

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS  
INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSGRADOS  
DERECHO.**

**ESPECIALIDAD DE DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TEMA CASO #03 (TRES)**

**COMPRAVENTA DE INMUEBLE CON EDIFICACIÓN QUE  
NO FORMA PARTE DE LA VENTA**

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

**ESTUDIANTE:**

**ROBIN ALVARADO GUEVARA**

DIRECTORA:

MSc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ,

ABRIL, 2024

## TABLA DE CONTENIDOS

<u>INTRODUCCIÓN</u>	3
<u>Descripción del caso</u>	3
<u>Proposito de análisis del caso</u>	4
<u>Objetivo General</u>	4
<u>Objetivos Específicos</u> .....	4
<u>MARCO NORMATIVO.</u>	5
<u>Normas Juridicas</u>	5
<u>Análisis Juridico y Argumentación</u>	9
<u>Intrumento Notarial.</u>	31
<u>Referencias.</u>	55

## INTRODUCCIÓN.

### Descripción del caso:

A su notaria se presentan la señora Andrea Lobo Calvo y el señor Tulio Amador Sandoval en representación (gerente) de la sociedad **Hermanos A y L SRL**. La sociedad tiene un capital de diez colones, representado por diez cuotas de mil colones cada una. El señor Amador tiene 7 cuotas y el señor Pedro José Madriz Calvo 3. La representación judicial y extrajudicial sin límite de suma la tiene el señor Amador como gerente con un poder generalísimo.

La primera le va a vender a la sociedad indicada un inmueble ubicado en La Suiza de Turrialba, por la suma de Cuarenta y dos millones de colones, que la sociedad pagará en un solo tracto, con las ganancias por la actividad cafetalera. La finca mide ochocientos veinte metros cuadrados.

La señora Andrea manifiesta que el inmueble mencionado tiene construido una edificación de cemento destinada a oficinas que mide 200 metros cuadrados más dos espacios que sirven de cochera techados. Esa edificación no forma parte del precio de la venta, puesto que se consideran mejoras, por tanto, la sociedad se compromete a pagar la edificación en un plazo de tres meses contados a partir del mes de setiembre 2023. El precio será de quinientos mil colones.

Los usuarios le piden que les indique cuál es la mejor manera de garantizar a ambas partes el cumplimiento de este pacto adicional.

### **Propósito del análisis del caso:**

En relación al análisis del caso, el propósito será referirse al análisis y estrategia que le vamos a informar a las partes involucradas, conforme al conocimiento adquirido durante el periodo de estudio para poder optar por la especialidad en Derecho Notarial y Registral.

### **Objetivo General:**

- Determinar y explicar los actos notariales necesarios y oportunos para la efectiva confección de un instrumento notarial sobre una compra de un bien inmueble de una persona físicas, la cual se dará en venta a una Sociedad con Responsabilidad Limitada, la cual mantiene una edificación que no será parte de la venta, por lo cual se constituirá una hipoteca.

### **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.

## MARCO NORMATIVO

En este escenario, se plasmarán las normas necesarias y específicas para el debido análisis del instrumento notarial y que otorgarán fundamento a la argumentación jurídica y notarial, se empleará jurisprudencia y doctrina que darán razonamiento jurídico e inductivo del caso.

### Normas Jurídicas.

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

Es importante indicar que, según el instrumento que vamos a analizar, será la compraventa, la cual, según el Poder Judicial de Costa Rica, se define como “contrato traslativo de dominio por el cual un vendedor transmite, o se obliga a transmitir, a un comprador la propiedad de un bien corporal a cambio del pago de un precio.... La compraventa es un contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto en dinero”. (Diccionario Usual del Poder Judicial, 2020).

Dentro del caso, podemos extraer del Código Notarial una parte esencial de la escritura, la cual comprende la comparecencia de las partes interesadas y los cuales tienen que estar de acuerdo con el contrato que se va a realizar en sede notarial, donde podemos mencionar del artículo 83, del Código Notarial:

## **ARTÍCULO 83.- Comparecencia**

En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exacta, así como la nacionalidad si son extranjeros.

### **Bases importantes:**

#### **1- Código Notarial y Lineamientos**

Ley Número 7764 (1998) – Código Notarial, es el que marca los parámetros bajo los cuales los Notarios deben de elaborar los instrumentos públicos, resguardando siempre la legalidad de estos siempre y cuando los notarios autoricemos instrumentos públicos debe apegarse siempre a los lineamientos exigidos por esta ley resguardando siempre el artículo 39.- Identificación de los comparecientes, artículo 40.- Capacidad de las personas, deber los notarios en presentar los instrumentos públicos según el índice registrar cada persona según su acto que corresponda indicar los actos notariales en este caso de bienes inmuebles y guardar en sus registros copia de las cédulas, planos catastrados, registro de gravamen, anotaciones u otras obligaciones con relación al Registro Nacional de Bienes Inmuebles.

#### **2- Código Civil de Costa Rica**

Ley Número 63 (28 de setiembre de 1887), título IV, artículo 24, 25, 43, 253, 254, 267, 268, 269, título VII, capítulo I, Registro Público, artículos 450, 451, 453, título VIII, de los modos de adquirir el dominio, artículo 480, título VIII, capítulo I, artículo 1251, 1252, 1253, 1256, capítulo III, artículo 1273 inciso 1, capítulo IV, artículo 1278, inciso 1, 2, 3, 4, 5, 6 7 y 8, artículo 1280 al 1287. Referente al traslado de dominio y mandato. Todos lo referentes a esos artículos hoy se refieren a los requisitos que se deben acatar por

el notario para proceder con el traspaso adicionalmente a los impuestos de ley que se deben cancelar.

- **De la Hipoteca.**

En el mismo cuerpo normativo, en el Título VI, Capítulo I, del artículo 409 al 425, nos habla de la constitución de la hipoteca.

3- **Código de Comercio.** Referente a las Juntas Directivas de las sociedades, las cuales tienen sus políticas de gobierno corporativo, contando con los requisitos legales para los efectos requeridos,

4- **Lineamientos para el Ejercicio y control del Servicio Notarial de DNN.**

Principios y Requisitos, artículo 4; sobre la objetividad e imparcialidad del notario con las partes.

5- **Dirección Nacional de Notariado (DNN).**

Directriz 0004, 2023 Dirección Registro de Personas Jurídicas.

6- **Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado.**

Estipula el artículo 64, sobre las labores que se incluyen en los honorarios de notariado.

7- **Guía de Calificación Registral – Bienes Inmuebles – Sociedades - Hipotecas.**

Relacionada a la Compraventa, sociedades y su representación, hipoteca de primer grado con plazo definido.

**8- Ley 7786, Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. DECLARACIÓN JURADA.**

Es importante indicar que, en relación a la Declaración Jurada, por el monto en que realizará la venta del bien inmueble, se tiene que someter al análisis jurídico del notario, y realizar en su defecto dentro del instrumento notarial, lo correspondiente a la declaración por superar el monto establecido.

**9- Jurisprudencia.**

Se conocerá lo indicado por la Sala en relación al Voto 00472 – 2018, sobre la Ley número 7786.

## ANÁLISIS JURIDICO Y ARGUMENTACIÓN

De acuerdo al cuadro principal presentado por los comparecientes, se debe analizar cuidadosamente cual es el deseo o pretensión de los clientes, ya que todo se debe de realizar bajo la objetividad y debido proceso, siendo que antes de realizar el instrumento público, tenemos que brindar la mejor asesoría para ambas partes de forma objetiva y no causar ningún perjuicio a las partes; así como lo dice la norma de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, donde cita textualmente: “**Artículo 4. Imparcialidad.** El notario público debe actuar de manera objetiva e imparcial en relación con las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados, apegado a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia”.

De esta manera, nosotros como Notaros Públicos, debemos tener un excelente conocimiento de los procedimientos y facultades que tenemos, así como manifestar cuales son los requisitos que tienen que tener los comparecientes para iniciar con el proceso.

De forma más ordenada, el notario estando en su oficina ya registrada en la DNN; podrá seguir algunos pasos para recomendar y solicitar dichos documentos, expuestos de la siguiente forma:

- 1- En nuestro caso en particular, la señora **Andrea Lobo Calvo**, desea vender una propiedad a su nombre, bien inmueble ubicado en la zona de Cartago, Turrialba, La Suiza; misma que al ser objeto de venta, así como lo exige el Código Civil, 2024, puede la señora Andrea Lobo disponer de su bien y traspasarlo al monto convenido; normativa que se describe de la siguiente forma: “Artículo 1049.- La

venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio... Artículo 1067.- A falta de estipulación, los gastos de escritura y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor” Aquí es importante que los gastos del instrumento notarial serán acordados por las partes.

