CINCUENTA MILLONES DE COLONES** representado por **DIEZ** acciones comunes y nominativas con un valor de **CINCO MILLONES DE COLONES** cada una, íntegramente suscritas y pagadas por los socios de la siguiente forma: **CINCO ACCIONES** aportadas por el socio **TENCIO PORRAS PEREZ** y **CINCO ACCIONES** aportadas por el socia **MARIA CHAVARRIA CASTRO**, mediante el aporte del primer socio de un inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, partido de Cartago matrícula número tres siete dos siete cinco tres cero cero cero, cuya naturaleza es terreno para construir con una casa de habitación, situada en el distrito tres Carmen, del cantón Central de la provincia de Cartago, con una medida de cuatrocientos veinte metros cuadrados, con los linderos actuales según indica el



11 0 2 3 0 6 1 0 JAQUELINE OVIEDO MORA

17159-418 20553

JAQUELINE OVIEDO MORA

110230610



Registro Nacional, al norte Asociación Viví Dan, al sur calle pública, al este Bellanira Hidalgo Arias, al oeste Lote Adelia Romero Loría, todo lo cual doy fe y se ajusta en un todo al plano catastro C - dos millones doscientos veintisiete mil novecientos dieciocho dos mil diecinueve, el cual valora el inmueble en la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE COLONES**. Por lo tanto, se solicita la inscripción de la finca en el registro de bienes y muebles a favor de esta sociedad y a su vez se solicita el levantamiento de oficio de la hipoteca inscrita al tomo mil novecientos noventa y ocho, asiento siete mil trescientos setenta y cuatro consecutivo uno, secuencia dos, subsecuencia uno, ya que el plazo se encuentra vencido, dejando libre de ese gravamen al inmueble citado. La segunda socia aporta la entrega de una letra de cambio cero cero cero uno, por la suma de veinticinco millones de colones por un plazo de tres meses. La letra de cambio es recibida por su valor nominal, para los efectos del artículo dieciocho del Código de Comercio. El suscrito notario da fe en la manifestación de las partes que el capital social fue suscrito y aportado tal y como se indicó anteriormente. **SEXTA: DE LAS ACCIONES:** Las acciones serán firmadas por el Presidente de la Junta Directiva. **SÉTIMA: DE LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS:** La Asamblea General de Accionistas será convocada por el Presidente de la Junta Directiva o por cualquier socio interesado, por medio de aviso publicado en la Gaceta con no menos de quince días de anticipación a la Asamblea, no contándose dentro del plazo el día de la publicación, ni el de la celebración de la Asamblea y se ajustara a lo dispuesto en los artículos ciento cincuenta y cinco y ciento cincuenta seis del Código de Comercio, según sea Ordinaria o Extraordinaria; no obstante, se prescindirá de la convocatoria cuando estando reunida la totalidad de los socios, acuerden celebrar asamblea y se conformen expresamente con que se



110230610 JAQUELINE OVIEDO MORA

17159-41820663

JAQUELINE OVIEDO MORA

110230610



prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta que habrán de firmar todos. **OCTAVA: DE LA ADMINISTRACION:** Los negocios sociales serán administrados por una Junta Directiva o Consejo de Administración integrado por un PRESIDENTE, UN SECRETARIO Y UN TESORERO, quienes durarán en sus cargos por todo el plazo social. La representación judicial y extrajudicial le corresponde al PRESIDENTE y SECRETARIA de la Junta Directiva, quienes tendrán facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, podrá además sustituir su poder en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de nuevo, en todo caso reservándose o no sus facultades originales, igualmente podrá nombrar toda clase de apoderados especiales, generales o generalísimos, revocar esos poderes y conferir otros de nuevo. El Presidente y el Secretario tendrán individualmente facultades de Apoderados Generales conforme al artículo mil doscientos cincuenta y cinco del Código Civil, y actuando de manera conjunta tendrán facultades de Apoderados Generalísimos sin límite de suma conforme al artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil. **NOVENA: DE LAS REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA:** La Junta Directiva se reunirá ordinariamente una vez al año y extraordinariamente cuando sea convocada por el Presidente. La convocatoria a sesión de Junta Directiva será efectuada mediante cualquier medio escrito con no menos de cuarenta y ocho horas anticipación a la sesión. Las reuniones tendrán quórum con la asistencia de al menos dos de sus miembros y las resoluciones se tomarán por mayoría de votos, en caso de empate, quien actúe como Presidente del Consejo decidirá con doble voto. **DECIMA: DE LOS INVENTARIOS Y BALANCES:** Cada año, el treinta de setiembre se practicará un inventario y balance. En la confección de este se estimarán los



110230610 JAQUELINE OVIEDO MORA

17169-41820663

JAQUELINE OVIEDO MORA

110230610



valores del activo por el precio del día, los créditos dudosos por su valor probable, no pudiendo figurar en el activo los créditos incobrables. Los dividendos se pagarán en proporción de las acciones socio y las pérdidas se soportarán en esa misma proporción y Hasta por el aporte social hecho por ellos. De las utilidades metas de cada ejercicio anual se destinará un cinco por ciento para la formación de un fondo de reserva legal, obligación que cesará cuando dicha reserva legal alcance el veinte por ciento del Capital Social de la sociedad. **UNDECIMA: DE LA VIGILANCIA:** La vigilancia de la sociedad estará a cargo de un fiscal, socio o extraño de nombramiento de la Asamblea General de Accionistas, quien durará en su cargo por todo el plazo social salvo remoción por parte del órgano que lo nombró y cuyas atribuciones son las consignadas en el artículo ciento noventa y siete del Código de Comercio. **DUODECIMA: AGENTE RESIDENTE:** La sociedad podrá tener un agente residente si fuera necesario. **DÉCIMA TERCERA: DE LA DISOLUCION Y LA LIQUIDACION:** La sociedad se disolverá por cualquiera de las causas establecidas en el artículo doscientos uno del Código de Comercio. En cuyo caso se procederá a la liquidación por medio de un liquidador, que tendrá las facultades que le sean fijadas en el acto de su nombramiento, todo de conformidad con el articulo doscientos nueve y siguientes del Código de Comercio. **HASTA AQUÍ LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD:** En este mismo acto, constituidos los socios en Asamblea General de Accionistas, acuerdan aprobar los anteriores estatutos y hacer los siguientes nombramientos: **PRESIDENTE:** El socio **TENCIO PORRAS PEREZ** de calidades antes indicadas. **SECRETARIA:** La socia **MARIA CHAVARRIA CASTRO** de calidades antes indicadas. **TESORERA:** **GLADYS ÁVILA CHINCHILLA**, mayor, divorciada una vez, Arquitecta, vecina de San José, San Antonio de Coronado, Urbanización La Amistad,



110230610 JAQUELINE OVIEDO MORA

17169=41820663

JAQUELINE OVIEDO MORA

110230610



casa treinta y seis, cédula de identidad tres cero uno ocho cuatro cero seis dos cinco.

**FISCAL: LORENA HIDALGO ÁVILA**, mayor, casada una vez, Administradora de Negocios, vecina de San José, San Antonio de Coronado, del Depósito Luke veinticinco Norte, cédula de identidad tres cero dos nueve seis cero uno siete dos. Estando el presidente y la secretaria presentes aceptan los cargos en que fueron nombrados y los demás aceptan los cargos por medio de cartas las cuales guardo en mi archivo de referencias, los cuales juran su fiel cumplimiento y desempeño y entran de inmediato en el ejercicio de sus funciones. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo quince ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, reformada por la ley número nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve, la señora María Chavarría Castro declara bajo la fe de juramento y con pleno conocimiento de las penas con que el código penal de Costa Rica castiga el delito de perjurio, lo que es apercibido e impuesto por el suscrito notario en este acto, que el monto de la letra de cambio aportada en la constitución esta la sociedad por la suma de veinticinco millones de colones, se cancelaran con recursos propios originados en ahorros personales. **ES TODO.** - Expido un testimonio para la sociedad. Leído lo anterior a los comparecientes lo encuentran conforme dicen que lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, Pavas, a las diez horas del día veinte del mes de octubre del año dos mil veinte. ILEGIBLE-ILEGIBLE-ILEGIBLE- LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO DOS VISIBLE FOLIO UNO VUELTO HASTA EL FOLIO CUATRO FRENTE DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA QUE FUE CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO A LA MISMA HORA, FECHA Y LUGAR DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



110230610 JAQUELINE OVIEDO MORA

17169-41820663

JAQUELINE OVIEDO MORA  
110230610



Hago constar que los derechos y timbres, correspondientes al presente documento, se pagaron mediante los enteros número: CUATRO SIETE DOS TRES UNO CERO CERO TRES UNO y TRES UNO CINCO DOS UNO DOS CERO OCHO DOS San José, once horas de veinte de octubre del año dos mil veinte.



