

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA (9)

CARRERA DE DERECHO (9)

VENTA CON RESERVA DE USUFRUCTO, USO Y HABITACION

CASO NÚMERO NUEVE (9)

Lic. Jimmy Bonilla Garita

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

NOMBRE DEL DIRECTOR DE LA ESPECIALIDAD

M.Sc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

DICIEMBRE, 2021

Contenido

Introducción	3
Descripción del caso	4
Propósitos del análisis del caso.....	5
Marco Normativo.....	6
Normas Jurídicas	6
Análisis Jurídico Y Argumentación.....	9
Instrumento Notarial	19
Referencias.....	40
Apéndices.....	42

Introducción

El presente trabajo se buscará desarrollar la labor notarial explicando las distintas funciones del notario con el usuario, tomando en consideración que la misma no conlleva solo la redacción del instrumento notarial como popularmente se conoce, sino de la totalidad de la asesoría que debe de desarrollar en las distintas áreas del derecho.

Se analizará principalmente el rol que ejerce el notario en la realización de la correcta asesoría que se pueda brindar a un usuario confundido sobre los posibles actos notariales que se pueden desarrollar en el derecho de propiedad, tales como la figura del derecho de usufructo, sus derechos y responsabilidades para los contrayentes, cuya adecuada comprensión es indispensable en cuanto a los efectos que el mismo produce, de esta forma, se podrá observar un estudio de la figura desde su concepción hasta su extinción, dando especial énfasis al usufructo de bienes inmuebles y a los cuestionamientos que sobre esta figura hemos considerado como importantes de recalcar.

Se buscará el acercamiento de las partes para llegar a un acuerdo en donde no se vean perjudicados los intereses de ambos usuarios, buscando siempre el principio de imparcialidad.

Teniendo claro el objetivo de este trabajo, el notario deberá desarrollar en el presente caso, un amplio estudio de los efectos que origina la afectación de la propiedad por medio de la constitución de un gravamen de usufructo, buscará satisfacer la voluntad de los usuarios siempre de la forma más profesional e imparcial, ajustando dicha actuación a las distintas normas y principios que conlleva el actuar notarial

Descripción del caso

Ante mi Jimmy Bonilla Garita Notario Público, en mi oficina se presentan dos usuarios, la Señora Mercedes Vargas Calvo y el Señor Pedro Trigueros León, quienes requieren de mis servicios notariales, exponiendo su caso de la siguiente forma:

1. La señora Mercedes Vargas Calvo me indica que desea vender su propiedad al señor Pedro Trigueros León, la misma se encuentra inscrita con el número de matrícula folio 1112-000 Provincia de San José, Moravia Centro, reservándose de por vida los derechos de usufructo, uso y habitación, argumentando la misma que esto lo leyó en Internet.
2. El señor Pedro Trigueros León manifiesta que no tiene oposición a la solicitud de Doña Mercedes, pero desea conocer acerca de los efectos negativos, además de las limitaciones que pueda tener esta disposición si él decide vender dicha propiedad.
3. Doña Mercedes dice: que en caso de que se realizara la venta y reservándose ella el usufructo, si se afectaran los derechos del señor Pedro, estaría dispuesta a que en su solicitud se reduzca la constitución del usufructo a cinco años, aunque prefiere que sea de carácter vitalicio.
4. Me exponen ambos usuarios que la venta de la propiedad es por la suma de Cincuenta millones de colones, que el señor Pedro realizar en un solo pago el día de la compraventa.
5. Don Pedro me indica que ese monto es un préstamo que le va a hacer su hijo.

Propósitos del análisis del caso.

Luego de realizarse la descripción del caso en esta fase del proyecto se describirán los objetivos que se desean alcanzar:

1. **Objetivo:** Realizar un estudio detallado del caso

Metodología: Estudiar la diversa normativa relacionada con el tema producto de la asesoría, principalmente la establecida en el código civil, además de los distintos criterios jurisprudenciales, doctrina existente y situaciones similares.

2. **Objetivo:** Aclarar las dudas, así como los conceptos erróneos que presenten los usuarios que acuden a la sede notarial, en busca de llegar a un acuerdo entre las partes, en donde ambas resulten beneficiadas.

Metodología: Para lograr darle una correcta asesoría al usuario se le entrevistará, se filtrará la información, descartando las apreciaciones subjetivas he infundadas y logrando obtener la información de relevancia jurídica y notarial, se analizará y estudiará a profundidad el caso, para lograr darle una asesoría de forma integral.

3. **Objetivo:** Realizar la redacción del instrumento notarial en donde se lleve a cabo la compra y venta con reserva de usufructo.

Metodología: Realizar un estudio de los requisitos de la escritura del acto notarial que los comparecientes desean llevar a cabo, analizando los requerimientos esenciales de dicha escritura en la guía de calificación registral.

Marco Normativo

Normas Jurídicas

A continuación, se hará mención de las normas Jurídicas con los cuales se le otorgará el fundamento jurídico a la argumentación del presente trabajo.

Código Notarial, ley 7764

- Artículos 1-2: Contempla las características generales en cuanto a la figura del notario, así como sus requisitos para ser habilitado.
- Artículos 3-7: Otorgan los lineamientos correctos para el ejercicio de la función notarial.
- Artículos 26-28: Indican la responsabilidad notarial en cuanto a la presentación de los índices.
- Artículos 30-40: Los presentes artículos nos explican respecto a las competencias y alcances del notario en el ejercicio de su función.
- Artículos 43-45-47-48: Detallan la correcta conservación, tanto del protocolo como del archivo de referencias.
- Artículo 83: Comparecencia de los propietarios registrales.
- Artículo 88: Establece la obligación que tiene el notario de detallar las características de la propiedad de la forma más completa, en cuanto a su naturaleza, linderos y situación.
- Artículos 166- 167: Determina la obligación de los notarios de cobrar honorarios de conformidad con el Arancel respectivo, así como la obligación de emitir facturas.

Código Civil

Las disposiciones de este Código regulan los derechos y obligaciones de orden privado concernientes a las personas y sus bienes, de ahí su importancia en el presente trabajo.

- Artículo 335: Nos manifiesta las Formas de constitución de los modos por los que se adquiere el dominio de los bienes.
- Artículo 336: Explica la limitación el usufructo de no poderse constituir en favor de dos o más personas para que lo gocen alternativa o sucesivamente.
- Artículo 341: El usufructuario puede disponer libremente de su derecho, hipotecarlo, darlo en arrendamiento o de cualquier otro modo comprometerlo o traspasarlo a un tercero, pero se limitará su duración a la vida de quien se constituyó originalmente el usufructo en caso de ser persona física,
- Artículo 342: El usufructuario no puede modificar la naturaleza del inmueble.
- Artículo 358: Extinción del derecho de usufructo por la reunión, en un mismo individuo, de las calidades de nudo propietario y usufructuario, cuando se solicite expresamente la cancelación.

Ley de Catastro nacional 6545

- Artículo 30: Nos recuerda la obligación que tiene el notario de indicar número de plano catastrado dentro de la escritura notarial.

Ley de Aranceles del Registro Nacional Ley 4564.

- Artículo 2: Se establece la obligación del notario de realizar el pago correspondiente de timbres de ley.

Ley No 3883 sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.

