

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

**TEMA DE LA INVESTIGACIÓN CASO #2 (DOS)
COPROPIEDAD DE UN INMUEBLE.**

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

LICDA. IVANNIA ALVARADO RIVERA

MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ,

JULIO, 2024

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	3
Descripción del caso	5
Propósito del análisis del caso	6
MARCO NORMATIVO	8
Normas Jurídicas.....	8
ANÁLISIS JURIDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	23
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	29
REFERENCIAS	59

INTRODUCCIÓN

El siguiente proyecto se desarrollará con un caso asignado por la universidad, a pesar de ser ficticio es muy frecuente en la vida cotidiana de gran cantidad de personas, por esta razón, es de gran importancia como profesionales en Derecho Notarial, brindar una excelente asesoría a los usuarios que se presenten a nuestra oficina buscando asesoría y soluciones a sus conflictos o situaciones por resolver.

Siguiendo todas las leyes y normativas necesarias para velar por un buen funcionamiento legal y jurisdiccional. Por tanto, es muy importante para el profesional en derecho notarial y registral, de cumplir a cabalidad con todos los Principios Generales del Derecho Notarial, el Código Notarial, leyes, reglamentos, acuerdos, jurisprudencia y demás documentos que tengan relación con la función pública del notario. Actuar acorde a lo ahí estipulado, para cumplir con la ética profesional que se requiere, brindar una asesoría completa para que el usuario se sienta satisfecho con el trabajo realizado y así puedan recomendar nuestro servicio profesional a otras personas.

El Objetivo General:

Es analizar y determinar la información dada por los comparecientes para dar solución a lo solicitado, asesorando, aconsejando, guiando y haciendo lo más conveniente para los intereses de los usuarios, apegado al marco de legalidad vigente caso que se desarrolla en los siguientes capítulos está relacionado con el tema de la copropiedad de inmueble, mismo que es proyecto de graduación de la Especialidad de Derecho Notarial y Registral, el caso es ficticio y de igual manera en la resolución del mismo se usare datos y documentos que no son originales, para ejemplificar y dar forma acorde a la adecuada resolución jurídica del mismo, pero no surtirán efectos legales; únicamente son propuestos para efectos académicos y desarrollo del proyecto.

Dicha solución deberá quedar plasmada en una escritura pública con sus correspondientes partes; de tal manera que en la introducción se establece el número de escritura , notario responsable,(que para el caso en cuestión estará representado por mi persona que realiza este trabajo), la descripción de la dirección de la oficina para constituir el encabezamiento; posteriormente la comparecencia de los rogantes, a saber: José Ignacio , Natalia y Juan, todos ellos de apellidos Vargas Cordero, con sus calidades.

Luego se continuará con el contenido que incluirá los antecedentes necesarios para el acto como en este particular los derechos que ellos tienen sobre el bien inmueble que les pertenece y además se detallará lo correspondiente a la forma legal que se dará a la voluntad de partes, segregación de lote y adjudicación en pago de su derecho para José Ignacio, constitución de servidumbre en resto reservado a los otros dos hermanos Natalia y Juan.

En la conclusión se incluirán las advertencias y reservas notariales, así como el otorgamiento y autorización correspondientes; el trabajo no concluirá aquí porque seguidamente el notario confeccionará la escritura observará el testimonio, índice, facturas, archivo de referencias y copia de instrumentos públicos del tema desarrollado como corresponde al quehacer del notario.

En el desarrollo del caso se abordarán los temas como lo son: las disposiciones generales para los notarios, de los documentos notariales, de copropiedad, ley sobre localización de derecho indiviso y la relación con el artículo 129 del Código Notarial, servidumbre, guía de calificación del registro inmobiliario entre otros relacionados.

Es importante hablar con los comparecientes del costo de dichos trámites, no solo con relación a los honorarios, sino también los timbres y enteros que se deben cancelar. Ya que definitivamente, es fundamental la correcta asesoría que se debe brindar para cumplir con éxito el objetivo u objetivos planteados, siempre respetando la normativa jurídica, cumpliendo con los principios establecidos, con la moral y ética de un profesional en derecho notarial y registral.

Objetivos Específicos:

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

Analizar los actos jurídicos que desea realizar los clientes.

Concluir la asesoría y realizar el instrumento público.

Descripción del caso

Caso # 2

Copropiedad de un Inmueble, un Condueño no desea continuar en Copropiedad

Ante mi notaría se presenta el señor José Ignacio Vargas Cordero y me indica lo siguiente: Que es propietario de un derecho 002 de una propiedad en San Rafael de Heredia. Dicha propiedad, tiene dos condueños más sus hermanos, Natalia que posee el derecho 001 y Juan el derecho 003.

Por otra parte, continúa indicándome don José Ignacio, que él siempre ha pagado los impuestos municipales, que ha construido un lugar acondicionado para fiestas de la familia en la parte final de la propiedad, que todos lo usan y que nadie le ha aportado nada de dinero.

Me dice también que le gustaría que esa parte de la finca donde está el rancho sea suya y que no quiere saber nada sobre el resto de la propiedad.

Por último, me indica que la finca mide una hectárea y está con una entrada de quince metros frente a calle.

Propósito del análisis del caso

El propósito del análisis del caso anteriormente descrito es indispensable para poner en práctica los conocimientos adquiridos en la Especialidad en Derecho Notarial y Registral. Es fundamental pensar como notaria para seguir a cabalidad los pasos de manera concisa, veras y acorde con la normativa cumpliendo con los requisitos según el trámite que me soliciten. Para iniciar con el mismo, es indispensable que el Señor José Ignacio Vargas Cordero se presente a mi despacho para poder atenderle de manera presencial y conocer con detalle el trámite que desea realizar y de esta manera poder asesorarlo correctamente en todos los ámbitos que requiera.

Escuchada la información dada por el señor Vargas Cordero, procedo a analizar para valorar si dentro del marco legal nuestro, es viable y posible darle forma jurídica a las pretensiones que plantea, considerando que en caso de ser posible habrá que hacerlo de la manera más conveniente para los intereses del mismo, respetando lógicamente la normativa; considerando lo anterior se orienta al rogante de la siguiente manera:

Procedo a indicarle que, para realizar el trámite solicitado, se requiere para poder hacerlo en mi notaría que los hermanos estén de acuerdo con separar la porción de la finca que le corresponde a don José Ignacio y que sus hermanos se presenten a mi notaria a indicarme que están de acuerdo con la solicitud de José Ignacio.

Dado que la porción de la finca que le correspondería a don José Ignacio es la que está más alejada de la calle, deberá constituirse también una servidumbre que afectará al resto reservado y dará acceso a la finca segregada, de manera tal que el resto reservado será el terreno sirviente y el segregado será el dominante.

La manera de hacerlo será por medio de una adjudicación en pago de su derecho. Ciertamente se indica que es necesario contar con un plano elaborado por un profesional competente (ingeniero topógrafo) para segregar de la finca madre la nueva finca, en el mismo se deben indicar con certeza las medidas correspondientes. Esta nueva finca segregada deberá cumplir con los requisitos aplicables establecidos en el reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, entre otros el acceso a servicios públicos locales, acceso a vía pública y visado municipal.

Con respecto al resto reservado contará con dos propietarios, siendo Natalia y Juan dueños de un medio cada uno.

Estando en mi notaría los hermanos Vargas Cordero presentes, se hace de conocimiento la solicitud planteada por don José Ignacio previamente. Se explica la manera de hacerlo notarialmente con los argumentos expuestos en el análisis del caso hecho y manifiestan estar de acuerdo. Natalia y Juan en conjunto consienten en que la porción de la finca donde está construido por don José Ignacio, se le adjudique en pago de su derecho, además ambos están de acuerdo en que el resto reservado quede con un gravamen de servidumbre a favor del lote de don José Ignacio, además no desean por el momento segregar las porciones que le corresponderían a cada uno, de tal manera que serán copropietarios de un medio del resto reservado por el momento.

Todo profesional en derecho y notarial debe trabajar apegado a la normativa y leyes vigentes, estar actualizado y actuar acorde a los principios notariales, moral y ética; pues no puede olvidar que es un funcionario que brinda fe pública en un protocolo que es propiedad del estado, y que debe guardar un respaldo muy estricto, exacto y preciso de toda la documentación necesaria para cualquier procedimiento del trámite realizado, mantener la transparencia y en caso de presentarse alguna duda o una investigación por parte del órgano responsable poseer pruebas suficientes.

MARCO NORMATIVO

Normas Jurídicas

Para resolver este caso es necesario seguir las normativas legales pertinentes al trámite requerido, ajustándose a la argumentación del caso en estudio. Por lo tanto, lo dividiremos en etapas acorde al desarrollo de la actividad notarial. Primero, se tratarán aspectos relacionados con el notario y las escrituras públicas, así como los comparecientes. Luego, abordaremos lo concerniente a la voluntad de los rogantes, los antecedentes y las estipulaciones. Posteriormente, se revisarán las normativas sobre reservas y advertencias notariales, el otorgamiento y la autorización, la copropiedad de inmuebles, la renuncia de usufructo, la adjudicación en pago de derecho y servidumbre. Finalmente, se tratarán los testimonios, el índice notarial, los honorarios y timbres, y los archivos de referencia y copia de instrumentos públicos.

Es relevante mencionar el uso de la Guía de Calificación del Registro Nacional, que permite verificar con mayor precisión la normativa aplicable al caso en estudio. En este apartado del trabajo se detallarán las normativas que fundamentan la argumentación del caso, presentadas de acuerdo con el tracto sucesivo de la actividad notarial.

El notario y su función.

Inicialmente, el Código Notarial vigente de Costa Rica establece las directrices que debe seguir el notario público costarricense, incluyendo la conceptualización del notario, sus funciones, restricciones, competencias y obligaciones en el ejercicio de la actividad notarial.

Los dos primeros artículos del código proporcionan una descripción clara de lo que es un notario, su actuación, así como los requisitos e impedimentos para el ejercicio del notariado, permitiéndole ejercer una función pública de manera privada. El artículo primero obliga y permite al notario asesorar a las partes en la correcta formación legal de su voluntad.

La Fe Pública, de la cual goza el notario debidamente registrado, se contempla en el Título II. Este es un principio fundamental que permite dar publicidad de certeza a lo autorizado por el notario. Se detalla que “El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.” (Código Notarial, 1998, numeral 31).

Además, los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial refuerzan la obligatoriedad de asesorar a las partes que solicitan los servicios notariales, legitimando los actos para que sean reconocidos por el Estado como válidos. Se establece que “A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral o legal.” (art. 3).

Todo lo anterior debe concordarse con el numeral 34 del Código Notarial, incisos a, b y f, donde se refuerza el apego al principio de legalidad, licitud y la asesoría no solo notarial, sino también jurídica.

En cuanto a la competencia territorial, se establece que “Los notarios públicos son competentes para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional y, fuera de él, en la autorización de actos y contratos de su competencia que deban surtir efectos en Costa Rica. Los notarios consulares solo podrán actuar en las circunscripciones territoriales a que se refiere su nombramiento.” (Código Notarial, 1998, numeral 32).