11 0 2 3 0 6 1 0 JAQUELINE OVIEDO MORA

17169-418 20663

**REGISTRO INMOBILIARIO**  
**SUBDIRECCIÓN CATASTRAL**  
 INSCRIPCIÓN No:  
**3-2227918-2019**  
 Fecha: 22/12/2019 09:12:29  
 Registrador: PRISCILA MURILLO ARROYO  
 710C0904DF38E0924E50B8365A9AADD

Catastro Nacional  
**2019-80078-C**  
 09/12/2019 08:41:32  
 Reingreso

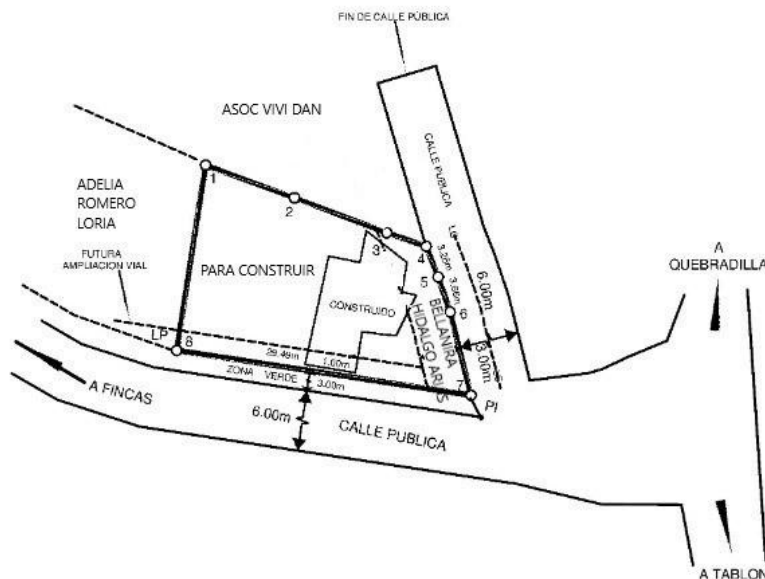
**cfia**  
 Contrato 906704  
 Fecha 03/12/2019  
 Visado CFIA



DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES  
 LEVANTAMIENTO POLAR (TEODOLITO Y CINTA)  
 POLIGONAL ABIERTA  
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°02  
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.02 m

**DERROTERO**

LINEA	AZIMUT	DIST. (m)
1 - 2	110° 12'	9.38
2 - 3	110° 41'	9.76
3 - 4	109° 06'	4.14
4 - 5	158° 37'	3.26
5 - 6	161° 07'	3.66
6 - 7	165° 55'	8.50
7 - 8	278° 40'	29.49
8 - 1	08° 52'	18.56



AREA:  
**420m<sup>2</sup>**  
 SITUADO EN:  
 DISTRITO: 3° CARMEN  
 CANTON: 1° CENTRAL  
 PROVINCIA 3° CARTAGO

INFORMACION REGISTRO PUBLICO PARA LOCALIZAR  
 PARTE DEL DERECHO  
**3372753-000**  
 DUEÑO DE LA FINCA  
 AREA 1189.19m<sup>2</sup>  
 PROTOCOLO  
 TOMO: 20848  
 FOLIO: 116

ESCALA:  
 1 : 500  
 FECHA:  
 DIC 1 . EMBRE 2019  
 RICARDO BOGARIN NAVARRO  
 TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 5936

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 372753-000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 372753 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CARMEN CANTON 1-CENTRAL DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

LINDEROS:

NORTE: ASOCIACION VIVI DAN  
SUR: CALLE PUBLICA  
ESTE: BELLANIRA HIDALGO ARIAS  
OFESTE: ADELIA ROMERO LORIA

MIDE: CUATROCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS  
PLANO: C-2227918-2019

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA  
DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO  
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE  
CARTAGO NUMERO 372753Y ADEMAS  
PROVIENE DE 37553 000

VALOR FISCAL: 25,000,000.00 COLONES  
PROPIETARIO:  
TENCIO PORRAS PEREZ  
CEDULA JURIDICA 1-0712-0302  
ESTIMACION O PRECIO: UN MILLON QUINIENTOS MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACION: 1998-00274696-01  
FECHA DE INSCRIPCION: 05-ENE-1998

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

HABITACION FAMILIAR  
CITAS: 2005-150803-01-0002-001  
AFECTA A FINCA: 3-00372753 -000  
INICIA EL: 10 DE MARZO DE 2001  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
CONYUGUE EDUARDO PORRAS MORA  
CEDULA DE IDENTIDAD: 2-0898-0562  
ESTADO CIVIL. CASADO UNA VEZ  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 1998-07374-01-0002-001  
AFECTA A FINCA: 3-00372753 -000  
INICIA EL: 19 DE MAYO DE 1998  
FINALIZA EL: 19 DE MAYO DE 2008  
MONTO: UN MILLON  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 15-10-2020 a las 18:09 horas

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

## Letra de cambio

N° 0001

POR: ₡25.000.000 millones de colones en letras veinticinco millones de colones al vencimiento treinta y uno de enero se servirá María Chavarría Castro PAGAR POR ESTA LETRA DE CAMBIO A LA ORDEN DE la Sociedad Anónima 3-101.102025 S.A. La cantidad de un millón doscientos cincuenta mil colones. Con intereses moratorios al cinco por ciento en las oficinas del acreedor Cartago, Central, Carmen, Barrio Santa Fe, de la plaza de deportes cien metros al oeste, casa color verde, número veintiséis

Tanto el librador como el librado endosante, así como cualquiera otra persona que interviniere en esta letra de cambio, tiene renunciados el domicilio, avisos y requerimientos de pago, diligencias de protesto por falta de aceptación y de pago quedando además autorizada la concesión de prórroga sin consulta ni notificación. Librador, librado aceptamos que, si al vencimiento de esta obligación la misma no ha sido cancelada, esta devengara los intereses moratorios establecidos en esta letra.

San José, 20 de octubre de 2020]



Tencio Porras Pérez

Presidente de la Sociedad Anónima

Señala como domicilio para atender notificaciones en caso de incumplimiento la siguiente dirección San José, Central, Pavas, diagonal a la iglesia Nazareno quedando obligados a informar por escrito cualquier cambio en la misma.

El suscrito hace constar que acepta esta letra de cambio. San José, 20 de octubre de 2020



María Chavarría Castro

**ACCION S.A.**

Se endosa el presente certificado accionario por su valor nominal a favor del señor Tencio Porras Pérez, portador de la cédula de identidad 1-0712-0302. San José, a las diez horas del 30 de octubre de 2020

Tencio Porras Pérez  
NOMBRE Y FIRMA



Céd. Nº 1-0712-0302

Certificado N° UNO

Vale por CINCO acciones comunes y nominativas de CINCO MILLONES de colones cada una.

**3-101-102025 S.A.**

Cédula Jurídica Número 3-101-102025

Domicilio: Cartago, Central, Carmen, Barrio Santa Fe, de la plaza de deportes cien metros al oeste, casa color verde, número veintiséis

Sociedad constituida mediante escritura número dos, otorgada ante el Notario Público **JAQUELINE OVIEDO MORA** a las diez horas del veinte del mes de octubre del año dos mil veinte inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público de la Propiedad, bajo el número de cédula jurídica 3-101-102025 Plazo social cien años a partir del veinte del mes de octubre del año dos mil veinte

**CAPITAL SOCIAL**

**SUSCRITO Y PAGADO:** CINCUENTA MILLONES DE COLONES representado por DIEZ acciones comunes y nominativas de CINCO MILLONES de colones cada una, íntegramente suscritas y pagadas.

**CERTIFICAMOS QUE:** Tencio Porras Pérez, es dueño de **CINCO** acciones comunes y nominativas de la presente sociedad, con un valor nominal de CINCO MILLONES colones cada una, íntegramente suscritas y pagadas, las cuales se encuentran incorporadas a este título.

San José, 30 del mes de octubre del año 2020

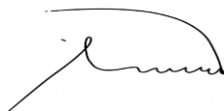


- Presidente-

**ACCION S.A.**

Se endosa el presente certificado accionario por su valor nominal a favor del señor María Chavarría Castro, portador de la cédula de identidad 1-1137-0541. San José, a las diez horas del 30 de octubre de 2020

María Chavarría Castro,  
NOMBRE Y FIRMA



Céd. N° 1-1137-0541

Certificado N° DOS

Vale por CINCO acciones comunes y nominativas  
de CINCO MILLONES de colones cada una.

**3-101-102025 S.A.**

Cédula Jurídica Número 3-101-102025

Domicilio: Cartago, Central, Carmen, Barrio Santa Fe, de la plaza de deportes cien metros al oeste, casa color verde, número veintiséis

Sociedad constituida mediante escritura número dos, otorgada ante el Notario Público **JAQUELINE OVIEDO MORA** a las diez horas del veinte del mes de octubre del año dos mil veinte Inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público de la Propiedad, bajo el número de cédula jurídica 3-101-102025 Plazo social cien años a partir del veinte del mes de octubre del año dos mil veinte

**CAPITAL SOCIAL**

**SUSCRITO Y PAGADO:** CINCUENTA MILLONES DE COLONES representado por DIEZ acciones comunes y nominativas de CINCO MILLONES de colones cada una, íntegramente suscritas y pagadas.