Mediante la plataforma electrónica del Registro Civil de Costa Rica se procederá a constatar la veracidad de la compareciente, así como sus datos personales para la escritura pública, capacidad jurídica.

- 2- De esta forma, tenemos que solicitarle los documentos respectivos, como el documento de identificación personal, datos de la propiedad con el fin de obtener los detalles de gravamen, anotaciones, embargos, historial del bien, y si efectivamente la señora Andrea Lobo tiene las facultades para poder vender dicha propiedad.
  
- 3- En relación al compareciente de nombre **Tulio Amador Sandoval**, el cual goza de una representación judicial y extrajudicial sin límite de suma como Gerente con un Poder Generalísimo de la mercantil Hermanos A y L SRL, mismos documentos que tendrán que ser sujetos a un gran escrutinio por nuestra parte, ya que, el compareciente Amador Sandoval tendría que tener registrador el Poder que goza en el registro respectivo en Personerías Jurídicas, enlace web: <https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/consultaMorosidadPJIIntern.a.jspx>; así como obtener las calidades de los documentos personales, capacidad jurídica para actuar y verificar si existe algún impedimento de la sociedad para obtener bienes.

- 4- Hablando de la sociedad de marras, la cual responde al nombre de **Hermanos A y L SRL**, la misma representada por el señor Amador Sandoval, se tendrá que constatar si se encuentra registrada en el sistema correspondiente, se detalla el enlace web <https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/paramConsultaJuridicaCedula.jspx>; corroborando de esta forma la inscripción formal y cuáles son los representantes legales con facultades para poder adquirir bienes, para los efectos respectivos.

Según la Dirección Nacional de Notariado, mediante la **DIRECTRIZ DPJ-004-2023**, sobre el Registro de Personas Jurídicas, facilita lo siguiente:

*I. Se ordena la habilitación de la Oficina de Diario Único del Registro Nacional, para la presentación de documentos de constitución de sociedades anónimas y sociedades de responsabilidad limitada cuyo capital sea pagado en dinero efectivo o títulos valores, ya sea por medio de Ventilla Digital o en formato papel. II. Se instruye a la Dirección de Personas Jurídicas ejecutar las acciones administrativas que, bajo su competencia sustantiva, considere necesarias y pertinentes para la registración de este tipo de documentos, tanto para las nuevas presentaciones, como para aquellos formularios que estando defectuosos no puedan continuar su tramitación por la vía de la plataforma de “TramiteYa” de RACSA. **Los notarios tienen la posibilidad de consultar en el portal web del Registro Nacional apartado Personas Jurídicas el estado del trámite del formulario por citas de presentación, para verificar si el mismo se encuentra inscrito, defectuoso, cancelado.***

Esta ventanilla digital nos permite a los notarios, poder conocer detalles de las sociedades inscritas o sus defectos o anotaciones.

- 5- El Notario demostrando conocimiento, ocupa analizar, verificar y observar el Libro de Actas de Asambleas, Actas de Socios y Actas de Junta Directiva de la sociedad Hermanos A y L SRL; con el fin de corroborar quienes conforman la Junta Directiva de la sociedad, establecer si el señor Tulio Amador cuenta con la representación de Gerente, con un Poder Generalísimo judicial y extrajudicial sin límite de suma, además verificar si **Tulio Amador cuenta con siete cuotas de mil colones**, y el señor Pedro, el cual no comparece, tiene tres cuotas.
- 6- Además, si existe el acuerdo de Junta Directiva de la mercantil Hermanos A y L SRL de adquirir el bien inmueble de la señora Andrea Lobo Calvo, ubicado en Cartago, Turrialba, La Suiza; misma que en el instrumento notarial se establecerá la constancia como una Dación de fe notarial, sobre la vista de la autorización de Junta directiva mediante el número de acta, folio y libro respectivo, debidamente legalizado por la Dirección General de Tributación Directa y que al efecto lleva la sociedad compradora.

Es importante mencionar que, según la norma que regula el comercio, se tiene que establecer los acuerdos mediante Junta Directiva de la sociedad, citando textualmente el artículo 32 ter del Código de Comercio, que dice...

Las empresas, **sociedades** y otras figuras reguladas por el presente Código deben adoptar políticas de gobierno corporativo aprobadas por la Junta Directiva u órgano equivalente, las cuales deben incluir al menos lo siguiente:

- a) La obligación de que toda transacción de la empresa que involucre **la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos**

**de esta con el gerente general**, con alguno de los miembros de la Junta Directiva o con partes relacionadas con estos deba ser reportada previamente a la Junta por quien esté involucrado en la transacción, proporcionándole toda la información relevante sobre el interés de las partes en la transacción. Dicha persona deberá inhibirse de la toma de la decisión, respecto de la transacción en cuestión. En relación con el concepto de partes relacionadas con el gerente o los miembros de Junta deben considerarse los criterios para identificar relaciones de influencia e interés entre personas y entidades dispuestos mediante decreto ejecutivo emitido por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), a propuesta del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif), para lo cual se tomará en consideración las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por el órgano competente.

**b) La aprobación de la Junta Directiva u órgano equivalente, como requisito previo para la ejecución de aquellas transacciones que involucren la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de la compañía emisora que representen un porcentaje igual o superior al diez por ciento (10%) de los activos totales de esta.** En la determinación se considerarán los activos totales al cierre del mes anterior a la transacción, de acuerdo con los estados financieros.

c) La obligación de divulgar en el informe sobre los resultados del ejercicio anual que presenten los administradores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 155 del presente Código, las transacciones a que se refiere el inciso anterior.

- 7- En relación a la edificación que existe dentro del bien inmueble, la señora Andrea Lobo manifestó que tiene construido una edificación de cemento destinada a oficinas que mide 200 metros cuadrados más dos espacios que sirven de cochera techados. Aclaró que dicha edificación no forma parte del precio de la venta, puesto que se consideran mejoras que ha realizado a través del tiempo, por tanto, el señor Tulio Amador en representación de la sociedad se compromete a pagar la edificación en un plazo de tres meses contados a partir del 01 de setiembre de 2023. El precio será de quinientos mil colones.
- 8- De esta forma, se analiza las posibilidades que tienen ambas partes y aceptación de las condiciones, donde se tiene que constituir una hipoteca a favor de la acreedora, en este caso la compareciente Andrea Lobo mismo que recae sobre el bien inmueble, la cual tiene como garantía el pago de lo adeudado.
- 9- Dicha hipoteca, se constituirá de **PRIMER GRADO**, toda vez que al analizar el bien inmueble no cuente con otras hipotecas, donde se le advierte a las partes el estado actual de la propiedad, quedando todo plasmado en el instrumento notarial.
- 10- Es importante mencionar que, al constituir una hipoteca, se tiene que especificar el grado de hipoteca, y muy importante el plazo de la deuda, ya que se considera exigible sino se cumple. De esta forma, se informará a los comparecientes que **la sociedad Hermanos A y L SRL** se compromete a pagar a la orden de la acreedora, la suma de quinientos mil colones, en un solo tracto, contando con el plazo del día uno de diciembre del dos mil veintitrés. En garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca en **PRIMER GRADO**, sobre el inmueble

adquirido. Se le indica al deudor sobre su renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo. De igual forma, se le advierte que la finca responderá, para el caso de remate, por la suma del capital adeudado. Dicha hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida.

11- Por consiguiente, en el instrumento público, el notario debe de dar fe de los siguientes aspectos específicos:

- a. Que advierte a los comparecientes sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones
- b. Que se tiene que dejar constancia en el Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la transacción dineraria.
- c. La vendedora tiene que garantizar a la sociedad compradora que tiene absoluta capacidad legal para obligarse mediante la venta. Que tampoco existen opciones de ninguna naturaleza conferidas por la señora Andrea Lobo, y tampoco existen garantías, acuerdos, contratos, requerimientos, compromisos o demandas pendientes de ningún tipo en que estén involucradas la vendedora o la propiedad de marras, que posee el derecho de propiedad total e irrestricto y pleno de la propiedad, que no tiene conocimiento de la existencia en contra de la propiedad, de ningún litigio, arbitraje, proceso penal, civil, administrativo, laboral o de cualquier otra naturaleza, o de cualquier investigación de ninguna autoridad, pendiente o inminente que pueda afectar de cualquier manera a la misma.

- d. La señora Andrea Lobo tiene que entregar todos los documentos o comprobantes necesarios que respalden el pago de cualquier impuesto municipal, nacional, tasa, así como copia de los planos catastrados de la propiedad debidamente inscrita ante el Catastro Nacional del Registro Nacional.
- e. Que dio negocio, es el resultado del acuerdo de voluntades de las partes contratantes, libremente otorgado bajo los principios de buena fe y responsabilidad en los negocios.

