

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMERICAS

VICERRECTORIA ACADEMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN CASO #07 (SIETE)

**COMPRA DE INMUEBLE Y ASESORÍA PARA PROTEGER A
ADULTA MAYOR Y MENOR CON DISCAPACIDAD**

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

NOMBRE DE LA ESTUDIANTE

KARLA SAMARA LÓPEZ TÉLLEZ

DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD

SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ,

NOVIEMBRE, 2022

Contenido

INTRODUCCION	3
Descripción del caso.	3
Propósitos del análisis del caso.	4
Objetivo General:	4
Objetivos Específicos:	4
MARCO NORMATIVO	5
Normas Jurídicas	5
Código Notarial y Lineamientos	5
Código Civil de Costa Rica	5
Código de Familia	5
Guía de Calificación Registro Inmobiliario	6
Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional	6
Ley de Aranceles	6
Jurisprudencia	6
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	7
PROTOCOLO	13
TESTIMONIO.....	16
ESTUDIOS PRE CARTULARIOS	21
TRÁMITES POS CARTULARIOS	40
INDICE NOTARIAL	46
REFERENCIAS.....	47
APÉNDICES A	48

INTRODUCCION

Descripción del caso.

Don Danilo Arias Camacho y su esposa María Fernanda Díaz Calderón tienen 20 años de matrimonio.

De esa unión nacieron Ana, Fernanda y Daniel, de 12, 13 y 16 años.

El hijo Daniel es una persona con incapacidad cognitiva moderada.

Con ellos vive la madre de la señora María Fernanda, señora Alicia Calderón Calvo, de 82 años de edad, con capacidad cognitiva, pero con movilidad limitada.

Don Danilo va a comprar una propiedad en Santa Bárbara de Heredia donde se irán a vivir todo el núcleo familiar descrito.

Tanto don Danilo como doña María Fernanda desean asegurar que la propiedad no se embargada ni vendida para proteger sobre todo a la adulta mayor y a su hijo Daniel.

Por lo que le consultan a usted, que aparte de la escritura de compra se deje asegurada la seguridad de techo a las personas indicadas.

La propiedad es libre de gravámenes y anotaciones.

La casa quedará a nombre de los esposos Arias Díaz, por partes iguales.

Propósitos del análisis del caso.

Previo al análisis del caso es importante referirse a que lo que aquí se va a indicar a las partes involucradas es conforme al conocimiento adquirido durante el periodo de estudio para poder optar por la especialidad en Derecho Notarial y Registral.

Objetivo General:

Determinar y Explicar los actos notariales necesarios y oportunos para la efectiva confección de la compra de un inmueble, así como para proteger a una adulta mayor con movilidad limitada y a un menor con discapacidad.

Objetivos Específicos:

Identificar los actos que desean realizar los clientes para poder plasmar la voluntad de los mismos en el instrumento público.

Analizar los actos jurídicos que desea realizar los clientes.

Concluir la asesoría y realizar el instrumento público.

MARCO NORMATIVO

Normas Jurídicas

Las normas jurídicas son la expresión concreta del derecho. Son el medio por el que se representa y articula el conjunto de ideas que rigen y conforman la vida de una determinada sociedad, estas se comprenden de múltiples leyes, reglamentos, cuerpos normativos y fuentes de derecho formales y materiales que han transformado a Costa Rica en una nación robusta en cuanto a la protección de los derechos y obligaciones que adquiere cada habitante de la nación; para este caso en específico se consultaran y serán fuente de derecho para el instrumento público que se desarrollara, según la solicitud de los actos notariales contratados por los comparecientes los siguientes:

Código Notarial y Lineamientos

Ley Número 7764 (1998), es el que marca los parámetros bajo los cuales los Notarios deben de elaborar los instrumento públicos resguardando siempre la legalidad de los mismos.

Código Civil de Costa Rica

Ley Número 63 (1887), capítulo II, Registro de la Propiedad, artículos 459 inciso 2, 460 inciso 1.

Código de Familia

Ley Número 5476 (1973), Capítulo VI, Del Régimen Patrimonial de la Familia, artículos 43, 43, 44,45,46 y 47.

Guía de Calificación Registro Inmobiliario

Guía de Calificación Registro Inmobiliario (2022), Capítulo XX, Habitación Familiar.

Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional

Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional (2021), artículo 30 inciso d.

Ley de Aranceles

La Ley Número 6595 (1981), con base a esta norma se estima los costos de los actos contratados por los señores Danilo Arias Camacho y su esposa María Fernanda Díaz Calderón.

Jurisprudencia

La jurisprudencia consultada en el caso que nos ocupa hace referencia sobre la figura de la habitación familiar, sus requisitos, así como la importancia de darle un buen diligenciamiento a dicho acto jurídico para que surta el adecuado efecto jurídico. (Resolución N° 00206 - 2022)

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

En el caso que nos ocupa, de previo a realizar el instrumento público solicitado por los clientes, primeramente, se debe de escuchar cuales son las inquietudes y pretensiones que los motivo a buscar la asesoría de un notario público, para posteriormente brindarles la asesoría correcta y necesaria según el acto que desean realizar y que de esa forma se sientan seguros del trámite que van a efectuar.