**CERTIFICAMOS QUE:** María Chavarría Castro, es dueño de **CINCO** acciones comunes y nominativas de la presente sociedad, con un valor nominal de CINCO MILLONES colones cada una, íntegramente suscritas y pagadas, las cuales se encuentran incorporadas a este título.

San José, 30 del mes de octubre del año 2020



- Secretaria-

20 de octubre del 2020

Por este medio, hago constar que yo, **GLADYS ÁVILA CHINCHILLA**, mayor, divorciada una vez, arquitecta, vecina de San José, San Antonio de Coronado, Urbanización La Amistad, casa treinta y seis, cédula de identidad tres cero uno ocho cuatro cero seis dos cinco, acepto mi nombramiento como tesorera de la sociedad anónima constituida mediante escritura número DOS-UNO, otorgada ante la Notaria Pública **Jaqueline Oviedo Mora**, a las diez horas del día veinte de octubre del año dos mil veinte.

Sin otro particular

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Ávila', written over a horizontal line.

Gladys Ávila Chinchilla

20 de octubre del 2020

Por este medio, hago constar que yo, **LORENA HIDALGO ÁVILA**, mayor, casada una vez, administradora de negocios, vecina de San José, San Antonio de Coronado, del Depósito Luke veinticinco Norte, cédula de identidad tres cero dos nueve seis cero uno siete dos, acepto mi nombramiento como fiscal de la sociedad anónima constituida mediante escritura número DOS-UNO, otorgada ante la Notaria Pública **Jaqueline Oviedo Mora**, a las diez horas del día veinte de octubre del año dos mil veinte.

Sin otro particular

Atentamente,



---

Lorena Hidalgo Ávila

**FECHA**

20/10/2020

**N.º DE FACTURA**

00300006010000000008

**Facturado por: Jaqueline Oviedo Mora**

Número de Identificación: 1-1023-0610

Dirección: San José, Central Pavas

Teléfono: 8710-9706

Fax: 2241-3358

Correo Electrónico:

jackelineoviedo@hotmail.com

**Facturar a: 3-101-102025**

Sociedad Anónima

Teléfono: 6235-2626

Fax: 2227-6935

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	PRECIO POR UNIDAD	TOTAL DE LÍNEA
1	Constitución de Sociedad y Aporte de Inmueble	¢ 181,500.00	¢ 181,500.00
1	Honorarios de Traspaso	¢ 408,750.00	¢ 408,750.00
1	Honorarios de Declaración Jurada Tomo Primero-Escritura Número Dos	¢ 60,500.00	¢ 60,500.00

Subtotal	¢ 650,750.00
Impuesto sobre las ventas	¢ 84,597.50
Total	¢ 735,347.50

**FECHA**

20/10/2020

**RECIBO DE  
DINERO****Notaría Pública: Jaqueline Oviedo Mora**

Número de Identificación: 1-1023-0610

Dirección: San José, Central Pavas

Teléfono: 8710-9706

Fax: 2241-3358

Correo Electrónico:

jackelineoviedo@hotmail.com

**Recibí de:** 3-101-102025

Sociedad Anónima

NÚMERO DE ENTERO	DESCRIPCIÓN	PRECIO POR UNIDAD	TOTAL DE LÍNEA
47231003-1	Enteros de Timbres	ϕ 847,535.00	ϕ 847,535.00
31521208-2	Tomo Primero-Escritura Número Dos		

Monto Total

## Libro de Registro de Accionistas

LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONISTAS 3-101-102025 S.A  
Cédula Jurídica 3 - 101 - 102025

---

Se hace constar que aquí inicia el Libro de Registro de Accionistas número uno que llevará la sociedad 3-101-102025 S.A Cédula Jurídica 3-101-102025. En sus actividades de Servicios Contables. Que consta de 10 folios, en perfecto estado de conservación y limpieza En San José, 30 de octubre del dos mil veinte.

LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONISTAS 3-101-102025 S.A  
Cédula Jurídica 3 - 101 - 102025

---

Asiento número Uno: Los suscritos, Tencio Porras Pérez, mayor, soltero, contador público, de nacionalidad costarricense, vecino de Pitahaya, Central, San José, del parque doscientos metros al este, casa color verde, con documento de identidad uno cero siete uno dos cero tres cero dos, y María Chavarría Castro, mayor, soltera, contadora pública, de nacionalidad costarricense, vecina de San José, Central, Pavas, diagonal a la iglesia Nazareno, quien porta la cédula de identidad número uno uno uno tres siete cero cinco cuatro uno, en nuestra condición de únicos propietarios de la totalidad del capital social, que asciende a la suma de cincuenta millones colones, representada por diez acciones comunes y nominativas de cinco millones de colones cada una, libres de gravámenes, prendas y anotaciones correspondiendo al socio Tencio Porras Pérez cinco acciones y a la socia María Chavarría Castro cinco acciones. En fe de lo anterior, firmamos el treinta de octubre de dos mil veinte.



## Libro de Registro de Actas de Junta Directiva

**LIBRO DE REGISTRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA DE LA  
SOCIEDAD 3-101-102025 S.A  
Cédula Jurídica 3 – 101 – 102025**

---

Se hace constar que aquí inicia el Libro de Registro de Actas de Junta Directiva número uno que llevará la Sociedad 3-101-102025 S.A cédula jurídica 3-101-102025. En sus actividades de Servicios Contables. Que consta de 10 folios, en perfecto estado de conservación y limpieza En San José, 30 de octubre del dos mil veinte.

## Libro de Asamblea de Socios

LIBRO DE ASAMBLEA DE SOCIOS 3-101-102025 S.A  
Cédula Jurídica 3 – 101 – 102025

---

Se hace constar que aquí inicia el Libro de Asamblea de Socios número uno que llevará la Sociedad 3-101-102025 S.A Cédula Jurídica 3-101-102025. En sus actividades de Servicios Contables. Que consta de 10 folios, en perfecto estado de conservación y limpieza En San José, 30 de octubre del dos mil veinte.

## Consulta de Inscripción de Sociedad Anónima

## Consulta de Personas Jurídicas por Identificación



Permite realizar una consulta por la identificación de la persona jurídica

Cédula Jurídica:

[Consultar](#)

<b>CEDULA JURÍDICA:</b>	3-101-102025
<b>NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:</b>	3-101-102025 SOCIEDAD ANONIMA
<b>CITAS DE PRESENTACION:</b>	TOMO: 570 ASIENTO: 87626
<b>CITAS DE ANTECEDENTE:</b>	TOMO: NO HAY FOLIO: NO HAY ASIENTO: NO HAY
<b>ESTADO ACTUAL DE LA ENTIDAD:</b>	INSCRITA
<b>NUMERO DE LEGALIZACION:</b>	4065000003124

Emitido: 11-11-2020 a las 09:25

### Referencias

- Asamblea Legislativa. (1998). *Ley 7786: Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo*. Costa Rica: N° Gaceta: 93.
- Asamblea Legislativa. (10 de Marzo de 2020). *Código de Familia*. Obtenido de Procuraduría General de la República:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=970](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=970)
- Hulbert, A. (Código de Familia). Investigaciones Jurídicas S.A.
- Meza, A. (1995). *Código de comercio*. Costa Rica: Investigaciones Jurídicas.
- Mora, H., & Jaime, W. (Enero, 2018). *Código Notarial*. Costa Rica: Investigaciones Jurídicas S.A.
- Vindas, G. (1992). *Código Civil*. Costa Rica: Investigaciones Jurídicas.

Apéndice B: Jurisprudencia

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE No. 2012-0023-TRA-RI (DR)**

**Apelación en Diligencias Administrativas Ocursoales**

**Calificación del documento Tomo 2011 Asiento 129158**

**ALEXANDER HERRERA BLANCO, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente No. 2011-1336)**

***VOTO No 842-2012***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con cuarenta y cinco minutos del cuatro de octubre de dos mil doce.***

***Recurso de Apelación*** en diligencias administrativas ocursoales, interpuesto por el señor **Alexander Herrera Blanco**, mayor, divorciado, empresario de turismo, cédula de identidad cuatro- ciento cuarenta y cuatro- ciento cuarenta y cuatro, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las nueve horas con quince minutos del catorce de noviembre de dos mil once.

***RESULTANDO***

**I.** Que mediante documento bajo las citas Tomo 2011 Asiento 129158 se presenta al Departamento de Diario, Ejecutoria de Sentencia que homologa en forma parcial el convenio de divorcio propuesto por Alexander Herrera Blanco de calidades antes dichas y la señora Virny María de los Ángeles Delgado Elizondo, cédula de identidad número 1-0771-0311, mediante el cual el señor Herrera Blanco dona la nuda propiedad de la finca del Partido de Heredia matrícula 137745, a sus tres hijos menores de edad en partes iguales, Andrés Alexander, Pablo José y Fiorella, todos de apellidos Herrera Delgado; y el usufructo vitalicio lo dona en partes iguales a

sus tres hijos dichos y a la señora Delgado Elizondo, quien acepta en nombre personal y como madre en ejercicio de la patria potestad de los menores. Asimismo los comparecientes Herrera Blanco y Delgado Elizondo acuerdan que la finca referida se afecte al régimen de patrimonio familiar a favor de los antes citados hijos menores de edad de conformidad con lo dispuesto por el artículo cuarenta y tres del Código de Familia.