Detalla la importancia de que los notarios conozcan la normativa que rige al Registro Público, siendo que en ejercicio de su función deberán utilizar todos los medios para lograr una correcta inscripción y publicidad registral.

Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado (Honorarios de Abogados y Notarios)

Artículos 1-2-74-93-95: Estos artículos nos explican la importancia de que en la labor notarial se respete el arancel de servicios profesionales vigente, para no incurrir en faltas o delitos como, por ejemplo: competencia desleal.

Ley de Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de uso no autorizado, actividades conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al terrorismo No.7786

Artículo 15 ter: Establece responsabilidades de los notarios frente a actos que se realicen entre sus usuarios, en los que medien pagos.

Guía de Calificación Registral del Registro Nacional

Esta guía de calificación es una herramienta indispensable que facilita la labor del notario respecto a la presentación de documentos al Registro Nacional, estableciendo requisitos y estructura de los mismos.

Análisis Jurídico Y Argumentación

En este apartado se abocará en el estudio de la fase asesora, la fase redactora y la fase legitimadora, con una correcta argumentación y justificación luego de escuchar las declaraciones de las partes en donde se realiza una argumentación de la resolución al planteamiento de las partes.

Fase Asesora

El Jurista Fernando Mora (2016) respecto a la función o fase asesora explica que: “Asesorar es recomendar, aconsejar los mejores caminos para conseguir el objetivo que persigue el compareciente. Es una de las características más notables de la función. Es una de las claves de su eficiencia y prestigio.” (p.118).

En la fase asesora después de escuchar las manifestaciones de las partes en donde la señora Mercedes Vargas Calvo, quien tiene setenta y un años de edad, me indica que desea vender su propiedad al señor Pedro Trigueros León, reservándose de por vida los derechos de usufructo, uso y habitación.

El segundo compareciente el señor Pedro Trigueros León manifiesta no tener oposición a la solicitud de Doña Mercedes, además ella indica que estaría dispuesta a que su solicitud se reduzca al plazo de cinco años. Luego de escuchar estas manifestaciones en cumplimiento del artículo seis del Código Notarial y de calificar el acto jurídico que ellos pretenden llevar a cabo, es importante explicarles los alcances y limitaciones a los cuales se someterán en el presente acto, asesorando de la mejor manera y explicando cuales son los caminos en la constitución del usufructo, en favor de la señora Mercedes Vargas Calvo sobre la propiedad. Principalmente por un tema de desconocimiento en la realización del mismo y en la limitaciones a las cuales queda sujeta la propiedad, en este apartado en la etapa asesora, se

explicará a los comparecientes tanto la figura de la propiedad , como la del usufructo siendo este parte fundamental del derecho de propiedad, explicando los elementos que la conforman, sus características esenciales, además de sus partes, obligaciones y formas de extinción de este derecho, en cuanto a los extremos que son aplicables al presente caso asignado, todo con el fin de comprender la afectación a los derechos de los comparecientes que se puedan llegar a producir en la presente escritura .

Esta etapa asesora se iniciará explicando el derecho de propiedad a los comparecientes, se encuentra regulado en el artículo 264 del Código Civil, se puede definir como el poder que ejerce un sujeto sobre un bien inmueble, permitiéndole disponer de esta, salvo los límites y las limitaciones que se impongan en la misma.

Por otro lado, la propiedad se compone de dos elementos: la posesión y por otro el dominio, la primera refiere concretamente a tener la cosa, sea como titular, o bien, como mero tenedor pues pertenece a otro, mientras que el dominio, responde al elemento subjetivo y objetivo que posee el sujeto sobre la cosa como lo son las capacidades uso, goce y disfrute, en forma plena o de solo alguno de sus atributos. De estos elementos, es importante indicar que la posesión, requiere de dos componentes; el ánimo de poseer la cosa y el corpus, en donde el primero es el deseo de la persona de poseer el bien y el corpus es la tenencia de la cosa propiamente dicha y por la unión de ambos componentes, se ve a la posesión como un hecho que vincula a la persona frente a la cosa, pero por sus consecuencias se asemeja a un derecho.

Además, forma parte de los atributos de la propiedad de conformidad con el artículo 264 del Código Civil, se ha definido el usufructo como el derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma o sustancia.

El derecho de usufructo, Según Alberto Brenes Córdoba (1981) en su Libro Tratado de los bienes menciona:

“ el usufructo es el derecho que tiene el propietario para disponer de lo que le pertenece y se deriva de la facultad de dividir la propiedad útil (usufructo), de la simple o nuda propiedad, de modo que cada una corresponda a personas diferentes. De esa manera, el usufructo es el derecho real de goce que se tiene en una cosa perteneciente a otra persona, al nudo propietario. (p156).

El usufructo como se ha visto es un derecho que brinda a un tercero la posibilidad de usar, gozar y disfrutar de un bien que no le pertenece, así como de sus frutos, por lo que caracteriza por ser un derecho real sobre cosa ajena.

El artículo 288 del Código Civil(2013) alude a los diferentes tipos de frutos e indica: “Son frutos naturales los que espontáneamente produce la tierra, y los productos y las crías de los animales; frutos industriales son lo que se obtienen por el trabajo o cultivo; y el interés del dinero, el alquiler de las cosas y el precio del arrendamiento de las fincas, edificios o de cualquiera otro inmueble, son frutos civiles.” (p52)

El párrafo anterior nos indica que en el momento en que el propietario decide constituir el gravamen de usufructo, la propiedad técnicamente se separa en dos; la nuda propiedad y el usufructo, para que cuando el segundo se extinga, la propiedad vuelve ser una sola nuevamente, siendo esta la razón por la que ambas figuras no puede ser ostentadas por una sola persona ya que se extinguirían entre sí.

El Usufructo es conocido como un derecho real en cosa ajena ,ya que la propiedad sobre la que se ejerce es de otra persona y por ende sólo se ejecuta un poder parcial sobre estos los cuales se imponen a modo de carga o gravamen, lo que permiten a un tercero el uso o explotación de la cosa en forma total o parcial como es el caso del usufructo o el uso y habitación, en donde el primero permite el uso, goce y disfrute del bien de forma total; mientras que el segundo lo hace de una manera limitada.

Un aspecto importante dentro de las limitaciones que se establecerían al derecho de Doña Mercedes, son las prohibiciones del usufructuario; las cuales se encuentran contempladas en el artículo 336 del Código Civil, dentro de las mismas se establecen: la prohibición del disfrute alternativo del usufructo, como, por ejemplo: Los primeros 5 años le toca a Doña Mercedes el ejercicio del usufructo y los otros cuatro le corresponden a una hija de la compareciente.

Cabe recalcar que, si se permite el usufructo de forma simultánea, por lo que puede otorgar a dos o más personas al mismo tiempo este derecho real sobre cosa ajena.

Ahora bien, es importante indicar que las personas que forman parte del derecho de usufructo pueden ser tanto personas físicas, como personas jurídicas, siendo que en el caso de las primeras, la creación del usufructo se tiende a constituir de forma vitalicia, o bien el mismo se puede establecer por un plazo determinado, mientras que, en el caso de las personas jurídicas, de conformidad con el artículo 359 y 600 del Código Civil nuestra legislación establece un plazo máximo de treinta años, una vez que ha transcurrido el tiempo, el usufructo se ha de consolidar con la nuda propiedad, para que esta vuelva a tener su contenido completo.