En mi caso, siendo este mi primer trámite, según el artículo 50, “En la primera página de cada tomo del protocolo, se consignará una razón donde consten el número del tomo, los folios que contiene, su estado, la fecha y el nombre del notario consular. El funcionario que autoriza el uso del protocolo y el notario o funcionario que lo recibe firmarán la razón. Esta suscripción hace presumir absolutamente que el tomo se recibe en sus hojas completas, limpias y en buen estado.” (Código Notarial, 2020, art. 50).

Por esta razón, mi protocolo notarial empieza con la razón inicial y posteriormente con la primera escritura en el primer folio vuelto. Al presentarse el señor José Ignacio en mi despacho y a solicitud de parte, cumpliendo con el artículo 36 del Código Notarial, es mi deber como profesional verificar la identidad física y asegurarme de que el trámite se encuentra dentro del marco legal y del ordenamiento jurídico. Además, según el artículo 40, debo verificar la veracidad y legitimidad tanto de las personas físicas como de las cédulas y la vigencia en el sistema digital del Registro de Personas Jurídicas.

Escrituras Públicas.

Toda la normativa relacionada con los documentos notariales se encuentra a partir del artículo 70 del Código Notarial. Esta normativa hace referencia a los documentos notariales expedidos o autorizados por el notario público dentro de su competencia y con las formalidades de ley. El uso del idioma español y de letra legible son obligatorios. Además, se regula de manera restrictiva el uso de números, abreviaturas, símbolos y signos, con sus respectivas excepciones en los artículos 71-74 del Código Notarial. De acuerdo con el artículo 80, las escrituras públicas son documentos protocolares. El artículo 11 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial especifica el tipo y tamaño de letra a utilizar.

En el Capítulo II del Código Notarial se regula lo concerniente a las escrituras públicas. El artículo 81 describe las partes que deben componer una escritura, así como lo que debe incluirse en cada una de esas secciones. La introducción está regulada en los artículos 82-85 del Código Notarial y debe contener el número de escritura, el nombre del notario, la dirección de la oficina, los nombres y calidades de los comparecientes, y los datos necesarios para su debida identificación.

El numeral 83, en concordancia con los artículos 39 y 40 del mismo Código Notarial, establece que en toda actuación notarial el notario debe identificar sin lugar a duda a los comparecientes e intervinientes, utilizando los documentos legalmente previstos al efecto, y apreciar la capacidad de las personas. En relación con la capacidad de las personas, es necesario revisar el Código Civil vigente. En su Capítulo II, se indica que:

"La capacidad jurídica es inherente a las personas durante su existencia, de un modo absoluto y general. Respecto de las personas físicas, se modifica o se limita, según la ley, por su estado civil, su capacidad volitiva o cognoscitiva o su capacidad legal" (Código Civil, 1887, artículo 36).

En los artículos 37-39 del Código Civil se hace referencia a la mayoría de edad, que se alcanza a los 18 años, y a la incapacidad absoluta para el menor de quince años para obligarse en actos o contratos, así como la nulidad relativa de esos mismos actos si la persona física tiene entre 15 y 18 años, o no posee capacidad volitiva y cognoscitiva. La nulidad absoluta se aplica cuando esta incapacidad está declarada judicialmente (Código Civil, artículo 41).

Los artículos 86-88 del Código Notarial regulan la segunda parte de la escritura, que incluye los antecedentes y las estipulaciones que componen el contenido. Según el Código Notarial, estas son las relaciones de las circunstancias de hecho o jurídicas que, a criterio del notario o a solicitud de parte, constituyen antecedentes del acto o negocio. Deben ser redactadas de manera clara, detallada y apegada al marco legal, con el fin de que surtan efecto legal y sean oponibles a terceros. En escrituras de inmuebles sujetas a inscripción en el Registro, el artículo 88 aclara que deben indicarse los datos relacionados con la propiedad inmueble, tales como el número de finca, linderos, situación, medidas y la naturaleza de la misma.

La parte de la conclusión de la escritura incluye las reservas y advertencias que el notario debe hacer por ley a los comparecientes, así como las constancias de los documentos de prueba y aquellos no esenciales relacionados con la escritura, de los cuales debe guardar copia en el respectivo archivo de referencias (Código Notarial, 1998, numerales 89-90). Además, en la conclusión también debe incluirse el otorgamiento, que para el caso en estudio sería el consentimiento o la aprobación del escrito una vez leído. En caso de testigos, se les debe leer también la escritura, y a las personas sordas debe permitírseles leerla por sí mismas. La autorización incluye la indicación de que se han extendido reproducciones, la indicación de que han firmado los comparecientes y el notario, así como el día, lugar, hora, mes y año, las notas necesarias y, lógicamente, las firmas o huellas de los intervinientes en la escritura.

El notario debe presentar cada quincena del mes el Índice de Instrumentos Públicos Declarados al Archivo Nacional. En el caso asignado por la universidad, se presenta en la segunda quincena del mes de abril. Esto debe hacerse según lo indicado en los artículos 26 y 27 del Código Notarial, ya sea de forma física o por correo, cumpliendo con el plazo para evitar responsabilidad disciplinaria.

Para cualquier trámite o acto realizado por el notario, es indispensable tener en cuenta los Principios Deontológicos del Notariado. Aunque todos son importantes y van de la mano, me enfocaré en los siguientes: probidad y honestidad, ciencia y conciencia, control integral de legalidad, imparcialidad, desinterés, asesoría, deber de información, secreto profesional, responsabilidad fiscal, diligencia, cobro de honorarios y publicidad, todos contenidos en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.

Uno de los casos más comunes en la Dirección de Notariado es la falta de probidad y honestidad por parte del notario, seguido por la falta de ciencia y conciencia al asesorar a las partes. Es importante que el notario sea imparcial, a diferencia de un abogado que debe ser parcial con su cliente. El notario debe seguir el principio de legalidad y apegarse a la normativa, actualizándose constantemente y brindando información veraz, oportuna y eficiente, guardando el secreto profesional y actuando con diligencia.

Es relevante mencionar a nuestros usuarios la responsabilidad fiscal y que, a partir de los diez mil dólares, se debe regir bajo la Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso No Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, además del cobro de honorarios profesionales. En los artículos 450 y 451 del Código Civil, se aprecia el principio de publicidad, que es fundamental para los profesionales en notariado, ya que poseen fe pública. De ahí surgen las inscripciones para el Registro Nacional y el orden de las mismas según el artículo 54 del Reglamento del Registro Público, para conocimiento de terceras personas.

Es necesario explicar los Principios Generales del Derecho Notarial, que considero importantes en cualquier acto que realice un notario. Estos son: Principio de la Autenticidad del Documento, Principio de Fe Pública, Principio de Registro o Protocolo, Principio de la Unidad del Acto y Principio de Rogación.

En todo acto deben estar presentes el Principio de Autenticidad del Documento y el Principio de Fe Pública, pues garantizan la autenticidad del instrumento y la fe pública que el notario otorga en el trámite. El Principio de Registro o Protocolo establece que las escrituras se plasman en el protocolo bajo custodia del notario, todas con un número consecutivo. El Principio de Inmediatez debe estar presente en todo acto para dar fe de los hechos y trámites realizados.

El Principio de Unidad del Acto y el Principio de Rogación, encontrados en el artículo 59 del Reglamento del Registro Público, son indispensables en el Derecho Notarial. La voluntad del usuario de solicitar el servicio del notario es crucial, ya que el notario no actúa de oficio sino a solicitud de parte. El Principio de Unidad del Acto es esencial para que el notario esté presente para dar fe pública de todos los actos y para que las personas firmen el protocolo sin interrupción del instrumento público.

Uno de los casos más comunes en la Dirección de Notariado es la falta de probidad y honestidad por parte del notario, seguido por la falta de ciencia y conciencia al asesorar a las partes. Es importante que el notario sea imparcial, a diferencia de un abogado que debe ser parcial con su cliente. El notario debe seguir el principio de legalidad y apegarse a la normativa, actualizándose constantemente y brindando información veraz, oportuna y eficiente, guardando el secreto profesional y actuando con diligencia.

Es relevante mencionar a nuestros usuarios la responsabilidad fiscal y que, a partir de los diez mil dólares, se debe regir bajo la Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso No Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, además del cobro de honorarios profesionales. En los artículos 450 y 451 del Código Civil, se aprecia el principio de publicidad, que es fundamental para los profesionales en notariado, ya que poseen fe pública. De ahí surgen las inscripciones para el Registro Nacional y el orden de las mismas según el artículo 54 del Reglamento del Registro Público, para conocimiento de terceras personas.

Es necesario explicar los Principios Generales del Derecho Notarial, que considero importantes en cualquier acto que realice un notario. Estos son: Principio de la Autenticidad del Documento, Principio de Fe Pública, Principio de Registro o Protocolo, Principio de la Unidad del Acto y Principio de Rogación.

En todo acto deben estar presentes el Principio de Autenticidad del Documento y el Principio de Fe Pública, pues garantizan la autenticidad del instrumento y la fe pública que el notario otorga en el trámite. El Principio de Registro o Protocolo establece que las escrituras se plasman en el protocolo bajo custodia del notario, todas con un número consecutivo. El Principio de Inmediatez debe estar presente en todo acto para dar fe de los hechos y trámites realizados.

El Principio de Unidad del Acto y el Principio de Rogación, encontrados en el artículo 59 del Reglamento del Registro Público, son indispensables en el Derecho Notarial. La voluntad del usuario de solicitar el servicio del notario es crucial, ya que el notario no actúa de oficio sino a

solicitud de parte. El Principio de Unidad del Acto es esencial para que el notario esté presente para dar fe pública de todos los actos y para que las personas firmen el protocolo sin interrupción del instrumento público.

Copropiedad de Inmueble.

En lo relativo a los inmuebles, nuestro Código Civil vigente establece: “Son inmuebles por naturaleza: 1º.- Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra. 2º.- Las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas” (Artículo 254). Además, “Lo son por disposición de la ley: 1º.- Todo lo que esté adherido a la tierra, o unido a los edificios y construcciones, de manera fija y permanente. 2º.- Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles” (Artículo 255).

Es importante rescatar lo establecido en el artículo 259 del mismo código, que define: “Derecho real es el que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona. Todo derecho real supone el dominio o la limitación de alguno o algunos de los derechos que éste comprende. El derecho real puede constituirse para garantizar una obligación puramente personal.”

El dominio o propiedad, según lo establecido en los artículos 264 y 265 del Código Civil, es absoluto sobre una cosa cuando incluye los derechos de posesión, usufructo, transformación, enajenación, defensa, exclusión, restitución e indemnización. Cuando al dueño de la cosa no corresponden todos estos derechos, la propiedad es considerada imperfecta o limitada. Los límites de estos derechos son los admitidos por el propietario o los impuestos por la ley, según el artículo 266.

Se configura la copropiedad cuando una cosa pertenece indivisa a varias personas, quienes ejercen en conjunto todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada

uno tiene en la totalidad. Sin embargo, uno de los copropietarios no puede disponer de una parte determinada de la cosa sin que previamente le haya sido adjudicada (Código Civil, artículo 270).