**II.** Que el Registrador a quien le correspondió la calificación del documento Tomo 2011 Asiento 129158, le consignó el siguiente defecto: *“Aclárese en cuanto al Patrimonio Familiar a favor de los menores ya que estos pasan a ser nudatarios”*, defecto que fue confirmado por el Jefe de Registradores del Grupo 3 en fecha 28 de julio del 2011 y por la Subdirección del Registro Inmobiliario, mediante la calificación Formal N°10-2005, en la que se confirma el defecto apuntado y ordena al registrador respectivo que consigne una marginal en el Libro del Diario del documento presentado al Departamento de Diario de este Registro, bajo las citas tomo 2011 asiento 129158 informando sobre el número de esta calificación.

**III:** Que inconforme con dicha calificación, el señor Alexander Herrera Blanco, interpuso el recurso correspondiente ante la Dirección del Registro Inmobiliario, la cual, mediante resolución de las nueve horas con quince minutos del catorce de noviembre de dos mil once, resolvió rechazar en todos sus extremos las diligencias ocurrales presentada y confirmar la Calificación Registral número 2011-036-RE del documento Tomo 2011, Asiento 129158.

**IV.** Que en contra de dicha resolución final, mediante escrito presentado el 11 de Enero de 2012 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, y suscrito por el señor **Alexander Herrera Blanco**, se interpone recurso de apelación, en razón de lo cual conoce este Tribunal de Alzada.

**V.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

*Redacta el Juez Álvarez Ramírez, y;*

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario, División Registral, en la resolución recurrida.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** La Dirección del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las nueve horas con quince minutos del catorce de noviembre de dos mil once, confirmó la calificación Registral número 2011-036-RE del documento presentado al tomo 2011 Asiento 129158, en la cual se mantiene el defecto consignado originalmente por el Registrador de forma tal que se debe aclarar en la Ejecutoria de Sentencia en cuanto al Patrimonio Familiar a favor de los menores al pasar a ser nudatarios de la finca inscrita en el Partido de Heredia matrícula 137745, calificación que previamente fue confirmada por el Jefe de Registradores del Grupo 3 y por la Subdirección de la División de Inmuebles.

Por su parte el apelante manifiesta que el documento que nos ocupa fue calificado como si se tratara de la imposición de habitación familiar a un derecho indiviso, lo cual no es permitido por el artículo 46 del Código de Familia. Además se refiere a que la donación y la afectación familiar es el otorgamiento de un solo acto, incluso si fueran dados en secuencia porque no considerar que primero se destina el inmueble a habitación familiar y luego se dona a los menores. El Juez analizó detenidamente el caso y en sentencia este procedimiento que no tiene más propósito que proteger la finca entera en beneficio de los menores puesto que al ser su madre también dueña del usufructo, éste queda expuesto a un eventual embargo o gravamen que podría dejar a los menores sin casa de habitación, aplicando los artículo 19 de la Convención Americana de Derechos

Humanos y los artículos 15 y 16 de su Protocolo Adicional que están por encima del Código de Familia al ser Tratados Internacionales Artículo 1 del Código Civil). Reitera la parte recurrente que no se trata de la afectación de un derecho indiviso a habitación familiar sino que se trata de la afectación de una finca completa lo que no es contrario al artículo 46 del Código de Familia, estando en presencia de una copropiedad en una casa de habitación por parte de dos menores a quienes el Juez los protegió autorizando destinar el inmueble a habitación familiar que en nada riñe con el hecho de que los menores sean nudatarios. Continúa diciendo que no se trata de un aspecto de interpretación o de un formalismo de los que menciona el artículo 157 del Código Procesal Civil sino más bien de un cuestionamiento de fono a una sentencia judicial y se constituyen el Registrador, Jefe de Registradores, Subdirector y Director Inmobiliario en un Tribunal de Casación y según lo que dispone el artículo 162 del mismo código es solo cuestionable en un proceso de revisión según el artículo 619 ibídem y el Registro Nacional no cuenta ni con la capacidad ni con competencia para revisar sentencias judiciales, y al estar en presencia de una sentencia judicial firme que debe ser acatada sin cuestionamiento por el Registro Público, no pudiendo discutirse en sede registral, estando en presencia una clara de una violación a la división de poderes y una intromisión en la competencia fijada por la Constitución Política al Poder Ejecutivo.

**CUARTO. SOBRE EL INSTITUTO DEL PATRIMONIO FAMILIAR.** La figura del Patrimonio Familiar puede ser definida como una institución que se caracteriza por ser propia del derecho de familia, autónoma del derecho a gananciales y aplicable sólo a bienes inmuebles, mediante la cual se pretende preservar el asiento de la residencia de la familia, el hogar familiar, poniéndolo a cubierto, no sólo de la ejecución por las deudas del constituyente – deudas, por supuesto, posteriores a la afectación del bien-, sino también de los eventuales actos de disposición que el mismo quisiese realizar respecto del bien afectado.

Del Voto N° 164-2004 de las 11:30 horas del 02 de diciembre del 2004, dictado por este Tribunal vale extraer y recalcar, que las limitaciones a la libre disposición de los bienes que derivan de la afectación de un inmueble a patrimonio familiar encuentran excepciones, pues la norma deja la posibilidad de que el bien pueda venderse o gravarse si hay acuerdo de ambos cónyuges, lo que

implica ya un control sobre los actos del cónyuge propietario de parte del otro; o bien por disposición judicial cuando el propietario no es casado, dado que puede ser sólo -padre o madre soltera- o conviviente en unión libre, lo cual asegura que no es su sola voluntad la que fundamentaría el negocio, sino que deberá probar ante el juez que es útil o necesario para el interés de los beneficiarios, cuando éstos sean menores de edad o incapaces.

El instituto de la afectación a patrimonio familiar, comenzó a ser regulado en nuestra legislación ordinaria a partir de la entrada en vigencia del Código de Familia –por Ley N° 5476 del 21 de diciembre de 1973. Sin embargo, esas normas fueron modificadas sustancialmente por la Ley N° 7142, del 2 de marzo de 1990, conocida como “Ley de Promoción de Igualdad Social de la Mujer”, específicamente para que guardaran relación con el artículo 7 de dicha Ley, y también con la pretensión de que existiera una correlación con ciertas normas que regulaban el régimen de viviendas otorgadas por el Estado, puntualmente los artículos 54, 56 y 112 de la Ley de Sistema Nacional Para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda –Ley N° 7052, del 13 de noviembre de 1986, modificada por Ley N° 7208 del 21 de noviembre de 1990-, que indican que es requisito esencial para otorgar los bonos de vivienda que la finca se afecte a patrimonio familiar, siempre y cuando las personas estuvieran casadas o convivieran en unión de hecho. Las modificaciones de referencia, tal como lo ha expuesto la doctrina nacional, se pueden explicar como sigue: *“1) El artículo 42 del Código de Familia permite al propietario de un inmueble – aunque no esté unido por vínculo matrimonial -, afectar el mismo a patrimonio familiar, con la condición de que toda enajenación o gravamen que se haga en este supuesto, debe ser autorizada por un juez, previa demostración de la utilidad y necesidad de la gestión para el interés de los beneficiarios; 2) debido a esta última posibilidad que otorga el artículo 42, se hizo necesario reformar el numeral 43 ibídem – con la intención de ampliar, más que la de limitar los derechos del núcleo familiar, tal y como podría presumirse de la necesidad de indicar expresamente quienes son los beneficiarios de la afectación.-. De esta forma, la orientación que motivó al legislador a introducir esa reforma, es que el propietario que no esté casado pueda afectar el inmueble a favor de su conviviente de hecho, o de sus hijos menores o de sus ascendientes que habiten el mismo, al igual que como lo puede hacer el propietario casado a favor de su cónyuge o*

*de estos dos últimos y por último, de acuerdo con el numeral 47 ibídem, la afectación se extingue con la muerte, con la mayoría de edad de los beneficiarios y quizás lo más trascendental, es posible su continuación – ante la separación judicial o el divorcio de los cónyuges-, mientras haya beneficiarios con derecho.”. (Olaso Álvarez (Jorge), “Las modificaciones a la afectación a patrimonio familiar debido a las disposiciones introducidas por la Ley de Igualdad Real de la Mujer”, IVSTITIA Notarial y Registral, ICODEN, No 1, Año 1, Setiembre-October 2001, p. 7 ).*