Aclarados los conceptos fundamentales de propiedad y de usufructo, existen tres supuestos para la solución del presente caso; la primera consiste en llevar a cabo la compra y venta de inmueble de forma simple y pura sin realizar la constitución del usufructo.

En la segunda opción llevamos a cabo la compra y venta con la constitución del usufructo limitado a cinco años, esta opción resulta ser la más favorable al interés de los comparecientes de conformidad con las manifestaciones de los comparecientes.

La tercera alternativa es la constitución del usufructo de forma vitalicia a favor de la señora Mercedes.

De conformidad con los párrafos anteriores se explicarán cada una de las posibles propuestas:

Compra y venta sin llevar cabo la constitución del usufructo.

Como ha sido explicado anteriormente dentro de las soluciones que podemos encontrar al presente caso se encuentra la posibilidad de que se llegue a un arreglo con la señora Mercedes en donde ella decida renunciar a mantener el derecho de usufructo sobre la propiedad, de esta forma transferir la propiedad sin ningún tipo de limitación a la señor Pedro de conformidad con el artículo 264 de Código Civil en donde comprendería los derechos de posesión, de usufructo, de transformación y enajenación, de defensa y exclusión, de restitución e indemnización, convirtiéndose este en dueño del dominio sin tener ningún tipo de reserva o limitación, nuestro Código Civil en el artículo 266 expresa que la propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tiene más límites que los admitidos por el propietario y lo impuestos por disposiciones de ley.

Esta solución pese a ser viable, no sería favorable para los intereses de doña Mercedes, por lo que sería contrario al principio de imparcialidad ya que se estaría satisfaciendo únicamente los intereses del señor Pedro Trigueros, por lo que, no se opta por esta forma de solución a la situación planteada.

Constitución del usufructo de forma vitalicia en favor de la señora Mercedes.

Otra de las formas de solución al caso presentado por los comparecientes es la posibilidad de que los mismos decidan constituir el derecho de usufructo de forma vitalicia a la señora Mercedes e encuentra que el usufructo que se establece a favor de personas físicas por lo general es de tipo vitalicio, y el mismo tendrá carácter de bien ganancial cuando se otorgue a un beneficiario que al momento de su constitución esté casado, subsistiendo en el tanto el usufructuario viva, ya que de lo contrario el derecho se extingue.

El tribunal segundo civil, mediante la resolución número 213 de 2011 ha indicado lo siguiente:

“V. Lo esencial, en este caso, es determinar si el derecho de usufructo que recibió la actora se extinguió al fallecer su transmitente o si por el contrario, mantiene su vigencia. Sobre el tema la doctrina ha señalado que " la muerte del usufructuario es la extinción natural del usufructo, cuyo carácter esencial es el de ser vitalicio. Este desmembramiento de la propiedad puede ser útil en determinadas circunstancias, pero crea un estado de cosas que en sí mismo es perjudicial, y por ello la ley no quiere que se prolongue. Existe, por tanto, un interés general en juego y toda cláusula que tienda a hacer durar el usufructo más allá de la vida del usufructuario es nula (...)" (civil, 2011)

La constitución del usufructo limitado a cinco años como manifiesta la señora Mercedes.

Como la principal solución y la que se llevará a cabo como respuesta a la solicitud de los comparecientes, se les aconseja la venta de la propiedad y la realización de la constitución del derecho de usufructo a favor de Doña Mercedes limitando el mismo a un disfrute de cinco años, ya que de constituirse de forma vitalicia afectaría en una mayor proporción los intereses del señor Pedro Trigueros León.

las obligaciones de doña Mercedes como usufructuaria serían las siguientes:

- Se encuentra en la obligación de dar información al Señor Pedro Trigueros León de cualquier hecho que tenga noticia y pueda perjudicar los derechos de éste, en caso que no realice, será responsable de los daños y perjuicios que pueda ocasionar.
- Durante el tiempo que dure el usufructo doña Mercedes será responsable del pago de los impuestos de ley.
- Doña Mercedes puede incluir mejoras útiles y de lujo siempre que no se afecte

el bien.

- Cuando finalice el usufructo se pueden llevar las mejoras siempre que no se realice algún tipo de daño a el inmueble.
- Si la usufructuaria causara daños al inmueble, incumple obligaciones, el propietario puede exigir una garantía o una fianza. En caso de que no la de, el propietario puede solicitar al juez que el bien se dé en alquiler y que se le entregue únicamente los frutos civiles al usufructuario.
- El usufructuario puede enajenar su derecho pidiéndole permiso al propietario.
- El usufructuario se encuentra en la obligación de realizar las reparaciones cuando sea necesario. En estos casos tiene que comunicárselo al señor Pedro. Si el propietario hace las reparaciones, puede cobrárselas al finalizar el usufructo.

Se le debe explicar al señor Pedro el concepto y las limitaciones a las cuales queda obligado como nudo propietario durante el plazo de los cinco años por los que se constituirá el usufructo.

El Nudo propietario lo podemos definir como la persona que tiene la facultad de disposición, pero no tiene la de uso y goce.

El Señor Pedro no podrá alterar la forma ni la sustancia de la cosa usufructuada, es el dueño del bien inmueble, pero sus facultades sobre él están muy limitadas ya que si no dispone del usufructo no podrá disponer y disfrutar del bien en su totalidad.

El pleno dominio sobre una finca usufructuada se consolida cuando la propiedad y el uso y disfrute se reúnen en una misma persona, por lo que el nudo propietario, Pedro por los siguientes cinco años se encuentra en una expectativa de derecho, mientras se cumple el plazo por el cual fue establecido el derecho de usufructo en favor de Doña Mercedes.

Venta de la propiedad con el gravamen de usufructo.

El señor Trigueros me indica que no tiene oposición a la solicitud de la señora Mercedes, pero es importante hacerle la aclaración que, si él decide vender dicha propiedad el día de mañana, la misma deberá ser vendida arrastrando el gravamen de usufructo, por lo que el comprador deberá de aceptar la condición de nudatario, aceptando además las limitaciones antes explicadas de conformidad con el Código civil.

Me expresan ambos usuarios que la venta de la propiedad es por la suma de Cincuenta millones de colones que el señor Pedro Trigueros pagará en un solo tracto el día de la compraventa, por lo que deberá de realizar la respectiva Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786 Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo , la misma es una obligación que deben observar las partes y es de competencia notarial vigilar por su cumplimiento por lo que es un requisito esencial dentro de la presente escritura, además de presenta ante el ministerio de hacienda la respectiva declaración de Ganancias de Capital ante el ministerio de hacienda.

Fase Redactora

Se conoce como fase redactora a la creación o materialización del documento notarial, en esta etapa de la función notarial ya se han desarrollado los estudios pertinentes de conformidad con la normativa, garantizando así el correcto ejercicio de la labor notarial a través de la seguridad jurídica que otorga el notario público sobre cuál es el mejor camino a seguir, mediante mi actuación se adaptara la voluntad de los comparecientes al instrumento notarial explicando cuáles son sus alcances o consecuencias.