Aunque la normativa vigente permite la copropiedad de un bien inmueble entre varios dueños, también faculta a uno o más de los copropietarios para exigir la división del bien según lo dispuesto en el artículo 272 del Código Civil. Existen excepciones a esta regla, detalladas en el mismo artículo:

1. En los casos de sociedades mercantiles o compañías comunes, regidos por las leyes especiales correspondientes.
2. Cuando la cosa o el derecho sea absolutamente indivisible por su naturaleza.
3. En comunidades de bienes regidas por la Ley de Propiedad Horizontal.
4. En casos donde el fraccionamiento del inmueble contravenga las normas urbanísticas vigentes.

En situaciones donde la cosa no pueda dividirse más que en sí misma y no haya acuerdo entre los copropietarios para adjudicarla a uno en particular, corresponde su venta y la distribución del valor obtenido entre los propietarios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 273 del Código Civil.

Adjudicación en Pago de su Derecho.

En el Código Civil vigente, el artículo 270 en su segundo párrafo establece que "El condueño no puede disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división." Es claro que el copropietario requiere la división del bien común para obtener el dominio sobre la parte que le corresponde.

Asimismo, según el artículo 272 del mismo código, un copropietario puede exigir la división de la cosa común, salvo en casos de sociedades mercantiles o compañías comunes, cuando la cosa o derecho son absolutamente indivisibles por naturaleza, en comunidades de bienes en propiedad horizontal, o cuando el fraccionamiento del inmueble contraviene normas urbanísticas.

Además, se establece que "El derecho a pedir la división por los copropietarios es irrenunciable, de manera indefinida, pero pueden convenir en que la cosa se conserve indivisa por

cierto tiempo (pacto de indivisión), siempre que no exceda el plazo de cinco años, prorrogable por nuevos convenios" (Código Civil, art. 274).

Conforme a la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario - Subdirección Registral-2021, en su título XI sobre fraccionamientos, se detalla que el fraccionamiento de una finca implica la segregación de uno o varios lotes. Es importante destacar:

1. Dar la descripción completa de los lotes que se fraccionan, incluyendo el número de plano catastrado correspondiente a cada fraccionamiento.
2. En caso de que quede un resto reservado del inmueble, este debe ser descrito completamente posterior a las segregaciones efectuadas. No es requisito registral describir un inmueble antes de su segregación, ya que el fraccionamiento produce una mutación en las características del inmueble.
3. No se requerirá plano para los restos de finca cuando se segrega un lote; será suficiente con el plano de los fraccionamientos, a menos que se pretenda realizar algún movimiento posterior al resto que no sea la modificación de proporciones de los copropietarios, la rectificación de la naturaleza y/o linderos del resto, o la imposición de una servidumbre de paso en contra del resto. En este último caso, será necesario un plano catastrado en las fincas que actúen como fundo dominante.
4. La suma de las medidas de los lotes y del resto debe ser igual a la medida de la finca donde se realiza la segregación.
5. Cuando se realiza una segregación y el resto continúa bajo la titularidad de varios condueños, se debe indicar la proporcionalidad en la que estos copropietarios mantienen el resto, en caso de que esta proporción deba o desee cambiarse.

Servidumbre.

En el Código Civil vigente, las servidumbres se regulan del artículo 370 al 383. En el voto No. 26 de las 8 horas 30 minutos del 15 de marzo de 1991, en el punto V, la Sala expresó: "Las servidumbres son derechos reales en cosa ajena. Constituyen un poder real sobre un predio ajeno para servirse de él parcialmente en algún aspecto. Para el dueño del predio sirviente implica un límite al ejercicio de su derecho de propiedad."

Es conocido que las servidumbres recaen exclusivamente en favor y a cargo de fundos. El inmueble que soporta la servidumbre se denomina predio sirviente, mientras que aquel que la disfruta es el predio dominante.

Entre las características comunes a todas las servidumbres se pueden destacar las siguientes:

1. **Inseparabilidad:** La servidumbre es indisoluble del fundo al que pertenece, ya sea activa o pasivamente.
2. **Indivisibilidad:** Aunque el predio dominante se divida, la servidumbre permanece íntegra y los nuevos propietarios la disfrutan sin incrementar la carga sobre el predio sirviente. Si es el predio sirviente el dividido, cada parte soporta la servidumbre en proporción.
3. **Utilidad:** Toda servidumbre debe proporcionar alguna ventaja al fundo dominante, ya sea económica o de comodidad. Para las servidumbres de paso, además de ser útiles, deben satisfacer una necesidad efectiva, real y objetiva.
4. **Permanencia o perpetuidad:** Deriva de su carácter accesorio al uso de un fundo, brindando una utilidad duradera al predio dominante. Es fundamental que el predio dominante y el sirviente pertenezcan a distintos titulares, ya que no se puede constituir una servidumbre en terreno propio.
5. **Predialidad:** Según el artículo 370, una servidumbre solo puede beneficiar a otro fundo, no a una persona.

En el título XXII de la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario - Subdirección Registral-2021, se establece en el punto 1 que "la servidumbre es cuando un inmueble se grava en provecho de otro inmueble, con el derecho de realizar ciertos actos de uso en el predio sirviente. Se constituye mediante escritura pública, donde comparecen indicando las calidades completas los dueños de la finca sobre las cuales se impone la servidumbre, tanto el del fundo sirviente como el del fundo dominante."

Esta guía también indica la necesidad de constituir una servidumbre cuando un lote inscrito no tenga salida a una calle pública, evitando así que un fundo quede enclavado. Además, para las servidumbres de paso, es necesario especificar las dimensiones (largo y ancho) y adjuntar el plano catastrado del fundo dominante (Guía de Calificación del Registro Inmobiliario - Subdirección Registral-2021, título XII, 2-4).

Testimonios.

En el Código Notarial vigente, los aspectos relacionados con la copia de instrumentos públicos, que pueden ser testimonios, certificaciones y copias auténticas, están regulados en los artículos del 112 al 123.

Según los numerales 113 y 123 del mismo código, los testimonios pueden ser expedidos por el notario o notarios que autoricen el instrumento público, o por el funcionario encargado de custodiar el tomo.

El testimonio, conformado por el engrose y la copia literal, total o parcial de la matriz, tiene la capacidad de ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos (artículo 114).

El engrose, definido en el artículo 115, debe incluir la reproducción de la matriz identificándola con su número, la página de inicio y el tomo del protocolo donde está registrada. Debe indicarse si se trata del primer testimonio o ulterior, la fecha y lugar de expedición, así como la firma del notario y su sello adjunto al testimonio. En caso de reproducción parcial, se debe especificar esta circunstancia.

Los testimonios son considerados primeros si se expiden al firmarse la matriz o dentro de los diez días hábiles siguientes. Los expedidos después de este plazo se denominan ulteriores.

El artículo 119 establece que “los testimonios pueden contener al pie las razones notariales requeridas por las leyes y reglamentos para efectos administrativos u otros fines”.

Este formato organiza y clarifica la información sobre la regulación de los testimonios notariales según el Código Notarial vigente.

Índice Notarial.

La normativa referente a los índices se encuentra detallada en los artículos 26 al 29 del Código Notarial.

Según el artículo 26, se establece la obligación de los notarios públicos y funcionarios consulares con funciones consulares de presentar quincenalmente al Archivo Notarial un índice completo de los instrumentos autorizados.

El artículo 27 especifica que estos índices deben ser presentados dentro de los cinco días hábiles posteriores al día 15 y al último día de cada mes, utilizando los medios autorizados por el

Archivo Notarial. La falta de presentación del índice será informada al órgano disciplinario correspondiente.

Además, el artículo 140 del mismo cuerpo legal establece que la Dirección Nacional de Notariado tiene la competencia administrativa para disciplinar a los notarios que no cumplan con la obligación de presentar el índice.

Esta estructura organiza de manera clara y precisa la información sobre las disposiciones relacionadas con los índices conforme al Código Notarial vigente.

Honorarios.

El artículo 166 del Código Notarial establece: “Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación del Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo.” Debe concordarse este artículo con el número 7 de los Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial que indica la obligatoriedad de cobrar honorarios a los notarios y la prohibición de transar en esta materia.

El 167 obliga al notario a dar recibo oficial por los dineros recibidos.

Tributos, timbres e Impuestos.

En el numeral 179 del Código Notarial vigente que habla sobre la reforma a la Ley de Aranceles del Registro Público, en él lo referente al artículo 3 de esa ley indica: “Anotación e inscripción. Todos los actos o contratos inscribibles en el Registro Público deberán cancelar, al ser presentados, todos los tributos, timbres e impuestos respectivos, los cuales se cancelarán mediante entero bancario. A los tributos y timbres podrá aplicárseles un descuento de un seis por ciento (6%).

El Registro Público no inscribirá documentos que deban satisfacer dichos tributos, timbres e impuestos, pero hayan dejado de cubrirlos íntegramente y cancelará el asiento de presentación de los documentos recibidos en estas condiciones, si el interesado no cubriere el faltante en el término de tres meses calendario, contados a partir de la fecha de presentación del documento.

Cuando en un documento consten varios actos o contratos, se procederá a sumar el monto de cada uno. Si se tratare de valores consignados en moneda extranjera, el arancel se calculará

mediante la conversión de esta moneda a colones, conforme al tipo de cambio oficial vigente a la fecha de otorgamiento del acto o contrato.”

Archivo de referencia y Copia de Instrumentos Públicos.

Lo concerniente al archivo de referencias está regulado en el artículo 47 del Código Notarial que dice: “Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.”

Con relación a la copia de instrumentos públicos el mismo código en el artículo 48 considera “Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren.”

Considérese también los Lineamientos para la Organización de los Archivos de Referencias en Soporte Papel aprobado por la Dirección Nacional De Notariado en su última versión de 02 de junio del 2015.

Publicidad.

Para que todo lo actuado sea de conocimiento y por lo tanto sea oponible a terceros, es necesario que sea debidamente inscrito en el Registro Nacional, conforme a lo establecido en los artículos 267 y 268 del Código Civil, así como en la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público No. 3883. Esta ley establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos frente a terceros, logrando este objetivo mediante la publicidad de dichos bienes o derechos (Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, 1977, artículo 1).

En relación al Código Notarial, este regula diversos aspectos relacionados con la responsabilidad del notario público, sus deberes éticos y principios fundamentales. Según el artículo 1 del Código Notarial [CN], la función del notario público es ejercida de manera pública pero privada, asesorando a las partes sobre la correcta formación legal de su voluntad en actos o contratos jurídicos, así como dando fe de los hechos presenciados (Julio 2020, Costa Rica).

El notario público debe actuar estrictamente conforme a la normativa vigente y proporcionar asesoría imparcial en beneficio de ambas partes, a diferencia de un abogado que debe favorecer exclusivamente a su cliente. Esto se desprende del artículo 2 del Código Notarial, el cual establece que la especialidad del notario es el Derecho Notarial y Registral, asegurando transparencia y concisión en su asesoramiento.

