

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

FUNCIÓN NOTARIAL EN CASO DE

FALTA DE PAGO DE IVA EN ALQUILER DE PROPIEDAD

CASO SIETE – VEINTE

MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y

REGISTRAL

NOMBRE DEL ESTUDIANTE

GILBERT CHARPENTIER ACUÑA

NOMBRE DE LA DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD

SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

FEBRERO, 2019

CONTENIDO

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN	2
Descripción del caso.....	2
Propósitos del análisis del caso	4
CAPÍTULO II MARCO NORMATIVO	6
Normas jurídicas.....	6
Jurisprudencia	10
Cobro de Honorarios.....	11
CAPÍTULO III ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN	14
Análisis del caso	14
Argumentación del caso	17
CAPÍTULO IV INSTRUMENTO NOTARIAL.....	24
Escritura.....	24
Testimonio	26
Factura de cobro	39
Copias de instrumentos Públicos.....	41
APÉNDICES.....	47
Apéndice A: Declaración Jurada	47

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

Descripción del caso

El caso de estudio es el Caso 7-20, que adjuntamos a continuación:

CASO 7-20

A su Notaría se apersona Adela Alvarado Quesada, dueña de un inmueble ubicado en San Rafael de Heredia, el cual lo tiene alquilado por un monto de 750 dólares mensuales, al Sr. Okli White, nacionalidad estadounidense, residente legalmente en el país, empresario, vecino de Barrio Escalante, con un dominio muy elemental del español.

La Sra. Adela le indica que con la llegada del IVA el arrendatario se vio obligado a pagarle adicionalmente a la mensualidad indicada, el importe del impuesto, pero lleva cuatro meses que no lo hace, lo que quiere decir que solo le está pagando la mensualidad, pero no el impuesto del IVA.

La Sra. Adela le explicó que no se confeccionó ningún contrato adicional para agregar lo del IVA, que en este momento rige el que hicieron originalmente.

La Sra. Adela le indica que en razón que el Sr. White es arrendatario desde hace más de 25 años, y que en el terreno instaló un restaurante muy visitado, no desea demandarlo judicialmente, prefiere primero agotar todas las vías posibles para que pague lo adeudado y que sigan cumpliendo con el pago correcto de alquiler, por lo anterior le pide le confeccione un documento notarial mediante el cual se le prevenga que, si no paga los montos, procederá a desalojarlos por falta de pago.

Realice como notario (a) el estudio del caso a fin de aconsejar y hacer lo que mejor se adapte a lo solicitado por la usuaria. El caso lo debe resolver de conformidad con las instrucciones que la Universidad exige para la resolución en el Instructivo Modalidad Proyecto de Graduación de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral.



El caso como tal se refiere a una señora, Adela Alvarado Quesada, quien solicita asesoría e intervención sobre una situación en la cual un inquilino de nacionalidad norteamericana (con dominio básico del español) no ha adicionado a su pago mensual de alquiler el monto correspondiente al Impuesto al Valor Agregado (IVA) y la señora Alvarado Quesada solicita se le cobre total de 4 meses que tiene pendientes, a partir de la aplicación de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, que aunque entrara en vigencia el primero de julio de 2019, la señora solicita se le cobre cuatro meses que tiene pendientes.

El caso se relaciona con el arrendamiento de una propiedad en la que se encuentra ubicado un local comercial tipo restaurante ubicado en San Rafael de Heredia. Dentro del caso, la rogante solicita que se le prevenga al inquilino de la deuda pendiente y que se le indique que debe seguir pagando el monto correcto por concepto de alquiler (incluyendo el Impuesto al Valor Agregado), tratando de evitar un posible proceso judicial de cobro y un posible proceso de desalojo, en virtud de que ha sido un buen inquilino por un periodo de 25 años.

El caso podría abordarse desde la óptica de un acta notarial de requerimiento de pago, documento en el que se le realiza una intimación de pago al inquilino, al tiempo de que se le hacen otras prevenciones como el hecho de que, a futuro, debe seguir pagando el impuesto aludido como parte del pago del alquiler mensual.

En este sentido, es importante clarificar, a modo de introducción que, el acta notarial debe constar de las siguientes partes, de acuerdo con el artículo 102 del Código Notarial (Mora y Weisleder, 2015, pp. 59-60),

- a) En la introducción, deberá hacerse constar a solicitud de quién se procede y el motivo por el cual interviene el notario.
- b) En caso de representación, el notario indicará la que exprese la parte interesada, sin necesidad de comprobar la personería.
- c) El notario que no conozca a quienes debe notificar, informar, intimar o prevenir, deberá procurar identificarlos y hacerles saber por encargo de quién procede, su calidad de notario, la diligencia por efectuar y el derecho que les asiste de hacer constar las manifestaciones que tengan a bien sobre esa diligencia, siempre que sean pertinentes a juicio del profesional.
- d) En la descripción se relatarán, objetiva y concretamente, todas las circunstancias necesarias para los fines jurídicos de las diligencias y los detalles o condiciones solicitados.
- e) La presencia del solicitante no es necesaria a menos que deba suscribir legalmente el acta.
- f) No es indispensable la unidad del acto ni del texto. Por tal razón, podrán extenderse actas al mismo tiempo que se comprueban los hechos, mientras se realiza la diligencia o con posterioridad, siempre que se confeccionen dentro de las veinticuatro horas siguientes. Podrán también separarse en dos o más textos, en

orden cronológico, lo cual deberá advertirse.

g) Si la diligencia se refiriere a un documento y legalmente fuere exigible, se dejará en él una constancia sucinta de lo actuado, indicando el número de tomo del protocolo, la página y el instrumento en que se levanta el acta, así como su fecha.

h) En la conclusión, no se requiere leer el acta a los interesados; tampoco, su aprobación, y podrá llevar o no sus firmas. El notario autorizará el acta, aunque alguno no quiera o no pueda firmar, y dejará constancia del hecho.

i) En las actas, podrán incluirse informes o juicios de profesionales, peritos y otros concurrentes, sobre la naturaleza, las condiciones y consecuencias de los hechos comprobados. Se indicarán sus nombres, apellidos y calidades, y ellos deberán firmar el acta.

Aunque en sentido estricto, el acta notarial no es una notificación, tiene los efectos de la misma y al estar relacionada con la aplicación de una ley, debe prevalecer el principio constitucional de que nadie puede alegar desconocimiento de la ley y que, por tanto, el inquilino debe ejercer el pago correspondiente.

Propósitos del análisis del caso

El análisis del caso, debe orientarse a encontrar una solución legal y práctica para la situación presentada, por lo que se busca solucionar el problema jurídico partiendo del principio notarial que lleva al operador jurídico a ser contralor integral de legalidad, modelando el acto y garantizando la imparcialidad en la función notarial.

Para poder cumplir a cabalidad con lo propuesto se debe analizar varios componentes legales, comenzando por los atinentes a la función notarial propiamente dicha, tales como el Código Notarial vigente en nuestro país, sumado a Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial más recientes, definidos por la Dirección Nacional de Notariado, así como la posible existencia de jurisprudencia relacionada con el caso o con la elaboración de las actas notariales.

Complementariamente hay necesidad de revisar literatura relacionada con la elaboración de las actas notariales y la utilización de intérpretes del idioma de inglés y el manejo de traducciones.

En materia de estudio del inquilinato, es necesario analizar la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos (Ley N° 7527) y sus correlaciones con la aplicación del Impuesto al Valor Agregado, por lo que es necesario analizar la Ley de fortalecimiento de las finanzas públicas (Ley 9635) y su reglamento.

Finalmente, debe estudiarse el Decreto Ejecutivo N° 41457 – JP denominado “*Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado*” con el objeto de establecer apropiadamente el cálculo de honorarios notariales.

CAPÍTULO II MARCO NORMATIVO

Normas jurídicas

Iniciando en orden de relevancia, es importante dejar claro que el artículo 129 de nuestra Constitución Política establece que

Las leyes son obligatorias y surten efectos desde el día que ellas designen; a falta de este requisito, diez días después de su publicación en el Diario Oficial.

Nadie puede alegar ignorancia de la ley, salvo en los casos que la misma autorice. (Hernández, 2008, p.372)

En relación a las actas notariales, como parte central de nuestra propuesta de solución del caso en estudio, el artículo 101 del Código Notarial (Mora y Weisleder, 2015, p. 59) plantea que

Las actas notariales son instrumentos públicos cuyas finalidades principales son comprobar, por medio del notario y a solicitud de parte interesada, hechos, sucesos o situaciones que le consten u ocurran en su presencia, darles carácter de auténticos, o bien hacer constar notificaciones, prevenciones o intimaciones procedentes según la ley.

De manera complementaria, en el documento denominado “*Lineamientos para el ejercicio y control de la función notarial*”, elaborado por la Dirección Nacional de Notariado (Dirección Nacional de Notariado, 4 de octubre de 2019, p. 10), establece en su artículo 62 la forma de las actuaciones planteando que

Las actuaciones podrán ser protocolares o extraprotocolares, sin embargo, cuando la ley o los requerimientos establecidos por las oficinas públicas exijan determinada actuación en forma protocolar, el notario no podrá obviar ese requisito. Igual criterio se aplicará para las intervenciones formuladas por las partes o terceros.