12- Sobre la norma que sustenta la constitución de una hipoteca, el Código Civil, 2024, nos habla en el Título VI, en el Capítulo I, artículo 409, sobre el instituto de la Hipoteca, textualmente de la siguiente manera:

ARTÍCULO 409- La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca. Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía. ARTÍCULO 410.- Sólo puede hipotecar quien puede enajenar. No son susceptibles de hipoteca: 1°.- Los bienes que no pueden ser enajenados. 2°.- Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce. 3°.- Los muebles colocados permanentemente en un edificio a no ser con éste. 4°.- Las servidumbres, a no ser con el predio dominante. 5°.- Los derechos de uso y habitación. 6°.- El arrendamiento. 7°.- El

derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño”. ARTÍCULO 411 - La hipoteca de una finca abraza: 1º- Los frutos pendientes a la época en que se demande la obligación ya exigible. 2º- Las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales. No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estuvieren hipotecadas independientemente en favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles a reunir fuere el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario. 3) Las indemnizaciones que pueda cobrar el propietario por causa de seguro, expropiación forzosa y de perjuicios. 4) En los edificios y desarrollos sometidos al régimen de propiedad en condominio, el derecho que sobre los bienes comunes corresponda al propietario de una finca filial. ARTÍCULO 412.- La hipoteca constituida en garantía de una obligación que gana interés, no responde con perjuicio de tercero más que de las tres anualidades anteriores a la demanda, y de las que corran después de ella. ARTÍCULO 413- La obligación garantida debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno. ARTÍCULO 414.- Constituida hipoteca por un crédito abierto con limitación de suma, garantiza las cantidades entregadas en cualquier tiempo y para diversos fines, siempre que no excedan de la suma prefijada. Cualquier pago que efectúe el deudor, automáticamente creará disponibilidad para ser utilizada de la forma que lo convengan las partes. ARTÍCULO 415- El inmueble hipotecario y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda. ARTÍCULO 416- Cada vez que el deudor verifique un

pago parcial, tiene derecho a exigir la reducción de la hipotecaria. Cuando sean varias las fincas hipotecadas, a él corresponde exclusivamente hacerla imputación de pagos, salvo pacto en contrario. ARTÍCULO 418.- En los casos en que el comprador debe recibir la finca libre de gravamen, concurriendo acreedores con crédito de plazo no vencido, se reducirá el crédito con el descuento del interés legal, salvo que el crédito devengue interés, en cuyo caso no se hará tal descuento. Si concurrieren acreedores cuyos créditos dependen de una condición, se depositará la suma que valgan sus créditos para hacerles pago si la condición se cumple. Cuando el precio del seguro o de la expropiación forzosa venga a sustituir a la finca, se pagará a los acreedores hipotecarios por su orden y del modo explicado. En ninguno de los casos especificados habrá lugar al pago de los créditos no exigibles, si el deudor ofrece garantías suficientes en reemplazo de la extinguida. ARTÍCULO 421.- Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados. ARTÍCULO 424.- La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones. -Se extingue también por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley las acciones resolutorias perjudican a tercero, y por la venta judicial en los casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes.

13- De esta forma, se explicará a los comparecientes sobre el plazo acordado, a la señora Andrea Lobo se le indicará una vez pago lo adeudado por la hipoteca se extingue la deuda; y también al señor Tulio Amador indicarle que, si el plazo estuviere vencido, la deuda podrá ser ejecutada mediante la vía judicial por parte de la señora Andrea Lobo.

14- **Declaración Jurada:** Como parte fundamental de la escritura pública que se va a confeccionar, se tiene que establecer en forma y fondo todo lo relacionado a la obtención del dinero que las partes pactaron, en este caso en concreto, se estableció dos montos. El primero por la compra del bien inmueble, donde se acordó la figura jurídica por cuarenta y dos millones de colones, monto que las partes están obligados a declarar cual fue la forma de adquirirlos. En nuestro ejemplo, la sociedad Hermanos A y L SRL, mediante la declaración jurada sobre la fe pública del notario, debe de establecer cuál fue el ingreso económico que tuvo la empresa mercantil para adquirir dicho patrimonio. Según los comparecientes, el monto se debe a la actividad cafetalera que desarrolla la empresa; por lo cual se debe de consignar de esta manera en el instrumento notarial.

Tenemos que recordar que, el notario goza de fe pública, la cual ejerce en estas daciones de fe, consignando de forma objetiva lo que establece la norma, específicamente en la Ley número 7786, 2023, Ley de Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al terrorismo, textualmente dice:

**artículo 15 ter.-** Se crea el Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de

Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado, como la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo. Para efectos de fiscalización de lo dispuesto en este artículo, **la Dirección Nacional de Notariado** podrá requerir a las instituciones públicas brindar la información y las facilidades requeridas. En todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre partes, los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número y la fecha de los cheques utilizados. Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

- i. **La compra y venta de bienes inmuebles.**
- ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.
- iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.
- iv. Deberán cumplir las siguientes obligaciones: **a)** La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente. **b)** El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones

y las operaciones con el cliente. **c)** Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley. **d)** Los controles sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo que pudieran surgir con respecto al surgimiento de nuevas tecnologías en nuevos productos y nuevas prácticas comerciales. **e)** Los controles cuando existan relaciones comerciales y transacciones con personas físicas o jurídicas e instituciones financieras con países catalogados de riesgo por organismos internacionales. **f)** Establecer los mecanismos de reporte de operaciones sospechosas sin demora, de forma confidencial, a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) incluyendo los intentos de realizarlas. Quedan excluidos de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior los notarios que dediquen sus servicios de manera exclusiva en las dependencias del Estado, los cónsules en función notarial y los notarios que formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la presente ley. Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva. Sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de acuerdo con el marco legal vigente, la Dirección Nacional de Notariado deberá implementar eficazmente el correspondiente régimen sancionatorio establecido en el artículo 81 de la presente ley. Toda sanción en firme deberá ser comunicada a la Unidad de Inteligencia Financiera, del

Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda. Los notarios estarán obligados a brindar acceso a la documentación e información que solicite la Dirección Nacional de Notariado y la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda. A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos para el financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad.

En relación a jurisprudencia sobre este tema, podemos analizar el voto de la Sala Constitucional, en el número 000472-2018, sobre la creación de esta ley, que dice:

...la creación de esa Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado como “la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo” es parte del principio de libre configuración del legislador, como expresión del ejercicio de la potestad de legislar, según lo dispuesto en el artículo 105 constitucional. En ese orden, el legislador consideró necesaria la creación de esa área especializada dentro de la Dirección Nacional de Notariado para reforzar los mecanismos de control y fiscalización en la lucha en contra del narcotráfico y legitimación de capitales.

15- Una herramienta que tiene el notario, y es bastante útil e indispensable, se llama la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, misma que nos detalla de los actos notariales y requisitos generales que se deben de solicitar tanto a la compareciente **Andrea Lobo y Tulio Amador**, dando una serie de elementos que son de suma importancia, textualmente la norma dice de la siguiente forma:

COMPRA-VENTA: A. Requisitos generales: 1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas. 2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa. Si se vende un derecho, debe indicarse la sub-matrícula correspondiente. 3. 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. 4. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble. 5. En caso de venderse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido. (Principio de especialidad). 6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional). En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en la parte de detalles de la finca en el SBI. Los registradores que realicen movimientos que involucren un nuevo plano en los inmuebles ubicados en Zona Catastrada deberán verificar a través de consulta en el Sistema de Información de Planos (SIP), que el plano catastrado que se indica en el testimonio presentado por el notario, aparezca como verificado en zona catastrada. En caso de que el SIP indique que el plano no está verificado en zona catastrada, deberán remitir el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende

registrar. Par cumplir con la calificación unitaria, si el documento adolece de otros defectos, se debe esperar la respuesta a la consulta antes de remitirlo al Departamento de Archivo. 7. Pagar tributos, según el mayor valor entre el precio señalado en el contrato y el valor fiscal tributario publicitado por el Registro Público Inmueble (derechos de Registro, art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional; timbre municipal, art. 84 del Código Municipal, Ley 7794; timbre agrario, art. 14, inc. d, de la Ley 5792, reformado por la Ley de transformación del IDA en INDER n.º 9036 (véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación para su cálculo); timbre de Archivos Nacionales, art. 6 de la Ley del Sistema Nacional de Archivos, Ley 7202; timbre fiscal, arts. 240 y siguientes del Código Fiscal, reformado por la Ley 6955; timbre del Colegio de Abogados, art. 106 del Decreto 32493-J modificado por el Decreto Ejecutivo N° 34442-J; e impuesto de traspasos, art. 8 de la Ley 6999, Ley de Impuestos sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, reformado por la Ley 7764). 8. En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el contrato, y el valor fiscal tributario.