Los artículos del Código Notarial (artículos 31, 73, 81, 82, 83, 84, 88, 90, 113, 115) detallan las responsabilidades del notario en la verificación de identidad, la redacción de escrituras con todos los requisitos legales, la protocolización de documentos, la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público, la expedición de testimonios, y el cumplimiento riguroso de los principios deontológicos del notariado, incluyendo el secreto profesional y la diligencia.

Es esencial destacar que el Principio de Publicidad, según el artículo 54 del Reglamento del Registro Público, garantiza que las inscripciones sean accesibles para terceros, asegurando así la transparencia y seguridad jurídica en los actos inscritos.

Además, los Principios Generales del Derecho Notarial como la Autenticidad del Documento, la Fe Pública, el Registro o Protocolo, la Unidad del Acto y la Rogación (Reglamento del Registro Público, artículo 59) son fundamentales para asegurar la validez y legalidad de los actos notariales.

En resumen, la correcta aplicación de estas normativas y principios en el ejercicio notarial garantiza la integridad y legalidad de los actos jurídicos, protegiendo los derechos de las partes y asegurando la confianza pública en el sistema notarial.

ANÁLISIS JURIDICO Y ARGUMENTACIÓN

Análisis Jurídico.

En el caso planteado ante mi notaría, basándome en la información proporcionada por el señor José Ignacio Vargas Cordero, se identifican varios aspectos relevantes que requieren evaluación legal detallada.

Primero, se establece que el señor José Ignacio Vargas Cordero es copropietario junto con sus hermanos Natalia y Juan Vargas Cordero de una propiedad ubicada en San Rafael de Heredia. Según sus declaraciones, él posee el derecho de propiedad número 002, mientras que sus hermanos son condueños con derechos numerados 001 y 003, respectivamente.

Además, el señor José Ignacio informa sobre la existencia de una estructura en la propiedad destinada para fiestas familiares, la cual él afirma haber construido y mantenido. Expresa su interés en que esta parte específica de la finca sea reconocida como de su exclusiva propiedad, separándola del resto de la copropiedad.

En términos de ubicación y características físicas, la finca abarca una hectárea y tiene una entrada de quince metros de frente a la calle pública. Además, el señor José Ignacio asegura que la propiedad está libre de gravámenes y anotaciones, y que ha estado al corriente con el pago de los impuestos municipales correspondientes al terreno.

Por último, es importante destacar la postura del señor José Ignacio Vargas Cordero en cuanto a la equidad entre los copropietarios. Manifiesta su deseo de que cada uno de ellos tenga una porción de la propiedad en proporción a su interés, sin que se genere una ventaja injustificada sobre sus hermanos.

Fase Asesora

Como notaria, de acuerdo con los principios de legalidad y asesoría conforme a la normativa vigente, procedo a indicar al Señor José Ignacio Vargas Cordero lo siguiente:

1. Es crucial verificar la veracidad de los datos y documentos necesarios para realizar el acto deseado. Se requiere la presentación del original y copia de la cédula de identidad de todos los comparecientes, y debo verificar su autenticidad en el Registro Civil.
2. Para llevar a cabo el trámite en mi notaría, es imprescindible que sus hermanos Natalia y Juan

estén de acuerdo y también presenten sus documentos de identidad vigentes.

3. Es necesario contar con un plano elaborado por un profesional competente, visado por la Municipalidad de Heredia, para asegurar el cumplimiento de las normas de fraccionamiento y urbanismo, así como del plan regulador municipal, si aplicara.
4. Dado que la parte de la finca que desea adjudicarse el Señor José Ignacio se encuentra en la parte trasera de la propiedad principal, será necesario establecer una servidumbre de paso que afectará el resto de la finca y será en beneficio de la propiedad adjudicada.

Una vez expuesto lo anterior al Señor José Ignacio Vargas Cordero, me informa que ha discutido previamente esta solicitud con sus hermanos y que están de acuerdo con su petición. Además, ya cuenta con un plano catastrado y visado por la municipalidad correspondiente de la porción de la finca que le interesa.

En el siguiente día, los tres hermanos José Ignacio, Natalia y Juan se presentan en mi despacho. Como notaria, mi deber es informarles conjuntamente sobre la solicitud planteada por el Señor José Ignacio y resolver cualquier duda de manera legal conforme a lo solicitado.

Solicito a los hermanos que presenten sus cédulas de identidad para verificar sus identidades y la información proporcionada por el Señor José Ignacio en el registro. Procedo entonces con la fase asesora del proceso y les explico a los comparecientes los detalles previamente discutidos con el Señor José Ignacio.

1. Les informo que, una vez segregado el lote del Señor José Ignacio, que incluye la estructura para actividades familiares, este contará con un nuevo número de finca independiente de la finca madre.
2. El resto de la finca madre quedará en propiedad compartida por partes iguales entre Natalia y Juan. Ambos indican que, por el momento, no desean separar la porción de la finca que les corresponde.
3. Se establecerá una servidumbre de paso que proporcionará acceso a una vía pública para el lote del Señor José Ignacio, siendo este el fundo dominante y el resto de Natalia y Juan el fundo sirviente.
4. Consulto a los comparecientes si tienen alguna pregunta, a lo que responden negativamente y confirman estar de acuerdo con todo lo mencionado.
5. Finalmente, procedo con la tasación y proporciono el desglose correspondiente de

los timbres y honorarios profesionales.

Fase Redactora

Continuamos con la fase redactora, en mi protocolo y respetando la normativa vigente en relación con el hacer del notario, con la elaboración de las escrituras públicas a continuación procedo a iniciar con la elaboración.

Al ser mi primer protocolo y siguiendo con las formalidades indicadas, en mi protocolo queda plasmada la Razón Inicial en la primera página de mi protocolo, Tomo I, para dar inicio

Continuamos con la introducción procedo con el encabezamiento que consta de la descripción del número de escritura; mi condición de notaria publica , nombre completo , dirección exacta de mi oficina como lo establece el Código Notarial, luego las calidades de cada compareciente como lo son nombres completos , sus calidades ya con previa revisión de sus cédulas de identidad , que se encuentren vigentes en los tres casos , se corroboran datos con el registro civil, las certificaciones ya impresas ya revisadas en el registro nacional y quedan en el respectivo archivo de referencias.

de la escritura, donde se detalla que el primer compareciente es propietario del inmueble y se describe detalladamente la información del terreno como folio, ubicación, naturaleza del mismo, partido, medida en metros cuadrados y los linderos correspondientes, según artículo 460 del Código Civil. Luego, se plasma que el primer compareciente vende libre de gravámenes, anotaciones, embargos de arrendamientos y los impuestos municipales al día al segundo compareciente que.

En conclusiones la suscrita notaria apercibe a ambos sobre las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento, cumpliendo así con las reservas y advertencias notariales.

En el contenido, en esta etapa se incluye la relación de los comparecientes con la propiedad, de acuerdo con lo que me indicaron y lo que he verificado en los documentos que me han entregado, el plano, las certificaciones de registro de la propiedad, le doy forma a las estipulaciones de estos procedo con la redacción de la adjudicación en pago de derecho de don José Ignacio Vargas Cordero, luego proseguir con la constitución de servidumbre, de acuerdo a lo que a derecho corresponda.

En la etapa de conclusión se da la dación de fe donde mi persona, incluyo las advertencias y reservas notariales, las constancias, leo el escrito a los comparecientes y me aseguro de que escuchen lo que se les lee y que está conforme a lo solicitado. Se expide un primer testimonio para el interesado, resulta conforme y firmo.

Se expiden testimonios para cada escritura, por tanto, para cada uno se cumple con el engrose, donde se detalla que es copia fiel en lo conducente y exacta, el número de escritura que corresponde, el número de folio de donde inicia y donde concluye, número del protocolo, su confrontación con el original. Como la suscrita notaria lo firmo y adiciono los sellos correspondientes. También es necesario agregar la razón notarial, donde se hace constar de los timbres correspondientes a cada escritura fueron cancelados, la fecha y hora, firmo nuevamente y adiciono los sellos.

Fase Legitimadora

En la fase legitimadora, conforme al artículo 450 del Código Civil que establece que los actos solo son inscribibles mediante escritura pública ante notario público, y según el Código Notarial, donde se define al notario público como el profesional en Derecho especializado en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer dicha función, la suscrita notaria tiene la facultad de dar fe pública de los actos realizados. Esto se explicita y se plasma mediante mi firma, además de la firma de los comparecientes, dado que se trata de un acto oneroso, bilateral, con objeto y causa.

Tanto en la adjudicación del derecho como en la constitución de servidumbre, así como en la protocolización, se llevó a cabo una etapa previa de verificación de la identidad de los comparecientes y de los documentos relevantes para los trámites realizados. Es importante mencionar que los documentos adjuntados como prueba en el archivo de referencias son simulaciones y no documentos reales; su propósito es académico, cumpliendo con los requisitos para el trabajo de graduación de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral.

En el archivo de referencias para la adjudicación del derecho y la constitución de servidumbre, se incluyen consultas realizadas al Registro Civil y al Registro Nacional, copias de las cédulas de identidad debidamente verificadas con los originales, el comprobante de pago bancario de la certificación y del acto protocolario, la tasación correspondiente y su respectivo

pago, el control de Índice de Instrumento Notarial, copia de la escritura y del testimonio expedido al firmarse la escritura original, así como la factura de pago por el acto realizado.

Es responsabilidad mía como notaria el resguardo de los documentos originales y/o copias que validan o sustentan mi actuación y autorización en el respectivo archivo de referencias, así como mantener una copia de los instrumentos públicos autorizados.

Argumentación

Realizado las solicitudes indicadas por los señores José Ignacio, Natalia y Juan todos de apellido Vargas Cordero, y fundamentando con la normativa vigente, posteriormente de haberlos asesorado como en derecho corresponde con la forma jurídica de las voluntades de ellos, se procede a realizar los siguientes actos notariales, apegados al tracto sucesivo en una misma escritura.

Esos actos son la adjudicación en pago de su derecho 002, conforme al 272 del código civil, que permite que José Ignacio y cualquier condueño pueda exigir la división de la cosa común cumpliendo con el plano catastrado elaborado por un profesional y cumpliendo con los requisitos de inscripción de la guía de calificación del registro Inmobiliario.

Posterior a ello se constituye la servidumbre de paso para dar salida a la vía pública del lote adjudicado, de manera que no quede enclavado, como lo indica los artículos 370, 383 del código civil, quedando el resto reservado como fondo sirviente y el lote adjudicado como fondo dominante

Posterior al archivo de referencias se le debe incorporar los comprobantes de pago de los enteros realizados, la copia de la escritura y del testimonio expedido, copia de las cédulas de identidad, factura emitida por cobro de honorarios, el resumen de la copia del pago realizado por la elaboración de la escritura, el original del Poder Generalísimo sin límite de suma.

Todo lo anterior para cumplir con lo establecido en el código civil, código de comercio, código notarial, Reglamento del Registro Público, Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense, los Principios Generales del Derecho Notarial y la Guía de calificación. Todos son necesarios para brindar un excelente servicio desde la asesoría a los usuarios, hasta una correcta realización de las escrituras que incluyen todo un pre estudio para asegurar que todo es lícito y está dentro del marco de la normativa legal.