Siguiendo esta misma línea, el artículo 102 del mismo Código Notarial (Mora y Weisleder, 2015, pp. 59-60) define los requisitos que deben cumplir las referidas actas notariales

Las actas notariales deberán contener los siguientes requisitos:

- a) En la introducción, deberá hacerse constar a solicitud de quién se procede y el motivo por el cual interviene el notario.
- b) En caso de representación, el notario indicará la que exprese la parte interesada, sin necesidad de comprobar la personería.

c) El notario que no conozca a quienes debe notificar, informar, intimar o prevenir, deberá procurar identificarlos y hacerles saber por encargo de quién procede, su calidad de notario, la diligencia por efectuar y el derecho que les asiste de hacer constar las manifestaciones que tengan a bien sobre esa diligencia, siempre que sean pertinentes a juicio del profesional.

d) En la descripción se relatarán, objetiva y concretamente, todas las circunstancias necesarias para los fines jurídicos de las diligencias y los detalles o condiciones solicitados.

e) La presencia del solicitante no es necesaria a menos que deba suscribir legalmente el acta.

f) No es indispensable la unidad del acto ni del texto. Por tal razón, podrán extenderse actas al mismo tiempo que se comprueban los hechos, mientras se realiza la diligencia o con posterioridad, siempre que se confeccionen dentro de las veinticuatro horas siguientes. Podrán también separarse en dos o más textos, en orden cronológico, lo cual deberá advertirse.

g) Si la diligencia se refiriere a un documento y legalmente fuere exigible, se dejará en él una constancia sucinta de lo actuado, indicando el número de tomo del protocolo, la página y el instrumento en que se levanta el acta, así como su fecha.

h) En la conclusión, no se requiere leer el acta a los interesados; tampoco, su aprobación, y podrá llevar o no sus firmas. El notario autorizará el acta, aunque alguno no quiera o no pueda firmar, y dejará constancia del hecho.

i) En las actas, podrán incluirse informes o juicios de profesionales, peritos y otros concurrentes, sobre la naturaleza, las condiciones y consecuencias de los hechos comprobados. Se indicarán sus nombres, apellidos y calidades, y ellos deberán firmar el acta.

Por su parte, el artículo 103 del referido Código Notarial (Mora y Weisleder, 2015, pp 60 - 61) plantea, en relación a las diligencias relacionadas con personas, que

Si la actuación se refiriere a notificación, requerimiento o cualquier otro acto relacionado con personas, se practicará donde ellas se encuentren y su respuesta se consignará en el acta.

Si en el lugar indicado por el interesado no se encontrare persona alguna capacitada para entenderse con la diligencia o si el notario público no fuere atendido, se harán constar estas circunstancias.

Complementariamente, la potestad traductora del notario está contenida en “*los artículos 72, 109 del Código Notarial y del 23 al 27 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial*” (Dirección Nacional de Notariado, 26 de marzo de 2015, p. 1). En este sentido, el artículo 109 del Código Notarial (Mora y Weisleder, 2015, pp 63-64) establece en relación al uso de las traducciones, en el marco de la función notarial, que

El Notario Público, por sí y bajo su responsabilidad, podrá autorizar sus propias traducciones de documentos, instrumentos, cartas u otras piezas no redactadas en idioma distinto del español.

A la traducción, deberá adjuntársele el original o una copia autenticada por el notario, quien consignará en el documento original la razón de identidad correspondiente; además, deberá dejarse una reproducción en el archivo de referencias.

Las traducciones surtirán los efectos del documento traducido, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107.

De manera concomitante, en el artículo 72 del mismo Código Notarial (Mora y Weisleder, 2015, p. 47) se estipula las consideraciones a tomar en relación al uso de idioma extranjero, estableciendo que

Cuando algún compareciente o interesado no comprenda el español, deben intervenir un traductor oficial u otro **aceptado por las partes y el notario público**, salvo que este entienda el idioma del compareciente. En tal caso, el notario, bajo su responsabilidad, efectuará la traducción legal del texto, si todos los interesados en el acto o contrato lo consintieren. El interesado debe quedar enterado del texto del documento en el idioma que conoce.

Si, al otorgar un instrumento público, se presentare el acto escrito en idioma extranjero, en el archivo de referencias se conservará el documento o una copia de él autenticada por el notario.

Las normas referentes a la capacidad, las condiciones y prohibiciones de los testigos instrumentales serán aplicables a los intérpretes.

El otorgamiento de testamentos de personas que no hablen español se regirá por lo dispuesto en el Código Civil. (Lo resaltado es nuestro)

No obstante, es importante tener claro que “*el Consejo Superior Notarial en el acuerdo 2 2015-001-006, estableció de forma general que: “(...) La competencia traductora de los notarios no*

puede invadir o transgredir la competencia de los traductores oficiales” (Dirección Nacional de Notariado, 26 de marzo de 2015, pp. 1-2).

De manera complementaria, la Dirección Nacional de Notariado (ACTA 001-2015, 7 de enero de 2015, p.3) plantea que en el archivo de referencias *“lo que debe conservarse es una copia simple de todo el documento (del original en otro idioma y de la traducción efectuada por el notario) salvo que se trate del documento que aporte un interesado en el que conste el acto escrito en el idioma extranjero, en cuyo caso deberá conservarse en el archivo de referencias, el original o bien una copia del mismo autenticada por el notario”*.

Por su parte, la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley 7527, p. 5) establece en su artículo 19 la elaboración de actas notariales como mecanismo de notificación, al regular que

Una parte de la relación arrendaticia puede notificar a la otra, mediante acta notarial o por simple entrega del documento en la casa de habitación o en el domicilio señalado en el contrato.

Cuando el destinatario no quiera o no pueda firmar el recibo del documento o no se encuentre en los lugares indicados, la notificación se entregará a cualquier persona que aparente ser mayor de quince años que se halle en la casa de habitación o en el domicilio señalado. En tales casos, a falta de notario, la notificación **se practicará ante dos testigos** o ante la autoridad de policía del lugar, quienes deberán anotar la fecha de entrega y firmar tanto el original como la copia del documento. (Lo resaltado es nuestro)

Además, la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley 7527) establece en el artículo 44 (p. 10) las obligaciones del arrendatario, al plantear que

Son obligaciones del arrendatario:

- a) Pagar el precio del arrendamiento, en la fecha convenida, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo tercero del artículo 58 de esta ley. (...)
- e) **Acatar las disposiciones legales** o reglamentarias aplicables al uso de la cosa o la actividad a la que se destina. (Lo resaltado es nuestro)

Finalmente, el artículo 116 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley 7527, p. 28) plantea la intimación como mecanismo para dirimir conflictos arrendaticios, en este sentido establece que

En los casos de resolución del contrato establecidos en el artículo 114, incisos 2), 3), sub incisos ii) y iii), y en el artículo 115, la parte interesada, **antes de promover la acción correspondiente, deberá intimar a la otra para que cumpla con su obligación.**

La intimación se efectuará mediante el trámite de notificación.

La obligación deberá cumplirse en un período no mayor de treinta días, contados a partir de la intimación.

Al promoverse la acción, deberá presentarse el documento de notificación al intimado.

(Lo resaltado es nuestro)

Jurisprudencia

La resolución N° 00468 – 2006 del Tribunal Contencioso administrativo Sección III del 10 de noviembre de 2006, redactado por la jueza Rose Mary Chambers Rivas 01-001015-0161-CA (p. 6) plantea que

"Las actas notariales son instrumentos públicos cuyas finalidades principales son comprobar, por medio del notario y a solicitud de parte interesada, hechos, sucesos o situaciones que le consten u ocurran en su presencia, darles carácter de auténticos, o bien hacer constar notificaciones, prevenciones o intimaciones procedentes según la ley". A su vez el artículo 103 señala: "Si la actuación se refiere a notificación, requerimiento o cualquier otro acto relacionado con personas, se practicará donde ellas se encuentren y su respuesta se consignará en el acta (negrita suplida en ambos casos).