16- De igual forma, la guía de calificación, ofrece requisitos cuando se trata de sociedades, detallando la norma de la siguiente forma:

Sociedades: a. Debe ser representada en la compraventa por quien ostenta el poder suficiente para vender o aceptar la venta. Indicar el nombre completo y calidades del representante. b. Nombre completo de la sociedad e indicar su número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial). c. El notario debe

dar fe de la personería del representante con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, basta indicar las citas de inscripción respectivas (art. 84 del Código Notarial).d. Se requiere autorización:d.1 Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos.d.2 Cuando la compraventa se efectúa entre el representante y la sociedad. La autorización debe ser de la asamblea de socios (art. 1263 del Código Civil). e. Toda sociedad mercantil, así como a toda sucursal de una sociedad extranjera o su representante y empresa individual de responsabilidad limitada que sea parte en un documento o se relacione con este (ver circular RIM-010-2012), deberá estar al día con el pago del impuesto establecido mediante Ley 9024 —Ley de impuesto a las personas jurídicas. Para estos efectos, el registrador deberá consultar la base de datos creada al efecto, en donde determinará si la sociedad interviniente es sujeto o no del presente impuesto (ver Circulares RIM-004-2012 y RIM-007-2012). Para los casos de cancelaciones de gravámenes hipotecarios o protocolizaciones de remates, en los que la sociedad acreedora hipotecaria o titular del inmueble rematado o deudora del crédito que da origen al remate, sea la que aparece como morosa, no será motivo para la consignación de defecto y procederá la inscripción del documento. Hasta tanto no se resuelva la acción de inconstitucionalidad planteada en contra del cobro del impuesto de cita, no se cancelará la presentación del documento; en cuyo caso se consignará como defecto, el hecho de que participe en el traspaso una persona jurídica que aparezca como morosa de este impuesto.

17-Una vez que se cuenten con todos los requisitos notariales del instrumento público que se va a realizar, se le debe de indicar a las partes un tema bastante importante, versa sobre los honorarios notariales y profesionales de los actos que se van a llevar a cabo; mismo que está sustentado en los **Aranceles de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, donde el artículo 64**, reza sobre las labores que se incluyen en los honorarios de notariado, dice...

Artículo 64.-**Labores que se incluyen en los honorarios de notariado.** Toda labor notarial la realizará el profesional con diligencia, y a la brevedad posible, dentro de plazos razonables acordes con la naturaleza del o los actos, siempre y cuando los interesados hayan satisfecho oportuna y adecuadamente los requisitos y cumplidas las condiciones y obligaciones que son inherentes a estos. Además de la confección del instrumento original, los honorarios de notario comprenden la asesoría del caso y la expedición del correspondiente testimonio, certificación o reproducción que deben extenderse así como los trámites de inscripción en el Registro Público que corresponda y la corrección de defectos atribuibles al notario cuando los hubiere. Toda otra labor debe cubrirse por separado. Artículo 65.-**Obligaciones a cargo de los interesados.** Los interesados están en la obligación insoslayable de satisfacer previamente al profesional el importe completo de honorarios, derechos, timbres e impuestos que se deban cubrir por el acto o contrato. Asimismo corresponde a los interesados cumplir con los trámites que personalmente les

compete como el pago de impuestos o servicios, suministros de planos, obtención de visados, permisos, constancias y otros semejantes. El notario no tendrá responsabilidad alguna por el atraso en el trámite de los documentos notariales correspondientes, ni por las consecuencias que de esa morosidad deriven para los interesados o para las partes en general, si los interesados o las partes como tal no han cumplido con las disposiciones anteriores al momento de suscribirse la escritura o concretarse el acto pertinente. Artículo 66.-**Responsabilidad de pago.** Salvo por acuerdo entre las partes, o por convenio escrito entre los contratantes, o por disposición expresa de Ley, los honorarios profesionales, así como el pago de derechos, timbres e impuestos en su conjunto que correspondan al acto o contrato, se pagarán por partes iguales entre los interesados o las partes, excepto en las constituciones de hipotecas y sus cancelaciones que serán por cuenta del deudor, en los testamentos que son a cargo del testador y en los casos en que sólo haya un interesado, quien deberá cubrirlos por entero.

## 18- JUNTA DIRECTIVA

En nuestro caso, existe la particularidad que la compra del bien inmueble, será por parte de una sociedad, figura que es regulada por el Código de Comercio, donde se había mencionado anteriormente y textualmente la norma dice:

Artículo 32 ter.- Las empresas, sociedades y otras figuras reguladas por el presente Código deben adoptar políticas de

gobierno corporativo aprobadas por la Junta Directiva u órgano equivalente, las cuales deben incluir al menos lo siguiente: a) La obligación de que toda transacción de la empresa que involucre la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de esta con el gerente general, con alguno de los miembros de la Junta Directiva o con partes relacionadas con estos deba ser reportada previamente a la Junta por quien esté involucrado en la transacción, proporcionándole toda la información relevante sobre el interés de las partes en la transacción. Dicha persona deberá inhibirse de la toma de la decisión, respecto de la transacción en cuestión. En relación con el concepto de partes relacionadas con el gerente o los miembros de Junta deben considerarse los criterios para identificar relaciones de influencia e interés entre personas y entidades dispuestos mediante decreto ejecutivo emitido por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), a propuesta del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif), para lo cual se tomará en consideración las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por el órgano competente. b) La aprobación de la Junta Directiva u órgano equivalente, como requisito previo para la ejecución de aquellas transacciones que involucren la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de la compañía emisora que representen un porcentaje igual o superior al diez por ciento (10%) de los activos totales de esta. En la determinación se considerarán los activos totales al cierre del mes anterior a la transacción, de acuerdo con los estados financieros. c) La obligación de divulgar en el informe sobre los resultados del ejercicio anual que presenten los administradores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 155 del presente

Código, las transacciones a que se refiere el inciso anterior. En el caso de las mypimes, según la clasificación del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como para todas aquellas empresas que no coticen sus valores en bolsa, dicha divulgación será en los términos que establezca mediante decreto ejecutivo el MEIC y, para las empresas que cotizan sus valores en bolsa, dicha divulgación deberá ajustarse a la regulación emitida por el Conassif, según corresponda.

Es por esta razón, que en el presente instrumento notarial, y como diligencia necesaria notarial, se tiene que analizar las Actas de Junta Directiva de la sociedad Hermanos A y L SRL, donde tienes que estar plasmada la autorización de los accionistas y junta directiva sobre la adquisición del bien inmueble, incluso y no menos importante, se establece cual notario es el que realizará la escritura respectiva.

Una vez que se cuente con todo el conocimiento anterior sobre la base legal y notarial, las cuales engloban las figuras jurídicas de *compraventa, hipoteca, junta directiva y accionista de sociedades, poderes especiales, plazos vencidos, declaración jurada*, cobro de honorarios y timbres fiscales, podremos como notarios dar una excelente asesoría sobre las fases del instrumentos notarial recién estudiando, aplicando objetividad e imparcialidad a favor de los comparecientes, que comprende actos tan importantes dentro de la corriente registral y cuya publicidad podrá afectar a terceras personas.

Finalmente, se realizan todos los actos pre-cartularios necesarios, seguido, se redacta la escritura, lectura, impresión y firma del instrumento público a los comparecientes con el fin de respetar los principios notariales. En el mismo acto la sociedad adquiriente realiza el pago el dinero adeudado sobre la compra del bien inmueble a la señora Andrea Lobo Calvo, verifica la transferencia bancaria y se acepta la venta por el monto establecido perfeccionando la venta de esta manera. De suma importancia, se cancelan los honorarios

correspondientes al notario, así mismo se deja las referencias de las cédulas de los comparecientes, consultas de registro de la propiedad y registro civil, además de la escritura de la junta directiva de la sociedad.

Una vez culminado los actos antes mencionados, se procede a expedir un primer testimonio en papel de seguridad, firmarlo, sellarlo, cancelar y adjuntar los respectivos timbres de ley además de llenar la respectiva boleta de seguridad para que el instrumento sea presentado en el Registro de la Propiedad, Secciones Bienes Inmuebles. Se realiza el índice correspondiente y entregar al Archivo Nacional, Sección Notarial donde quedara resguardado.

# INTRUMENTO NOTARIAL

## INSTRUMENTO NOTARIAL.



No.