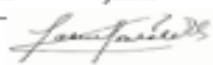
Posteriormente a los actos mencionados se procede a expedir un primer testimonio en papel de seguridad, fírmalo, sellarlo, cancelar y adjuntar los respectivos timbres de ley además llenar la respectiva boleta de seguridad para que el instrumento sea presentado en el Registro de la Propiedad, sección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

Por supuesto, no podemos dejar de lado, la importancia de actuar con diligencia por parte del notario, desde una buena atención al cliente, una explicación concisa y precisa del procedimiento a seguir, la aclaración de precios por concepto de timbres y honorarios profesionales. Esto genera en los usuarios transparencia, profesionalismo y permite abrir las puertas para futuros clientes por medio de una buena recomendación



PROCOLO



1	LIC.LUIS DIEGO ARAYA SANCHEZ, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCION NACIONAL DE
2	NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA, HACE CONSTAR: Que este es el TOMO número UNO DEL
3	PROTOCOLO que se autoriza al Notario Público IVANNIA ALVARADO RIVERA , con carácter de depositario.
4	Quien también suscribe esta razón de apertura, esta razón de apertura. Contiene doscientas hojas removibles de
5	papel oficio, numeradas del uno al doscientos, con número y serie de TRECIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS
6	UNO – B3 a TRESCIENTOS VEINTE MIL- B3, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación
7	y limpieza. INICIO IMPRESIÓN: Se autoriza la impresión y asentamiento de instrumentos públicos únicamente a
8	partir de la línea uno del presente folio uno vuelto. Se agregan y cancelan los timbres de ley. - San José, Curridabat,
9	veinticinco de junio de dos mil veinticuatro. -ULTIMALINEA-
10	 
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	



1	NUMEROUNO: Ante mi IVANNIA ALVARADO RIVERA, notaria publica con oficina
2	abierta en Guayabo de Mora, cien metros sur oeste de Coopesantos, calle los Sauces,
3	comparecen: José Ignacio Vargas Cordero, mayor, soltero, ingeniero, vecino de San
4	Rafael de Heredia, condominio Santa Rita, casa número catorce, con cédula de
5	identidad número cuatro - mil ciento veintiocho - cero ciento cuarenta y cuatro,
6	Natalia Vargas Cordero, mayor, casada en primeras nupcias, médico, vecina de
7	Cartago, trecientos metros oeste de la Basílica de los Ángeles, casa esquinera con
8	portones blancos, con cédula de identidad número cuatro- mil ciento treinta - cero
9	ciento noventa, y Juan Vargas Cordero, mayor , soltero, anesthesiólogo, vecino de
10	Alajuela, el Coyol, condominio las Palmeras, casa número setenta, con cédula de
11	identidad número cuatro - mil cuarenta y ocho - cero ciento doce, y Dicen:
12	PRIMERO: Que son dueños de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario del Registro
13	Nacional ,con matrícula Heredia seiscientos cuarenta y un mil trecientos ochenta y
14	cinco, sub matricula cero cero uno, cero cero dos, cero cero tres, NATURALEZA:
15	terreno para construir con árboles frutales, situado: en la provincia de Heredia,
16	cantón número cinco, distrito dos San Josecito, con una medida de diez mil metros
17	cuadrados, Colinda: al NORTE: Ana Carmen López Carballo, al SUR: Carlos Mora
18	Castro, al ESTE: Alexander Guzmán Artavia Y al OESTE: Dorian Valverde Acuña, con
19	plano catastrado número H ciento cincuenta y cuatro mil quinientos treinta ,dos mil
20	dieciocho. SEGUNDO: indica los comparecientes, que la finca descrita en el punto
21	primero, segrega un lote, para que se le adjudique a José Ignacio Vargas Cordero,
22	en pagó a su derecho sub matricula cero cero dos, el lote que se describe de la
23	siguiente manera: NATURALEZA: terreno para construir con frutales, situada en la
24	provincia de Heredia, cantón número cinco, distrito San Josecito, con una medida de
25	tres mil trecientos treinta y tres metros cuadrados, colinda al NORTE: con Natalia
26	Vargas Cordero y Juan Vargas Cordero, al SUR: Carlos Mora Castro, al OESTE:
27	Alexander Guzmán Artavia, y al ESTE: Dorian Valverde Acuña. Y con servidumbre
28	de paso con plano catastrado número H un millón seiscientos cuarenta y ocho mil
29	ciento veinticuatro, dos mil veinticuatro; estimado este acto en mil colonones. La
30	suscrita notaria da fe que el lote segregado se ajusta en todo al plano catastrado



PROCOLO



1 | indicando previamente, mismo que cuenta con los sellos respectivos de visado
2 | municipal. TERCERO: Continúa manifestando, que se constituye servidumbre de
3 | paso cayó fondo sirviente es el resto reservado de Natalia y Juan ambos de apellidos
4 | Vargas Cordero y el fondo dominante es el lote adjudicado a José Ignacio Vargas
5 | Cordero; quien acepta la adjudicación de dicha servidumbre; será para el paso de
6 | peatones, vehículos, semovientes, con una longitud de cuarenta y cinco metros y un
7 | ancho de seis metros con dirección noroeste hacia sur este. Se estima este acto en
8 | mil colones. CUARTO: manifiesta el segundo y tercer compareciente que serán
9 | dueños en proporciones iguales a un medio cada uno del resto reservado que se
10 | describe de la siguiente forma: NATURALEZA: terreno para construir con arboles
11 | frutales , situado: en la provincia de Heredia, cantón número cinco, distrito número
12 | dos San Josecito, con una medida de tres mil trescientos treinta y tres metros
13 | cuadrados, con una totalidad de seis mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados,
14 | colinda al NORTE: con Ana Carmen López Carballo, al SUR: Carlos Mora Castro, al
15 | OESTE: Juan Ignacio Vargas Cordero, y al ESTE: Dorian Valverde Acuña. La suscrita
16 | notaria, advirtió y explico a los comparecientes del valor y la trascendencia legales
17 | de sus estipulaciones y renunciaciones e indican que lo entienden y acepten plenamente,
18 | dejo constancia de en mi archivo de referencia de toda la documentación relacionada
19 | para los actos autorizados. Es todo. Expido un primer testimonio dentro del termino
20 | de ley. Leo lo escrito a los comparecientes, resultan conformes y firmamos, en la
21 | ciudad de San José, guayabo de Mora, a las catorce horas treinta minutos del
22 | dieciséis de julio mil veinticuatro. *NATALIA VARGAS CORDERO*

23 | José Ignacio Vargas Cordero *JUAN VARGAS CORDERO* Ivannia Alvarado Rivera

24 |

25 |

26 |

27 |

28 |

29 |

30 |

Testimonio

IVANNIA ALVARADO RIVERA
111270122



Adjudicación en pago de su derecho - Constitución de Servidumbre
Hermanos Vargas Cordero

To mo: 2024
Asstento: 251252
Fecha: 2-
07-2024
Hora: 14:32

NUMERO UNO: Ante mi IVANNIA ALVARADO RIVERA, notaria publica con oficina abierta en Guayabo de Mora, cien metros sur oeste de Coopesantos, calle los Sauces, comparecen: José Ignacio Vargas Cordero, mayor, soltero, ingeniero, vecino de San Rafael de Heredia, condominio Santa Rita, casa número catorce, con cédula de identidad número cuatro - mil ciento veintiocho - cero ciento cuarenta y cuatro, Natalia Vargas Cordero, mayor, casada en primeras nupcias, médico, vecina de Cartago, trecientos metros oeste de la Basílica de los Ángeles, casa esquinera con portones blancos, con cédula de identidad número cuatro- mil ciento treinta - cero ciento noventa, y Juan Vargas Cordero, mayor , soltero, anesthesiólogo, vecino de Alajuela, el Coyol, condominio las Palmeras, casa número setenta, con cédula de identidad número cuatro - mil cuarenta y ocho - cero ciento doce, y Dicen: PRIMERO: Que son dueños de la finca inscrita en el Registro Público ,con matrícula Heredia seiscientos cuarenta y un mil trescientos ochenta y cinco, sub matrícula cero cero uno, cero cero dos, cero cero tres, NATURALEZA: terreno para construir con árboles frutales, situado: en la provincia de Heredia, cantón número cinco, distrito dos San Josecito, con una medida de diez mil metros cuadrados, Colinda: al NORTE: Ana Carmen López Carballo, al SUR: Carlos Mora Castro, al ESTE: Alexander Guzmán Artavia Y al OESTE: Dorian Valverde Acuña, con plano catastrado número H ciento cincuenta y cuatro mil quinientos treinta ,dos mil dieciocho. SEGUNDO: indica los comparecientes, que la finca descrita en el punto primero, segrega un lote, para que se le adjudique a José Ignacio Vargas Cordero, en pagó a su derecho sub matrícula cero cero dos, el lote que se describe de la siguiente manera: NATURALEZA: terreno para construir con frutales, situada en la provincia de Heredia, cantón número cinco, distrito

San Josecito, con una medida de tres mil trescientos treinta y tres metros cuadrados, colinda al NORTE: con Natalia Vargas Cordero y Juan Vargas Cordero, al SUR: Carlos Mora Castro, al OESTE: Alexander Guzmán Artavía, y al ESTE: Dorian Valverde Acuña. Y con servidumbre de paso con plano catastrado número H un millón seiscientos cuarenta y ocho mil ciento veinticuatro, dos mil veinticuatro; estimado este acto en mil colones. La suscrita notaria da fe que el lote segregado se ajusta en todo al plano catastrado indicando previamente, mismo que cuenta con los sellos respectivos de visado municipal. TERCERO: Continúa manifestando, que se constituye servidumbre de paso cayó fondo sirviente es el resto reservado de Natalia y Juan ambos de apellidos Vargas Cordero y el fondo dominante es el lote adjudicado a José Ignacio Vargas Cordero; quien acepta la adjudicación de dicha servidumbre, dicha servidumbre será para el paso de peatones, vehículos, semovientes, con una longitud de cuarenta y cinco metros y un ancho de seis metros con dirección noroeste hacia sur este. Se estima este acto en mil colones. CUARTO: manifiesta el segundo y tercer compareciente que serán dueños en proporciones iguales a un medio cada uno del resto reservado que se describe de la siguiente forma: NATURALEZA: terreno para construir con árboles frutales , situado: en la provincia de en la provincia de Heredia, cantón número cinco, distrito número dos San Josecito, con una medida de tres mil trescientos treinta y tres metros cuadrados, con una totalidad de seis mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados, colinda al NORTE: con Ana Carmen López Carballo, al SUR: Carlos Mora Castro, al OESTE: José Ignacio Vargas Cordero, y al ESTE: Dorian Valverde Acuña. La suscrita notaria, advirtió y explico a los comparecientes del valor y la trascendencia legales de sus estipulaciones y renunciaciones e indican que lo entienden y acepten plenamente, dejo constancia de en mi archivo de referencia de toda la documentación relacionada para los actos autorizados. Es todo. Expendo un primer testimonio dentro del término de ley. Leo lo escrito a los comparecientes, resultan conformes y firmamos, en la ciudad de San José, Guayabo de Mora, a las catorce horas treinta minutos del dieciséis de julio del dos mil



IVANNIA ALVARADO RIVERA
111270122



veinticuatro.