VIII. En ese mismo sentido, la doctrina establece que las actas notariales "son aquellos documentos autorizados en forma legal por el notario, para dar fe de un hecho o de una pluralidad de hechos que presencia o le constan, o que personalmente realice o compruebe y que no constituyan negocios jurídicos... En el acta, el notario actúa básicamente en calidad de fedatario público, puesto que el ejercicio de la función notarial en estos casos se reduce a autenticar un hecho..." Salas, Oscar, Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá" Editorial C.R. 1973. De igual forma, la jurisprudencia de nuestros tribunales, han sostenido que : "**...se refiere a aquellas actuaciones o escritos que consigna el notario en su protocolo para hacer constar un hecho puro y simple, o para acreditar la verdad del hecho, que se desarrolla ante su presencia, el funcionario actúa en estos casos nada más como un fedatario,** porque su función pública se reduce a autenticar la existencia de un hecho o del estado de las cosas y aún cuando en algunos casos consigne en el acta el resultado obtenido, con su diligencia, cual ocurre en las ofertas reales de pago

es lo cierto que en su protocolo no queda consignada una intervención volitiva de algún compareciente, ni un acto jurídico que constituya una obligación determinada, ni un convenio para los otorgantes. Es cierto que en cuanto a su estructura o elementos formales, el acta notarial tiene similitud a la de una escritura o instrumento público autorizado por un notario, pero difiere de éstos, en términos generales, porque en las actas notariales **no se requiere la comparecencia de otorgantes ni la intervención de testigos, salvo aquellos casos en que la ley así lo ordene.**" (Tribunal Superior Civil y Contencioso Administrativo. Resolución # 601 de las 13:15 horas del 21 de setiembre 1971). (Lo resaltado es nuestro)

De manera complementaria, la resolución N° 00514 – 2001 del Tribunal Primero Civil con fecha de 27 de abril del 2001 (p. 8) en relación a la “notificación” mediante acta notarial plantea que

Dentro de este predicado, resulta congruente aceptar que el término "notificación" cuando se aplica al requerimiento notarial y al requerimiento escrito, no precisa de las formalidades y exigencias que la ley impone a la notificación judicial (artículos 173 y ss. del Código Procesal Civil, y más bien debe entenderse que **basta que haya una comunicación efectiva al deudor...**" (Lo resaltado es nuestro)

En esa misma línea, la resolución N° 00529 - 2008 de la Sala Primera de la Corte del 01 de agosto del 2008 tramitada dentro del expediente 04-000169-0419-AG y redactada por la jueza Carmen María Escoto Fernández (p. 6) refiere, en función a una actuación judicial infructuosa plantea que

(...) Pero, de igual modo **podría tenerse como bien realizada, si se lograra demostrar que se dio y con ello se cumplió con lo perseguido.** Así, si se hubiera realizado mediante acta notarial no cabe duda de que habría de tenerla como válida, o si en realidad la parte a favor de la cual se establece la formalidad “ad probationem” confiesa haber recibido la comunicación. (Lo resaltado es nuestro)

Cobro de Honorarios

Acorde con lo establecido en el Decreto Ejecutivo N° 41457 – JP (p. 23) denominado “*Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado*” en el artículo 89 establece que

Las actas notariales, independientemente que contengan alguna referencia de valor o estimación acerca del acto al cual se refieren, devengará honorarios mínimos de sesenta mil quinientos colones por cada acta, si la labor se efectúa en la Notaría. Si la labor se realiza fuera de la oficina, los honorarios mínimos serán de **ciento veintiún mil colones sin perjuicio de convenir una mayor tarifa en razón del tiempo dedicado**, el lugar y otras circunstancias que lo ameritan, tales como viáticos. (Lo resaltado es nuestro)

En el artículo 73 del Decreto Ejecutivo N° 41457 – JP denominado “*Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado*” (p. 36) se plantea las consideraciones relacionadas con el desplazamiento fuera de la oficina formal del notario, concretamente establece que

Labores que se incluyen en los honorarios de notariado: La labor notarial a la que refiere este título es independiente de cualquier otra que sea consecuencia de la misma, la cual deberá remunerarse por separado. **Cuando la prestación de un servicio notarial comprende un desplazamiento extraordinario del Notario(a) fuera del lugar donde se encuentra su oficina notarial, podrá establecer previo acuerdo con el usuario(a)**, un pago adicional al acto o contrato solicitado, a efecto de retribuir el tiempo empleado en los traslados y los viáticos correspondientes. (Lo resaltado es nuestro)

Sobre los considerandos a tomar en cuenta para el cobro de esa prestación del servicio el artículo 7 del referido Decreto Ejecutivo N° 41457 – JP denominado “*Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado*” (p. 7) establece que

Retribución de los servicios mediante pago de hora profesional. Los honorarios profesionales deberán ser cancelados de conformidad con los montos establecidos en el presente Arancel. **Se podrá convenir con los clientes la retribución de honorarios mediante el pago de las horas profesionales invertidas en las labores que les corresponda realizar**; en tanto, la suma total de las mismas no sea inferior al monto mínimo establecido en cada caso en el presente Arancel. **El monto mínimo a cobrar por hora profesional no podrá ser menor a noventa mil setecientos cincuenta colones.** (Lo resaltado es nuestro)

Acorde con la Dirección Nacional de Notariado, con relación al pago de timbres, al ser un documento privado, no inscribible en el Registro Nacional y que no genera cambios

poseorios, debe realizarse un pago de timbres fiscales y de Abogados como se detalla a continuación

- a. 275 colones en timbre de Abogados.
- b. 125 colones en timbre Fiscales.

CAPÍTULO III ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Análisis del caso

El caso en estudio se debe analizar desde diferentes ámbitos, el primero de ellos es el pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en materia de inquilinato. En este sentido, es claro que la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley 9635) establece la creación de este nuevo impuesto y su vinculación para con el cobro de los alquileres, con la excepción de las casas de interés social con una orientación directa para vivienda, en todos los demás casos, como en el presente, que se trata de un alquiler con intenciones comerciales, se debe pagar en su totalidad el monto requerido por el referido impuesto.

Es fundamental tomar en cuenta que, con la entrada en vigencia de la supra citada ley y con ella el cobro del Impuesto al Valor Agregado (IVA) trae consigo una gran cantidad de preguntas. En este sentido, es claro que la Administración Tributaria ha logrado resolver una gran cantidad de “puntos grises” que se han aparecido en el proceso de aplicación de la ley como tal y el Reglamento que busca hacerlo práctico.

En este sentido, es claro el Transitorio I de la Ley N° 9635 donde se plantea que el IVA es aplicable al servicio de alquiler, sin tomar en cuenta que el contrato de alquiler se haya suscrito con anterioridad a la firma y puesta en ejecución de la ley, aún y cuando el convenio se haya suscrito con anterioridad; de ahí que la obligación del pago del IVA le corresponde al arrendatario, en su condición de consumidor final del servicio de arrendamiento.

No obstante, es claro que el arrendante debe asumir de manera directa el pago del Impuesto al Valor Agregado, acorde con lo establecido en el Transitorio I de la ley 9635 referido anteriormente. En este sentido, es claro que, a partir del 1 de julio de 2019, por un mandato legal, al precio acordado por concepto de alquiler se le debe agregar un importe adicional por concepto de IVA (13%).

Como lo establece claramente el artículo 16 de la Ley de Fortalecimiento de las finanzas públicas (Ley 9635) “*El contribuyente queda obligado a trasladar el débito fiscal a quien adquiera el bien o el servicio, el cual queda obligado a pagarlo*” (Lo resaltado es nuestro), lo que en pocas palabras indica que si el inquilino adquiere el servicio de alquiler está obligado a pagar el IVA, lo que se complementa con lo que ya indicamos del Transitorio I de la referida Ley 9635, por lo que en ese escenario se puede invocar el artículo 114 de la Ley General de

Arrendamientos y Urbanos y Suburbanos que señala que el arrendador puede invocar la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, entre otras cosas, por falta de pago del precio efectivo del monto del alquiler.

Eso sí, debemos tener claro que esta situación genera una relación jurídica tributaria curiosa, pues el arrendador es el obligado ante la Administración Tributaria y por tanto el obligado a cubrir un débito fiscal para fines de la determinación del IVA mensual, comprendiendo que dicha obligación se generará independientemente de que el arrendatario pague o no el importe completo de la renta mensual. Pero no se debe llegar a la confusión, el arrendante es obligado para con la Administración Tributaria, mientras que el arrendatario es obligado para con el arrendante, por lo que en la situación dada de que el arrendante no pague su IVA, el arrendatario debe cubrir el monto adeudado ante la obligación tributaria y posteriormente proceder a cobrar al arrendatario el monto cancelado. Dejando claro que la función del arrendante es recibir y luego transmitir el monto equivalente al Impuesto al Valor Agregado a la Administración Tributaria.

En este mismo sentido, en un artículo publicado Adolfo Sanabria (s.f., p.1) titulado “Costa Rica: El IVA como causal de desahucio” se deja claro que

es importante precisar que la Ley de dicho impuesto tuvo el cuidado de prever expresamente su tratamiento de cara a las partes intervinientes en una determinada operación, específicamente en el tercer párrafo del artículo 16 de la Ley del IVA, el cual señala – re fraseándola un poco – que el arrendador está obligado trasladar el IVA al arrendatario, **quien queda obligado a pagarlo.**

En este sentido, es importante referir el principio notarial de “Ciencia y conciencia” nos lleva a retomar la obligación que tiene el notario de conocer el ordenamiento jurídico, en este sentido es importante revisar el artículo 16 de la Ley del IVA que establece que

Artículo 16- Determinación del impuesto. El impuesto que debe pagarse al fisco se determina por la diferencia entre el débito y el crédito fiscal.

El débito fiscal se determina aplicando la tarifa de impuesto a que se refieren los artículos 10 y 11 de esta ley, según corresponda, al total de ventas de bienes y prestaciones de servicios sujetas y no exentas.

El contribuyente queda obligado a trasladar el débito fiscal a quien adquiera el bien o el servicio, el cual queda obligado a pagarlo.

El crédito fiscal nace en el momento en que, con posterioridad a que ocurra el hecho generador, el contribuyente dispone de la correspondiente factura, los comprobantes de pago de este impuesto en aduanas, según corresponda o cuando se trate de descuentos en otro documento expedido por el contribuyente, en las condiciones que se determine reglamentariamente.