Una vez que se ha escuchado a los clientes y teniendo claro el acto cartulario a realizar se deben de efectuar una serie de trámites pre escriturarios los cuales son:

1. Se le indicará al cliente el precio a pagar por el trámite escriturario que solicita realizar con total apego a la ley.
2. Se procederá a la identificación de todas las partes solicitándole a cada uno de los presentes en la oficina mostrar su cédula de identidad, con lo cual se determinara que los comparecientes son las personas que se encuentran presente en la notaria.
3. Mediante la plataforma electrónica del Registro civil se procede a constatar la veracidad de los comparecientes, así como la libertad de estado, además de la capacidad jurídica y de actuar de cada uno de los usuarios, es importante que se encuentren presentes los manifestantes.
4. En caso de que alguno de los comparecientes sea una persona jurídica, se debe de confirmar además de los datos de la Sociedad S.A. o S.R.L., la capacidad de actuar de su representante legal mediante una personería jurídica actualizada por lo que debe de realizarse el estudio registral en la página electrónica del Registro Nacional.
5. Sobre el bien inmueble que es el objeto de negociación se le solicita al dueño actual la copia del plano para consultarlo en el Registro de la Propiedad e identificar el número de finca que se va a vender en este acto, en caso de que el dueño no cuente

con el plano se les indica que se va a comprar una certificación del plano expedida por el sistema electrónico del Registro de la Propiedad.

6. Una vez que se cuenta con el número de finca se procede a realizar el estudio registral del bien inmueble que va a ser vendido, traspasado y afectado, con este estudio se verificara que la propiedad se encuentre en la capacidad de ser objeto de negociación, que no se encuentre en proceso litigioso alguno, además que esté libre de gravámenes, anotaciones o afectaciones, también se verificara que el estado civil del vendedor coincida con el del Registro Civil, en caso de encontrar algún tipo de anomalía inmediatamente se le debe de indicar a los compradores la situación real de la propiedad para que sean ellos los que manifiesten si desean continuar con el trámite o desisten del mismo.
7. Se verificará que la propiedad se encuentre con los impuestos municipales al día.

Los trámites anteriores se realizan con la finalidad de corroborar que todo se encuentre dentro del marco legal para realizar el acto jurídico para el cual se ha contratado al notario, además de evitar cualquier inconveniente que pueda detonar en un futuro algún delito, en cual se puedan ver involucrados tanto los comparecientes, así como el notario.

En el caso que actualmente nos ocupa es importante indicar la trascendencia de la función notarial, así como los alcances de los actos jurídicos que desean realizar los usuarios. Es obligación del notario brindarles a los clientes la asesoría correcta, así como indicarles la forma en que se puede y debe de realizar el acto para el cual ha sido requerido, utilizando en todo momento un lenguaje de fácil comprensión para las personas presentes en su notaria, brindando en todo momento asesoría clara, satisfactoria y segura para el usuario.

Don Danilo Arias Camacho y su esposa María Fernanda Díaz Calderón son las personas que requieren mis servicios profesionales, ellos llegan a la oficina en busca de asesoría sobre la compra de un bien inmueble, sin embargo, existen ciertas situaciones que les preocupan, a primera vista se puede denotar que son personas con capacidad jurídica, cognoscitiva y volitiva para realizar actos jurídicos.

Una vez que se encuentran en la notaria procedo a consultarles en que les puedo colaborar, a lo que el señor Don Danilo Arias Camacho, empieza a indicar que tanto él como su esposa desean comprar un bien inmueble en Santa Bárbara de Heredia, el dueño les indico que el mismo se encuentra libre de gravámenes y anotaciones, además indica don Danilo que realmente el negocio le parece muy atractivo ya que se trata de una propiedad con amplia zona verde y a muy buen precio, que han ahorrado durante un tiempo para poder adquirir una casa propia, asimismo expresa que es su deseo que la misma se inscriba en partes iguales entre ambos esposos.

Por su parte la señora María Fernanda Díaz Calderón, hace la siguiente indicación, primero que nada, manifiesta que del matrimonio existen tres hijos los cuales son menores de edad, además viven con su madre la señora Alicia Calderón Calvo, quien tiene 82 años de edad, es una persona adulta mayor con movilidad limitada por lo cual utiliza silla de ruedas, cuando se siente bien ya que además padece de hipertensión, también indica que su hijo Daniel cuenta con incapacidad cognitiva moderada lo que conlleva a la necesidad de una constante supervisión, por lo que es el deseo de ellos como pareja asegurar de que la propiedad que van a adquirir no pueda ser embargada ni vendida, esto con la única finalidad de que tanto su madre, como su hijo Daniel tengan asegurado un techo en donde puedan vivir tranquilos, por lo que solicitan les indique cual es la mejor opción en este caso.