(Firmas). Ilegible (Natalia Vargas Cordero) //Ilegible (José Ignacio Vargas Cordero) // Ilegible (Juan Vargas Cordero) // Ilegible (Ivannia Alvarado Rivera. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO UNO, INICIA EN FOLIO UNO VUELTO Y FINALIZA AL FOLIO DOS FRENTE DEL TOMO PRIMERO DE MI PROTOCOLO LA CUAL CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.

IVANNIA ALVÁRADO RÍVERA



Razón Notarial


HAGO COSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES A LA CANCELACION DE LA ADJUDICACION DE LOTE EN PAGO DE DERECHO MEDIANTE ENTERO BANCARIO NÚMERO CUATRO CUATRO DOS CUATRO OCHO UNO NUEVE NUEVE-TRES Y LOS CORRESPONDIENTES A LA CONSTITUCION DE LA SERVIDUMBRE MEDIANTE ENTERO BANCARIO NÚMERO CUATRO CUATRO DOS CUATRO OCHO DOS SEIS SIETE - CERO. GUAYABO DE MORA, DIECISEIS DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO. CEDULA UNO MIL CIENTO VEINTI SIETE - CERO CIENTO VEINTI DOS.

LICDA.IVANNIA ALVARADO RIVERA

IVANNIA ALVÁRADO RÍVERA



CONSULTAS CIVILES


TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
 CONSULTAS CIVILES

Inicio Consultar Cédula Consultar Nombre Salir

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)
[SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#)
[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula	401580688	Fecha Nacimiento	12-02-1980
Nombre Completo	Jose Ignacio Vargas Cordero	Nacionalidad	Costarricense
Apellido(s) completo		Edad	44 años
Apellido(s)	Andres Vargas Solis	Matrimonio	NO
Patronímico	○		
Y	Laura Cordero Mora		
Beneficiario	○		

[Ver Más Datos](#)

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

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
<p>Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos en hijos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento fue registrado antes del año 2001, no se mostrará en esta consulta y que se debe seguir la correspondiente vía para solicitar la actualización de la información, mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizacionhijos@tse.gob.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos en la Base de Datos Registrales y adjuntarlo a correo.</p> <p>Inicio</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1995.</p> <p>Inicio</p>	

CITA NO	FECHA	TIPO
725444544544	07/01/1978	MATRIMONIO

TRIBUNAL SUPLENTE DE ELECTORES

CONSULTAS CIVILES

Inicio Consultar Cédula Consultar Nombre Borrar

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

<p>Numero de Cédula: 411300190</p> <p>Nombre completo: Natalia Vargas Cordero</p> <p>Concedida por: Andrés Vargas Solís</p> <p>Identificación: ○</p> <p>Identificación: Laura Cordero Mora</p> <p>Identificación: ○</p>	<p>Fecha Nacimiento: 13-03-1982</p> <p>Edad: 42 años</p> <p>Sexo: Mo.</p> <p>Margen: Mo.</p> <p style="text-align: right;">Ver más Detalles</p>
---	---

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

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
<p>Esta consulta desplegará la información de aquellos matrimonios celebrados a partir del año 2011. En caso de desparecer esta información, los registros de los años y no se incluyan en esta consulta, se debe esperar consecuencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a registro@tribunal.gov.ec o al número telefónico 022522000. Que en caso de que se desea consultar el formulario Actualización de Hijos en la Base de Datos pregunte por el y adjuntarlo a correo.</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1985.</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1985.</p>

CITA NO	FECHA	TIPO
725444544544	07/01/1978	MATRIMONIO

TRIBUNAL SUPLENTE DE DECISIONES
CONSULTAS CIVILES

Home Consultar Ciudad Consultar Nombre Buscar

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Numero de Ciudad	41048-0112	Fecha Nacimiento	08-04-1978
Nombre Completo	Juan Vargas Cordero	Edad	46 años
Calle y Numero	Andro Vargas Solis	Estado	NO
Municipio	Loma Cordero Mora	Municipio	
Distrito			
Observaciones			

[Ver Más Detalles](#)

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

Hijos Registrados	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION						
<p>Esta consulta desplegará la información de aquellos matrimonios celebrados a partir del año 1978. En caso de divorcios con hijos, se podrá visualizar la información de los hijos y no se mostrará en esta pantalla si se ha otorgado alguna inscripción. Se debe prestar la atención de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: consultas@tribunaldecid.com, para lo cual se deberá completar el Formulario Actualización de Hijos en la Base de Datos Registrales y adjuntar el costo.</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1978.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>CITA NO</th> <th>FECHA</th> <th>TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>725444544544</td> <td>07/01/1978</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> </tbody> </table>	CITA NO	FECHA	TIPO	725444544544	07/01/1978	MATRIMONIO	
CITA NO	FECHA	TIPO						
725444544544	07/01/1978	MATRIMONIO						

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA
MATRICULA: 6-418651 - -001-002 -003**

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO SAN JOSECITO-SAN RAFAEL CANTON 5- DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:**

NORTE: ANA CARMEN LOPEZ CARBALLO

SUR: CARLOS MORA CASTRO

ESTE: ALEXANDER GUZMAN ARTAVIA

OESTE: DORIAN VALVERDE ACUÑA

MIDE: DIES MIL METROS CUADRADOS

PLANO:H-154530-2024 DERECHOS:

DERECHOS:

1 NATALIA VARGAS CORDERO

CEDULA IDENTIDAD 4-1130-0190

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

DUEÑO DE UN TERCIO DE LA NUDA

GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES

2 JOSE IGNACIO VARGAS CORDERO

CEDULA IDENTIDAD 4-1128-0144

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

DUEÑO DE UN TERCIO DE LA NUDA

GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES

3 JUAN VARGAS CORDERO

CEDULA IDENTIDAD 4-1130-0190

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

DUEÑO DE UN TERCIO DE LA NUDA

GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES

EMITIDO 1 -7- 2024 a las 14:42 horas

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 6-418651 - -001

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 6-418651 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO SAN JOSECITO-SAN RAFAEL CANTON 5- DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS:

NORTE: ANA CARMEN LOPEZ CARBALLO

SUR: CARLOS MORA CASTRO

ESTE: ALEXANDER GUZMAN ARTAVIA

OESTE: DORIAN VALVERDE ACUÑA

MIDE: DIES MIL METROS CUADRADOS

PLANO: H-154530-2024 DERECHOS:

VALOR FISCAL:6.000.000.00

PROPIETARIO:

1 NATALIA VARGAS CORDERO

CEDULA IDENTIDAD 4-1130-0190

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACION O PRECIO: 2.000.000.00

DUEÑO DE UN TERCIO EN LA FINCA

PRESENTACION:2014-00123355

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCION: 14 DE FEBRERO 2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES O AFECTACIONES: NO HAY

Emitido: 1 -07-2024 A LAS 14:00 HORAS

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 6-418651 - -002

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 6-418651 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 002
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO SAN JOSECITO-SAN RAFAEL CANTON 5- DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS:

NORTE: ANA CARMEN LOPEZ CARBALLO

SUR: CARLOS MORA CASTRO

ESTE: ALEXANDER GUZMAN ARTAVIA

OESTE: DORIAN VALVERDE ACUÑA

MIDE: DIES MIL METROS CUADRADOS

PLANO:H-154530-2024 DERECHOS:

VALOR FISCAL:6.000.000.00

PROPIETARIO:

JOSE IGNACIO VARGAS CORDERO

CEDULA IDENTIDAD 4-1128-0144

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACION O PRECIO: 2.000.000.00

DUEÑO DE UN TERCIO DE LA FINCA

PRESENTACION: 2014-OO123355

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCION:14 DE FEBRERO

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES: NO HAY

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 6-418651 - -001

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 4-418651 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 003
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO SAN JOSECITO-SAN RAFAEL CANTON 5- DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS:

NORTE: ANA CARMEN LOPEZ CARBALLO

SUR: CARLOS MORA CASTRO

ESTE: ALEXANDER GUZMAN ARTAVIA

OESTE: DORIAN VALVERDE ACUÑA

MIDE: DIES MIL METROS CUADRADOS

PLANO:H-154530-2024 DERECHOS:

VALOR FISCAL:6.000.000.00

PRPIETARIO:

JUAN VARGAS CORDERO

CEDULA IDENTIDAD 4-1130-0190

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACION O PRECIO: 2. 000.000.00

DUEÑO DE UN TERCIO DE LA FINCA

PRESENTACION:2014-00123355

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

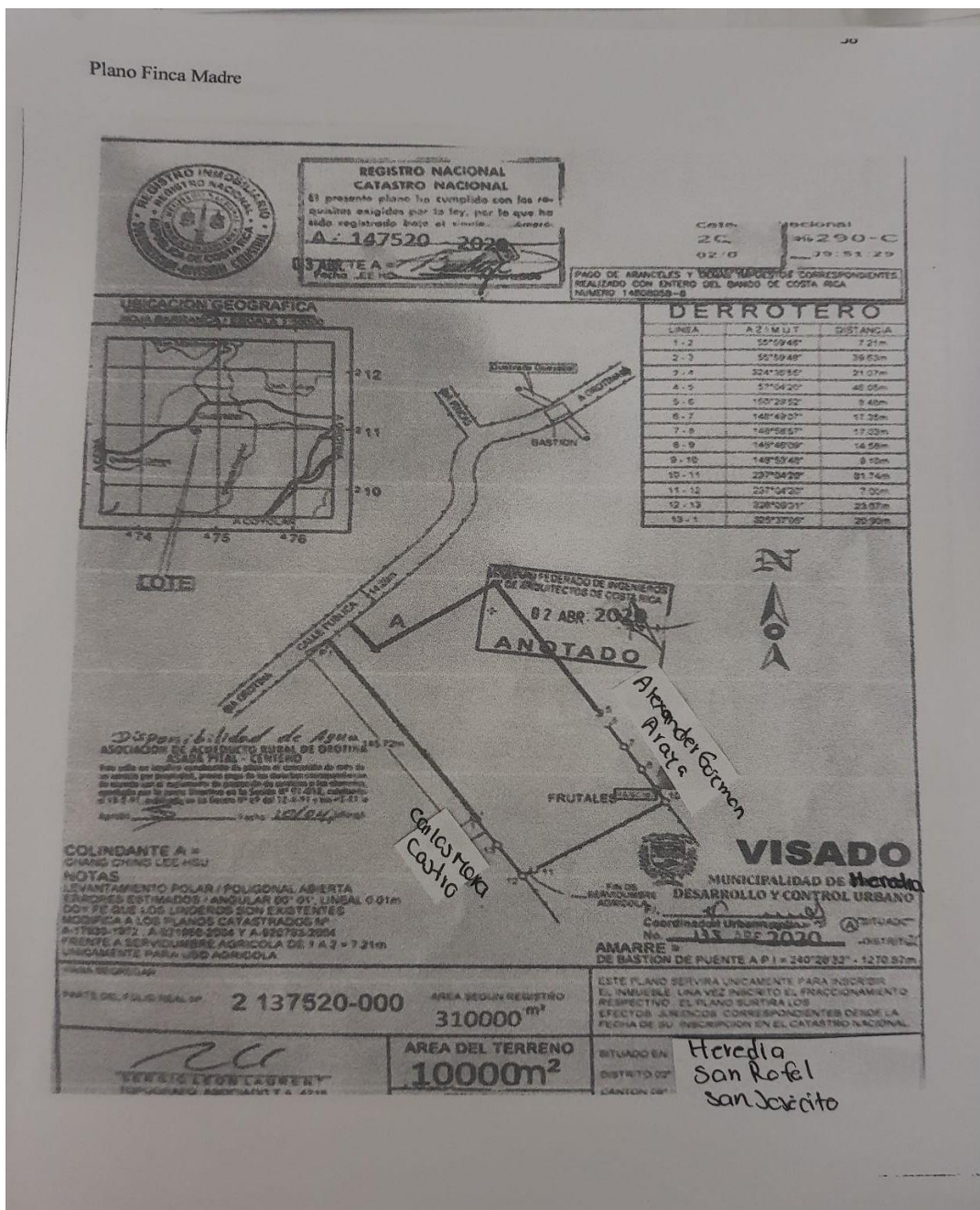
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES O AFECTACIONES: NO HAY