Cuando el crédito fiscal sea mayor que el débito en un periodo fiscal, la diferencia constituye un saldo del impuesto a favor del contribuyente que podrá compensarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de esta ley. (Lo resaltado es nuestro)

Como se deja claro, este artículo y, sobre todo lo subrayado, debe ser concordado con lo que establece el *Transitorio I de la Ley del IVA que fue referido anteriormente.*

Además, el *Transitorio II del Reglamento de dicha Ley*, que establecen que el IVA se aplicará a toda prestación de servicios que, no habiendo estado sujeta al IGSV.

Transitorio II.- El Impuesto al Valor Agregado se aplicará a toda entrega de bienes o prestación de servicios que, no habiendo estado sujeta o exenta del Impuesto General sobre las Ventas, su hecho generador ocurra a partir del 1 de julio de 2019, con independencia de la fecha de firma y efectos del acto, convenio o contrato subyacente, el impuesto se aplica, solamente sobre la porción de este que reste por consumir; debiendo declararse las ventas realizadas o los servicios prestados en cada uno de los períodos fiscales que correspondan.

De manera complementaria al tema del pago del IVA como parte del monto por arrendamiento, es importante tomar en cuenta el tema propio del caso.

En el caso de estudio, la rogante solicita que **“se confeccione un documento notarial mediante el cual se le prevenga que, si no paga los montos, procederá a desalojarlos por falta de pago”**, pero **“no desea demandarlo judicialmente, prefiere primero agotar todas las vías posibles para que pague lo adeudado y que sigan cumpliendo con el pago correcto del alquiler”**.

Esta situación evidencia un reto importante, pues se deben considerar muchos de los

principios notariales, parafraseando el Capítulo II del Código Notarial y Capítulo I de los Lineamientos para el ejercicio y control del Servicio Notarial de la Dirección Nacional de Notariado, destacamos entre ellos los siguientes:

- a. Legalidad: todos los actos notariales están enmarcados en el ordenamiento jurídico existente.
- b. Rogación: se actúa ante la solicitud de un tercero.
- c. Imparcialidad: los actos notariales debes estar apegados al principio de legalidad sin buscar el beneficio para ninguna de las partes.
- d. Asesoría: la función notarial busca brindar asistencia técnica al rogante, enmarcado en el principio de legalidad.
- e. Contralor integral de legalidad.
- f. Responsabilidad fiscal.
- g. Lugar de trabajo.
- h. Entre otros.

Relevante en el caso es la aplicación del artículo 129 de nuestra Constitución Política (Hernández, 2008, p.372) establece que

Las leyes son obligatorias y surten efectos desde el día que ellas designen; a falta de este requisito, diez días después de su publicación en el Diario Oficial. Nadie puede alegar ignorancia de la ley, salvo en los casos que la misma autorice.

En este sentido, el inquilino al que se refiere el caso en estudio no puede alegar el desconocimiento de la entrada en vigencia de la Ley de fortalecimiento de las finanzas públicas, y como todo residente en el país, tiene la obligación de cumplir con lo que establece el ordenamiento jurídico nacional, por lo que no es necesario la elaboración o modificación del contrato de arrendamiento suscrito por las partes originalmente.

Argumentación del caso

Partiendo del contexto planteado en el caso, considerando que deben tomarse en cuenta los elementos básicos como el evitar los procesos judiciales y lograr efectividad práctica optamos por sugerirle a la rogante la elaboración de un acta notarial de requerimiento de pago.

En este sentido, la Resolución N° 00468 – 2006 del Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III del 10 de noviembre del 2006 (p.6) refiere que

*Las actas notariales son instrumentos públicos cuyas finalidades principales son **comprobar, por medio del notario** y a solicitud de parte interesada, **hechos,***

sucesos o situaciones que le consten u ocurran en su presencia, darles carácter de auténticos, o bien hacer constar notificaciones, prevenciones o intimaciones procedentes según la ley". A su vez el artículo 103 señala: "Si la actuación se refiere a notificación, requerimiento o cualquier otro acto relacionado con personas, se practicará donde ellas se encuentren y su respuesta se consignará en el acta" (Lo resaltado es de la fuente).

Esa misma resolución (p. 6), refiriendo la obra "*Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá*" de Óscar Salas (1973), retoma el concepto de las actas notariales estableciendo que son aquellos documentos autorizados en forma legal por el notario, para dar fe de un hecho o de una pluralidad de hechos que presencia o le constan, o que personalmente realice o compruebe y que no constituyan negocios jurídicos... En el acta, **el notario actúa básicamente en calidad de fedatario público**, puesto que el ejercicio de **la función notarial en estos casos se reduce a autenticar un hecho...** (Lo resaltado es nuestro).

De manera que proponemos que, como notario, se elabore un documento, entiéndase acta notarial, en el que se pueda dar fe de que el inquilino ha sido notificado de los montos pendientes de pago por concepto del Impuesto del Valor Agregado (IVA), así como de la obligatoriedad de seguirlos pagando a futuro.

Aunque el artículo 102 del Código Notarial (Mora y Weisleder, 2015, p. 60) vigente establece que no es necesario aplicar el principio notarial de Unidad del Acto al plantear en el inciso f que

f) No es indispensable la unidad del acto ni del texto. Por tal razón, podrán extenderse actas al mismo tiempo que se comprueban los hechos, mientras se realiza la diligencia o con posterioridad, siempre que se confeccionen dentro de las veinticuatro horas siguientes. Podrán también separarse en dos o más textos, en orden cronológico, lo cual deberá advertirse.

Planteamos la elaboración de un acta notarial en la que la rogante le plantee expresamente al inquilino la existencia de los pendientes de pago y la necesidad de seguir pagando el IVA como parte del monto total del alquiler a futuro, complementando esto con la presencia de dos testigos instrumentales y un intérprete del idioma inglés, a la vez que se le da mayor formalidad

al acto protocolizándolo.

Uno de los elementos importantes a considerar es el hecho de que, según el caso de estudio, el inquilino tiene “*un dominio muy elemental del español*” por lo que es necesario el uso de un intérprete de idioma inglés que acompañe al notario y a la rogante en el marco del levantamiento del acta notarial, en este sentido, es importante retomar que el artículo 72 del Código Notarial (Mora y Weisleder, 2015, p. 47) establece que

Cuando algún compareciente o interesado no comprenda el español, deben intervenir un traductor oficial u **otro aceptado por las partes y el notario público**, salvo que este entienda el idioma del compareciente. En tal caso, el notario, bajo su responsabilidad, efectuará la traducción legal del texto, si todos los interesados en el acto o contrato lo consintieren. El interesado debe quedar enterado del texto del documento en el idioma que conoce.

Si, al otorgar un instrumento público, se presentare el acto escrito en idioma extranjero, en el archivo de referencias se conservará el documento o una copia de él autenticada por el notario.

Las normas referentes a la capacidad, las condiciones y prohibiciones de los testigos instrumentales serán aplicables a los intérpretes.

El otorgamiento de testamentos de personas que no hablen español se registrá por lo dispuesto en el Código Civil. (Lo resaltado es nuestro).

En ese sentido, la resolución Resolución N° 00002-2007 del Tribunal de Notariado de las nueve horas con quince minutos del once de enero del dos mil siete (p. 2) plantea que

es precisamente la obligación que tiene el notario público cuando comparece ante él una persona que no habla o entiende el idioma español, de **velar porque sea asistido por un traductor competente para ello**, o por el mismo notario si es que conoce el idioma que habla y entiende el compareciente, para hacerle saber, mediante traducción, el contenido del documento que se pretende que firme esa parte. Además, contrario a lo que afirma el Denunciado en sus agravios, **ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO CONSIGNAR EN LA ESCRITURA QUIÉN ACTUÓ COMO TRADUCTOR, SU PRESENCIA EN EL ACTO DEL OTORGAMIENTO, Y LA FIRMA DEL TRADUCTOR**, o bien, si es el propio

notario que hace la traducción bajo su responsabilidad, así consignarlo en la propia escritura. (Lo resaltado en mayúscula es de la fuente, lo resaltado en negrita es nuestro)

Posteriormente, la citada Resolución N° 00002-2007 del Tribunal de Notariado (p. 2), referida en el párrafo anterior, en alusión a la responsabilidad del intérprete afirma que

conforme el inciso a) del artículo 126 del Código Notarial, “en atención al cumplimiento de requisitos o condiciones relativas a las personas, los actos o contratos, **SERÁN ABSOLUTAMENTE NULOS Y NO VALDRÁN COMO INSTRUMENTOS PÚBLICOS:** a) Los... que no hayan sido firmados por ... **LOS INTÉRPRETES**, cuando su asistencia sea obligatoria”. (Lo resaltado en mayúscula es de la fuente)

Es impotante tomar en cuenta que los interpretes, son quienes traducen y explican, en una lengua comprensible para uno o varios de los actores, un acto jurídico determinado. En nuestro caso, partiendo de que todos los actos notariales son en español, se trata de traducir de este idioma a otro que es dominado por la parte que lo requiere, se prefiere que se trate de un traductor oficial pero podría ser otra persona aceptado por las partes y por el notario público (Art. 72 del Código Notarial), siendo responsabilidad del notario clarificar la traducción del texto, indicarlo de esa manera si las partes lo consienten, siendo responsabilidad del notario verificar que el interesado queda enterado del texto del documento en el idioma que conoce.