Ante lo anteriormente manifestado por los clientes procedo a indicarles lo pertinente sus inquietudes y pretensiones sobre el acto jurídico a realizar por lo que les indico lo siguiente: primeramente, se debe de realizar el estudio a la propiedad para verificar que realmente se encuentra libre de gravámenes y anotaciones, en cuanto a se inscriba la propiedad en derechos (partes iguales) no existe ningún inconveniente, ya que se hace la solicitud en el instrumento, sin embargo, es importante indicarles que al quedar la propiedad en derechos y ser cada uno codueños de un cincuenta por ciento del bien inmueble en caso de querer venderla van a necesitar ambas firmas es decir ambos codueños deben de estar de acuerdo en la venta de la misma, ahora referente a lo expresado por la señora María Fernanda sobre su madre la señora Alicia Calderón Calvo, quien además de ser una adulta mayor cuenta con movilidad limitada y su hijo Daniel quien tiene incapacidad cognitiva moderada, en cuanto a su deseo de asegurarles un techo para habitar se, también les indicó que por ser una propiedad que cuesta más de diez mil dólares se debe de hacer

una declaración jurada del origen de los fondos, es decir de donde proviene el dinero que se utilizará para la compra del bien, se les brindo la información pertinente y apegada conforme a derecho.

El artículo 42 del Código de Familia, establece que: “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. Tampoco podrá 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 a que se refiere el artículo siguiente.” (Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, 1973, pág. 26)

En la transcripción de dicho precepto, lo que se pretende es proteger el bien inmueble que sirve al núcleo familiar, ante eventuales deudas futuras adquiridas por ambos cónyuges y en contra de enajenaciones o gravámenes, que puedan recaer como consecuencia de éstas, no obstante, no se trata de una condición absoluta, pues en el mismo cuerpo legal se contemplan una serie de excepciones a esa regla, la primera excepción en lo que acá interesa, opera cuando ambos cónyuges están de acuerdo en enajenar o gravar el bien; la segunda excepción, es en cuanto a la persecución del bien por los acreedores personales, respecto a las deudas contraídas por ambos cónyuges; la tercera excepción es de los acreedores personales, por deudas contraídas por el propietario del inmueble antes de inscribirse la afectación a patrimonio familiar; y la cuarta excepción, es cuando se tramita un proceso de utilidad y necesidad.

En la primera y segunda excepción, el bien inmueble afectado al régimen de patrimonio familiar puede ser enajenado (transferido) o gravado, siempre y cuando sea con posterioridad a la inscripción de la protección legal, pues son los dos cónyuges quienes deciden dejar de lado esa protección y asumir una eventual deuda en forma conjunta. En la tercera excepción, si el propietario es solo uno de los cónyuges y la deuda es anterior y asumida por el propietario del bien inmueble, el instituto en mención no protege la habitación familiar ante su eventual ejecución, y finalmente la cuarta excepción es presentarle al Juez de Familia proceso de utilidad y necesidad mediante el cual se le hará ver cuál es la necesidad y la utilidad que se le dará al bien, motivo por el cual se le

está solicitando gravar o enajenar el bien, una vez con sentencia en firme autorizando dejar de lado esa protección es que se procede a realizar tal gestión, por lo que ante lo manifestado por ambos comparecientes esta es la figura jurídica que le aseguraría un techo donde habitar a doña Alicia y su hijo Daniel, además que al encontrarse la propiedad en derecho es decir en proporciones iguales, para que esta sea vendida se requerirá de la firma de ambos codueños.

Ahora bien, cuál es la forma correcta de realizar la afectación, el artículo 43 del Código de Familia, establece que: “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.” (Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, 1973)

La norma anterior menciona una serie de requisitos que deben de cumplirse para poder realizar la efectiva afectación del bien inmueble e inscripción ante el Registro de la Propiedad, sección inmuebles, es importante mencionar que en el caso que nos ocupa se cumplen todos los preceptos por lo cual si se puede realizar la escritura correspondiente. No se puede echar de menos el indicarles a los clientes cuales son los requisitos para cesar la afectación familiar los cuales se encuentran contenidos en el artículo 47 *ibídem*.

Teniendo clara la voluntad Don Danilo Arias Camacho y su esposa María Fernanda Díaz Calderón, habiéndoles explicado cual es el acto jurídico que se debe de realizar y que se apegan a sus pretensiones, además de haber despejado sus dudas sobre cómo asegurarles un techo a dos personas de su núcleo familiar que cuenta con limitaciones, acordamos fecha y hora para que regresen a la oficina a realizar el traspaso del bien inmueble así como la afectación de habitación familiar por medio de instrumento público.

En la fecha acordada se presentaron nuevamente a la notaria Don Danilo Arias Camacho, su esposa María Fernanda Díaz Calderón, sus tres hijos Ana, Fernanda y Daniel, de 12, 13 y 16 años respectivamente y la señora Alicia Calderón Calvo, quienes por no encontrarse en casa la señora Raquel que es la que cuida a los menores y a la adulta mayor, los tuvieron que traer a la notaria, además se encuentra presente don Rodrigo Vallecillo Matamoros, el dueño de la propiedad objeto de negociación.

Una vez más se procedió a explicarles nuevamente a los comparecientes sobre el trámite que desean realizar cuáles son sus beneficios, así como sus limitantes, también se les pregunta si están realizando los trámites de forma voluntaria a lo que los comparecientes indican que sí y es su deseo realizar el traspaso del bien inmueble, así como la afectación de habitación a favor de sus hijos y la señora Alicia Calderón Calvo, también se le consulta a don Rodrigo, si es su deseo vender el inmueble a lo cual manifiesta que si desea venderlo.

Se realizan todos los actos preescriturarios, una vez hechos se procede a la redacción, lectura, impresión y firma del instrumento público. En el mismo acto los compradores entregan el dinero de la compra del inmueble al don Rodrigo Vallecillo, el cual lo cuenta y acepta la venta de la propiedad por la suma de trece millones de colones exactos, se perfecciona la venta. Se cancelan los honorarios correspondientes a la notaria.