D1

1 LIC. EDUARDO CORTES MORALES, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA  
2 DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA;  
3 **HACE CONSTAR:** Que este es el TOMO número UNO del PROTOCOLO que se  
4 autoriza al Notario Público ROBIN ALVARADO GUEVARA, quien también suscribe  
5 esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del  
6 uno al doscientos, con número y serie de UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y  
7 CUATRO MIL UNO – D1 a UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL  
8 DOSCIENTOS – D1 las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de  
9 conservación. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario  
10 extendido por el Banco de Costa Rica número 000123456, el cual se archiva en esta  
11 oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. -San José, doce del mes  
12 de mayo del año dos mil veintitrés.-ÚLTIMA LÍNEA-

Handwritten signature of Eduardo Cortes Morales.

Handwritten signature of Robin Alvarado Guevara.

1 **NUMERO UNO:** Ante mí, **Robín Alvarado Guevara**, Notario Público con oficina  
2 abierta al público en San José, Escazú, San Rafael, Avenida Escazú, edificio  
3 doscientos dos, piso cuatro, oficina cuatrocientos dos, **COMPARECEN: Andrea Lobo**  
4 **Calvo**, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad número uno – cero cinco  
5 seis siete – cero dos tres cuatro, administradora de empresas, soltera, vecina de San  
6 José, Hatillo cuatro, de la pulpería La Estrellita, doscientos sur, y el señor **Tulio**  
7 **Amador Sandoval**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad uno – cero dos  
8 tres cuatro – cero uno dos tres, administrador de empresas, soltero, vecino de San  
9 José, Hatillo Cinco, frente a la panadería Uno, casa color blanco, actuando en su  
10 condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de  
11 la sociedad Hermanos A y L S.R.L, cédula de persona jurídica número tres – uno cero  
12 uno – seis ocho seis nueve seis dos, sociedad domiciliada en San José, Hatillo cinco,  
13 frente a la plaza de deportes, oficina ciento uno, sociedad y personería debidamente  
14 inscritas y vigentes a la fecha del presente acto, de lo cual da fe el suscrito Notario  
15 con vista en el sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y la cédula de  
16 persona jurídica antes indicada y **MANIFIESTAN: PRIMERO:** Que la primer  
17 compareciente es propietaria de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario al partido  
18 de Cartago bajo la **matrícula de folio real número:** cinco seis cuatro nueve cinco  
19 ocho - cero cero dos, que se describe así: **naturaleza:** terreno para construir y edificio  
20 de dos plantas, **Distrito:** distrito **diez** –Turrialba, cantón cero siete: La Suiza de  
21 Turrialba, de la provincia de Cartago, cuyos **línderos son:** norte: lote cuatro uno ocho  
22 con pared medianera, sur: lote cuatro dos cero con pared medianera, este: parque de  
23 cinco metros y siete centímetros, oeste: lote cuatro uno cuatro con pared medianera,  
24 **mide:** ochocientos veinte metros cuadrados y que corresponde al plano catastrado  
25 número: C – cero cero uno nueve nueve uno cuatro – uno nueve siete seis.  
26 **SEGUNDO:** Que en este acto, la primer compareciente vende la finca antes descrita,  
27 al segundo compareciente, en su carácter dicho, por la suma de cuarenta y dos  
28 millones quinientos mil colones, pagados a entera satisfacción de la vendedora. La  
29 venta se realiza completamente libre de todo gravamen, anotaciones, embargos,  
30 arrendamientos, ocupantes y con los impuestos municipales al día. **TERCERO:** En



No.

D1

1 este acto el segundo compareciente, en su carácter dicho, acepta expresamente la  
2 venta relacionada. Manifiestan ambas partes que el pago de cuarenta y dos millones  
3 de colones se realizó a la cuenta bancaria de la primera compareciente en el Banco  
4 Nacional de Costa Rica a la cuenta IBAN número uno dos tres cuatro cinco seis siete  
5 ocho nueve diez once doce trece catorce quince dieciséis diecisiete dieciocho  
6 diecinueve veinte veintiuno veintidós. Asimismo, manifiestan ambas partes que por  
7 los quinientos mil colones restantes se realizará una hipoteca de **PRIMER GRADO**  
8 sobre el bien inmueble objeto de la compraventa. El suscrito Notario da fe y hace  
9 constar con vista en el acta número uno del Libro de Actas de Asamblea de  
10 Accionistas que la asamblea de accionistas autorizó al señor **Tulio Amador**  
11 **Sandoval**, para que compareciera ante el suscrito notario público a ejercer la compra  
12 del inmueble descrito y relacionado. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:** (I) El  
13 compareciente Tulio Amador Sandoval debidamente apercibido por el suscrito Notario  
14 de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso  
15 testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de  
16 este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: A) Que en este acto ha pagado a la  
17 compareciente Andrea Lobo Calvo el monto de cuarenta y dos millones de colones  
18 los cuales han sido cancelados en un solo tracto mediante transferencia bancaria a la  
19 cuenta bancaria de la primer compareciente en el Banco Nacional de Costa Rica a la  
20 cuenta IBAN número uno dos tres cuatro cinco seis siete ocho nueve diez once doce  
21 trece catorce quince dieciséis diecisiete dieciocho diecinueve veinte veintiuno  
22 veintidós y que el origen de los fondos proviene de las utilidades por la actividad  
23 cafetalera de la sociedad. B) Que por otra parte ha cancelado al notario el monto  
24 de novecientos noventa y ocho mil seiscientos cuarenta y siete de colones por  
25 concepto de timbres e impuestos de traspaso y el monto de setecientos diecinueve  
26 mil setecientos cincuenta colones por concepto de honorarios profesionales, monto  
27 que se ha pagado mediante transacción electrónica de la cuenta bancaria del Banco  
28 Nacional de Costa Rica a la cuenta IBAN número uno uno uno cuatro cinco seis siete  
29 ocho nueve diez once doce trece catorce quince dieciséis diecisiete dieciocho  
30 diecinueve veinte veintiuno veintidós, con fecha quince del mes de mayo del año dos

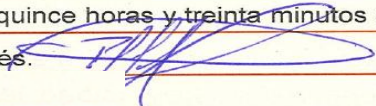
1 mil veintitrés a las quince horas y treinta minutos. C) Ambas sumas de dinero  
2 provienen de las ganancias de la actividad cafetalera de la sociedad. D) Que realiza  
3 la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de  
4 la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias  
5 psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de  
6 capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. (II) La  
7 vendedora, en su carácter dicho, declara, bajo la gravedad del juramento, que no le  
8 consta que existan multas por infracciones, o riesgo de embargo que afecten la  
9 propiedad que se traspasa. El suscrito notario advirtió a la vendedora de la obligación  
10 de declarar la ganancia de capital correspondiente, para lo cual cuenta con un plazo  
11 de quince días a partir de hoy, y cancelar el impuesto, de conformidad con la Reforma  
12 a la Ley del Impuesto sobre la renta número seis nueve cinco dos. La vendedora  
13 garantiza a la sociedad compradora: a) que tiene absoluta capacidad legal para  
14 obligarse mediante esta venta; b) que no existen opciones de ninguna naturaleza  
15 conferidas por la vendedora, y tampoco existen garantías, acuerdos, contratos,  
16 requerimientos, compromisos o demandas pendientes de ningún tipo en que estén  
17 involucradas la vendedora o las propiedades; c) que posee el derecho de propiedad  
18 total e irrestricto y pleno de las propiedades objeto del presente negocio; d) que no  
19 tiene conocimiento de la existencia en contra de la propiedad, de ningún litigio,  
20 arbitraje, proceso penal, civil, administrativo, laboral o de cualquier otra naturaleza, o  
21 de cualquier investigación de ninguna autoridad, pendiente o inminente que pueda  
22 afectar de cualquier manera a las mismas; e) que entrega todos los documentos o  
23 comprobantes necesarios que respalden el pago de cualquier impuesto municipal,  
24 nacional, tasa, así como copia de los planos catastrados de las propiedades  
25 debidamente inscritos ante el Catastro Nacional del Registro Nacional. La presente  
26 negociación es el resultado del acuerdo de voluntades de las partes contratantes,  
27 libremente otorgado bajo los principios de buena fe y responsabilidad en los negocios;  
28 es el resultado de las negociaciones y concesiones mutuas entre ellas, que a todas  
29 beneficia y aprovecha. **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO: CUARTO:**  
30 **Manifiesta** el segundo compareciente, en su carácter dicho, que, se compromete



No.