Requisitos básicos de la escritura de venta con reserva de usufructo:

- Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas.
- Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa.
- Precio de la venta, en caso de que sean varios los inmuebles que se venden se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos.
- Número de plano
- Se deberá establecer cuál es la duración del usufructo.
-
- La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo”.

En esta fase se transmitirá la voluntad de los usuarios al instrumento notarial, mediante la redacción de un documento que plasme la voluntad y el consentimiento de las partes, para esto el notario deberá seguir los requisitos y formalismos de ley con una redacción clara y precisa para que se entienda el documento en su totalidad, por lo tanto, el notario deberá seguir un estricto orden y a la vez un riguroso cuidado para que el mismo quede en perfecto estado. Es importante que dentro del instrumento notarial se eviten palabras confusas o que se puedan prestar para interpretaciones, así como palabras que desconoce su significado o alcance.

Al finalizar el documento resulta importante que el notario lea el contenido de instrumento notarial a los comparecientes para garantizar que los mismos entienden su contenido y se encuentran satisfechos con la escritura de compra y venta con reserva de usufructo.

Fase Legitimadora

Para culminar de la mejor manera el acto notarial, el Notario deberá estampar su firma al finalizar el documento. Mora, (2016) respecto a la fase legitimadora indica que: “. Esta fase consiste en otorgar la adecuada investidura, los actos notariales de veracidad, que los hacen aptos para conformar relaciones jurídicas” (p. 127).

En esta actuación el notario mediante su facultad autorizante, es el encargado de que dicho documento se convierta en un documento de carácter público, a través de su firma.

Esta fase está estrechamente vinculada a la Fe Pública que tiene el Notario por delegación del Estado, siendo que es mediante su firma en el documento que impregna los actos realizados de legitimación, autenticidad y veracidad.

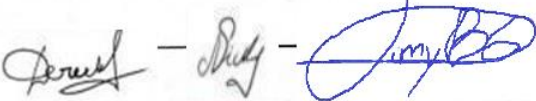
En el testimonio el Notario podrá hacerlo mediante firma digital de conformidad con lo manifestado en la tramitación de documentos presentados a través del servicio denominado Ventanilla Digital, en donde se realizará en la medida en que se logre la identificación de los elementos objetivos y subjetivos mínimos necesarios para su ingreso a la corriente registral.

Instrumento Notarial



.0005

1	NÚMERO DIECINUEVE: Ante mi Jimmy Bonilla Garita, Notario Público con oficina abierta
2	en Cartago, Paraiso , ciento cincuenta al este y veinticinco sur del Liceo de Paraiso
3	COMPARECEN: MERCEDES VARGAS CALVO , cédula de identidad número UNO-
4	TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE -QUINIENTOS VEINTE ,viuda, profesora pensionada,
5	vecina de San José , Moravia , trescientos metros norte del Ebais de Moravia , propiedad de
6	portones verdes a mano derecha y PEDRO TRIGUEROS LEON , cédula de identidad TRES-
7	CIENTO CINCO -OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO, mayor, casado una vez, comerciante,
8	vecino de Alajuela, Tejar, doscientos norte de la iglesia de la localidad, casa número veintidós ,
9	residencial los Helechos y DICEN: PRIMERO: Que la primer compareciente de apellidos
10	Vargas Calvo , es propietaria de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, provincia de SAN
11	JOSE , matrícula número UNO -MILCIENTO DOCE – CERO CERO CERO , que su naturaleza
12	de describe como un solar con una casa , situado en la provincia de San José, cantón de Moravia
13	, Distrito Central, con una medida de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS
14	CUADRADOS y los siguientes linderos; Norte: Ministerio de Agricultura y Ganadería, Este:
15	Ministerio de Agricultura y Ganadería, Oeste : Calle Publica y Sur con lote Alejandra León
16	Vargas, plano catastrado número DOS -TRES UNO CERO CERO SIETE CERO CERO CERO
17	-DOS MIL VEINTIUNO . SEGUNDO: Continua manifestando la primer compareciente, que
18	reservándose el derecho de usufructo por el plazo de CINCO AÑOS , le vende al segundo
19	compareciente PEDRO TRIGUEROS LEON , quien acepta la condición de nudo propietario la
20	finca antes descrita por el tiempo estipulado de cinco años , libre de todo gravamen, de
21	anotaciones, embargos, arrendamientos, y con los impuestos municipales al día, por la suma de
22	CINCUENTA MILLONES DE COLONES pagados en este mismo acto a entera satisfacción
23	del vendedor apercibido por el notario de las limitaciones que conlleva la compra de la propiedad
24	en la condición de nudatario . TERCERO: Continua manifestando el compareciente PEDRO
25	TRIGEROS LEON debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la
26	legislación penal costarricense para los delitos de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles
27	que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: A) Que en este acto ha
28	pagado el monto de CINCUENTA MILLONES de colones los cuales han sido cancelados
29	mediante, depósito número uno cuatro dos tres cuatro cinco ocho siete , de la cuenta bancaria
30	número CR doscientos -cero uno -ciento cinco -cero uno diecinueve doce -cero , del Banco

1	Nacional con fecha CATORCE del mes de DICIEMBRE del año dos mil veintiuno a las ocho
2	horas y B) Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de ochocientos treinta mil , por
3	concepto de Timbres e impuesto, monto que se ha cancelado mediante efectivo . C) Ambas sumas
4	de dinero proviene un préstamo personal que le realizo su hijo JORE MARIO TRIGUEROS
5	VALLADARES cedula de identidad número cuatro -doscientos tres – quinientos veintinueve . D)
6	Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de
7	la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias
8	psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y
9	financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. El suscrito notario da Fé de: A)
10	Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió
11	a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de
12	toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente
13	transacción y C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la
14	citada ley. CUARTO: El suscrito Notario da fe de que he advertido a los comparecientes del
15	valor y trascendencia de sus renunciaciones y estipulaciones, así como he advertido al vendedor que
16	esta venta ha generado el impuesto de ganancia de capital establecido en el Título II de la Ley
17	sobre el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, número nueve mil seiscientos treinta y cinco,
18	el cual deberá calcularse de conformidad con la regla establecida en el artículo treinta y uno de
19	la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, por lo que el vendedor queda obligado a
20	presentar la declaración y pago respectivo de dicho impuesto ante el Ministerio de Hacienda. ES
21	TODO. Expido un primer testimonio para el adquirente. Léído lo escrito a los comparecientes, lo
22	aprobaron y firmamos en la ciudad de Cartago, Paraiso, a las OCHO horas y cero minutos del
23	día catorce del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

Archivo de referencias

Certificación de la propiedad

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 1112- - -000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 1112 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: CASA CON UN SOLAR

SITUADA EN EL DISTRITO 9-DULCE NOMBRE MORAVIA CANTON 1-MORAVIA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE: MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA

SUR: ALEJANDRA VARGAS LEON

ESTE: MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA

OESTE: CALLE PUBLICA

MIDE: MILDOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS

PLANO:c-2-31007000-2021

IDENTIFICADOR PREDIAL:101090264907__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
1-00036050 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,322,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