Mediante el **Voto N° 169-98** de la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, de las 15:30 horas del quince de julio de 1998, respecto de la interpretación de la afectación en caso de no indicación de los beneficiarios, se dispuso: *“Del análisis de esa normativa y de las motivaciones de su promulgación, se aprecia que la intención del legislador no fue la de restringir el instituto jurídico de la afectación del inmueble a patrimonio familiar, sino más bien, ampliar el espectro de su aplicación para todo tipo de propietario, independientemente de su estado civil y, consecuentemente incluir como beneficiarios a los diversos familiares que habiten el inmueble. No obstante, el legislador no estableció ningún tipo de disposición en el supuesto de que se de la afectación y, por omisión del propietario, no se indique en forma expresa quiénes son los beneficiarios de la misma. Ante esta circunstancia, no es posible interpretar -como lo hace el Tribunal-, que en este caso, las hijas producto del matrimonio de las partes no se consideran beneficiarias de esa afectación, puesto que, de arribar a esa conclusión, se violentaría el interés social en proteger el bienestar de la familia, el cual es un principio tutelado por el artículo 1 del Código de Familia y, específicamente por el numeral 17, inciso 4), de la Convención Americana sobre Derechos Humanos -ley N° 4534 del 23 de febrero de 1970-, que en lo que interesa establece que entre las medidas de protección a la familia, “...en caso de disolución, se adoptarán disposiciones que aseguren la protección necesaria a los hijos, sobre la base única del interés y conveniencia de ellos...”. Aún más cuando existe una manifestación de voluntad del actor, como propietario registral, donde determina que la finalidad del inmueble es fungir como “habitación familiar”. Por esto, la solución correcta consiste en interpretar las normas que regulan la afectación a patrimonio familiar -conforme al artículo 10 del Código Civil-, teniendo en cuenta el sentido propio de este instituto jurídico, así como sus antecedentes tanto doctrinarios, como*

*históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicado, atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad. V.- Por ende, para efectuar una correcta interpretación de las normas en cuestión, se debe definir, primeramente el concepto de núcleo familiar que informa nuestro Código de Familia. Al respecto, del contexto de los numerales 1 y 2 de ese Cuerpo de Leyes se extrae que es obligación del Estado el proteger a la familia, por lo que, los principios fundamentales de aplicación e interpretación deben tutelar la unidad de ese instituto, el interés de los hijos y de los menores, y la igualdad de derechos y deberes de los cónyuges. Sin embargo, dicha tutela no se aplica tan sólo a la familia que deviene como efecto del matrimonio, sino también a la que surge con ocasión de la unión de hecho pública, notoria, única y estable -artículo 242 y siguientes del Código de Familia- y; además a aquellos casos en que los vínculos parentales brotan con el sólo hecho del nacimiento -puesto que nuestra legislación no diferencia entre hijos matrimoniales y extramatrimoniales (numeral 4 ibídem)-, y que conllevan obligaciones alimentarias de los padres para con sus hijos menores de edad o incapaces y viceversa (artículos 164 y 169, inciso 2, ibídem). Bajo esta línea de pensamiento, si el legislador - gracias a la reforma introducida al régimen de patrimonio familiar-, permitió a cualquier propietario de un inmueble disponer de esa afectación a favor de ciertos beneficiarios, ante un supuesto de que no se de la indicación expresa de ellos, el juzgador debe suplir esa omisión, dependiendo del caso específico, interpretando, en principio, que los beneficiarios de esa afectación son los hijos menores y mayores de edad que requieran alimentos, éstos últimos dentro de las circunstancias establecidas por el numeral 173, inciso 6, ibídem, así como el cónyuge o la cónyuge, o el conviviente o la conviviente de hecho, siempre y cuando todo ellos habiten el inmueble afectado, dado que la familia tiene una esfera especial de protección en nuestra legislación. VI.- Por otro lado, tratándose de la hipótesis de un propietario que no se encuentra casado ni en unión de hecho, debe interpretarse que los beneficiarios, en caso de existir, serán sus hijos menores y mayores de edad -éstos últimos sujetos a las especiales circunstancias indicadas en el anterior considerando- que habiten el inmueble, puesto que ellos también gozan de un interés jurídico superior sujeto a una protección especial. Tal interés superior, encuentra su fundamento en el artículo 5 del Código de la Niñez y de la Adolescencia y, específicamente, en*

*cuanto al derecho de permanencia en el hogar en el numeral 30 de ese Cuerpo de Leyes... ” (La negrilla no es del original).*

Teniendo en cuenta esta novedosa interpretación, debe considerarse además lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Familia: “CESACIÓN DE LA AFECTACIÓN: La afectación cesará: *a) Por mutuo acuerdo de los cónyuges o convivientes en unión de hecho.*” Esto sería aplicable cuando el único beneficiario es el cónyuge o conviviente, caso en el cual nos debemos atener a lo dispuesto en el artículo 43 del referido Código, el cual en su párrafo segundo dispone: “*Tanto la afectación como su cesación deberán hacerse en escritura pública, e inscribirse en el Registro correspondiente, y surtirán efectos desde la fecha de su inscripción*”. Se desprende de esta norma, que la cesación de la afectación a patrimonio familiar requiere de un acto rogado ante el Registro Público y el cual debe cumplir con una solemnidad específica, cual es la de ser solicitada mediante escritura pública. El inciso c) del citado numeral 47 dispone, además, como causal de cesación: “*Por separación judicial declarada o por divorcio. En este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derecho*”. Respecto de esta norma se ha comentado: “*Así, es muy importante que en los hechos y en la petitoria se haga ver la existencia de la afectación y se pida su cesación o la continuación. Igual en los trámites por mutuo consentimiento, los cónyuges deben convenir al respecto. No obstante deben considerarse las premisas del voto 169-98 de la Sala Segunda...*” (BENAVIDES SANTOS (Diego), Código De Familia, Editorial Juricentro, San José, 1999, p. 47, 1999). La relación de los artículos en comentario, nos permite inferir que independientemente de la causal extintiva que se produzca de la afectación, ninguna produce automáticamente la extinción de la publicidad registral, sino que se requiere – conforme al principio de rogación que informa el procedimiento en esta sede- de una solicitud a posteriori, expresa y formalmente hecha en escritura pública, que pida la cancelación, o bien un pronunciamiento judicial.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO. NATURALEZA JURIDICA DE LA EJECUTORIA JUDICIAL.** En el presente caso, habiendo analizado la resolución emitida por parte del Registro Inmobiliario y los agravios expresados por el apelante, coincide la mayoría de este Órgano

Colegiado que debe confirmarse lo resuelto por el *a quo*, toda vez que el documento objeto del presente Ocurso es una Ejecutoria de Divorcio mediante la cual se adjudica la finca del Partido de Heredia matrícula 137745, a tres menores de edad, Andrés Alexander, Pablo José y Fiorella, todos de apellidos Herrera Delgado, en la cual además solicitan en el mismo acto que se afecte a Patrimonio Familiar a favor de los mismos menores, lo que es improcedente tal y como lo indicó el Registro Inmobiliario de conformidad con el artículo 43 del Código de Familia.

Primeramente debemos precisar, que la ejecutoria es una resolución final expedida por una autoridad judicial sujeta a inscripción en el Registro Público. De conformidad con el artículo 450 del Código Civil son inscribibles los títulos que consten en escritura pública, de ejecutoria u otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto. Asimismo el artículo 51 inciso a) del Reglamento del Registro Público reafirma que la ejecutoria es un documento objeto de inscripción. (El subrayado es propio)

Cabe mencionar que el artículo 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, dispone que los documentos expedidos por funcionarios judiciales u otros autorizados por la ley deberán cumplir con las disposiciones del Reglamento del Registro, pudiendo subsanar los errores u omisiones en que se hubiera incurrido, y en cualquier tiempo adicionar sus resoluciones para corregir los defectos que señalare el Registro, siempre que no se altere lo esencial de la resolución que se adiciona.

Al respecto, el tema del marco de calificación en las sentencias judiciales ha sido un tema abordado en forma reiterada en la jurisprudencia nacional, dentro de esta, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la **Sentencia No 100** de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, ha indicado: “(...) - VIII.- Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan.- No puede negar el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia (arts. 152 y sigs. Constitución Política; 1, 2, 7, 154, 157, y 159

*Ley Orgánica del Poder Judicial); no puede dejar de prestar la debida cooperación para la administración de justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial. Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias o la validez del procedimiento. Su facultad de calificación se ejerce dentro de los límites que le imprimen las disposiciones legales y Reglamentos pertinentes..." (Agregado el énfasis).-*

De lo anterior se deduce que, dada la naturaleza de los fallos judiciales, no puede el Registro dejar de cumplir una orden emanada de autoridad judicial competente y por ello la calificación en las ejecutorias judiciales es más limitada que en otro tipo de documentos auténticos, no obstante, siempre, esa función calificadora debe ser ejercida dentro de los límites legales y reglamentarios que rigen toda la actividad registral.

En este sentido, en relación con la naturaleza de las ejecutorias expedidas por autoridad judicial, es necesario hacer una concordancia entre diferentes normas que rigen su actividad dentro del ámbito registral. Así, la citada jurisprudencia debe ser analizada a luz del antes citado artículo 450 y también del 459 del Código Civil en cuanto establecen el medio idóneo y la materia inscribible en el Registro de la Propiedad, indicando que pueden ingresar aquellos títulos de dominio sobre inmuebles y sus afectaciones y gravámenes, siempre que dichos derechos consten en escritura pública, ejecutoria u otro documento auténtico autorizado por la ley. Asimismo, el párrafo final del artículo 157 del Código Procesal Civil exige a la autoridad jurisdiccional correspondiente que, aquellas sentencias que estén sujetas a inscripción en el Registro Nacional deben cumplir los requisitos establecidos en el reglamento respectivo.