Complementariamente, para darle formalidad al acto, la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley 7527, p. 5) en su artículo 19 se recomienda utilizar un par de testigos instrumentales, en este sentido es importante tomar en cuenta que en el ejercicio jurídico, la utilización de testigos es necesaria para garantizar el desarrollo de un proceso jurídico como tal, dentro de los que se encuentran los actos notariales, para comprender esto debemos entender que ***“testigo es el que declara o atestigua y no es ni perito, ni parte en lo civil, ni acusado (v.) en lo penal”*** (CIJUL, 2009, p. 3).

El Código Notarial establece en el artículo 41 que hay testigos instrumentales y de conocimiento, definiendo como requisitos que estos deben ser mayores de edad, saber leer y escribir, al tiempo que no tienen impedimento legal. En este sentido, el artículo 42 del Código Notarial plantea que tienen impedimento en participar como testigos quienes carezcan de capacidad física o mental para obligarse y tienen impedimento relativo ***“quienes tengan interés directo o indirecto en el acto, contrato o negocio, así como el cónyuge, los hermanos,***

ascendientes o descendientes, hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad del notario o cualquiera de sus otorgantes” (Mora y Weisleder, 2015, p. 35).

Es claro que no toda persona puede ser testigo, pues estos deben tener calidades como capacidad, probidad, imparcialidad, conocimiento y solemnidad, con que el objetivo fundamental de éstos es referir su relato con exactitud y clarificando cuando no puedan plantear con certeza lo que afirman.

En materia notarial, los testigos tienen por objeto garantizar la existencia de los participantes en un acto, cuando éstos sean desconocidos para el notario, en este caso hablamos de los llamados “Testigos de conocimiento”, es decir, aquella persona que debería ser conocida del notario y que a su vez puede asegurar la identidad del o de los comparecientes en una escritura pública. De esta manera, se puede afirmar que los testigos de conocimiento son utilizados por el notario, como intermediarios de conocimiento entre él y los participantes del acto notarial. Si se tratara de materia testamentaria, los testigos de conocimiento tienen por función ratificar lo que consta en el testamento. Es claro que por las características del caso y la distancia existente entre la oficina abierta del suscrito notario y el sitio en el que debe realizarse la diligencia es bastante difícil encontrar testigos que sean conocidos del notario y de los comparecientes, por lo que este tipo de testigos no aplica para este caso.

Para el caso en marras, nos interesan los llamados “*testigos instrumentales*”, entendidos como aquellos que tienen dentro de su función central la de confrontar la voluntad de lo que quieren los rogantes con el documento resultante, el consentimiento de las partes y la autorización brindada por el notario. Este tipo de testigos es una solemnidad jurídica que impone el proceso de formación instrumental con el objetivo de “equilibrar” el instrumento para la prueba testimonial en caso de ser refutado como falso, dicho testimonio pueda ser utilizado en juicio para validar su otorgamiento, al tiempo de que reafirman la fe pública de la que dispone el notario.

Es importante clarificar que el Código Civil plantea casos de incapacidad para servir como testigos instrumentales en casos como menores no emancipados, dementes, ciegos, los que no sabe firmar, entre otros.

De manera complementaria, y con relación al cobro de honorarios y timbres, es importante destacar que, acorde con lo establecido en el Decreto Ejecutivo N° 41457 – JP (p.

53) denominado “*Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado*” en el artículo 53 establece que

Por la redacción de actas, **los honorarios mínimos no podrán ser inferiores de sesenta mil quinientos colones por cada una**. Cuando se trate de actas que surtan o pudiesen surtir efectos registrales los honorarios mínimos serán de noventa mil setecientos cincuenta colones. Este cobro no implica la protocolización de dicho documento para cualquier efecto, cuyo importe se cancelará separadamente, en los términos que señala este Arancel para los servicios de notariado. (Lo resaltado es nuestro)

Ahora, tomando en cuenta que en el artículo 73 del Decreto Ejecutivo N° 41457 – JP denominado “*Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado*” (p. 36) se plantea las consideraciones relacionadas con el desplazamiento fuera de la oficina formal del notario, concretamente establece que

Labores que se incluyen en los honorarios de notariado: La labor notarial a la que refiere este título es independiente de cualquier otra que sea consecuencia de la misma, la cual deberá remunerarse por separado. **Cuando la prestación de un servicio notarial comprende un desplazamiento extraordinario del Notario(a) fuera del lugar donde se encuentra su oficina notarial, podrá establecer previo acuerdo con el usuario(a)**, un pago adicional al acto o contrato solicitado, a efecto de retribuir el tiempo empleado en los traslados y los viáticos correspondientes. (Lo resaltado es nuestro)

Sobre los considerandos a tomar en cuenta para el cobro de esa prestación del servicio el artículo 7 del referido Decreto Ejecutivo N° 41457 – JP denominado “*Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado*” (p. 7) establece que

Retribución de los servicios mediante pago de hora profesional. Los honorarios profesionales deberán ser cancelados de conformidad con los montos establecidos en el presente Arancel. **Se podrá convenir con los clientes la retribución de honorarios mediante el pago de las horas profesionales invertidas en las labores que les corresponda realizar**; en tanto, la suma total de las mismas no sea inferior al monto mínimo establecido en cada caso en el presente Arancel. **El monto mínimo a cobrar por hora profesional no podrá ser menor a noventa mil setecientos cincuenta colones**. (Lo resaltado es nuestro)

Finalmente, acorde con la Dirección Nacional de Notariado, con relación al pago de timbres, al ser un documento privado, no inscribible en el Registro Nacional y que no genera cambios posesorios, debe realizarse un pago de timbres fiscales y de Abogados como se detalla a continuación

- a. 275 colones en timbre de Abogados
- b. 125 colones en timbre Fiscales

Considerando el traslado por desarrollar para realizar la gestión notarial y el cobro de honorarios por el acto y el pago de timbre de ley, se debe proceder al cobro acorde a lo que se muestra en la Tabla 1.

Tabla 1. Desglose de cobros por realizar

Motivo	Monto por cancelar
Elaboración de acta notarial	121.000,00
Tres horas profesionales (90.750,00 c/h)	272.250,00
Subtotal	393.250,00
I.V.A.	51.122,50
Timbres	
Abogados	275,00
Fiscales	125,00
TOTAL	444.772,50

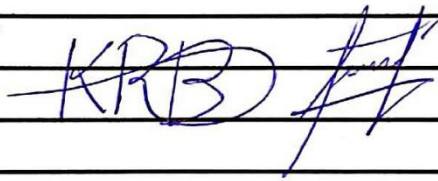
CAPÍTULO IV INSTRUMENTO NOTARIAL

Escritura



No. 001

LICDA KAROL RAMIREZ BONILLA, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA DIRECCIÓN







1	NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA; HACE CONSTAR: Que
2	este es el TOMO número DOS del PROTOCOLO que se autoriza al notario Público GILBERT
3	CHARPENTIER ACUÑA , quien también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas
4	removibles de papel oficio, numeradas del uno al doscientos, con número y serie de DOS
5	MILLONES OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS UNO – B4 a DOS MILLONES OCHENTA
6	Y DOS MIL NOVECIENTOS – B4 , las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de
7	conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario
8	extendido por el Banco de Costa Rica número 0002288896299, el cual se archiva en esta oficina
9	de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. -San José veintinueve de enero de dos mil
10	diecinueve. – ULTIMA LINEA-
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

1 NÚMERO UNO – DOS: El suscrito, Gilbert Charpentier Acuña, Notario Público, con oficina
2 abierta en Barbacoas de Puriscal, quinientos metros al noroeste del templo católico, de paso en
3 San Rafael de Heredia, a solicitud del señora ADELA ALVARADO QUESADA,
4 mayor, divorciada, empresaria, vecina de Santiago de Puriscal, ciento cincuenta metros sur del
5 Liceo de Puriscal, portadora de la cédula de identidad número Uno – Cero nueve nueve nueve –
6 Cero ocho cero siete, al ser las once horas del día veinte de enero de dos mil veinte, me apersono
7 exactamente a la siguiente dirección en la ciudad de San Rafael de Heredia, doscientos metros al
8 oeste y cincuenta metros al sur del Templo Católico a efecto de levantar la presente ACTA
9 NOTARIAL DE REQUERIMIENTO DE PAGO Y PREVENCIÓNES VARIAS: Por tratarse de
10 que la solicitante ha manifestado su deseo de hacer requerimientos y prevenciones varias a un
11 extranjero, aparentemente de nacionalidad norteamericana y quien no domina el idioma español,
12 el suscrito notario procede actuar con la colaboración del intérprete del idioma inglés
13 CRISTHIAN STYNSE EUSTACHE mayor, casado una vez, educador de profesión, portador de
14 la cédula de identidad número Siete – Cero uno cero tres cero – Cero uno seis seis y vecino de
15 Santiago de Puriscal, cincuenta metros oeste y cincuenta metros norte de la entrada principal del
16 Colegio Técnico Profesional de Puriscal, quien es presentado a aceptado por el señor WHITE, de
17 calidades que se describirán posteriormente. Igualmente actúo en socio de los siguientes testigos
18 instrumentales los señores DAVID MORA FERNÁNDEZ, mayor, divorciado, educador, vecino
19 de Cartago, tres kilómetros al norte de la Basílica de Los Ángeles, cédula de identidad número
20 Tres - Cero cuatrocientos noventa y ocho - Cero quinientos noventa y cuatro y CARLOS
21 ALVARADO RODRIGUEZ, mayor, casado una vez, pensionado, vecino de Alajuela, calle
22 Loria, cincuenta metros al norte de la pulpería El Durazno cédula de identidad número Dos –
23 Cero tres uno cinco – Cero dos nueve cero. El sitio indicado se trata de un lugar que un
24 local comercial tipo restaurante de un piso con un rótulo que identifica el mismo con el nombre
25 de RESTAURANTE “SABOR DEL CIELO CAFÉ, BAR Y RESTAURANTE”, local comercial
26 en el que predomina el color amarillo mostaza, con un rotulo que identifica el nombre del
27 restaurante mencionado anteriormente, ubicado entre los locales comerciales “Copias Máxima” y
28 una venta de refrescos denominada “TutiFruti”. El local está abierto con cinco personas haciendo
29 limpieza y labores varias orientadas a dar apertura al restaurante, se procede a preguntar por el
30 señor OKLI WHITE, dueño del local comercial. Se logra identificar al señor White por medio de