MERCEDES VARGAS CALVO

CEDULA IDENTIDAD 1-347-520

ESTADO CIVIL: VIUDA

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00098661-01

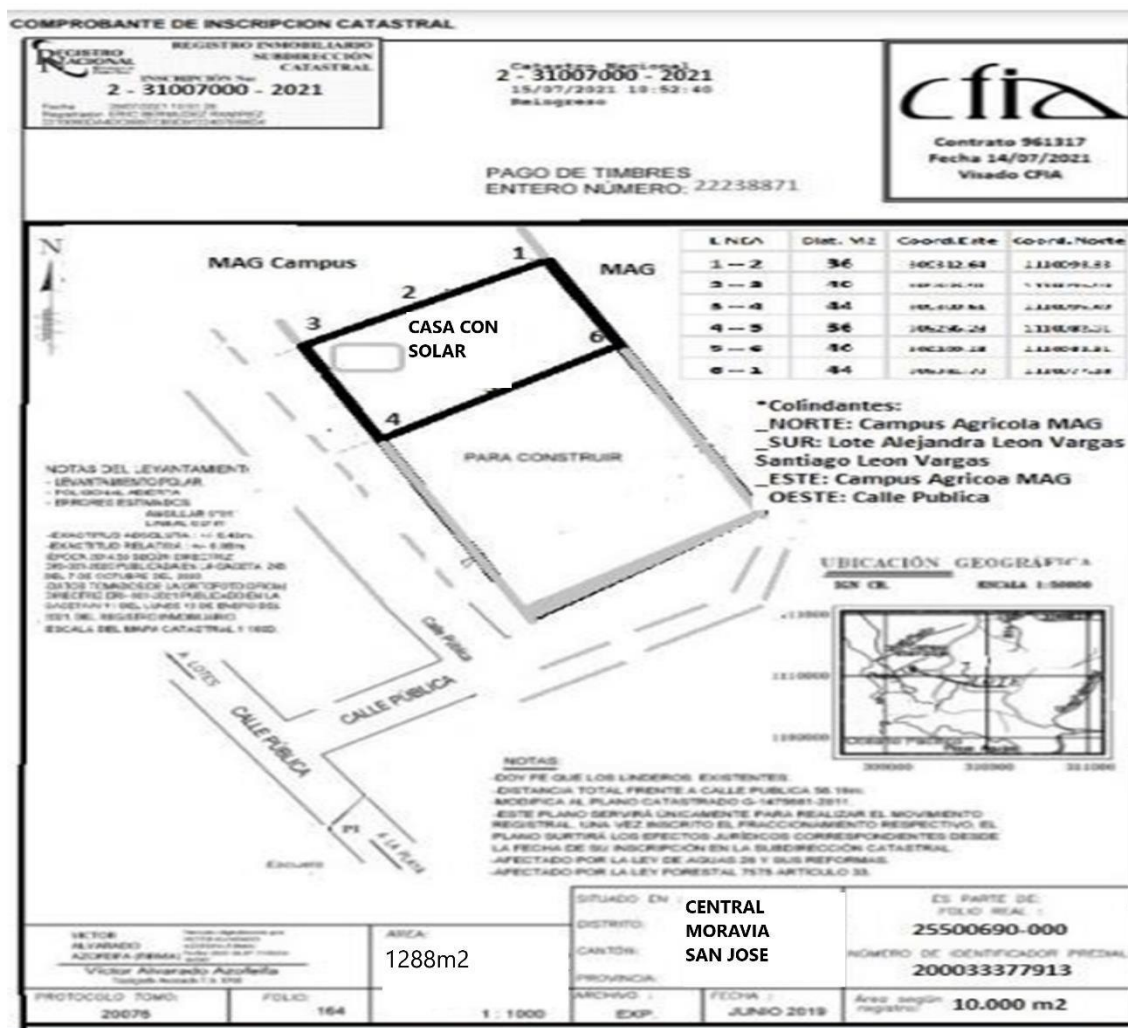
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-JUN-1995

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 11-12-2021 a las 13:14 horas

Plano



Cedulas



 REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1 03470520

Mercedes



Nombre: MERCEDES
1º Apellido: VARGAS
2º Apellido: CALVO
C.C.



Número de Cédula: 103470520
Fecha de Nacimiento: 23 /10/1951
Lugar de Nacimiento: SANTO DE DOMINGO HEREDIA
Nombre del Padre: CARLOS VARGAS CEDEÑO
Nombre de la Madre: MARIA CALVO RAMIREZ
Domicilio Electoral: HEREDIA CENTRO
Vencimiento: 21-10-2023



003048656

Certificaciones de nacimiento



CERTIFICA

QUE EN EL REGISTRO DE NACIMIENTOS DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

ALFOMO : CIENTO DOS
FOLIO : CIENTO SETENTA Y NUEVE
ASIENTO : QUINIENTOS TREINTA Y SEIS
CITA : 4-0102-179-0536
DICE QUE : MERCEDES VARGAS CALVO
NACIÓ EN : CENTRO SANTO DOMINGO HEREDIA
EL DÍA : VEINTITRES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UNO
HUO/A DE : CARLOS VARGAS CEDEÑO
DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE
Y : MARÍA CALVO RAMÍREZ
DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE DESDE LAS OCHO HORAS CON CUARENTA Y DOS MINUTOS DEL VEINTIDÓS DE MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPLENTE DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ANTIRESERVADOS FUERON LEGÍTIMAMENTE CANCELADOS CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON VALOR Y CONSERVACIÓN LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPLENTE DE ELECCIONES N° 2024-42077-23 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 19 DEL VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE. SE ADVERTIRÁ QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBTUPLICARE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, DEBERÁ COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-0243. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPLENTE DE ELECCIONES EN LA SÚMA DE \$1500 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TIRRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.CR/CD. DENTRO DE LOS SIGUIENTES SEIS (6) MESES NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.CO.CR.

CÓDIGO VERIFICADOR

45P3UGFHHJHJ



**TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES**
REPÚBLICA DE COSTA RICA



**SISTEMA
de CERTIFICACIONES
DIGITALES**

CERTIFICA

QUE EN EL REGISTRO DE NACIMIENTOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

AL TOMO: DOSCIENTOS
 FOLIO: DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO
 ASIENTO: SETECIENTOS VEINTE
 CITA: 7-0123-173-0658
 DICE QUE: PEDRO TRIGUEROS LEON
 NACIÓ EN: CARTAGO CENTRO
 EL DÍA: VEINTITRES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UNO
 HIJO/A DE: MARVIN TRIGUEROS GARITA
 DE NACIONALIDAD: COSTARRICENSE
 Y: KARLA LEON RODRIGUEZ
 DE NACIONALIDAD: COSTARRICENSE



ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS TRECE HORAS CON CUARENTA Y DOS MINUTOS DEL VEINTIDÓS DE MARZO DE DOS MIL VEINTIDÓS, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ADMINISTRATIVOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 004-03-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTIDÓS DE ENERO DE DOS MIL DIECIOCHO. SE ADVERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, PODRÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBTUAYERE SE USO CONFESIVO A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SE DEBE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2227-8845. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE DETALLADO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE \$1075 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TÍTULOS RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSEGOBI.CO. DENTRO DE LOS SESENTOS (30) DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTAS@TSE.GO.CR.