EMITIDO 1 -7- 2024 a las 14:08 horas

Plano madre

Plano Finca Madre



PLANO PARA SEGREGAR

Plano Para Segregar





index
El portal notarial

NOTARIA PUBLICA. IVANNIA ALVARADO RIVERA

CARNET. 29807

INDICE SEGUNDA QUINCENA DE JULIO 2024

DEL QUINCE AL TREINTA Y UNO DE JULIO, 2024

TOMO NÚMERO	FOLIO INICIO	FOLIO FINAL	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES	CONOTARIADO
1	1 vuelto	frente	16- 07- 2024	14:30	SEGREGACION Y ADJUDICACION EN PAGO DE SU DERECHO CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE	JOSE VARGAS CORDERO NATALIA VARGAS CORDERO JUAN VARGAS CORDERO	-

LICENCIADA. IVANNIA ALVARADO RIVERA



Factura

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION

ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)
COMPROBANTE ELECTRONICO



Consecutivo 1 Plazo de crédito:
Clave 506000044545454E276565565500000077877 Condición de venta: Contado
Fecha 12/04/2022 16:35:45 Medio de pago: Transferencia-depósito bancario
Tipo de documento Factura electrónica

DATOS DEL EMISOR

Nombre: IVANNIA ALVARADO RIVERA Cédula: 101230456
Nombre comercial:
E-mail: servicioslegales16@gmail.com Teléfono: 8635-1111
Provincia: San Jose Cantón: Mora
Distrito: Mora Barrio: SAUCES
Otras señas: COSTADO SURESTE DE LA IGLESIA CATOLICA

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: JOSE IGNACIOVARGAS CORDERO Cédula: 11470587
E-mail: ernestopc12@GMAIL.COM Teléfono: 74856985
Provincia: HEREDIA Cantón: HEREDIA
Distrito: SAN JOSECITO Barrio:

Línea	Código	Detalle del producto	Cant	Unidad	Precio unitario	Monto	Descuento	Total
1	1	SEGREGACIONY ADJUDICACION EN PAGO DE DERECHO CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE	1	Servicios profesionales	378.750,00	378.750,00	0,00	338.750,00
Observaciones (otros)				Total, de servicios gravados				
				Total, de servicios exentos		378.750,00		
				Total, de servicios exonerados				
				Total, de mercancías gravadas				
				Total, de mercancías exentas				
				Total, de mercancías exoneradas				
				Total, gravado				
				Total, exento				
				Total, exonerado		378.350,00		
				Total, venta		378.350,00		
				Total, descuento				
				Total, venta neta				
				Total, impuestos		49237,50		
				Total, IVA Devuelto				
				Total, Otros Cargos				
				Total, Comprobante		427.587,50		

Código moneda.....

CRC

Tipo de cambio.....

"Autorizada mediante resolución N° DGT-R-011-2020 del 20-06-2020"

0

Enteros 1

Consulta de Timbres de un Entero

DETALLE DEL ENTERO

Número de Entero: 44248199-3 **Registro:** BIENES INMUEBLES
Boleta de Seguridad: 1 **Acto:** ADJUDIC LOTE EN PAGO DE DERECH
Monto Tasado: 4,845.00 **Estado:** PAGADO

Timbre	Descripción	Monto Original	Descuento	Monto Total
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	2,000.00	120.00	1,880.00
005	TIMBRE FISCAL	625.00	37.50	587.50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	2,200.00	132.00	2,068.00
	TOTALES	4,845.00	290.70	4,554.30

[Regresar](#)

BCR29/01/2021 9:59:01

Consulta de Timbres de un Entero**DETALLE DEL ENTERO**

Número de Entero: 44248268-0 **Registro:** BIENES INMUEBLES
Boleta de Seguridad: 1 **Acto:** SERVIDUMBRE (DE PASO, ALERO, ETC)
Monto Tasado: 8,145.00 **Estado:** PAGADO

Timbre	Descripción	Monto Original	Descuento	Monto Total
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	2,000.00	120.00	1,880.00
005	TIMBRE FISCAL	625.00	37.50	587.50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	5,500.00	330.00	5,170.00
	TOTALES	8,145.00	488.70	7,656.30

[Regresar](#)

BCR29/01/2024 9:54:04

Boleta de seguridad

REGISTRO NACIONAL
Inmobiliario

BOLETA DE SEGURIDAD
N.º 1102084
SERIE

REGISTRO INMOBILIARIO

PARTES José Ignacio Varga Cardero

NOTARIO Ivannia Alvarado Rivera


Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad, su validez es responsabilidad del notario.
En caso de error o inconsistencia debe informarse al respecto por escrito, indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta (s) a la oficina de Transmisión e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

ARASELES Y HONORARIOS

Actas notariales (con efectos registrales) Protocolización se cobra aparte. 🌟

Aplicar 6% descuento en timbres.


CALCULAR Agregar leyenda




Anotaciones

Formularios relacionados

Otros Conceptos	Monto
	0.00
Total de otros conceptos	0.00

Agregar cargo 

Honorarios (Valor editable)	€90750.00
Porcentaje IVA (Valor editable)	13.00%

Modificar monto de honorarios o porcentaje del IVA 

Total de Gastos	€0.00
Honorarios Profesionales	€90,750.00
IVA	€11,797.50
Monto Total a Cobrar en Colones	€102,547.50

Archivo de referencia de protocolización

 **REPÚBLICA DE COSTA RICA**
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

4 1048 0112





Nombre: **JUAN**

1° Apellido: **VARGAS**

2° Apellido: **CORDERO**

Número de Cédula: 4- 1048-0112

Fecha de Nacimiento: 08 04 1978

Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL HEREDIA

Nombre del Padre: **ANDRES VARGAS SOLIS**

Nombre de la Madre: **LAURA CORDERO MORA**

Domicilio Electoral: **SAN FRANCISCO. HEREDIA**

 000637531

 REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

4 1130 0190



Nombre: NATALIA

1° Apellido: VARGAS

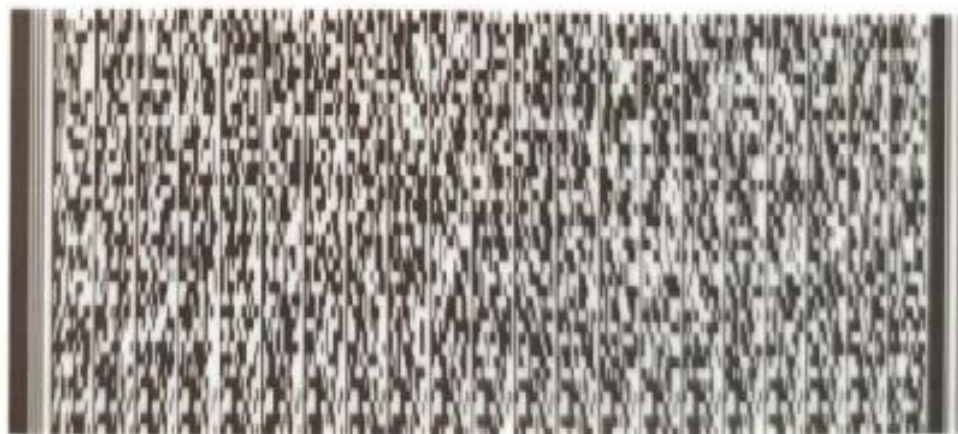
2° Apellido: CORDERO

Número de Cédula: 4 1130 0190

Fecha de Nacimiento: 13 03 1982

Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRRAL

Nombre del Padre ANDRES VARGAS SOLIS



000637531





REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

4 0158 0688

Nombre: José Ignacio v

1. Apellido: Vargas

2. Apellido: Cordero

CC.



Número de Cédula: 4 -0158-0688

Fecha de Nacimiento: 12 02 1980

Lugar de Nacimiento: HOSPITAL SAN VICENTE DE PAUL

Nombre del Padre ANDRE VARGAS SOLIS

Nombre de la Madre: LAURA CORDERO MORA



000637531

COPIA DE INSTRUMENTOS NOTARIALES

1	NUMEROUNO: Ante mi IVANNIA ALVARADO RIVERA, notaria publica con oficina
2	abierta en Guayabo de Mora, cien metros sur oeste de Coopesantos, calle los Sauces,
3	comparecen: José Ignacio Vargas Cordero, mayor, soltero, ingeniero, vecino de San
4	Rafael de Heredia, condominio Santa Rita, casa número catorce, con cédula de
5	identidad número cuatro - mil ciento veintiocho - cero ciento cuarenta y cuatro,
6	Natalia Vargas Cordero, mayor, casada en primeras nupcias, médico, vecina de
7	Cartago, trecientos metros oeste de la Basílica de los Ángeles, casa esquinera con
8	portones blancos, con cédula de identidad número cuatro- mil ciento treinta - cero
9	ciento noventa, y Juan Vargas Cordero, mayor , soltero, anestesiólogo, vecino de
10	Alajuela, el Coyol, condominio las Palmeras, casa número setenta, con cédula de
11	identidad número cuatro - mil cuarenta y ocho - cero ciento doce, y Dicen:
12	PRIMERO: Que son dueños de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario del Registro
13	Nacional ,con matrícula Heredia seiscientos cuarenta y un mil trecientos ochenta y
14	cinco, sub matricula cero cero uno, cero cero dos, cero cero tres, NATURALEZA:
15	terreno para construir con árboles frutales, situado: en la provincia de Heredia,
16	cantón número cinco, distrito dos San Josecito, con una medida de diez mil metros
17	cuadrados, Colinda: al NORTE: Ana Carmen López Carballo, al SUR: Carlos Mora
18	Castro, al ESTE: Alexander Guzmán Artavia Y al OESTE: Dorian Valverde Acuña, con
19	plano catastrado número H ciento cincuenta y cuatro mil quinientos treinta ,dos mil
20	dieciocho. SEGUNDO: indica los comparecientes, que la finca descrita en el punto
21	primero, segrega un lote, para que se le adjudique a José Ignacio Vargas Cordero,
22	en pagó a su derecho sub matricula cero cero dos, el lote que se describe de la
23	siguiente manera: NATURALEZA: terreno para construir con frutales, situada en la
24	provincia de Heredia, cantón número cinco, distrito San Josecito, con una medida de
25	tres mil trecientos treinta y tres metros cuadrados, colinda al NORTE: con Natalia
26	Vargas Cordero y Juan Vargas Cordero, al SUR: Carlos Mora Castro, al OESTE:
27	Alexander Guzmán Artavia, y al ESTE: Dorian Valverde Acuña. Y con servidumbre
28	de paso con plano catastrado número H un millón seiscientos cuarenta y ocho mil
29	ciento veinticuatro, dos mil veinticuatro; estimado este acto en mil colonones. La
30	suscrita notaria da fe que el lote segregado se ajusta en todo al plano catastrado