D1

1 pagar a la orden de la acreedora, la suma de quinientos mil colones en su domicilio,  
2 en un solo tracto con plazo hasta el día uno de diciembre del dos mil veintitrés. En  
3 garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de  
4 una eventual ejecución, impone hipoteca en **PRIMER GRADO**, sobre el inmueble  
5 adquirido y descrito anteriormente. El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos  
6 de pago y demás trámites del juicio ejecutivo. La finca responderá, para el caso de  
7 remate, por la suma del capital adeudado. La hipoteca incluye cualquier mejora,  
8 presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. EL  
9 SUSCRITO NOTARIO DA FE DE: A) Que advirtió a los comparecientes sobre la  
10 trascendencia jurídica de sus declaraciones, las cuales entendió a plenitud y aceptó  
11 de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la  
12 documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la  
13 presente transacción y C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para  
14 el cumplimiento de la citada ley. La vendedora garantiza a la sociedad compradora: a)  
15 que tiene absoluta capacidad legal para obligarse mediante esta venta; b) que no  
16 existen opciones de ninguna naturaleza conferidas por la vendedora, y tampoco  
17 existen garantías, acuerdos, contratos, requerimientos, compromisos o demandas  
18 pendientes de ningún tipo en que estén involucradas la vendedora o las propiedades;  
19 c) que posee el derecho de propiedad total e irrestricto y pleno de la propiedad objeto  
20 del presente negocio; d) que no tiene conocimiento de la existencia en contra de la  
21 propiedad, de ningún litigio, arbitraje, proceso penal, civil, administrativo, laboral o de  
22 cualquier otra naturaleza, o de cualquier investigación de ninguna autoridad,  
23 pendiente o inminente que pueda afectar de cualquier manera a las mismas; e) que  
24 entrega todos los documentos o comprobantes necesarios que respalden el pago de  
25 cualquier impuesto municipal, nacional, tasa, así como copia de los planos catastrados  
26 de las propiedades debidamente inscritos ante el Catastro Nacional del Registro  
27 Nacional. La presente negociación es el resultado del acuerdo de voluntades de las  
28 partes contratantes, libremente otorgado bajo los principios de buena fe y  
29 responsabilidad en los negocios; es el resultado de las negociaciones y concesiones  
30 mutuas entre ellas, que a todas beneficia y aprovecha. El suscrito Notario advierte a

1 los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y  
2 renunciaciones, los cuales entendidos de ellas las aceptan. Asimismo, el suscrito Notario  
3 hace constar, que agrega a su archivo de referencias una copia del documento de  
4 identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y del  
5 plano catastrado de la propiedad. **ES TODO.** Extiendo un primer testimonio para los  
6 comparecientes. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban  
7 y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las quince horas y treinta minutos del  
8 día quince del mes de mayo del año dos mil veintitrés. 

9 T&S PUC \_\_\_\_\_  
10 \_\_\_\_\_  
11 \_\_\_\_\_  
12 \_\_\_\_\_  
13 \_\_\_\_\_  
14 \_\_\_\_\_  
15 \_\_\_\_\_  
16 \_\_\_\_\_  
17 \_\_\_\_\_  
18 \_\_\_\_\_  
19 \_\_\_\_\_  
20 \_\_\_\_\_  
21 \_\_\_\_\_  
22 \_\_\_\_\_  
23 \_\_\_\_\_  
24 \_\_\_\_\_  
25 \_\_\_\_\_  
26 \_\_\_\_\_  
27 \_\_\_\_\_  
28 \_\_\_\_\_  
29 \_\_\_\_\_

**TESTIMONIO:**

# TESTIMONIO

**TESTIMONIO presentado ante el Registro Nacional.**

**ROBIN ALVARADO GUEVARA**

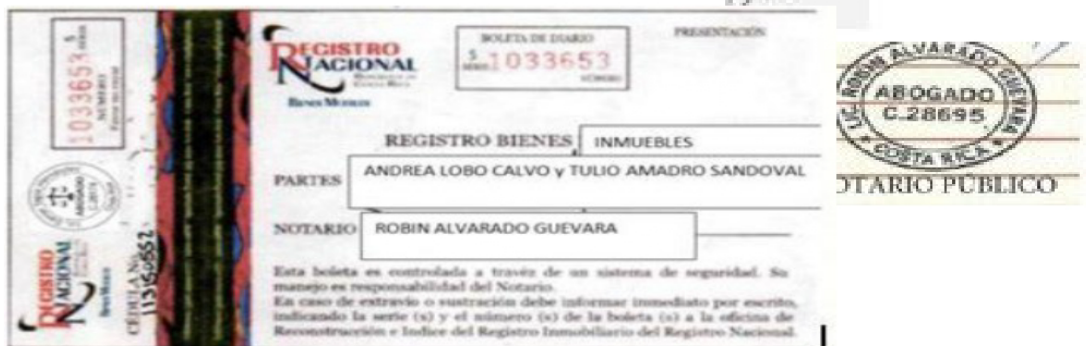

**1 1 2 4 3 0 1 2 7**

**NUMERO UNO:** Ante mí, **Robin Alvarado Guevara**, Notario Público con oficina abierta al público en San José, Escazú, San Rafael, Avenida Escazú, edificio doscientos dos, piso cuatro, oficina cuatrocientos dos, **COMPARECEN: Andrea Lobo Calvo**, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad número uno – cero cinco seis siete – cero dos tres cuatro, administradora de empresas, soltera, vecina de San José, Hatillo cuatro, de la pulpería La Estrellita, doscientos sur, y el señor **Tulio Amador Sandoval**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad uno – cero dos tres cuatro – cero uno dos tres, administrador de empresas, soltero, vecino de San José, Hatillo Cinco, frente a la panadería Uno, casa color blanco, actuando en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad Hermanos A y L S.R.L, cédula de persona jurídica número tres – uno cero uno – seis ocho seis nueve seis dos, sociedad domiciliada en San José, Hatillo cinco, frente a la plaza de deportes, oficina ciento uno, sociedad y personería debidamente inscritas y vigentes a la fecha del presente acto, de lo cual da fe el suscrito Notario con vista en el sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y la cédula de persona jurídica antes indicada y **MANIFIESTAN: PRIMERO:** Que la primer compareciente es propietaria de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario al partido de Cartago bajo la **matrícula de folio real número:** cinco seis cuatro nueve cinco ocho - cero cero dos, que se describe así: **naturaleza:** terreno para construir y edificio de dos plantas, **Distrito:** distrito diez, Turrialba, cantón cero siete: La Suiza de Turrialba, de la provincia de Cartago, cuyos **linderos son:** norte: lote cuatro uno ocho con pared

medianera, sur: lote cuatro dos cero con pared medianera, este: parque de cinco metros y siete centímetros, oeste: lote cuatro uno cuatro con pared medianera, **mide:** ochocientos veinte metros cuadrados y que corresponde al plano catastrado número: C – cero cero uno nueve nueve uno cuatro – uno nueve siete seis. **SEGUNDO:** Que en este acto, la primer compareciente vende la finca antes descrita, al segundo compareciente, en su carácter dicho, por la suma de cuarenta y dos millones quinientos mil colones, pagados a entera satisfacción de la vendedora. La venta se realiza completamente libre de todo gravamen, anotaciones, embargos, arrendamientos, ocupantes y con los impuestos municipales al día. **TERCERO:** En este acto el segundo compareciente, en su carácter dicho, acepta expresamente la venta relacionada. Manifiestan ambas partes que el pago de cuarenta y dos millones de colones se realizó a la cuenta bancaria de la primera compareciente en el Banco Nacional de Costa Rica a la cuenta IBAN número uno dos tres cuatro cinco seis siete ocho nueve diez once doce trece catorce quince dieciséis diecisiete dieciocho diecinueve veinte veintiuno veintidós. Asimismo, manifiestan ambas partes que por los quinientos mil colones restantes se realizará una hipoteca de **PRIMER GRADO** sobre el bien inmueble objeto de la compraventa. El suscrito Notario da fe y hace constar con vista en el acta número uno del Libro de Actas de Asamblea de Accionistas que la asamblea de accionistas autorizó al señore **Tulio Amador Sandoval**, para que compareciera ante el suscrito notario público a ejercer la compra del inmueble descrito y relacionado- **Manifiesta** el segundo compareciente, en su carácter dicho, que, se compromete pagar a la orden de la acreedora, la suma de quinientos mil colones en su domicilio, en un solo tracto con plazo hasta el día uno de diciembre del dos mil veintitrés.

En garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca en **PRIMER GRADO**, sobre el inmueble adquirido y descrito anteriormente. El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo. La finca responderá, para el caso de remate, por la suma del capital adeudado. La hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE: A) Que advirtió a los comparecientes 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. La vendedora garantiza a la sociedad compradora: a) que tiene absoluta capacidad legal para obligarse mediante esta venta; b) que no existen opciones de ninguna naturaleza conferidas por la vendedora, y tampoco existen garantías, acuerdos, contratos, requerimientos, compromisos o demandas pendientes de ningún tipo en que estén involucradas la vendedora o las propiedades; c) que posee el derecho de propiedad total e irrestricto y pleno de la propiedad objeto del presente negocio; d) que no tiene conocimiento de la existencia en contra de la propiedad, de ningún litigio, arbitraje, proceso penal, civil, administrativo, laboral o de cualquier otra naturaleza, o de cualquier investigación de ninguna autoridad, pendiente o inminente que pueda afectar de cualquier manera a las mismas; e) que entrega todos los documentos o comprobantes necesarios que respalden el pago de cualquier impuesto municipal, nacional, tasa, así

como copia de los planos catastrados de las propiedades debidamente inscritos ante el Catastro Nacional del Registro Nacional. La presente negociación es el resultado del acuerdo de voluntades de las partes contratantes, libremente otorgado bajo los principios de buena fe y responsabilidad en los negocios; es el resultado de las negociaciones y concesiones mutuas entre ellas, que a todas beneficia y aprovecha. El suscrito Notario advierte a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renuncias, los cuales entendidos de ellas las aceptan. Asimismo, el suscrito Notario hace constar, que agrega a su archivo de referencias una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y del plano catastrado de la propiedad. **ES TODO.** Extiendo un primer testimonio para los comparecientes. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las quince horas y treinta minutos del día quince del mes de mayo del año dos mil veintitrés. -- ilegible – ilegible --- ilegible – Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número: uno visible al folio uno vuelto del tomo primero de mi Protocolo. Confrontada que fue con su original resultó conforme y lo expido como un primer testimonio al momento mismo del otorgamiento de la matriz.



**REGISTRO NACIONAL**  
Bienes Muebles

BOLETA DE DATO  
NÚM. 1033653  
SERIE 1033653

PRESENTACIÓN

REGISTRO BIENES INMUEBLES

PARTES ANDREA LOBO CALVO y TULIO AMADRO SANDOVAL

NOTARIO ROBIN ALVARADO GUEVARA

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

ROBIN ALVARADO GUEVARA  
ABOGADO  
C. 28695  
NOTARIO PÚBLICO

## **ACTA DEL LIBRO DE ACCIONISTAS Y JUNTA DIRECTIVA aprobando la compra del bien inmueble.**

**ACTA NÚMERO UNO:** Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la mercantil **Hermanos A y L SRL**, cédula de persona jurídica número tres - ciento uno – seis ocho seis nueve seis dos, domiciliada en San José. Hatillo Cinco, frente a la plaza de deportes, oficina ciento uno, al ser las diez horas del primero de mayo del año dos mil veintitrés. **SOBRE EL TRAMITE DE CONVOCATORIA:** Se encuentra representado el cien por ciento del capital social, mismo que se encuentra representado por el accionista **Tulio Amador Sandoval**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad uno – cero dos tres cuatro – cero uno dos tres, administrador de empresas, soltero, vecino de San José, Hatillo Cinco, frente a la panadería Uno, casa color blanco, y el accionista **Pedro José Madriz Calvo**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad uno – uno dos tres cuatro – cero seis siete ocho, administrador de empresas, soltero, vecino de San José, Hatillo Cinco, frente a la panadería Uno, casa color celeste de dos plantas, por lo que se prescinde del trámite de convocatoria previa, por existir quórum legal y por cumplir con los requisitos señalados en el Código de Comercio de Costa Rica. **SOBRE EL NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO AD HOC.** Actúa como Presidenta Ad Hoc de la asamblea de accionistas el señor **Tulio Amador Sandoval**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad uno – cero dos tres cuatro – cero uno dos tres, administrador de empresas, soltero, vecino de San José, Hatillo Cinco, frente a la panadería Uno, casa color blanco y como Secretario Ad Hoc al señor **Pedro José Madriz Calvo**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad uno – uno dos tres cuatro – cero seis siete ocho, administrador de empresas, soltero, vecino de San José, Hatillo Cinco, frente a la panadería Uno, casa color celeste de dos plantas. **SOBRE EL ORDEN DEL DÍA:** A continuación, el presidente Amador Sandoval propuso la siguiente agenda de Asamblea para someter a discusión los siguientes asuntos: **PRIMERO:** Conocer, aprobar o improbar la necesidad de autorizar la compra de la finca inscrita al partido de Cartago bajo la **matrícula de folio real número:** cinco seis cuatro nueve cinco ocho - cero cero dos. **SEGUNDO:** Conocer, aprobar o improbar la necesidad de autorizar al señor **Tulio Amador Sandoval**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad uno – cero dos tres cuatro – cero uno dos tres, administrador de empresas, soltero, vecino de San José, Hatillo Cinco, frente a la panadería Uno, casa color blanco, para que en nombre de la empresa realice la compra de la finca inscrita al partido de Cartago bajo la **matrícula de folio real número:** cinco seis cuatro nueve cinco ocho - cero cero dos. **TERCERO:** Conocer, aprobar o improbar la necesidad de autorizar el uso de las cuentas de Hermanos A y L SRL, para realizar

la compra de la finca inscrita al partido de Cartago bajo la **matrícula de folio real número:** cinco seis cuatro nueve cinco ocho - cero cero dos. **CUARTO:** Conocer, aprobar o improbar la necesidad de autorizar al señor **Tulio Amador Sandoval**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad uno – cero dos tres cuatro – cero uno dos tres, para que comparezca ante el notario público de su elección, en nombre de la empresa, a comprar la finca inscrita al partido de Cartago bajo la **matrícula de folio real número:** cinco seis cuatro nueve cinco ocho - cero cero dos. **QUINTO:** Conocer, aprobar o rechazar la autorización para que el notario público Robin Alvarado Guevara proceda a protocolizar los presentes acuerdos en lo conducente o en lo literal para proceder a la inscripción de los acuerdos ante el Registro Público, Sección Bienes Inmuebles. **SOBRE LA APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA:** Por unanimidad se aprueba el orden del día propuesto por el presidente. **SE TOMAN LOS SIGUIENTES ACUERDOS: PRIMERO:** Se discute el punto número uno de la agenda y los accionistas acuerdan que, se aprueba la compra de la finca inscrita al partido de Cartago bajo la **matrícula de folio real número:** cinco seis cuatro nueve cinco ocho - cero cero dos, que se describe así: **naturaleza:** terreno para construir y edificio de dos plantas, **Distrito:** distrito 10- –Turrialba, cantón cero siete: La Suiza de Turrialba, de la provincia de Cartago, cuyos **linderos son:** norte: lote cuatro uno ocho con pared medianera, sur: lote cuatro dos cero con pared medianera, este: parque de cinco metros y siete centímetros, oeste: lote cuatro uno cuatro con pared medianera, **mide:** ochocientos veinte metros cuadrados y que corresponde al plano catastrado número: C – cero cero uno nueve nueve uno cuatro – uno nueve siete seis. El inmueble se encuentra libre de anotaciones en el diario del Registro Público no soporta gravámenes. **SEGUNDO:** Se discute el punto número dos de la agenda y los accionistas acuerdan que, autoriza al señor **Tulio Amador Sandoval**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad uno – cero dos tres cuatro – cero uno dos tres, administrador de empresas, soltero, vecino de San José, Hatillo Cinco, frente a la panadería Uno, casa color blanco, para que en nombre de la empresa suscriba una compra de la finca inscrita al partido de Cartago bajo la **matrícula de folio real número:** cinco seis cuatro nueve cinco ocho - cero cero dos. **TERCERO:** Se discute el punto número tercero de la agenda y los accionistas acuerdan que, por una cuestión de facilidad Bancaria, se autoriza a utilizar las cuentas de la mercantil Hermanos A y L SRL, del Banco Nacional de Costa Rica con la cuenta IBAN número uno dos tres cuatro cinco seis siete ocho nueve diez once doce trece catorce quince dieciséis diecisiete dieciocho diecinueve veinte veintiuno veintidós, que el importe

correspondiente al proceso de la compra sea depositado a la cuenta bancaria de la señora Andrea Lob Calvo **CUARTO:** Se discute el punto número cuarto de la agenda y los accionistas acuerdan que, autorizan al señor **Tulio Amador Sandoval**, mayor de edad, portador de la cédula de identidad uno – cero dos tres cuatro – cero uno dos tres, para que comparezca ante el notario público de su elección, en nombre de la empresa, a comprar la finca inscrita al partido de Cartago bajo la **matrícula de folio real número: cinco seis cuatro nueve cinco ocho - cero cero dos.** **QUINTO:** Se discute el punto número quinto de la agenda y los accionistas acuerdan que, autorizan para que el notario público Robin Alvarado Guevara, proceda a protocolizar los presentes acuerdos en lo conducente o en lo literal para proceder a la inscripción de los acuerdos ante el Registro Público. Sin más asuntos que tratar, se da por clausurada la Asamblea General Extraordinaria de **Hermanos A y L SRL**; se declaran definitivamente firmes los acuerdos tomados por unanimidad de votos, haciéndose constar que los dos accionistas estuvieron presentes en la asamblea desde su apertura hasta su terminación. Se levanta la sesión una hora después de iniciada elaborándose la presente acta, la cual fue leída y aprobada por todos los que en ella intervinieron y la firman para constancia el presidente y la secretaria Ad Hoc, agradeciendo a los presentes su asistencia.