Posterior a los actos mencionados se procede a expedir un primer testimonio en papel de seguridad, firmarlo, sellarlo, cancelar y adjuntar los respectivos timbres de ley además de llenar la respectiva boleta de seguridad para que el instrumento sea presentado en el Registro de la Propiedad, sección inmuebles. Se realiza el índice correspondiente y entregar al archivo nacional sección notarial donde quedara resguardado.



PROTOCOLO

04

1 **NÚMERO DOS.** Ante mi **KARLA SAMARA LÓPEZ TÉLLEZ**, Notaria Pública, con oficina en
2 Guápiles, exactamente cien metros oeste y veinticinco metros sur de Mucap frente a Ciclo
3 Chacón, **COMPARECEN: PRIMER COMPARECIENTE RODRIGO VALLECILLO**
4 **MATAMOROS**, mayor, soltero, comerciante, quien porta y muestra la cedula de identidad cédula
5 de identidad uno – cero siete dos uno – cero dos seis siete, vecino de Limón, Pococí, Guápiles
6 exactamente en Barrio Sinaí ciento cincuenta metros este de la pulpería Caribbean casa color
7 celeste, **SEGUNDO COMPARECIENTE: MARÍA FERNANDA DÍAZ CALDERON**, mayor,
8 casada una vez, oficinista, quien porta y muestra la cedula de identidad cédula de identidad dos
9 – cero tres ocho cuatro – cero cuatro cero dos, **TERCER COMPARECIENTE: DANILO ARIAS**
10 **CAMACHO**, mayor, casado una vez, odontólogo, quien porta y muestra la cedula de identidad
11 cédula de identidad tres – cero cuatro cinco ocho – cero cinco tres cinco, ambos vecinos de
12 Limón, Pococí, Guápiles exactamente en Calle Jardín, tercera casa a mano derecha, y DICEN:
13 **PRIMERO:** Que el primer compareciente es propietario registral del siguiente bien, el cual para
14 todos los efectos se encuentra inscrito en el Registro Público, Partido de Heredia, situada en el
15 distrito uno – Santa Bárbara, cantón cuatro- Santa Bárbara, de la provincia de Heredia, Matrícula
16 de folio real número UNO SEIS CINCO OCHO CINCO DOS – CERO CERO CERO, naturaleza:
17 Terreno con una casa, colinda al norte: Banco Internacional de Costa Rica, al sur: Calle Pública,
18 al este: : Bernardo Víquez Chaverri, oeste: Lote veinticinco, mide: CUATROCIENTOS TRECE
19 METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS, según plano catastrado número H
20 – UNO DOS SIETE DOS CUATRO CINCO CUATRO – DOS MIL OCHO, libre de anotaciones y
21 gravámenes, **SEGUNDO:** Continúa manifestando el primer compareciente, que, por la suma de
22 trece millones colones exactos, **vende** la finca supra indicada a la segunda y tercer
23 compareciente, quienes aceptan la venta. En el acto le entregan el dinero en efectivo al señor
24 Vallecillo Matamoros por lo cual la venta se perfecciona. **TERCERO:** Continúan manifestando la
25 segunda y el tercer compareciente, solicitan al Registro de la Propiedad sección inmuebles que
26 la finca sea inscrita en partes iguales, en un medio para cada uno de los comparecientes.
27 **CUARTO:** Continúan manifestando la segunda y el tercer que es su voluntad afectar el inmueble
28 antes descrito al Régimen de Habitación Familiar, constituyendo ese derecho a favor de sus
29 hijos **ANA MARIA ARIAS DIAZ**, nacida el once de septiembre del dos mil diez, cedula de
30 identidad tres – cero seis nueve dos – cero dos cinco seis, **FERNANDA JOSE ARIAS DIAZ**,