PROTOCOLO



1	indicando previamente, mismo que cuenta con los sellos respectivos de visado
2	municipal. TERCERO: Continúa manifestando, que se constituye servidumbre de
3	paso cayó fondo sirviente es el resto reservado de Natalia y Juan ambos de apellidos
4	Vargas Cordero y el fondo dominante es el lote adjudicado a José Ignacio Vargas
5	Cordero; quien acepta la adjudicación de dicha servidumbre; será para el paso de
6	peatones, vehículos, semovientes, con una longitud de cuarenta y cinco metros y un
7	ancho de seis metros con dirección noroeste hacia sur este. Se estima este acto en
8	mil colones. CUARTO: manifiesta el segundo y tercer compareciente que serán
9	dueños en proporciones iguales a un medio cada uno del resto reservado que se
10	describe de la siguiente forma: NATURALEZA: terreno para construir con arboles
11	frutales , situado: en la provincia de Heredia, cantón número cinco, distrito número
12	dos San Josecito, con una medida de tres mil trescientos treinta y tres metros
13	cuadrados, con una totalidad de seis mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados,
14	colinda al NORTE: con Ana Carmen López Carballo, al SUR: Carlos Mora Castro, al
15	OESTE: Juan Ignacio Vargas Cordero, y al ESTE: Dorian Valverde Acuña. La suscrita
16	notaria, advirtió y explico a los comparecientes del valor y la trascendencia legales
17	de sus estipulaciones y renunciaciones e indican que lo entienden y acepten plenamente,
18	dejo constancia de en mi archivo de referencia de toda la documentación relacionada
19	para los actos autorizados. Es todo. Expido un primer testimonio dentro del termino
20	de ley. Leo lo escrito a los comparecientes, resultan conformes y firmamos, en la
21	ciudad de San José, guayabo de Mora, a las catorce horas treinta minutos del
22	dieciséis de julio mil veinticuatro. <i>NATALIA VARGAS CORDERO</i>
23	<i>José Ignacio Vargas Cordero JUAN VARGAS CORDERO Ivannia Alvarado Rivera</i>
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	



IVANNIA ALVARADO RIVERA
111270122



Adjudicación en pago de su derecho - Constitución de Servidumbre
Hermanos Vargas Cordero

Tomo: 2024
Asiento: 251252
Fecha: 2-07-2024
Hora: 14:32

NUMERO UNO: Ante mi IVANNIA ALVARADO RIVERA, notaria publica con oficina abierta en Guayabo de Mora, cien metros sur oeste de Coopesantos, calle los Sauces, comparecen: José Ignacio Vargas Cordero, mayor, soltero, ingeniero, vecino de San Rafael de Heredia, condominio Santa Rita, casa número catorce, con cédula de identidad número cuatro - mil ciento veintiocho - cero ciento cuarenta y cuatro, Natalia Vargas Cordero, mayor, casada en primeras nupcias, médico, vecina de Cartago, trecientos metros oeste de la Basílica de los Ángeles, casa esquinera con portones blancos, con cédula de identidad número cuatro- mil ciento treinta - cero ciento noventa, y Juan Vargas Cordero, mayor , soltero, anesthesiólogo, vecino de Alajuela, el Coyol, condominio las Palmeras, casa número setenta, con cédula de identidad número cuatro - mil cuarenta y ocho - cero ciento doce, y Dicen: PRIMERO: Que son dueños de la finca inscrita en el Registro Público ,con matrícula Heredia seiscientos cuarenta y un mil trescientos ochenta y cinco, sub matrícula cero cero uno, cero cero dos, cero cero tres, NATURALEZA: terreno para construir con árboles frutales, situado: en la provincia de Heredia, cantón número cinco, distrito dos San Josecito, con una medida de diez mil metros cuadrados, Colinda: al NORTE: Ana Carmen López Carballo, al SUR: Carlos Mora Castro, al ESTE: Alexander Guzmán Artavia Y al OESTE: Dorian Valverde Acuña, con plano catastrado número H ciento cincuenta y cuatro mil quinientos treinta ,dos mil dieciocho. SEGUNDO: indica los comparecientes, que la finca descrita en el punto primero, segrega un lote, para que se le adjudique a José Ignacio Vargas Cordero, en pagó a su derecho sub matricula cero cero dos, el lote que se describe de la siguiente manera: NATURALEZA: terreno para construir con frutales, situada en la provincia de Heredia, cantón número cinco, distrito



IVANNIA ALVARADO RIVERA
111270122

29189 5266588958

IVANNIA ALVARADO RIVERA
111270122



San Josecito, con una medida de tres mil trescientos treinta y tres metros cuadrados, colinda al NORTE: con Natalia Vargas Cordero y Juan Vargas Cordero, al SUR: Carlos Mora Castro, al OESTE: Alexander Guzmán Artavía, y al ESTE: Dorian Valverde Acuña. Y con servidumbre de paso con plano catastrado número H un millón seiscientos cuarenta y ocho mil ciento veinticuatro, dos mil veinticuatro; estimado este acto en mil colones. La suscrita notaria da fe que el lote segregado se ajusta en todo al plano catastrado indicando previamente, mismo que cuenta con los sellos respectivos de visado municipal. TERCERO: Continúa manifestando, que se constituye servidumbre de paso cayó fondo sirviente es el resto reservado de Natalia y Juan ambos de apellidos Vargas Cordero y el fondo dominante es el lote adjudicado a José Ignacio Vargas Cordero; quien acepta la adjudicación de dicha servidumbre, dicha servidumbre será para el paso de peatones, vehículos, semovientes, con una longitud de cuarenta y cinco metros y un ancho de seis metros con dirección noroeste hacia sur este. Se estima este acto en mil colones. CUARTO: manifiesta el segundo y tercer compareciente que serán dueños en proporciones iguales a un medio cada uno del resto reservado que se describe de la siguiente forma: NATURALEZA: terreno para construir con árboles frutales , situado: en la provincia de en la provincia de Heredia, cantón número cinco, distrito número dos San Josecito, con una medida de tres mil trescientos treinta y tres metros cuadrados, con una totalidad de seis mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados, colinda al NORTE: con Ana Carmen López Carballo, al SUR: Carlos Mora Castro, al OESTE: José Ignacio Vargas Cordero, y al ESTE: Dorian Valverde Acuña. La suscrita notaria, advirtió y explico a los comparecientes del valor y la trascendencia legales de sus estipulaciones y renunciaciones e indican que lo entienden y acepten plenamente, dejo constancia de en mi archivo de referencia de toda la documentación relacionada para los actos autorizados. Es todo. Expido un primer testimonio dentro del término de ley. Leo lo escrito a los comparecientes, resultan conformes y firmamos, en la ciudad de San José, Guayabo de Mora, a las catorce horas treinta minutos del dieciséis de julio del dos mil





veinticuatro.

(Firmas). Ilegible (Natalia Vargas Cordero) //Ilegible (José Ignacio Vargas Cordero) // Ilegible (Juan Vargas Cordero) // Ilegible (Ivannia Alvarado Rivera. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO UNO, INICIA EN FOLIO UNO VUELTO Y FINALIZA AL FOLIO DOS FRENTE DEL TOMO PRIMERO DE MI PROTOCOLO LA CUAL CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.

IVANNIA ALVÁRADO RÍVERA



Razón Notarial

HAGO COSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES A LA CANCELACION DE LA ADJUDICACION DE LOTE EN PAGO DE DERECHO MEDIANTE ENTERO BANCARIO NÚMERO CUATRO CUATRO DOS CUATRO OCHO UNO NUEVE NUEVE-TRES Y LOS CORRESPONDIENTES A LA CONSTITUCION DE LA SERVIDUMBRE MEDIANTE ENTERO BANCARIO NÚMERO CUATRO CUATRO DOS CUATRO OCHO DOS SEIS SIETE - CERO. GUAYABO DE MORA, DIECISEIS DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO. CEDULA UNO MIL CIENTO VEINTI SIETE - CERO CIENTO VEINTI DOS.

LICDA.IVANNIA ALVARADO RIVERA

IVANNIA ALVÁRADO RÍVERA



REFERENCIAS

- Centro de Información Jurídica en Línea convenio Colegio de Abogados-Universidad de costa Rica. (2012). Informe de Investigación CIJUL. La compraventa civil y comercial. file:///C:/Users/DELL/Downloads/la_compraventa_civil_y_comercial.pdfhttp://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=44081&nValor3=46445&strTipM=TC
- Centro de Información Jurídica en Línea convenio Colegio de Abogados-Universidad de costa Rica. (2007). Informe de Investigación CIJUL. Principios Generales del Derecho Notarial. <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/2007/principios-generales-del-derecho-notarial/>
- Código Civil [CC]. Ley Número 63 de 1887. 28 de Setiembre 1987.(Costa Rica)
- Código de Comercio [C. Com]. Art. mayo de 2019 (Costa Rica).
- Código Notarial [CN]. Ley 7764 de 1998. 17 de abril de 1998 (Costa Rica).
- Legislación sobre el Registro Público de Costa Rica decretada en 1887 [Constitución Política].Legislación sobre el Registro Público de Costa Rica decretada en 1887 el reglamento del registro público. 1887
- Ley 3883 de 1977. LEY SOBRE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PUBLICO. 18 de noviembre de 1977.
- Registro Nacional (2022) Guía de Calificación. http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calific
- Sistema Costarricense de Información Jurídica, SINALEVI. (2012). Reglamento del Registro Público. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55371&nValor3=91931&strTipM=TC
- Sistema Costarricense de Información Jurídica, SINALEVI. (2013). Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Dirección Nacional de Notariado. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=74877&nValor3=102269&strTipM=TC

Sistema Costarricense de Información Jurídica, SINALEVI. (2014). Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC

Tribunal Disciplinario Notarial. Proceso disciplinario notarial. Resolución N.º 00259 – 2012. 16 de noviembre del 2012.

Tribunal Disciplinario Notarial. Proceso disciplinario notarial. VOTO NO. 198-2013. 27 de setiembre del 2013