Al concordar éste último artículo con el 5° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, resulta evidente que, a pesar de que el marco de acción del registrador en cuanto a este tipo de documentos es limitado, no pueden éstos dejar de cumplir con todos los requisitos legales y reglamentarios, siendo además que los funcionarios judiciales encargados pueden

subsanan los errores u omisiones cometidos, dejando constancia en el expediente respectivo.

Hecho el anterior análisis, es importante también agregar que resulta aplicable a las ejecutorias provenientes de la sede jurisdiccional, lo dispuesto en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, en cuanto impone el término de caducidad de un año a su anotación provisional, cuando dichos documentos no puedan inscribirse definitivamente por defectos subsanables.

La ejecutoria es un documento a gestión de parte, siendo la parte la que la presenta y la debe tramitar, y si tuviera algún defecto debe acudir ante la autoridad judicial para su enmienda o modificación, caso contrario a la del mandamiento judicial que lleva una orden directa del juez, la cual no lleva mayor cuestionamiento, o discusión por parte del calificador, simplemente debe acatarlo, y si fuere el caso tal y como lo menciona la Sala Constitucional a informar al Juez si detecta en el mandamiento aspectos contradictorios o erróneos para que sea el órgano jurisdiccional el que dicte las órdenes correspondientes, pero sin dejar de inscribir el documento.

Se subtrae de lo anterior que la ejecutoria es un documento que requiere de una calificación diferente a la del mandamiento judicial, que poseen ciertas particularidades que limitan las atribuciones de los funcionarios encargados de realizar su examen.

En los documentos judiciales debe el registrador apreciar la competencia del juzgado o tribunal, así como las formalidades del documento y los obstáculos que se pueden presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir, por lo que a pesar de que el registrador tenga limitada su función de calificación, no todo lo que viene del juez debe inscribirse, porque si el juzgador decide la inscripción de un acto que según la ley no es inscribible, el registrador está autorizado por la naturaleza del documento a rechazar la solicitud de inscripción.

Es importante tener presente que la función calificadora del Registro, prevista y regulada en los artículos 27, 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18

de febrero de 1998 y sus reformas), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, por cuanto, en aras de la seguridad jurídica que debe brindar, los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. En la etapa formal, el Registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley. En la segunda etapa –la de fondo– el Registrador hace un análisis del documento, valora las formalidades intrínsecas del documento a la luz de la normativa aplicable y a la información que publicita el Registro, de lo que se desprende que el Registrador podrá objetar la inscripción del documento, por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, debiendo examinar si el título de acuerdo al principio de legalidad es procedente.

Como corolario de lo expuesto, el marco de calificación al que debe ajustarse el Registrador conforme lo establecen los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público de data cita, se circunscribe a la información que resulte del título y de la que conste en el Registro, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, antes citada y de ahí que, la actuación del funcionario registral, no puede ir más allá de esos presupuestos, por cuanto la calificación consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados, debe hacer el Registrador, antes de proceder a la inscripción, concediéndole la facultad de denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.

Así las cosas, el Registrador podrá objetar el documento por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, asimismo, ha de examinarse que el título en sí, sea en principio, legalmente procedente. Sobre este punto, es copiosa la jurisprudencia judicial que hace referencia a la función que llevan a cabo los registradores en su actividad calificadora; por ejemplo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No. 98-92, emitido a las quince horas, quince minutos del

veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y dos, dispuso, en lo que interesa, lo siguiente:

*“(...) **II.-** De conformidad con las normas que informan la materia, para su inscripción en el Registro Público, los actos o contratos deben observar ciertas exigencias contempladas en el ordenamiento jurídico, de modo tal que la ausencia de alguna de ellas irremediablemente implica la no inscripción del documento que contiene el acto o contrato.- Los registradores, en ese sentido, se encuentran en la ineludible obligación de velar porque se haya dado estricto cumplimiento de todos y cada uno de esos requisitos, siendo que en caso contrario, por imperativo de ley, deben denegar la inscripción del documento correspondiente (...)”*

Bajo esta tesis, queda claro para este Órgano de Alzada que el documento objeto de estudio, contuvo como defecto *“Aclárese en cuanto al Patrimonio Familiar a favor de los menores ya que estos pasan a ser nudatarios”*, debiéndose ajustar a lo indicado en el artículo 43 del Código de Familia, por cuanto tal y como lo señaló el Registro, los menores de edad pasan a ser nudatarios en partes iguales de la finca, siendo improcedente que se pretenda afectar la propiedad a habitación familiar a favor de sí mismos, por cuanto tal afectación no está prevista en nuestro ordenamiento, situación que debe ser valorada por el Registrador, por encontrarse en contra de lo establecido por la norma antes dicha.

Por otra parte, la legitimación constituye un presupuesto necesario para que se entable válidamente la relación jurídica que se trate, facultad que no poseen los señores Herrera Blanco y Delgado Elizondo, debido a que tal y como se desprende de la ejecutoria de divorcio, primeramente se realizó la donación de la finca a sus hijos por lo que al momento de pretender afectarla al régimen de patrimonio familiar, ya no se ostenta legitimación para afectar la finca al régimen de patrimonio familiar a favor de sus hijos. Obsérvese que la afectación según el artículo 43 del Código de Familia la hará el propietario a favor de su conyugue o conviviente de los hijos menores o ascendientes que habiten el inmueble y en este caso el señor Herrera Blanco y la señora Delgado Elizondo ya no eran los propietarios de la finca que se afecta a Patrimonio Familiar, sino que la misma se trasladó por cesión a los hijos menores y el usufructo se le traslado

tanto a estos menores como la señora Delgado Elizondo situación que no está prevista en los términos consignados en el artículo de cita, razón por la cual bien hizo el Registro de pedir la aclaración respectiva por cuanto los menores pasaran a ser nudatarios.

Debe hacer notar este Órgano de Alzada a la parte apelante que de conformidad con el artículo 157 y 158 del Código Procesal Civil si bien es cierto la ejecutoria es emanada por una autoridad judicial, esta debe ajustarse en su contenido a lo que establece la ley, en este caso el Código de Familia, por lo que el Registro está en la facultad de consignarle alguna observación y el juez la puede ajustar, y además el trámite de este tipo de ejecutorias siempre debe verse a instancia de partes por lo que no debe analizarse como un mandamiento estrictamente, debe tenerse claro que nace de la voluntad de las partes, en este caso los conyugues Alexander Herrera Blanco y Virny María de los Ángeles Delgado Elizondo, que se están divorciando y que es avalado por un juez, siendo posible que éste no tenga toda la pericia para determinar cada uno de los aspectos de la habitación familiar.

Es importante acotar, que de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, este Tribunal dentro de la competencia específica como autoridad administrativa en el proceso de calificación, se encuentra limitado al marco de legalidad de las resoluciones emitidas por el Registro Nacional, de forma tal que los impedimentos legales que se deriven del proceso de calificación deben ser subsanados mediante la vía judicial correspondiente, como en el presente caso que se pretende inscribir la supra mencionada ejecutoria.

Con fundamento en las consideraciones y citas que anteceden, este Tribunal en su mayoría declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el señor Alexander Herrera Blanco, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las nueve horas con quince minutos del catorce de noviembre de dos mil once, confirmando el defecto consignado por el Registrador del Registro Inmobiliario, y que fueron confirmados por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral.

**SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, la mayoría este Tribunal **declara sin lugar el recurso de apelación** interpuesto por el señor Alexander Herrera Blanco, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las a las nueve horas con quince minutos del catorce de noviembre de dos mil once, confirmando el defecto consignado por el Registro Inmobiliario. Los Jueces Guadalupe Ortiz Mora y Pedro Suárez Baltodano salvan el voto. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen, para lo de su cargo.- **NOTIFÍQUESE.-**

***Luis Gustavo Álvarez Ramírez***

***Pedro Daniel Suárez Baltodano***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Kattia Mora  
Cordero***

***Guadalupe Ortiz Mora***

**VOTO SALVADO DE LOS JUECES GUADALUPE ORTIZ MORA Y PEDRO DANIEL SUÁREZ BALTODANO**

Los jueces Guadalupe Ortiz Mora y Pedro Daniel Suárez Baltodano, se apartan del voto de mayoría en el presente asunto por las razones siguientes: Según el artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros y en lo referente al trámite de documentos **su objetivo es inscribirlos.**

El documento ocursoado se refiere a un acto judicial de ejecutoria expedido por el Juzgado de Familia de la Provincia de Heredia, concretamente la sentencia de divorcio por mutuo consentimiento número seiscientos cuarenta y siete- dos mil diez de las siete horas y treinta y seis minutos del siete de mayo de dos mil diez, presentado al Registro Inmobiliario a las trece horas un minuto y treinta y seis segundos, del trece de mayo de dos mil once, originando las citas **Tomo 2011 Asiento 00129158.**

El acto que interesa en este documento es la inscripción de la afectación a patrimonio familiar sobre la finca de la provincia de Heredia, matrícula número CIENTO TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO- CERO CERO CERO. En el relacionado acto comparece el señor Alexander Herrera Blanco, en su calidad de propietario de la relacionada finca y dona la nuda propiedad en partes iguales a sus hijos menores de edad Andrés Alexander, Pablo José y Fiorella, los tres de apellidos Herrera Delgado y el usufructo vitalicio lo dona por partes iguales a los tres menores dichos y a la madre de éstos señora Virny María Delgado Elizondo, quien acepta en nombre personal y como madre en ejercicio de la patria potestad de los menores.