Cálculos honorarios

Master Lex Cálculos	
Fecha: 10/12/2021	
Lic.	
compraventa de inmueble destinado a vivienda (con declaración jurada)	
Datos Ingresados:	
Estimación de la compra venta	€ 50,000,000.00
Por concepto de Timbres:	
Archivo Nacional	20.00
Colegio de Abogados	11,000.00
Fiscal	625.00
Municipal	100,000.00
Registro Nacional	250,000.00
Agrario	50,000.00
TOTAL TIMBRES:	€ 411,645.00
IMPUESTO DE TRASPASO	750,000.00
HONORARIOS PROFESIONALES	
	€ 739,250.00
IVA (13%):	€ 96,102.50
TOTAL GASTOS:	€ 1,161,645.00
TOTAL A COBRAR:	
	€ 1,996,997.50
TOTAL TIMBRES DOLARES:	\$ 0.00
* cálculo realizado según tarifas establecidas en el arancel de honorarios publicado en febrero de 201	

Master Lex Cálculos	
Fecha: 10/12/2021	
Lic.	
Usufructo. Constitución como reserva	
Datos Ingresados:	
Estimación del usufructo	€ 1,000.00
HONORARIOS PROFESIONALES	
	€ 60,500.00
IVA (13%):	€ 7,865.00
TOTAL GASTOS:	€ 0.00
TOTAL A COBRAR:	
	€ 68,365.00
* cálculo realizado según tarifas establecidas en el arancel de honorarios publicado en febrero de 201	

Master Lex Cálculos

Honorarios por hora

Datos Ingresados:

Número de horas efectivas laboradas	€ 1.00
<hr/>	
HONORARIOS PROFESIONALES	€ 90,750.00
IVA (13%):	€ 11,797.50
TOTAL GASTOS:	€ 0.00
<hr/>	
TOTAL A COBRAR:	€ 102,547.50
<hr/>	

* cálculo realizado según tarifas establecidas en el arancel de honorarios publicado en febrero de 2021

Master Lex cálculos

Estudios de registro. Elaboración.

<hr/>	
HONORARIOS PROFESIONALES	€ 18,150.00
IVA (13%):	€ 2,359.50
TOTAL GASTOS:	€ 0.00
<hr/>	
TOTAL A COBRAR:	€ 20,509.50
<hr/>	

* cálculo realizado según tarifas establecidas en el arancel de honorarios publicado en febrero de 2021

Tasación de Entero Bancario

Montos Fijos

Mensajes importantes

Registro: ▼

Acto: ▼

Boleta Seguridad:

Concepto:

Finca/Placa:

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
006	20.00	TIMBRE ARCHIVO NACIO	
008	20,000.00	TIMBRE COLEGIO DE AB	
005	625.00	TIMBRE FISCAL	
913	100,000.00	MUNI SAN JOSE	
001	250,000.00	TIMBRE REGISTRO NACI	
004	50,000.00	TIMBRE AGRARIO	
120	750,000.00	IMPUESTO DE TRASP IN	
	0.00		

Tasación	444613129	Timbre	1,170,645.00	Total	1,148,406.30
----------	-----------	--------	--------------	-------	--------------

Calcular

Pago de entero Bancario.

Banco de Costa Rica
 9:45 AM
 Oficinas: [Redacted]
 Cajeros: [Redacted]
 Documento: 4105081
 Formulario: 0000000000
 Motivo: 3052

BCR
BANCO DE COSTA RICA

CANC ENTENDS-TASACION

Numero Enteros: 000397650647

Tasacion: 410500175
 Registro: ENTERO DE TIMBRES
 Actos: ENTERO DE TIMBRES
 Monto Tasador: . 0,01
 Descripción:
 Boleta:
 Finca/Notor: traspaso de bien inmueble

Archivo Nacional	20
Colegio de Abogados	20.000
Fiscal	625
Municipal	100.000
Registro Nacional	250.000
Agrario	50.000
Imp. Traspaso	750.000

BCR
BANCO DE COSTA RICA

Moneda de Transacción: COLON COSTA RICANA

Sub. Tot. Timbres: 00000000 148.406,30
 Descuentos:
 Total Timbres: 00000000 148.406,30

Total DGTN: 00000000 148.406,30

RESUMEN DE LA TRANSACCION

Efectivo: 00000000 148.406,30
 Múltiplos:
 Total: 00000000 148.406,30

Monto en Letras:

Un millon ciento cuarenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y cinco colones

000115300576

Factura

Factura Electrónica N° 0010000101000003061623		Fecha de Emisión: 14/12/2021 09:15 a.m.																			
Ver. 4.3																					
Clave Numérica 5060102210031096888990010000101000003061610164967211																					
		Lic. Jimmy David Bonilla Garita Notario Público C.30419 Cédula identidad: 304870399 Dirección: Paraíso, Cartago Costa Rica Teléfono: (506) 8448-5942 Correo electrónico: jimmybgarita@gmail.com																			
Datos del Cliente		Datos del Pago																			
Nombre: Pedro Trigueros León Cédula: 301050898 Correo electrónico: pedrotl23@hotmail.com		Condición de venta: Contado Moneda: Colones Medio de pago: Depósito bancario – transferencia Número depósito: 12357045 Banco: BNCR																			
Líneas de Detalle																					
Detalle	Precio																				
Compra y venta de inmueble con declaración jurada	1,996,997.50																				
Constitución de usufructo	68,365.00																				
Honorarios por hora profesional	102,547.00																				
Estudios registrales	20,509.50																				
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Nota</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Esta factura corresponde a la Escritura número 19 del Protocolo número I del Notario Jimmy David Bonilla Garita.</td> </tr> </table>	Nota		Esta factura corresponde a la Escritura número 19 del Protocolo número I del Notario Jimmy David Bonilla Garita.		<table border="1"> <tr> <td>Subtotal Neto:</td> <td>¢</td> <td>2,188,419.00</td> </tr> <tr> <td>Total IVA:</td> <td>¢</td> <td>284,494.47</td> </tr> <tr> <td>Total Otros Imp:</td> <td>¢</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Total Exonerado:</td> <td>¢</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Total Factura:</td> <td>¢</td> <td>2,472,913.47</td> </tr> </table>		Subtotal Neto:	¢	2,188,419.00	Total IVA:	¢	284,494.47	Total Otros Imp:	¢	0.00	Total Exonerado:	¢	0.00	Total Factura:	¢	2,472,913.47
Nota																					
Esta factura corresponde a la Escritura número 19 del Protocolo número I del Notario Jimmy David Bonilla Garita.																					
Subtotal Neto:	¢	2,188,419.00																			
Total IVA:	¢	284,494.47																			
Total Otros Imp:	¢	0.00																			
Total Exonerado:	¢	0.00																			
Total Factura:	¢	2,472,913.47																			
Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación. Generada por GTI, www.facturaelectronica.cr Versión del Documento Electrónico: 4.3																					
Página 1 de 1																					