1 nacida el dos de enero del dos mil nueve, cedula de identidad tres – cero seis nueve cinco –
2 cero cinco seis cero, **CARLOS DANIEL ARIAS DIAZ**, nacido el cinco de mayo del dos mil seis,
3 cedula de identidad tres – cero siete ocho nueve – cero dos cinco seis, todos menores de edad,
4 de lo cual la suscrita notaria da fe con vista en los estudios realizados en la plataforma digital
5 del Registro Civil sección Nacimientos y **ALICIA CALDERON CALVO**, adulta mayor, viuda una
6 vez, pensionada, portadora de la cedula de identidad cédula de identidad dos – cero dos nueve
7 cero – cero dos ocho cuatro, todos parte del núcleo familiar que habitara en la propiedad. Lo
8 anterior de conformidad con el artículo cuarenta y dos y siguientes de Código de Familia.
9 Continúan manifestando la segunda y el tercer que el menor **CARLOS DANIEL ARIAS DIAZ**,
10 cuenta con una Incapacidad Cognitiva Moderada, la misma se respalda con el certificado médico
11 expedido en fecha treinta y uno de octubre del dos mil veintidós, al ser las catorce horas con
12 diez minutos, número de oficio cinco dos cuatro – dos cero dos dos, firmado por el doctor Marvin
13 Delgado Calderón, código tres dos ocho uno, así mismo la señora **ALICIA CALDERON CALVO**,
14 adulta mayor, cuenta con la condición de Invalidez, movilidad limitada, la misma se respalda con
15 el certificado médico expedido en fecha treinta y uno de octubre del dos mil veintidós, al ser las
16 trece horas con quince minutos, número de oficio cinco uno tres – dos cero dos dos, firmado por
17 el doctor Marvin Delgado Calderón, código tres dos ocho uno, certificados de los cuales
18 manifiesta la suscrita haber tenido a la vista y da fe de los mismos y se guardara una copia en
19 el archivo de referencia. **QUINTO:** Se estima la afectación de habitación familiar en la suma de
20 mil colones para efectos fiscales. **SEXTO: Origen de los fondos y origen de los activos:** La
21 segunda y el tercer compareciente en su calidad de compradores del bien inmueble antes
22 indicado, rinden declaración jurada, y debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las
23 penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además de las
24 responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA lo
25 siguiente: **Primero:** Que el origen de los recursos con los cuales está adquiriendo los bienes
26 inmueble, provienen de un crédito otorgado a su esposa en la Asociación ASEINDER y ahorros.
27 **Segundo:** Que el bien inmueble que en este acto se adquiere no será destinado a ningún tipo
28 de actividad ilícita. **Tercero:** Que conocen los alcances de Ley sobre estupefacientes, sustancias
29 psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y
30 financiamiento al terrorismo. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para los adquirentes. Leída

TESTIMONIO

KARLA SAMARA LÓPEZ TÉLLEZ
155817290023



REGISTRO NACIONAL
CÉDULA No. 155817290023
1637801 NÚMERO FAVOR DE PAGAR

REGISTRO NACIONAL
BOLETA DE DIARIO SERIE R NÚMERO 1637801 PRESENTACIÓN # 2. Escrito

REGISTRO INMOBILIARIO

NOTARIO: Karla Samara López Téllez

PARTES: Rodrigo Vallecillo Matamoros, Finca Financiera Dices Calderón / Danilo Pizarro Caracacho

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

A LÓPEZ TÉLLEZ, Notaria Pública, metros oeste y veinticinco metros sur PARECEN: EN PRIMER TÉRMINO:

mayor, soltero, comerciante, quien la de identidad uno - cero siete dos en, Pococí, Guápiles exactamente en de la pulpería Caribbean casa color RÍA FERNANDA DÍAZ CALDERON, rta y muestra la cedula de identidad cuatro - cero cuatro cero dos, EN MACHO, mayor, casado una vez, la de identidad cédula de identidad tres cinco, ambos vecinos de Limón, fin, tercera casa a mano derecha, y reciente es propietario registral del se encuentra inscrito en el Registro distrito uno - Guápiles, cantón dos - la de folio real número UNO SEIS CERO, naturaleza: Terreno con una

casa, colinda al norte. Banco Internacional de Costa Rica, al sur: Calle Pública, al este: Bernardo Viquez Chaverri, oeste: Lote veinticinco, mide: CUATROCIENTOS TRECE METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS, según plano catastrado número H - UNO DOS SIETE DOS CUATRO CINCO CUATRO - DOS MIL OCHO, libre de anotaciones y gravámenes. SEGUNDO: Continúa manifestando el primer compareciente, que, por la suma de trece millones colones exactos, vende la finca supra indicada a la segunda y tercer compareciente, quienes aceptan la venta. En el acto le entregan el dinero en efectivo al señor Vallecillo Matamoros por lo cual la venta se perfecciona. TERCERO: Continúan manifestando la segunda y el tercer compareciente, solicitan al Registro de la Propiedad sección inmuebles que la

KARLA SAMARA LÓPEZ TÉLLEZ



155817290023

1059753750420



NÚMERO DOS. Ante mí **KARLA SAMARA LÓPEZ TÉLLEZ**, Notaria Pública, con oficina en Guápiles, exactamente cien metros oeste y veinticinco metros sur de Mucap frente a Ciclo Chacón, **COMPARECEN: PRIMER COMPARECIENTE: RODRIGO VALLECILLO MATAMOROS**, mayor, soltero, comerciante, quien porta y muestra la cedula de identidad cédula de identidad uno – cero siete dos uno – cero dos seis siete, vecino de Limón, Pococí, Guápiles exactamente en Barrio Sinaí ciento cincuenta metros este de la pulpería Caribbean casa color celeste, **SEGUNDO COMPARECIENTE: MARÍA FERNANDA DÍAZ CALDERON**, mayor, casada una vez, oficinista, quien porta y muestra la cedula de identidad cédula de identidad dos – cero tres ocho cuatro – cero cuatro cero dos, **TERCER COMPARECIENTE: DANILO ARIAS CAMACHO**, mayor, casado una vez, odontólogo, quien porta y muestra la cedula de identidad cédula de identidad tres – cero cuatro cinco ocho – cero cinco tres cinco, ambos vecinos de Limón, Pococí, Guápiles exactamente en Calle Jardín, tercera casa a mano derecha, y **DICEN: PRIMERO:** Que el primer compareciente es propietario registral del siguiente bien, el cual para todos los efectos se encuentra inscrito en el Registro Público, Partido de Heredia, situada en el distrito uno – Santa Bárbara, cantón cuatro- Santa Bárbara, de la provincia de Heredia, Matrícula de folio real número UNO SEIS CINCO OCHO CINCO DOS – CERO CERO CERO, naturaleza: Terreno con una casa, colinda al norte: Banco Internacional de Costa Rica, al sur: Calle Pública, al este: : Bernardo Víquez Chaverri, oeste: Lote veinticinco, mide: CUATROCIENTOS TRECE METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS, según plano catastrado número H – UNO DOS SIETE DOS CUATRO CINCO CUATRO – DOS MIL OCHO, libre de anotaciones y gravámenes. **SEGUNDO:** Continúa manifestando el primer compareciente, que, por la suma de trece millones colones exactos, vende la finca supra indicada a la segunda y tercer compareciente, quienes aceptan la venta. En el acto le entregan el dinero en efectivo al señor Vallecillo Matamoros por lo cual la venta se perfecciona. **TERCERO:** Continúan manifestando la segunda y el tercer compareciente, solicitan al Registro de la Propiedad sección