1 TRES UNO CINCO y manifiesta ser el dueño del local en condición de inquilino y manifiesta
2 sus calidades, indicando que es mayor, soltero, empresario, vecino de Barrio Escalante, San José,
3 doscientos metros norte y ciento veinticinco oeste de la Universidad Internacional de las Américas
4 recordando ser dueño del negocio y que es arrendatario del lugar durante veinticinco años. En el
5 lugar y momento indicado se encuentra presente la solicitante del acta, la señora ADELA
6 ALVARADO QUESADA, de las calidades antes descritas, quien en condición de dueña de la
7 propiedad finca número UNO DOS NUEVE CUATRO TRES CUATRO de la Provincia de
8 Heredia, ubicado en el cantón de San Rafael de Heredia, en la dirección antes indicada, donde su
9 ubica el restaurante. Seguidamente la señora ALVARADO QUESADA por medio del intérprete
10 mencionado anteriormente procede a hacer las siguientes prevenciones y requerimientos al señor
11 White. PRIMERO: Desde la aprobación y entrada en vigencia de la ley de Fortalecimiento de las
12 Finanzas Públicas (Ley número Nueve mil seiscientos treinta y cinco) el primero de julio de año
13 dos mil diecinueve el señor WHITE tiene pendiente el pago del Impuesto al Valor agregado,
14 conocido por sus siglas IVA, adeudando a la fecha un total de cuatro meses equivalentes a
15 NOVENTA Y SIETE PUNTO CINCO dólares americanos mensuales, para un total de
16 TRESCIENTOS NOVENTA dólares americanos a la fecha. SEGUNDO: Se le indica al señor
17 WHITE que debe cancelar la totalidad de la deuda pendiente. TERCERO: Se le indica al señor
18 WHITE que en adelante debe adjuntarle al monto acordado por concepto de alquiler, es decir los
19 SETECIENTOS CINCUENTA DOLARES AMERICANOS, los NOVENTA Y SIETE PUNTO
20 CINCO dólares mensuales correspondientes al Impuesto del Valor Agregado, por lo que el
21 depósito total correspondería a OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO CINCO
22 dólares americanos mensuales y que si no lo paga se procederá a desalojarlo por falta de pago. El
23 señor WHITE realiza algunas consultas generales sobre el Impuesto del Valor Agregado,
24 consultas que se le aclaran con la colaboración del intérprete y acepta las nuevas condiciones. El
25 señor WHITE se compromete a cancelar los montos pendientes en el siguiente pago mensual,
26 al tiempo que acepta el nuevo monto a cancelar como pago mensual, incluyendo el Impuesto al
27 Valor Agregado. ES TODO. Se da por terminada la presente diligencia notarial. Leído lo escrito
28 a las partes, a los testigos instrumentales y al intérprete del idioma inglés, de calidades
29 anteriormente mencionadas, lo aprueban y firmamos en la ciudad de San Rafael de Heredia, a
30 las once horas y cuarenta minutos del día veinte del mes de enero del año dos mil veinte, se

manifiestan conformes y expido en este acto un primer testimonio.

1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						



NÚMERO UNO – DOS: El suscrito, Gilbert Charpentier Acuña, Notario Público, con oficina abierta en Barbacoas de Puriscal, quinientos metros al noroeste del templo católico, de paso en San Rafael de Heredia, a solicitud del señora ADELA ALVARADO QUESADA, mayor, divorciada, empresaria, vecina de Santiago de Puriscal, ciento cincuenta metros sur del Liceo de Puriscal, portadora de la cédula de identidad número Uno – Cero nueve nueve nueve – Cero ocho cero siete, al ser las once horas del día veinte de enero de dos mil veinte, me apersono exactamente a la siguiente dirección en la ciudad de San Rafael de Heredia, doscientos metros al oeste y cincuenta metros al sur del Templo Católico a efecto de levantar la presente ACTA NOTARIAL DE REQUERIMIENTO DE PAGO Y PREVENCIÓNES VARIAS: Por tratarse de que la solicitante ha manifestado su deseo de hacer requerimientos y prevenciones varias a un extranjero, aparentemente de nacionalidad norteamericana y quien no domina el idioma español, el compareciente de nacionalidad extranjera designa como interprete a CRISTHIAN STYNSE EUSTACHE mayor, casado una vez, educador de profesión, portador de la cédula de identidad número Siete – Cero uno cero tres cero – Cero uno seis seis y vecino de Santiago de Puriscal, cincuenta metros oeste y cincuenta metros norte de la entrada principal del Colegio Técnico Profesional de Puriscal, quien es presentado a aceptado por el señor WHITE, de calidades que se describirán posteriormente. Igualmente actuó en asocio de los siguientes testigos instrumentales los señores DAVID MORA FERNÁNDEZ, mayor, divorciado, educador, vecino de Cartago, tres kilómetros al norte de la Basílica de Los Ángeles, cédula de identidad número Tres - Cero cuatrocientos noventa y ocho - Cero quinientos noventa y cuatro y CARLOS ALVARADO RODRIGUEZ, mayor, casado una vez, pensionado, vecino de Alajuela, calle Loria, cincuenta metros al norte de la pulpería El Durazno cédula de identidad número Dos – Cero tres uno cinco – Cero dos nueve cero. El sitio indicado se trata de un lugar que tiene un local comercial tipo restaurante de un piso con un rótulo que identifica el mismo con el nombre de RESTAURANTE “SABOR DEL CIELO CAFÉ, BAR Y RESTAURANTE”, local comercial en el que predomina el color amarillo mostaza, con un rotulo que identifica el nombre del restaurante mencionado anteriormente, ubicado entre los locales comerciales “Copias Máxima” y una venta de refrescos denominada “TutiFruti”. El local está abierto con cinco personas haciendo limpieza y labores varias orientadas a dar apertura al restaurante,

GILBERT CHARPENTIER ACUÑA



1 0 8 1 2 0 9 6 5

6 1 4 5 - 4 7 5 2 1 2 1 5

GILBERT CHARPENTIER ACUÑA
1 0 8 1 2 0 9 6 5



mencionado anteriormente, ubicado entre los locales comerciales "Copias Máxima" y una venta de refrescos denominada "Tutifrutí". El local está abierto con cinco personas haciendo limpieza y labores varias orientadas a dar apertura al restaurante, se procede a preguntar por el señor OKLI WHITE, dueño del local comercial. Se logra identificar al señor White por medio de la cédula de residencia número UNO SIETE DOS CUATRO CERO CERO UNO UNO CERO TRES UNO CINCO y manifiesta ser el dueño del local en condición de inquilino y manifiesta sus calidades, indicando que es mayor, soltero, empresario, vecino de Barrio Escalante, San José, doscientos metros norte y ciento veinticinco oeste de la Universidad Internacional de las Américas recordando ser dueño del negocio y que es arrendatario del lugar durante veinticinco años. En el lugar y momento indicado se encuentra presente la solicitante del acta, la señora ADELA ALVARADO QUESADA, de las calidades antes descritas, quien en condición de dueña de la propiedad finca número UNO DOS NUEVE CUATRO TRES CUATRO de la Provincia de Heredia, ubicado en el cantón de San Rafael de Heredia, en la dirección antes indicada, donde su ubica el restaurante. Seguidamente la señora ALVARADO QUESADA por medio del intérprete mencionado anteriormente procede a hacer las siguientes prevenciones y requerimientos al señor White. PRIMERO: Desde la aprobación y entrada en vigencia de la ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley número Nueve mil seiscientos treinta y cinco) el primero de julio de año dos mil diecinueve el señor WHITE tiene pendiente el pago del Impuesto al Valor agregado, conocido por sus siglas IVA, adeudando a la fecha un total de cuatro meses equivalentes a NOVENTA Y SIETE PUNTO CINCO dólares americanos mensuales, para un total de TRESCIENTOS NOVENTA dólares americanos a la fecha. SEGUNDO: Se le indica al señor WHITE que debe cancelar la totalidad de la deuda pendiente. TERCERO: Se le indica al señor WHITE que en adelante debe adjuntarle al monto acordado por concepto de alquiler, es decir los SETECIENTOS CINCUENTA DOLARES AMERICANOS, los NOVENTA Y SIETE PUNTO CINCO dólares mensuales