Testimonio

NÚMERO DIECINUEVE: Ante mi Jimmy Bonilla Garita, Notario Público con oficina abierta en Cartago, Paraiso , ciento cincuenta al este y veinticinco sur del Liceo de Paraiso **COMPARECEN:** **MERCEDES VARGAS CALVO**, cédula de identidad número UNO-TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE -QUINIENTOS VEINTE ,viuda, profesora pensionada, vecina de San José , Moravia , trescientos metros norte del Ebais de Moravia , propiedad de portones verdes a mano derecha y **PEDRO TRIGUEROS LEON**, cédula de identidad TRES-CIENTO CINCO - OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO, mayor, casado una vez, comerciante, vecino de Alajuela, Tejar, doscientos norte de la iglesia de la localidad, casa número veintidós , residencial los Helechos y **DICEN: PRIMERO:** Que la primer compareciente de apellidos Vargas Calvo , es propietaria de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, provincia de SAN JOSE , matrícula número UNO - MILCIENTO DOCE – CERO CERO CERO , que su naturaleza de describe como un solar con una casa , situado en la provincia de San José, cantón de Moravia , Distrito Central, con una medida de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS y los siguientes linderos; Norte: Ministerio de Agricultura y Ganadería, Este: Ministerio de Agricultura y Ganadería, Oeste : Calle Publica y Sur con lote Alejandra León Vargas, plano catastrado número DOS -TRES UNO CERO CERO SIETE CERO CERO CERO -DOS MIL VEINTIUNO . **SEGUNDO:** Continua manifestando la primer compareciente, que reservándose el derecho de usufructo por el plazo de **CINCO AÑOS**, le vende al segundo compareciente PEDRO TRIGUEROS LEON , quien acepta la condición de nudo propietario la finca antes descrita por el tiempo estipulado de cinco años , libre de todo gravamen, de anotaciones, embargos, arrendamientos, y con los impuestos municipales al día, por la suma de **CINCUENTA MILLONES DE COLONES** pagados en este mismo acto a entera satisfacción del vendedor aperebido por el notario de las limitaciones que conlleva la compra de la

propiedad en la condición de nudatario . **TERCERO:** Continua manifestando el compareciente **PEDRO TRIGEROS LEON** debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: A) Que en este acto ha pagado el monto de CINCUENTA MILLONES de colones los cuales han sido cancelados mediante, depósito número uno cuatro dos tres cuatro cinco ocho siete , de la cuenta bancaria número CR doscientos -cero uno -ciento cinco -cero uno diecinueve doce -cero , del Banco Nacional con fecha CATORCE del mes de DICIEMBRE del año dos mil veintiuno a las ocho horas y B) Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de ochocientos treinta mil , por concepto de Timbres e impuesto, monto que se ha cancelado mediante efectivo . C) Ambas sumas de dinero proviene un préstamo personal que le realizo su hijo JORE MARIO TRIGUEROS VALLADARES cedula de identidad número cuatro -doscientos tres – quinientos veintinueve . D) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. El suscrito notario da Fé de: A) Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. **CUARTO:** El suscrito Notario da fe de que he advertido a los comparecientes del valor y trascendencia de sus renunciaciones y estipulaciones, así como he advertido al vendedor que esta venta ha generado el impuesto de ganancia de capital establecido en el Título II de la Ley sobre el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, número nueve mil seiscientos treinta y cinco, el cual deberá calcularse de conformidad con la regla establecida en el artículo treinta y uno de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas

Públicas, por lo que el vendedor queda obligado a presentar la declaración y pago respectivo de dicho impuesto ante el Ministerio de Hacienda..**ES TODO**. Expido un primer testimonio para el adquirente. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de Cartago, Paraiso, a las OCHO horas y cero minutos del día catorce del mes de diciembre del año dos mil veintiuno. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO DIECINUEVE, VISIBLE AL FOLIO CINCO, DEL TOMO NUMERO UNO, DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO, CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORMO Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE SU OTORGAMIENTO. **MERCEDES VARGAS CALVO** (ILEGIBLE), **PEDRO TRIGEROS LEON** (ILEGIBLE), **JIMMY BONILLA GARITA** (ILEGIBLE).

JIMMY
DAVID
BONILLA
GARITA
(FIRMA)

Firmado
digitalmente por
JIMMY DAVID
BONILLA GARITA
(FIRMA)
Fecha: 2021.12.20
11:22:41 -06'00'

Transferencia



Banco Nacional de Costa Rica
Transferencia electrónica de fondos

Transacción procesada

Fecha y hora:	14/12/2021 07:45:18
Comprobante:	14234587
Cuenta debitada:	200-01-105-011912-0 IBAN: CR17 0151 1662 0010 1191 10
Monto debitado:	50,000,000.00 Colones
Realizado por:	Pedro Trigueros León
Cuenta acreditada:	CR47 0151 1216 0010 0045 18
Monto acreditado:	50,000,000.00 Colones
A nombre de:	Mercedes Vargas Calvo
Monto transferencia:	50,000,000.00 Colones
Concepto:	Compra de Propiedad
Depositante:	pedrotl23@hotmail.com
Enviado al beneficiario:	mercedescv12@gmail.com
Con copia a:	

Índice



INDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO LIC. JIMMY BONILLA

GARITA PRIMERA QUINCENA DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2021 ENVIADO EN

PERIODO DE ENTREGA PRESENTADO:

16/12/2021 9:00

Tipo Principal

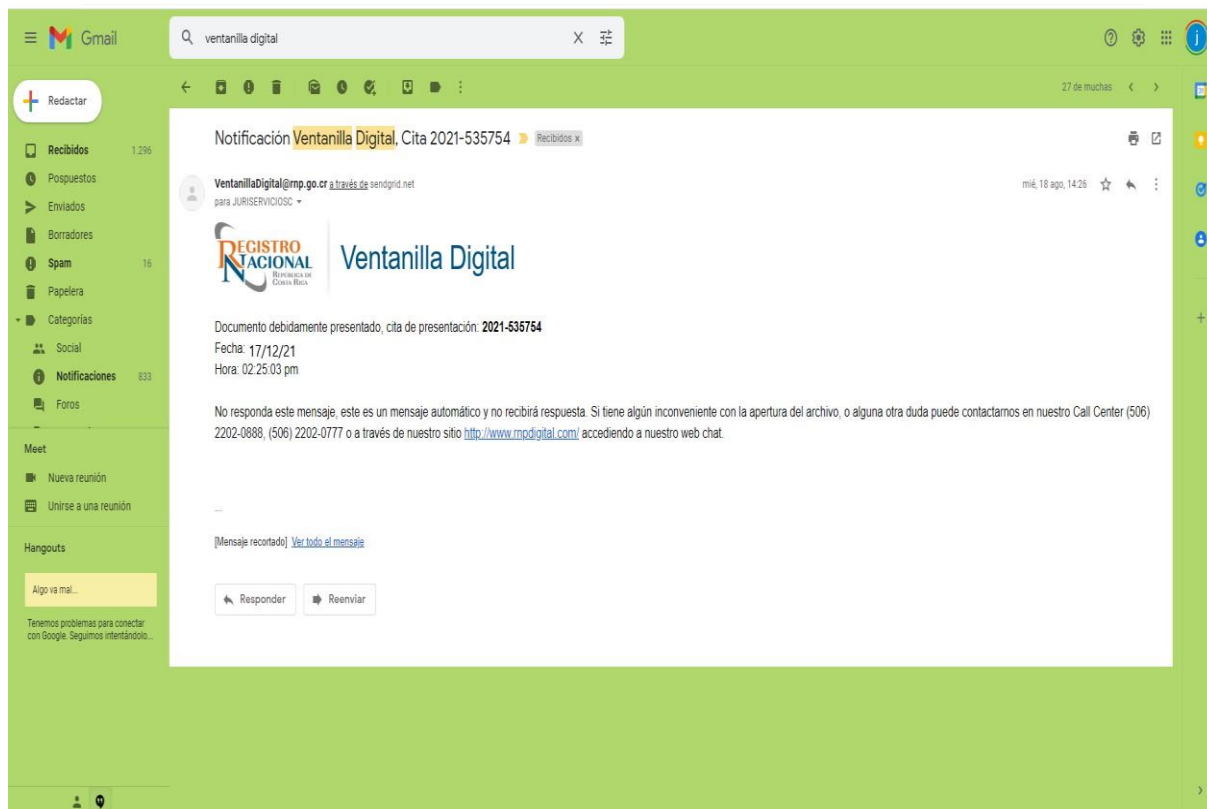
Tomos	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes
1	5F	5V	19	14-12-2021	8:00	Compra y venta con reserva de usufructo	MERCERDES VARGAS CALVO 1347-520 PEDRO TRIGUEROS LEON 1-347-520
Última Línea							