KARLA SAMARA LÓPEZ TELLEZ



finca sea inscrita en partes iguales, en un medio para cada uno de los comparecientes. CUARTO: Continúan manifestando la segunda y el tercer que es su voluntad afectar el inmueble antes descrito al Régimen de Habitación Familiar, constituyendo ese derecho a favor de sus hijos **ANA MARIA ARIAS DIAZ**, nacida el once de septiembre del dos mil diez, cedula de identidad tres – cero seis nueve dos – cero dos cinco seis, **FERNANDA JOSE ARIAS DIAZ**, nacida el dos de enero del dos mil nueve, cedula de identidad tres – cero seis nueve cinco – cero cinco seis cero, **CARLOS DANIEL ARIAS DIAZ**, nacido el cinco de mayo del dos mil seis, cedula de identidad tres – cero siete ocho nueve – cero dos cinco seis, todos menores de edad, de lo cual la suscrita notaria da fe con vista en los estudios realizados en la plataforma digital del Registro Civil sección Nacimientos y **ALICIA CALDERON CALVO**, adulta mayor, viuda una vez, pensionada, portadora de la cedula de identidad cédula de identidad dos – cero dos nueve cero – cero dos ocho cuatro, todos parte del núcleo familiar que habitara en la propiedad. Lo anterior de conformidad con el artículo cuarenta y dos y siguientes de Código de Familia. Continúan manifestando la segunda y el tercer que el menor **CARLOS DANIEL ARIAS DIAZ**, cuenta con una **Incapacidad Cognitiva Moderada**, la misma se respalda con el certificado médico expedido en fecha treinta y uno de octubre del dos mil veintidós, al ser las catorce horas con diez minutos, número de oficio cinco dos cuatro – dos cero dos dos, firmado por el doctor Marvin Delgado Calderón, código tres dos ocho uno, así mismo la señora **ALICIA CALDERON CALVO**, adulta mayor, cuenta con la condición de **Invalidez, movilidad limitada**, la misma se respalda con el certificado médico expedido en fecha treinta y uno de octubre del dos mil veintidós, al ser las trece horas con quince minutos, número de oficio cinco uno tres – dos cero dos dos, firmado por el doctor Marvin Delgado Calderón, código tres dos ocho uno, certificados de los cuales manifiesta la suscrita haber tenido a la vista y da fe de los mismos y se guardara una copia en el archivo de referencia. QUINTO: Se estima la afectación de habitación familiar en la suma de mil colones para efectos fiscales. SEXTO: Origen de los

KARLA SAMARA LÓPEZ TÉLLEZ
155817290023



fondos y origen de los activos: La segunda y el tercer compareciente en su calidad de compradores del bien inmueble antes indicado, rinden declaración jurada, y debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA lo siguiente: Primero: Que el origen de los recursos con los cuales está adquiriendo los bienes inmueble, provienen de un crédito otorgado a su esposa en la Asociación ASEINDER y ahorros. Segundo: Que el bien inmueble que en este acto se adquiere no será destinado a ningún tipo de actividad ilícita. Tercero: Que conocen los alcances de Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. ES TODO. Expido un primer testimonio para los adquirentes. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en el distrito de Guápiles al ser las diecisiete horas del treinta y uno de octubre del año dos mil veintidós. **** K.S.L.T. **** Lo anterior es copia fiel de la escritura número dos visible al folio tres frente del tomo uno de mi protocolo. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de firmarse la matriz.

Karla López Téllez



KARLA SAMARA LÓPEZ TÉLLEZ



155817290023

10597***5 3 750420

KARLA SAMARA LÓPEZ TÉLLEZ
155817290023



Hago constar que los derechos y timbres corresponden al presente documento se pagaron mediante los enteros 472945130 y 473274701 pagado en Guápiles a las dieciocho horas con doce minutos del treinta y uno de octubre del dos mil veintiuno, es todo, Guápiles. Cinco de octubre del dos mil veintiuno.

Karla López Téllez

Firma **KARLA SAMARA LÓPEZ TÉLLEZ**, cédula de residencia uno cinco cinco ocho uno siete dos nueve cero cero dos tres. Nctaria.

Karla López Téllez



155817290023

KARLA SAMARA LÓPEZ TELLEZ

10597***5 3 750420



Fecha: 31/10/2022

Hora: 14:10 P.M.