GILBERT CHARPENTIER ACUÑA



1 0 8 1 2 0 9 6 5

6 1 4 5 - 4 7 5 2 2 1 6

GILBERT CHARPENTIER ACUÑA
1 0 8 1 2 0 9 6 5



correspondientes al Impuesto del Valor Agregado, por lo que el depósito total correspondería a OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO CINCO dólares americanos mensuales y que si no lo paga se procederá a desalojarlo por falta de pago. El señor WHITE realiza algunas consultas generales sobre el Impuesto del Valor Agregado, consultas que se le aclaran con la colaboración del intérprete y acepta las nuevas condiciones. El señor WHITE se compromete a cancelar los montos pendientes en el siguiente pago mensual, al tiempo que acepta el nuevo monto a cancelar como pago mensual, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado. ES TODO. Se da por terminada la presente diligencia notarial. Leído lo escrito a las partes, a los testigos instrumentales y al intérprete del idioma inglés, de calidades anteriormente mencionadas, lo aprueban y firmamos en la ciudad de San Rafael de Heredia, a las once horas y cuarenta minutos del día veinte del mes de enero del año dos mil veinte, se manifiestan conformes y expido en este acto un primer testimonio. - Ilegible - Ilegible - Ilegible - Ilegible - Ilegible ***** LO ANTERIOR ES COPIA EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO INICIADA AL FOLIO UNO - V DEL TOMO DOS DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL EN EL ACTO DE SU OTORGAMIENTO, RESULTA CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO.



GILBERT CHARPENTIER ACUÑA

1 0 8 1 2 0 9 6 5

6145 - 47521215

Testigos instrumentales



20/1/2020
17:37



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

Número de Cédula: 109990807
Nombre: ADELA
Primer Apellido: ALVARADO
Segundo Apellido: QUESADA
Conocido Como:
Fecha de Nacimiento: 18 12 1977
Lugar de Nacimiento: SANTIAGO PURISCAL SAN JOSÉ
Nacionalidad: COSTARRICENSE
Estado Civil: DIVORCIADA
Nombre Padre: JAVIER ALVARADO JIMÉNEZ
Nombre Madre: GERARDINA QUESADA VINDAS
Empadronado: SI
Fallecido: NO
Marginal: NO

CONSULTA DE ESTADO DEL EXPEDIENTE

Ingrese el No de Expediente Número de Exp. sin guiones ejemplo 135456 o 002456 en el caso de regionales

Digite el valor
mostrado



Digite los números mostrados

Consultar

Puesto	Nombre	NoSolicitud	TipoSolicitud	FechaSolicitud	EstadoSolicitud
SAN JOSE	OLKI WHITE	135-11308	RESIDENTE PERMANENTE	N/A	ENTREGADO DOCUMENTO UNICO
SAN JOSE	OLKI WHITE	135-387169	RESIDENTE PERMANENTE	7/4/2010	SOLICITUD EN ESTUDIO
SAN JOSE	OLKI WHITE	135-595084	RESIDENTE PERMANENTE	11/1/2012	SOLICITUD EN ESTUDIO
SAN JOSE	OLKI WHITE	135-834505	RESIDENTE PERMANENTE	17/1/2014	SOLICITUD EN ESTUDIO
SAN JOSE	OLKI WHITE	135-1595736	RESIDENCIA PERMANENTE	17/1/2019	ESPERA IMPRESIÓN DOCUMENTO UNICO

20/1/2020
17:37



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

Número de Cédula: 3 0498 0594
Nombre: DAVID
Primer Apellido: MORA
Segundo Apellido: FERNÁNDEZ
Conocido Como:
Fecha de Nacimiento: 12 05 1961
Lugar de Nacimiento: CARTAGO CENTRAL CARTAGO
Nacionalidad: COSTARRICENSE
Estado Civil: DIVORCIADO
Nombre Padre: CARLOS MORA GUZMÁN
Nombre Madre: CRISTINA FERNÁNDEZ MORA
Empadronado: SI
Fallecido: NO
Marginal: NO

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

20/1/2020
17:37



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

Número de Cédula: 2 0315 0290
Nombre: CARLOS
Primer Apellido: ALVARADO
Segundo Apellido: RODRÍGUEZ
Conocido Como:
Fecha de Nacimiento: 07 06 1970
Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSÉ
Nacionalidad: COSTARRICENSE
Estado Civil: DIVORCIADO
Nombre Padre: CARLOS ALVARADO CAMPOS
Nombre Madre: MARÍA JOSÉ RODRIGUEZ ANGULO
Empadronado: SI
Fallecido: NO
Marginal: NO

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

20/1/2020
18:01



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

Número de Cédula:	701030166
Nombre:	CHRISTIAN AGUSTIN
Primer Apellido:	STYNZE
Segundo Apellido:	EUSTACHE
Conocido Como:	
Fecha de Nacimiento:	01/03/1972
Lugar de Nacimiento:	CENTRO CENTRAL LIMON
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	CASADO
Nombre Padre:	GENE STYNZE JAENTSCHE
Nombre Madre:	MARLENY EUSTACHE VASSEL
Empadronado:	SI
Fallecido:	NO
Marginal:	NO

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

Estudio de registro de la propiedad

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 129434- - -001

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 129434 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN RAFAEL CANTON 5-SAN RAFAEL DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA LA GARDENIA

SUR : LOTE 22C

ESTE : LOTE 50C

OESTE : LOTE 48C

PLANO:H-0922177-1990

IDENTIFICADOR PREDIAL:401040129434

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 129434 Y ADEMAS
PROVIENE DE 129403 000

VALOR FISCAL: 40,004,400.00 COLONES

PROPIETARIO:

ADELA ALVARADO QUESADA

CEDULA IDENTIDAD 1-0999-0807

ESTADO CIVIL: DIVORCIADA

ESTIMACION O PRECIO: MIL COLONES

DUÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACION: 2017-00027184-01

CAUSA ADQUISITIVA: DIVORCIO

FECHA DE INSCRIPCION: 17-ENE-1988

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)

CITAS: 414-16658-01-0002-001

AFECTA A FINCA: 1-00186042 -000

INICIA EL: 21 DE OCTUBRE DE 1994

FINALIZA EL: 21 DE OCTUBRE DE 1997

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-01-2020 a las 17:55 horas

Factura de cobro



Gilbert Charpentier Acuña
Abogado y Notario

Clave: 60823011800010812096500100001010000000006191781366
 Consecutivo: 00100001010000000006

Factura electrónica
 0000000005

Día	Mes	Año
23	01	2019
10:20		

Gilbert Charpentier Acuña

No. Id: 108120965

Correo: gcharpentieracuna@gmail.com

Teléfono: (506) 84713149

Dirección: San José, Puriscal, Barbacoas, 500 metros NO del templo Católico.

Condición de venta: Contado
 Forma de pago: Transferencia - depósito bancario

Cliente: Adela Alvarado Quesada
 No. Id: 109990807
 Correo: aalvaradoq@gmail.com
 Teléfono: 83456789
 Dirección: Santiago de Puriscal

Moneda: CRC			
Cantidad	Detalle	Precio unitario	Monto
1.00 Sp	00101 - Servicios profesionales - Elaboración de acta notarial	121.00,00	121.00,00
3.00 Sp	00101- Servicios profesionales - Hora de servicios notariales	90.750,00	272.250,00

Detalle impuestos:		Total gravado:	393.250,00
Total servicios gravados:	393.250,00	Total exento*:	0,00
Total servicios exentos:	0,00	Subtotal venta:	393.250,00
Total mercancías gravadas:	0,00	Total de descuentos:	0,00
Total mercancías exentas:	0,00	Total venta neta:	393.250,00
		Total impuestos:	51.122,50
		Total:	444.772,50

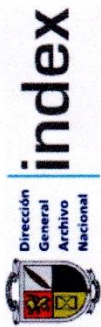
Cuatrocientos cuarenta y cuatro mil setecientos setenta y dos colones con 50 cts.

OBSERVACIONES: Adicionalmente recibí 275 colones por concepto de timbre de Abogado y 125 colones por concepto de timbre Fiscal



Para descargar los archivos de este comprobante Ingrese el código de descarga en: <https://www.dimol.com/gilbertcharpentier>
 Código de descarga: BKD2IQ-5

Índice de instrumentos públicos



ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO LIC. GILBERT CHARPENTIER ACUÑA CARNÉ # 28218

SEGUNDA QUINCENA DE ENERO DE 2020
ENVIADO EN PERIODO DE ENTREGA *

Presentado: 05/12/2019 12:35

Tipo: Principal

Tomos	Folio Inicial	Folio Final	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Observaciones
2	001-V	002-V	01	20/01/2020	11:40	Acta Notarial	Adela Alvarado Quesada	