Copia del Índice presentado por internet de conformidad con el inciso c) del artículo 2, artículo 11 y siguientes del Decreto Ejecutivo N.33398-C. El original de este índice lo constituye la versión digital remitida al Archivo Notarial.

JIMMY
DAVID
BONILLA
GARITA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
JIMMY DAVID
BONILLA GARITA
(FIRMA)
Fecha: 2021.12.20
11:22:41 -06'00'

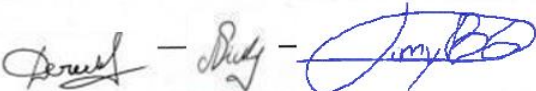
Presentación en ventanilla digital



Copia de instrumentos públicos



1	NÚMERO DIECINUEVE: Ante mí Jimmy Bonilla Garita, Notario Público con oficina abierta
2	en Cartago, Paraiso , ciento cincuenta al este y veinticinco sur del Liceo de Paraiso
3	COMPARECEN: MERCEDES VARGAS CALVO , cédula de identidad número UNO-
4	TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE -QUINIENTOS VEINTE ,viuda, profesora pensionada,
5	vecina de San José , Moravia , trescientos metros norte del Ebais de Moravia , propiedad de
6	portones verdes a mano derecha y PEDRO TRIGUEROS LEON , cédula de identidad TRES-
7	CIENTO CINCO -OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO, mayor, casado una vez, comerciante,
8	vecino de Alajuela, Tejar, doscientos norte de la iglesia de la localidad, casa número veintidós ,
9	residencial los Helechos y DICEN: PRIMERO: Que la primer compareciente de apellidos
10	Vargas Calvo , es propietaria de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, provincia de SAN
11	JOSE , matrícula número UNO -MILCIENTO DOCE – CERO CERO CERO , que su naturaleza
12	de describe como un solar con una casa , situado en la provincia de San José, cantón de Moravia
13	, Distrito Central, con una medida de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS
14	CUADRADOS y los siguientes linderos; Norte: Ministerio de Agricultura y Ganadería, Este:
15	Ministerio de Agricultura y Ganadería, Oeste : Calle Publica y Sur con lote Alejandra León
16	Vargas, plano catastrado número DOS -TRES UNO CERO CERO SIETE CERO CERO CERO
17	-DOS MIL VEINTIUNO . SEGUNDO: Continua manifestando la primer compareciente, que
18	reservándose el derecho de usufructo por el plazo de CINCO AÑOS, le vende al segundo
19	compareciente PEDRO TRIGUEROS LEON , quien acepta la condición de nudo propietario la
20	finca antes descrita por el tiempo estipulado de cinco años , libre de todo gravamen, de
21	anotaciones, embargos, arrendamientos, y con los impuestos municipales al día, por la suma de
22	CINCUENTA MILLONES DE COLONES pagados en este mismo acto a entera satisfacción
23	del vendedor apercibido por el notario de las limitaciones que conlleva la compra de la propiedad
24	en la condición de nudatario . TERCERO: Continua manifestando el compareciente PEDRO
25	TRIGUEROS LEON debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la
26	legislación penal costarricense para los delitos de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles
27	que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: A) Que en este acto ha
28	pagado el monto de CINCUENTA MILLONES de colones los cuales han sido cancelados
29	mediante, depósito número uno cuatro dos tres cuatro cinco ocho siete , de la cuenta bancaria
30	número CR doscientos -cero uno -ciento cinco -cero uno diecinueve doce -cero , del Banco

1	Nacional con fecha CATORCE del mes de DICIEMBRE del año dos mil veintiuno a las ocho
2	horas y B) Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de ochocientos treinta mil , por
3	concepto de Timbres e impuesto, monto que se ha cancelado mediante efectivo . C) Ambas sumas
4	de dinero proviene un préstamo personal que le realizo su hijo JORE MARIO TRIGUEROS
5	VALLADARES cedula de identidad número cuatro -doscientos tres – quinientos veintinueve . D)
6	Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de
7	la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias
8	psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y
9	financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. El suscrito notario da Fé de: A)
10	Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió
11	a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de
12	toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente
13	transacción y C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la
14	citada ley. CUARTO: El suscrito Notario da fe de que he advertido a los comparecientes del
15	valor y trascendencia de sus renunciaciones y estipulaciones, así como he advertido al vendedor que
16	esta venta ha generado el impuesto de ganancia de capital establecido en el Título II de la Ley
17	sobre el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, número nueve mil seiscientos treinta y cinco,
18	el cual deberá calcularse de conformidad con la regla establecida en el artículo treinta y uno de
19	la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, por lo que el vendedor queda obligado a
20	presentar la declaración y pago respectivo de dicho impuesto ante el Ministerio de Hacienda. ES
21	TODO. Expido un primer testimonio para el adquirente. Leído lo escrito a los comparecientes, lo
22	aprobaron y firmamos en la ciudad de Cartago, Paraiso, a las OCHO horas y cero minutos del
23	día catorce del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

Referencias

Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado (Honorarios de Abogados y Notarios). (2018, 17 de octubre). Decreto N.41457-JP. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1967, 30 de mayo) Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público N. 3883.). Sistema Costarricense de Información Jurídica.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1998, 17 de abril). Código Notarial

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1887, 28 de setiembre). Código Civil N.63. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

Cordoba, A. B. (1981). Tratado de los bienes . San Jose ,Costa Rica: Editorial Juricentro .

Dirección Nacional de Notariado. (2018, 25 de enero). Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786 “Ley de estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo” Reglamento N.003. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

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

Mora, H. (2016). La función notarial. Investigaciones Jurídicas S.A. 2 ed. San José, Costa Rica.

Mora, H. (2016). *La función Notarial*. San Jose , Costa Rica: Investigaciones Juridicas.

N.7764. Sistema Costarricense de Información Jurídica. Sistema Costarricense de Información Jurídica (pgrweb.go.cr)

Segunda, T. s. (2011). *Nexus pj*. Obtenido de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen1-0034-6178>

Sistema Costarricense de Información Jurídica (pgrweb.go.cr)