CERTIFICADO MEDICO LEGAL N° 004589 - M

Solicitado por: MARIA FERNANDA DÍAZ CALDERÓN

N° de oficio: 524-2022

Practicado a: CARLOS DANIEL ARIAS DIAZ

Sexo: Masculino

Documento de identidad: 306920256

Edad: 16 años


Por: Incapacidad Cognitiva Moderada

Diagnóstico: Incapacidad cognitiva moderada, afectación del campo sensoriomotor.

El perito que suscribe certifica:

El señor CARLOS DANIEL ARIAS DIAZ, presenta una afectación del campo sensoriomotor por lo que su cociente intelectual es de un 40%, lo que conlleva a la necesidad constante de una supervisión, tanto en la educación, el desarrollo y en el trabajo. Por lo que el señor Arias Díaz presenta una incapacidad cognitiva moderada.

Se extiende la presente certificación al ser las catorce horas con diez minutos del treinta y uno de octubre del dos mil veintidós

 - Cod 3281 - Médico General.

DR. Marvin Delgado Calderón

Código 3281



Fecha: 31/10/2022

Hora: 13:15 P.M

CERTIFICADO MEDICO LEGAL. N° 004328 – M

Solicitado por: MARIA FERNANDA DÍAZ CALDERÓN

N° de oficio: 513-2022

Practicado a: ALICIA CALDERON CALVO

Sexo: Femenino

Documento de identidad: 202900284

Edad: 71 años


Por: Invalidez movilidad limitada

Diagnóstico: Disfunción del nervio femoral es una pérdida de movimiento o sensibilidad en partes de las piernas debido a daño al nervio femoral.

El perito que suscribe certifica:

La señora ALICIA CALDERON CALVO, presenta **disfunción del nervio femoral** es una pérdida de movimiento o sensibilidad en partes de las piernas debido a daño al nervio femoral, el cual se encuentra localizado en la pelvis y baja hacia la parte frontal de la pierna, este es el encargado de ayudar a los músculos a mover la cadera y estirar las piernas, situación que en la paciente no se presenta por lo que debe de utilizar silla de ruedas para movilizarse.

Se extiende la presente certificación al ser las trece horas con quince minutos del treinta y uno de octubre del dos mil veintidós

 Cod 3281 Médico General

DR. Marvin Delgado Calderón

Código 3281




MUNICIPALIDAD DE SANTA BARBARA

CONSTANCIA DE ESTAR AL DÍA EN EL PAGO DE IMPUESTOS

MUNICIPALES

La Municipalidad de Santa Bárbara de Heredia, hace constar que el señor RODRIGO VALLECILLO MATAMOROS, portador de la cedula de identidad 1-0721-0267, es poseedor del inmueble MATRICULA: 4 – 165852 – 000, el mismo se encuentra al día en el pago de impuestos municipales.

Se extiende la presente constancia a solicitud del señor Vallecillo Matamoros, al ser las 12 horas con 25 minutos del veintiocho de octubre del 2022.



702290279.

Víctor Junior Hinestroza Marín

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 165852--000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 165852 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SANTA BARBARA CANTON 4- SANTA BARBARA DE
LA PROVINCIA DE HEREDIA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : BANCO INTERNACIONAL DE COSTA RICA

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : BERNARDO VIQUEZ CHAVERRI

OESTE : LOTE 25

MIDE: CUATROCIENTOS TRECE METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:H-1272454-2008

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00159582	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 13,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

RODRIGO VALLECILLO MATAMOROS

CEDULA DE IDENTIDAD: 1 0721 0267

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRECE MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2010-00282954-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-OCT-2010

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

EMITIDO EL 31-10-2022 A LAS 16:35 HORAS

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL

Plano(s) Catastrado(s)
PLANO 4-166852-000

INSCRIPCIÓN 4-1212454-2008
 PLAN 1212454-000
 INGENIERO JUAN CARLOS VIZCARRA CASAPALA
 INGENIERO CIVIL ESPECIALIZADO EN TOPOGRAFIA

Catastro Nacional
 2018-43150-C
 13/06/2018 13:27:46
 Retrasado

NOTAS:
 Levantamiento con teodolito y cinta.
 Poligonal abierto y plano.
 Errores estimados: angular 00' 01" y lineal 0.01m.
 Dar fe de que los linderos son verdaderos.
 Modifica el plano catastrado N° L-536282-1896.
 Homologación: RT- Intersección, L.P. Línea de Propiedad.
 Distancia frente a calle pública del vértice 1 al 4= 71.08m

LINEA	ACRUF	DISC. (m)
1 - 2	41° 40' 38"	31.30
2 - 3	59° 40' 06"	12.41
3 - 4	77° 07' 25"	31.27
4 - 5	121° 23' 14"	244.06
5 - 6	182° 04' 00"	50.19
6 - 7	312° 18' 09"	48.13
7 - 8	287° 43' 08"	147.85
8 - 9	297° 43' 08"	120.87
9 - 1	304° 46' 05"	55.20

UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA AGUA FPA 3447-B ESCALA 1:50000

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO
 FINCA COMPLETA
 POLIGONO REAL N°
 4-166852-000
 AREA SEGUN REGISTRO: 413,26cm²