Acuerdan asimismo ambos comparecientes que la finca referida se afecte al régimen de patrimonio familiar a favor de los hijos menores dichos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo cuarenta y tres del Código de Familia.

Una vez calificado el relacionado documento se procede a consignarle el siguiente defecto:

*“Aclárese en cuanto al patrimonio Familiar a favor de los menores ya que estos pasan a ser nudatarios”*, defecto que fue confirmado por el Director del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las nueve horas quince minutos del catorce de noviembre de dos mil once.

Previo a resolver el caso en concreto, es necesario tener claro los términos: Habitación Familiar, nudo propietario, propietario y usufructuario.

### Habitación Familiar.

Existen variadas definiciones acerca de lo que es la afectación a habitación familiar, pero en general todas señalan como caracteres principales los siguientes: “ a) Se trata de un inmueble rural o urbano afectado por su finalidad, ya que está destinado a habitación o predio familiar. b) Es inembargable e inenajenable en principio, pues si bien puede serlo en algunos casos, ello es conforme a ciertos requisitos. c) Tiene un especial sistema sucesorio, distinto del tratamiento normal de los bienes en estos casos. Estas características se mencionan en las siguientes definiciones:

El Bien de familia es un inmueble urbano o rural, que en virtud de la ley es afectado al servicio de la familia, garantizándose el cumplimiento de su destino mediante su inembargabilidad y diversas restricciones a su transmisibilidad a terceros, bien sea entre vivos o aun por causa de muerte; la situación privilegiada de estos bienes se completa con exenciones impositivas y otras ventajas que varían según las leyes creadoras de este tipo de bienes.

El patrimonio familiar constituye un conjunto de bienes pertenecientes al titular de ellos, que distingue del resto de su patrimonio por su función y por las normas que la ley dicta en su protección; está destinado a asegurar la prosperidad de la nación.

(...) el bien de familia es una institución jurídica del Derecho de familia patrimonial y por lo tanto del Derecho Civil, concerniente a un inmueble urbano o rural, ocupado por los beneficiarios indirectamente, limitado en su valor, que por destinarse al servicio de la familia goza de inembargabilidad, es de restringida disponibilidad, se encuentra desgravado impositivamente y

subsiste en su afectación después del fallecimiento del titular del dominio.” (Trejos Gerardo. Derecho de Familia. Tomo I. Quinta Edición. Editorial Juricentro. Costa Rica. Página 254).

### Nudo Propietario.

Según el artículo 264 del Código Civil, “*el dominio o propiedad absoluta sobre una cosa comprende los derechos: De posesión. De usufructo. De transformación y enajenación. De defensa y exclusión y De restitución e indemnización.*”

Asimismo el artículo 265 siguiente indica en lo que interesa: *“Cuando no corresponden al dueño todos los derechos que comprende el dominio pleno, la propiedad es imperfecta o limitada.”*

El nudo propietario, si bien es dueño del inmueble, su propiedad conforme al artículo 265 citado es imperfecta o limitada, por cuanto no goza de la totalidad de los atributos del dominio absoluto, que le permita disponer del bien libremente, ya que está limitado del disfrute del usufructo, siendo éste uno de los derechos que forman parte integral de los atributos del dominio.

#### Propietario

Según el artículo 264 de previa cita, el propietario es aquel que goza de la totalidad de los atributos del dominio, y en ese sentido su propiedad es perfecta, absoluta e ilimitada.

#### Usufructuario

Del artículo 341 del citado Código Civil se desprende, que el usufructuario es aquella persona que goza de un derecho de uso sobre una cosa y que puede disponer de ella por todos los medios que permite el derecho, pero con limitación precisa al tiempo que dure el usufructo.

Ahora bien, definidos los términos que nos interesan, deben ser aplicados al caso concreto, que se refiere según el defecto consignado por el calificador del documento relacionado, a la posibilidad de que nudos propietarios como son los menores de edad, que también son usufructuarios, pero que no gozan de la totalidad de este atributo del dominio, puesto que también la madre de éstos, es usufructuaria en una cuarta parte del inmueble, pueden afectar un inmueble a patrimonio familiar.

Bajo este cuadro fáctico que de modo alguno está regulado específicamente en el artículo 43 del Código de Familia, ya que este numeral se refiere a un propietario, entendido tal como lo expresa el artículo 264 del Código Civil de repetida cita, como dueño de la totalidad de los atributos del dominio y que lo facultan a disponer del bien libremente y en forma absoluta, lo cual no se constituye en el caso de análisis, puesto que estamos frente a nudos propietarios y a usufructuarios.

Es por esta razón que debemos de acudir a la interpretación de la norma, tal como lo faculta el artículo 10 del Código Civil, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de ésta y dentro del marco normativo que nos impone el Principio de Legalidad.

En primer término, nuestro Código de Familia en su artículo primero, proclama en forma íntegra los principios protectores de la familia, como obligación del Estado Costarricense, estableciendo en su artículo segundo:

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

En este mismo sentido, en relación con el régimen de Habitación Familiar, la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, en Voto No. 169-1998 dictado a las 15:30 horas del 15 de julio de 1998, manifiesta:

**“...II.- ACERCA DE LA AFECTACION DE LOS BIENES A PATRIMONIO FAMILIAR:** *La doctrina define este tipo de afectación como "...una institución especial que puede coexistir con el régimen patrimonial del matrimonio, aunque, en puridad, opera autónomamente y se rige por normas propias. Esta afectación se da sobre un inmueble urbano o rural para la satisfacción de las necesidades de sustento y de la vivienda del titular y su familia y, en consecuencia, se le sustrae a las contingencias económicas que pudieran provocar, en lo sucesivo su embargo o enajenación. (MAZZINGHI, Alfredo. "TRATADO DE DERECHO DE FAMILIA". Tomo 2, Editorial Astrea. Buenos Aires, Argentina, 1993, pág. 588). De esta definición, se desprende que esa afectación busca preservar el hogar familiar, poniéndolo a cubierto, no sólo de la ejecución por las deudas contra el cónyuge que constituye la afectación, sino también de los eventuales actos de disposición que él mismo quisiese realizar respecto del bien afectado..."*

Por su parte, este Tribunal Registral Administrativo, en el Voto No. 164-2004, de las once horas con treinta minutos del dos de diciembre de dos mil cuatro ha indicado:

“... A efecto de resolver los aspectos debatidos, este Tribunal estima necesario tener en consideración lo siguiente: **1-**) El Constituyente de 1949 dispuso en el numeral 51 de nuestra Carta Magna, que la familia es el elemento natural y el fundamento de la sociedad, por lo que el Estado tiene que darle una protección especial, como también debe proveérsela a las madres, a los infantes, a los ancianos, y a los enfermos desvalidos. Esa intención del Constituyente ha sido avalada ampliamente por la Sala Constitucional en reiteradas y constantes resoluciones. Dicho órgano encargado de ejercer la jurisdicción constitucional, ha establecido que la familia es la "célula-fundamento" de la sociedad, merecedora de una debida protección por parte del Estado (Véase las resoluciones de la Sala Constitucional N° 1975-94 y N° 346-94), y ha manifestado que la protección a la familia es un derecho fundamental consagrado en la Constitución Política y en los Pactos Internacionales (Véanse en tal sentido las resoluciones N° 346-94, N° 1975-94 y N° 3757-94). De igual manera, el artículo 17, inciso 1°, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Ley N° 4534 del 23 de febrero de 1970), determina que "...la familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y debe ser protegida por la sociedad y el Estado". Asimismo, de la lectura del artículo 15, inciso 1°, del Protocolo adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (o "Protocolo de San Salvador" - Ley N° 7907 del 3 de setiembre de 1999), se puede concluir que efectivamente, para la consideración del legislador contemporáneo, la familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y debe ser protegida por el Estado. **2-**) Ahora bien, en afinidad con lo recién expuesto, el legislador costarricense ha asumido la responsabilidad política y social de dotar a la familia de mecanismos legales que garanticen una tutela efectiva de esos derechos consagrados constitucionalmente. Así, por ejemplo, el régimen de la afectación a patrimonio (o habitación) familiar, que se encuentra regulado en los artículos del 42 al 47 del Código de Familia. El artículo 42 que crea ese instituto jurídico, estipula en su primer párrafo lo siguiente: "El inmueble destinado a habitación familiar, cuando así conste en el Registro Público, no podrá ser enajenado ni gravado sino con el consentimiento de ambos cónyuges, si el propietario estuviere ligado en matrimonio; o por disposición judicial, a

solicitud del propietario, previa demostración, en este último caso, de la utilidad y la necesidad del acto". De la sola lectura de esa disposición normativa, se desprende la existencia de un régimen que permite al propietario de un inmueble (...) afectar el mismo a patrimonio familiar, bajo el entendido de que **toda enajenación o gravamen que se haga en ese supuesto, debe ser aprobada por los beneficiarios, o en su defecto autorizada por un juez, previa demostración de la utilidad y necesidad de la gestión para el interés de los beneficiarios**. Mediante dicha afectación, el legislador previó una protección especial a los inmuebles destinados a vivienda o a pequeña explotación de subsistencia, la cual debe hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, protección esa que consiste, primeramente, en que **el inmueble no puede ser enajenado ni gravado sino con el consentimiento de ambos cónyuges, o bien por disposición judicial previa demostración de la utilidad y la necesidad del acto**, teniéndose como un segundo efecto (que no es relevante en el caso de marras), que el inmueble sometido a dicha afectación no puede ser perseguido por acreedores personales del propietario, salvo en caso de cobro de deudas contraídas por ambos cónyuges, o por el propietario con anterioridad a la inscripción. (...)