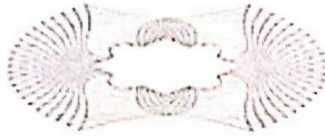
Copias de instrumentos Públicos



1 NÚMERO UNO – DOS: El suscrito, Gilbert Charpentier Acuña, Notario Público, con oficina
2 abierta en Barbacoas de Puriscal, quinientos metros al noroeste del templo católico, de paso en
3 San Rafael de Heredia, a solicitud del señora ADELA ALVARADO QUESADA,
4 mayor, divorciada, empresaria, vecina de Santiago de Puriscal, ciento cincuenta metros sur del
5 Liceo de Puriscal, portadora de la cédula de identidad número Uno – Cero nueve nueve nueve –
6 Cero ocho cero siete, al ser las once horas del día veinte de enero de dos mil veinte, me apersono
7 exactamente a la siguiente dirección en la ciudad de San Rafael de Heredia, doscientos metros al
8 oeste y cincuenta metros al sur del Templo Católico a efecto de levantar la presente ACTA
9 NOTARIAL DE REQUERIMIENTO DE PAGO Y PREVENCIÓNES VARIAS: Por tratarse de
10 que la solicitante ha manifestado su deseo de hacer requerimientos y prevenções varias a un
11 extranjero, aparentemente de nacionalidad norteamericana y quien no habla el idioma español, el
12 suscrito notario procede actuar en asocio del intérprete del idioma inglés CRISTHIAN STYNSE
13 EUSTACHE mayor, casado una vez, educador de profesión, portador de la cédula de identidad
14 número Siete – Cero uno cero tres cero – Cero uno seis seis y vecino de Santiago de Puriscal,
15 cincuenta metros oeste y cincuenta metros norte de la entrada principal del Colegio Técnico
16 Profesional de Puriscal. Igualmente actúo en asocio de los siguientes testigos instrumentales los
17 señores DAVID MORA FERNÁNDEZ, mayor, divorciado, educador, vecino de Cartago, tres
18 kilómetros al norte de la Basílica de Los Ángeles, cédula de identidad número Tres - Cero
19 cuatrocientos noventa y ocho - Cero quinientos noventa y cuatro y CARLOS ALVARADO
20 RODRIGUEZ, mayor, casado una vez, pensionado, vecino de Alajuela, calle Loria,
21 cincuenta metros al norte de la pulpería El Durazno cédula de identidad número Dos – Cero tres
22 uno cinco – Cero dos nueve cero. El sitio indicado se trata de un lugar que un local comercial
23 tipo restaurante de un piso con un rótulo que identifica el mismo con el nombre de
24 RESTAURANTE “SABOR DEL CIELO CAFÉ, BAR Y RESTAURANTE”, local comercial en
25 el que predomina el color amarillo mostaza, con un rotulo que identifica el nombre del restaurante
26 mencionado anteriormente, ubicado entre los locales comerciales “Copias Máxima” y una venta
27 de refrescos denominada “TutiFruti”. El local está abierto con cinco personas haciendo limpieza
28 y labores varias orientadas a dar apertura al restaurante, se procede a preguntar por el señor
29 OKLI WHITE, dueño del local comercial. Se logra identificar al señor White por medio de la
30 cédula de residencia número UNO SIETE DOS CUATRO CERO CERO UNO UNO CERO



REF. 0001 – 0010



No. 002

1 TRES UNO CINCO y manifiesta ser el dueño del local en condición de inquilino y manifiesta
2 sus calidades, indicando que es mayor, soltero, empresario, vecino de Barrio Escalante, San José,
3 doscientos metros norte y ciento veinticinco oeste de la Universidad Internacional de las Américas
4 recordando ser dueño del negocio y que es arrendatario del lugar durante veinticinco años. En el
5 lugar y momento indicado se encuentra presente la solicitante del acta, la señora ADELA
6 ALVARADO QUESADA, de las calidades antes descritas, quien en condición de dueña de la
7 propiedad finca número UNO DOS NUEVE CUATRO TRES CUATRO de la Provincia de
8 Heredia, ubicado en el cantón de San Rafael de Heredia, en la dirección antes indicada, donde su
9 ubica el restaurante. Seguidamente la señora ALVARADO QUESADA por medio del intérprete
10 mencionado anteriormente procede a hacer las siguientes prevenciones y requerimientos al señor
11 White. PRIMERO: Desde la aprobación y entrada en vigencia de la ley de Fortalecimiento de las
12 Finanzas Públicas (Ley número Nueve mil seiscientos treinta y cinco) el primero de julio de año
13 dos mil diecinueve el señor WHITE tiene pendiente el pago del Impuesto al Valor agregado,
14 conocido por sus siglas IVA, adeudando a la fecha un total de cuatro meses equivalentes a
15 NOVENTA Y SIETE PUNTO CINCO dólares americanos mensuales, para un total de
16 TRESCIENTOS NOVENTA dólares americanos a la fecha. SEGUNDO: Se le indica al señor
17 WHITE que debe cancelar la totalidad de la deuda pendiente. TERCERO: Se le indica al señor
18 WHITE que en adelante debe adjuntarle al monto acordado por concepto de alquiler, es decir los
19 SETECIENTOS CINCUENTA DOLARES AMERICANOS, los NOVENTA Y SIETE PUNTO
20 CINCO dólares mensuales correspondientes al Impuesto del Valor Agregado, por lo que el
21 depósito total correspondería a OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO CINCO
22 dólares americanos mensuales y que si no lo paga se procederá a desalojarlo por falta de pago. El
23 señor WHITE realiza algunas consultas generales sobre el Impuesto del Valor Agregado,
24 consultas que se le aclaran con la colaboración del intérprete y acepta las nuevas condiciones. El
25 señor WHITE se compromete a cancelar los montos pendientes en el siguiente pago mensual,
26 al tiempo que acepta el nuevo monto a cancelar como pago mensual, incluyendo el Impuesto al
27 Valor Agregado. ES TODO. Se da por terminada la presente diligencia notarial. Leído lo escrito
28 a las partes, a los testigos instrumentales y al intérprete del idioma inglés, de calidades
29 anteriormente mencionadas, lo aprueban y firmamos en la ciudad de San Rafael de Heredia, a
30 las once horas y cuarenta minutos del día veinte del mes de enero del año dos mil veinte, se



REF. 0001 - 0010



manifiestan conformes y expido en este acto un primer testimonio.

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



REF. 0001 - 0010

CAPÍTULO V REFERENCIAS

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1971). Código de Normas y procedimientos tributarios, Ley 4755. Recuperado de <https://costarica.eregulations.org/media/C%C3%B3digo%20Tributario.pdf>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1995). Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos, Ley N° 7527. Recuperada de <https://www.tse.go.cr/pdf/normativa/leydenotificaciones.pdf>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1998). Código Notarial, Ley N° 7764. Recuperado de: <https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/ley%207764-codigo%20notarial.pdf>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1998). Código de Normas y Procedimientos Tributarios, N° 4755. **Recuperado de** http://www.pgrweb.go.cr/SCIJ/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6530&nValor3=89974&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (2018). Ley de fortalecimiento de las finanzas públicas, Ley 9635. Recuperado de https://www.hacienda.go.cr/docs/5c07dd2965e11_ALCA202_04_12_2018.pdf

Barrantes, E. & Salas, E. (2017). Código Notarial, Anotado y con jurisprudencia. Recuperado de <http://sacb1a40dd945e64d.jimcontent.com/download/version/1401485881/module/9557919352/name/Codigo%20Notarial%20con%20jurisprudencia.pdf>

CIJUL en Línea (2009). Testigos De Conocimiento Testigos Instrumentales E Interpretes En El Derecho Notarial. RECUPERADO DE <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/2009/testigos-de-conocimiento-testigos-instrumentales-e-interpretres-en-el-derecho-notarial/>

CIJUL en Línea (2010). Acta notarial. Recuperado de <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/portal-investigaciones.php?x=MzAyMQ==>

Dirección Nacional de Notariado (7 de enero de 2015). ACTA 001-2015. Recuperado de <https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/2019-02/2015-001-006%20Potestad%20traductora.pdf>

Dirección Nacional de Notariado (11 de junio de 2015). Acuerdo 2015-010-007. Recuperado de <https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/2019-02/2015-010-007%20Potestad%20Traductora.pdf>

Dirección Nacional de Notariado (4 de octubre de 2019). Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Recuperado de <https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/2019-10/LECSN%20Vs%20Agosto%202019.pdf>

Dirección Nacional de Notariado (s.f.). ¿Cuáles son los timbres que debo adquirir para documentos privados? Sección de Preguntas Frecuentes. Recuperado de <https://www.dnn.go.cr/preguntas-frecuentes/cuales-son-los-timbres-que-debo-adquirir-para-documentos-privados>

Hernández, R. (2008). Constitución Política de la República de Costa Rica. Actualizada, comentada, anotada y con citas de Jurisprudencia. San José, Costa Rica: Editorial Juricentro.

Mora, H & Weisleder, J. (2015). Código Notarial. Edición 10. San José, Costa Rica: Instituto de Investigaciones Jurídicas.

Presidencia de la República y Ministerio de Justicia y Paz. (2018). Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. Recuperado de http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=70281

Jurisprudencia

Sala Primera, Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 00529 – 2008 del 01 de agosto del 2008. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-417356>

Tribunal Contencioso Administrativo Sección III, Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 00468 – 2006 del 10 de noviembre del 2006. Expediente: 01-001015-0161-CA.

Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-363270>

Tribunal de Notariado, Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 00002-2007 del Tribunal de Notariado del 11 de enero de 2007. Recuperado de [https://nexuspj.poder-](https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0014-53561)

[judicial.go.cr/document/sen-1-0014-53561](https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0014-53561)

Tribunal Primero Civil, Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 00514 – 2001 del 27 de abril del 2001. Recuperado de [https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-](https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-153561)

[0034-153561](https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-153561)