AREA	413,26cm ²	DISTRITO EN LA AMBIVALLA	DISTRITO	1 San José Paraisito
		CANTON	CANTON	4 San José Paraisito
		ESCALA	PROYECTO	1:5000
		FECHA	TOMO	18248
			FOLIO	000

ELABORACION: INGENIERO TOPOGRAFICO AGUSTIN RODRIGUEZ L.E. 8797
 FECHA: MAYO DE 2018

TRÁMITES POS CARTULARIOS

Traspaso de inmueble inscrito destinado a vivienda (con declaración jurada)

¿Estimación de la compra venta? ¢ 13,000,000.00

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	¢20.00
Colegio de Abogados	¢5 500.00
Fiscal	¢625.00
Municipal	¢26 000.00
Registro Nacional	¢65 000.00
Total de Conceptos	¢97 145.00
Conceptos no aplica 6%	Monto
Agrario	¢13 000.00
Total de Conceptos	¢13 000.00
Impuestos	Monto
IMPUESTO DE TRASPASO	¢195 000.00
Total de Conceptos	¢195 000.00
Otros Conceptos	Monto
	0.00
Total de otros conceptos	0.00
Agregar cargo	0.00

Honorarios (Valor editable)	¢310500.00
Porcentaje IVA (Valor editable)	13.00%

Modificar monto de honorarios o porcentaje del IVA

Total de Gastos	¢305 145.00
Honorarios Profesionales	¢310 500.00
IVA	¢40 365.00
Monto Total a Cobrar en Colones	¢656 010.00

Afectación al patrimonio familiar como acto notarial independiente

Otros Conceptos	Monto
	0.00
Total de otros conceptos	0.00
<input type="text" value="Agregar cargo"/>	<input type="text" value="0.00"/>
Honorarios (Valor editable)	<input type="text" value="¢60500.00"/>
Porcentaje IVA (Valor editable)	<input type="text" value="13.00%"/>

Modificar monto de honorarios o porcentaje del IVA

Total de Gastos	¢0.00
Honorarios Profesionales	¢60,500.00
IVA	¢7,865.00
Monto Total a Cobrar en Colones	¢68,365.00



Entero

Mensajes importantes

Registro	BIENES INMUEBLES
Acto	TRASPASO DE INMUEBLES
Indicador	INDIVIDUAL
Monto a Tasar	11.000.000,00
Boleta Seguridad	
Finca/Plaza	
Concepto	
Municipalidad	MUNICIPALIDAD DE SANTA BARBARA
Monto D G T D	195.000,00
Poderes/Peso RB	(Cantidad Redondeada)

Tasación:	472045130	Pago Neto	305.615,30
Total Grupo	0,00	Cost Enteros	0

Entero

Mensajes importantes

Registro	BIENES INMUEBLES
Acto:	ACTO SUCEPTIBLES DE ESTIMACION
Indicador:	INDIVIDUAL
Monto a Tasar:	1,000.00
Boleta Seguridad:	R-1637801
Finca/Placa:	
Concepto	
Municipalidad:	--- Seleccione la Municipalidad ---
Monto D. G. T. D.:	0.00
Poderes/Peso RB:	(Cantidad Recondeada)

Tasación:	473274701	Pago Neto	1,901.15
Total Grupo	0.00	Cnt Enteros	0

INDICE NOTARIAL

KARLA SAMARA LÓPEZ TÉLLEZ
155817290023



Indices de Instrumentos.
Autorizado por el notario: KARLA SAMARA LÓPEZ TÉLLEZ.

Carne: 31523.

Segunda de OCTUBRE del 2022.

TOMO	FOLIO	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
01	03 F - 4 F	02	31/10/2022	17:00	TRASPASO DE BIEN INMUEBLE Y AFECCIÓN DE HABITACIÓN FAMILIAR	RODRIGO VALLECILLO MATAMOROS / MARIA FERNANDA DÍAZ CALDERON / DANILLO ARIAS CAMACHO
UL	UL	UL	UL	UL	UL	UL

KARLA SAMARA LÓPEZ TÉLLEZ

1 DE NOVIEMBRE DEL 2022

CARNE: 31523



KARLA SAMARA LÓPEZ TÉLLEZ



155817290023

10597""5 3 750420

REFERENCIAS

- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, A. L. (1973). Código de Familia, Ley 5476.
- DNN Dirección Nacional de Notariado, D. N. (2014). Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Principios Deontológicos del Notariado Costarricense. 29 de Enero del 2014.
- Inmobiliario, R. (2022). Guía de Calificación. Costa Rica.
- La Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica, A. L. (1998). Código Notarial de Costa Rica. Ley 7764 de 1998.
- La Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica, A. L. (2018). Ley Númeo 9635. Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas. 04 de Diciembre de 2018. La Gazeta Número 225.
- La Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica, L. A. (1887). Código Civil de Costa Rica. Ley Número 63.
- La Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica, L. A. (1981). Ley Número 6595. Arancel de Profesionales en Derecho (Honorarios Abogados y Notarios). Gazeta Número 157.
- La Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica, L. A. (1985). Ly 6999. Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles. 3 de setiembre de 1985. La Gazeta Número 176.
- Nacional, R. d. (2021). Decreto Ejecutivo 42835.
- Resolución N° 00206 - 2022, 16-014499-1338-CJ (Tribunal Primero de Apelación Civil de San José 28 de Febrero de 2022).