En relación con las limitaciones a la libre disposición de los bienes por parte de su titular, los artículos 266 y 292 del Código Civil establecen:

**“Artículo 266: Límites.** La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tienen más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposiciones de la ley.”

**“Artículo 292: Limitaciones.** Los derechos de transformación y enajenación son inherentes a la propiedad y ningún propietario puede ser obligado a transformar o no transformar, a enajenar o no enajenar, sino en los casos y en la forma que la ley lo disponga...”

Dado lo anterior, únicamente pueden imponerse límites a la libre disposición de los bienes por imperio de ley o por voluntad del propio titular.

En el caso bajo análisis y conforme al acto que se constituye en el documento de ejecutoria y que habría que verlo como un todo, en primer término el propietario original dona la nuda propiedad del inmueble a sus tres hijos y a su vez dona el usufructo también a sus tres hijos y a su ex esposa. Seguidamente ese padre junto con la madre y ambos en ejercicio de la patria potestad de los menores, que aunque no se indique expresamente en el acto que se constituye, de acuerdo al artículo 140 del Código de Familia compete a los padres representar legalmente a sus hijos, esto es un derecho irrenunciable y así lo dispone el artículo 141 siguiente. Pues bien esos padres en el ejercicio de la patria potestad, y ante un escenario en que los hijos y la madre todos en conjunto y que patrimonialmente hablando, constituyen la totalidad del dominio con todos sus atributos, someten a habitación familiar ese inmueble a favor de los hijos menores, con lo que se entendería que es la voluntad de la madre, que aunque únicamente usufructuaria, está actuando conjuntamente con los hijos, entendiéndose que los hijos constituyen el patrimonio familiar a favor igualmente de su madre que es ascendiente de ellos.

No necesariamente se debe de indicar en forma específica los beneficiarios, para constituir un acto de esa naturaleza, ya que, dado que constitucionalmente y mediante convenios internacionales se ha regulado la importancia de la familia, debemos entender que en aras de proteger los derechos de los menores, la afectación se constituyó a favor del núcleo familiar, sean hijos menores de edad y su ascendiente que es la madre de ellos.

Al efecto la Sala Segunda de Casación, mediante resolución N° 00169-98 de las 15:30 horas del 15 de julio indicó: *“(...) Al momento de otorgar la escritura, el demandado decidió afectar dicho inmueble a patrimonio familiar, sin indicar en forma expresa que la accionante ni sus hijas eran beneficiarias de esa afectación. No obstante, consideramos que, en aras de proteger los derechos de las menores, ... y..., se debe interpretar que la afectación se concedió a favor de todo el núcleo familiar, por lo que la liquidación como ganancial de dicho inmueble, únicamente se podrá hacer una vez que esas menores adquieran la mayoría de edad, dado que hasta ese momento ese inmueble quedaría desafectado, conforme al numeral 47, inciso a), ibídem.”*

Obsérvese la amplitud con la que ha sido tratado este tema, dado que la familia tiene una esfera de protección especial y privilegiada en nuestra legislación y de acuerdo a los principios protectores de la familia como obligación del Estado Costarricense, según lo disponen los dos primeros artículos del Código de Familia, citados líneas atrás. Venir la Administración registral a indicar obstáculos para la inscripción de un acto que ha sido homologado incluso por un Juez de la República, constituyendo éste un acto judicial, tal como lo establece la Resolución N° 100 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las 16:45 minutos del 17 de diciembre de 1980, que aún no ha sido superada y sobre ésta descansan resoluciones posteriores, al decir en lo que interesa: *“VIII. Cuando se trate de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan. (...) No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial.”*

Pues bien, ese acto judicial de homologación, si bien se sale del común de los actos, porque no se indica expresamente como lo establece el numeral 43 del Código de Familia, es ahí donde la Administración Registral en uso de todo el marco legal permitido por el Principio de Legalidad y que concierne a ese tema, debe integrar la normativa y entender que si los menores son nudos propietarios y que la afectación se da para ellos mismos, existe otra persona ascendiente de esos menores (artículo 43 del Código de Familia) que también constituye ese régimen, todo lo cual conforme a la jurisprudencia judicial citada, el régimen a patrimonio familiar se constituye a favor del núcleo familiar, sea menores de edad y la madre de éstos.

De modo alguno se podría interpretar que en el acto que se constituye, no estén presentes la totalidad de las personas que conforman el dominio. Sobre este tema la Calificación Registral N° 08-018-BI, del Licenciado Walter Méndez Vargas, Ex Subdirector del Registro Inmobiliario, expuso:

*“En otro orden de ideas, en el artículo 46 del Código de Familia se establece cuáles son los bienes inmuebles susceptibles de ser sometidos a este régimen, indicando en su párrafo final:*

*“Artículo 46. (...) En caso de derechos indivisos, deberá previamente procederse a la localización de derechos, de acuerdo con la ley.”*

*No obstante, dicha norma debe ser interpretada a la luz de los principios protectores de la familia que ha establecido el Estado Costarricense, en el artículo 51 de nuestra Constitución Política y en los artículos 1º y 2º del Código de Familia. Es por ello, que debe entenderse que la restricción para someter derechos indivisos al régimen de habitación familiar, obedece a que estos son parte alicuota de una unidad -que es el bien inmueble en su totalidad-, y en concordancia con el artículo 270 del Código Civil no puede un condueño disponer en forma unilateral del todo, pues son los condueños quienes; en conjunto, pueden disponer de todos los derechos inherentes a la propiedad.*

*Lo anterior resulta lógico, dada la imposibilidad de afectar una porción indeterminada de la finca (parte alicuota), si no se realiza antes la división de la misma; siendo además que, eventualmente, podría pretenderse afectar derechos indivisos en favor de personas que; aunque ostenten con la facultad legal para ser beneficiarios, conforman diferentes núcleos familiares.*

*En el caso que nos ocupa puede inferirse claramente de la redacción de la escritura pública número 7, otorgada ante el notario (...), que las nuevas condueñas de la nuda propiedad y los usufructuarios (quienes son al mismo tiempo beneficiarios de la afectación), conforman un mismo núcleo familiar, y siendo que todos han manifestado su interés y anuencia de que en el inmueble se mantenga la protección que proporciona la afectación a habitación familiar a que fuera sometido por su anterior propietaria, no puede este Registro negar esa posibilidad.*

*Por último, en el artículo 47 del Código de Familia se establecen las causales de extinción o cesación de la afectación a este régimen especial, dentro de las cuales no se contempla su extinción por la transmisión en derechos indivisos de la finca afectada. En este orden de ideas, en el párrafo final de este artículo se establece que: cesará la afectación cuando de hecho el bien*

*dejare de servir para habitación familiar, lo que interpretado y aplicado en sentido contrario al caso concreto de la escritura sometida a calificación, permite afirmar que, siempre que el bien se mantenga para uso y habitación de la familia, puede ser protegido por este régimen.”*

Bajo esta tesis, no se afecta ni la Publicidad ni la Seguridad Registral. El Registro inscribirá un documento en donde la voluntad de todas las partes es proteger el bien familiar y por ende la familia. La afectación familiar se da sobre un bien cuya titularidad de los atributos del dominio está inmersa en todos y cada uno de los comparecientes, siendo que el patrimonio familiar se constituye a favor de los menores y de su ascendiente, dueña de un derecho de usufructo y por ende del núcleo familiar. Esa afectación cesaría conforme lo indica el artículo 47 del Código de Rito y bajo los parámetros que la misma disposición establece.

Por estas razones consideramos los Jueces disidentes del voto de mayoría, que no lleva razón el Registro en indicar el defecto señalado y en ese sentido se revoca la resolución apelada, para que en su lugar se inscriba la Afectación a Patrimonio Familiar a favor del núcleo familiar conformado por los menores de edad Andrés Alexander, Pablo José y Fiorella, los tres de apellidos Herrera Delgado y la madre de éstos señora Virny María Delgado Elizondo y constituido por ellos mismos.

*Guadalupe Ortiz Mora*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*