Sr. Tulio Amador Sandoval

Sr. Pedro José Madriz Calvo.

**ARCHIVO DE REFERENCIAS y documentos adjuntos al expediente del notario:**

**Cédulas de los comparecientes.**

**DATOS DE TULIO AMADOR SANDOVAL**



**DATOS DE ANDREA LOBO CALVO**



## 2- Datos de los comparecientes:

### Datos de TULIO AMADOR SANDOVAL



TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES  
REPUBLICA DE COSTA RICA

# 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 :	106580359	Fecha Nacimiento :	26/08/1965
Nombre Completo :	MARCO TULIO AMADOR BADILLA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	58 AÑOS
Hijo/a de:	JUAN RAMON AMADOR HIDALGO	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	MARTA BADILLA BENAVIDES	<a href="#">Ver Más Detalles</a>	
Identificación:	0		

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 nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecta alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: <a href="mailto:actualizaciondatos@tse.go.cr">actualizaciondatos@tse.go.cr</a>, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (<a href="#">Haga click aquí</a>) y adjuntarlo al correo</p> <p><a href="#">Mostrar</a></p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</p> <p><a href="#">Mostrar</a></p>	<p><a href="#">Mostrar</a></p>

## Datos de ANDREA LOBO CALVO



TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPUBLICA DE COSTA RICA

# CONSULTAS CIVILES

Inicio
Consultar Cédula
Consultar Nombre
Salir

## SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO
SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO
SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION

### DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	100300064	Fecha Nacimiento :	31/03/1976
Nombre Completo :	ANDREA LOBO CALVO	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocida Como :		Edad :	48 AÑOS
Hijo/a de :	MARCO TULIO LOBO DELGADO	Marginal :	NO
Identificación :	0		
Y :	ADELAIDA AGUIERO ALVARADO		<a href="#">Ver Mis Detalles</a>
Identificación :	203260851		

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 nacimientos ocurridos a partir del año 2009. En caso de descendientes cuyo nacimiento sea lugar antes de ese año y no se muestren en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: <a href="mailto:actualizaciondatos@tse.ccr">actualizaciondatos@tse.ccr</a>, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos en la Base de Datos (Haga clic aquí) y adjuntarlo al correo.</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1990.</p>	

### 3- Personería Jurídica de la mercantil HERMANOS A y L SRL

Página 1 de 2

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACIÓN LITERAL DE PERSONAS JURÍDICAS  
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: \*-RNPDIGITAL-559520-2024\*-  
PERSONA JURÍDICA: 3-101-686962

#### DATOS GENERALES

**RAZON SOCIAL O DENOMINACIÓN:** HERMANOS A y L SOCIEDAD ANONIMA RESPONSABILIDAD LIMITADA  
**ESTADO ACTUAL:** INSCRITA  
**DOCUMENTO ORIGEN:** TOMO: 2014 ASIENTO: 255325 FECHA INSCRIPCIÓN / TRASLADO: 19/09/2014  
**DOMICILIO:** PROVINCIA 01 SAN JOSE, CANTON 01 CENTRAL, HATILLO CINCO, FRENTE A LA PLZA DE DEPORTES, OFICINA CIENTO UNO.  
**OBJETO/FINES (SÍNTESIS):** IMPORTACION DE ALIMENTOS Y BIENES DE TODO TIPO DE LA UNION EUROPEA, EJERCICIO DEL COMERCIO EN SU FORMA MAS AMPLIA, LA INDUSTRIA, LA GANADERIA, LA AGRICULTURA, EL TURISMO, LA PRESTACION DE SERVICIOS.  
**PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA:** INICIO: 22/08/2014 VENCIMIENTO: 22/08/2113  
**NÚMERO LEGALIZACIÓN:** 4062000308016  
**FECHA LEGALIZACIÓN:** 19/09/2014

#### CONFORMACIÓN DEL CAPITAL O PATRIMONIO

**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 19/09/2014 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES  
**CLASE DE ACCIÓN O TÍTULO:** ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS  
**CANTIDAD TÍTULOS:** 10 **MONTO:** 1,000.00 **TOTAL:** 10,000.00

NO EXISTEN MÁS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURÍDICA

#### ADMINISTRACIÓN

**PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS:** LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA Y EL FISCAL DURARAN EN SU CARGO TODO EL PLAZO SOCIAL.

LA JUNTA DIRECTIVA SI TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

#### REPRESENTACIÓN

CORRESPONDERA AL PRESIDENTE Y SECRETARIO LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑIA CON FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMOS SIN LIMITE DE SUMA, CONFORME AL ARTICULO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CODIGO CIVIL, PUDIENDO ACTUAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE. PODRAN OTORGAR, SUSTITUIR O DELEGAR SUS PODERES EN TODO O EN PARTE, RESERVANDOSE O NO SU EJERCICIO, REVOCAR DICHS OTORGAMIENTOS, SUSTITUCIONES O DELEGACIONES Y EFECTUAR OTROS NUEVOS.

#### NOMBRAMIENTOS

##### JUNTA DIRECTIVA

**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 19/09/2014 **CARGO:** PRESIDENTE  
**OCUPADO POR:** TULLIO AMADOR SANDOVAL, CED 1-0234-0123  
**REPRESENTACIÓN:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL  
**VIGENCIA:** INICIO: 22/08/2014 VENCIMIENTO: 22/08/2113

**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 12/01/2016 **CARGO:** SECRETARIO  
**OCUPADO POR:** PEDRO JOSÉ MADRIZ CALVO, CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1234-0678  
**REPRESENTACIÓN:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL  
**VIGENCIA:** INICIO: 14/12/2015 VENCIMIENTO: 22/08/2113

**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 18/02/2015 **CARGO:** TESORERO  
**OCUPADO POR:** TULLIO AMADOR SANDOVAL, CED 1-0234-0123  
**REPRESENTACIÓN:** NO APLICA  
**VIGENCIA:** INICIO: 28/01/2015 VENCIMIENTO: 22/08/2113

NO EXISTEN MÁS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA

#### NOMBRAMIENTOS U OTROS CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA

**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 18/02/2015 **CARGO:** FISCAL  
**OCUPADO POR:** PEDRO JOSÉ MADRIZ CALVO, CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1234-0678  
**REPRESENTACIÓN:** NO APLICA  
**VIGENCIA:** INICIO: 28/01/2015 VENCIMIENTO: 22/08/2113

**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 19/09/2014 **CARGO:** AGENTE RESIDENTE  
**OCUPADO POR:** ROBIN ALVARADO GUEVARA, CÉDULA DE IDENTIDAD 1-12430127  
**REPRESENTACIÓN:** NO APLICA  
**VIGENCIA: INICIO:** 22/08/2014 **VENCIMIENTO:** 22/08/2113  
**DIRECCIÓN:** SAN JOSE, BARRIO ESCALANTE, DE LA ROTONDA DEL FAROLITO 50 METROS AL SUR.

**FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA**

**PODERES QUE HA OTORGADO O LIQUIDADORES QUE HA NOMBRADO LA PERSONA JURÍDICA**

**INFORMACIÓN DETALLADA O POSIBLES MOVIMIENTOS EN LA CERTIFICACIÓN DEL PODER O LIQUIDADADOR CORRESPONDIENTE**

**CITAS DE INSCRIPCIÓN DEL PODER:** 2018-496039-1-2 **FECHA:** 17/08/2018  
**TIPO DE PODER:** PODER GENERAL **ESTADO ACTUAL DEL PODER:** INSCRITO  
**TIPO DE PARTE:** PODERDANTE

**CITAS DE INSCRIPCIÓN DEL PODER:** 2024-20842-1-3 **FECHA:** 11/01/2024  
**TIPO DE PODER:** PODER GENERALISIMO **ESTADO ACTUAL DEL PODER:** INSCRITO  
**TIPO DE PARTE:** PODERDANTE

**NO EXISTEN MÁS PODERES OTORGADOS O LIQUIDADORES NOMBRADOS PARA LA PERSONA JURÍDICA**

**NO EXISTE INFORMACIÓN DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA**

**NO EXISTE INFORMACIÓN DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA**

**NO EXISTE INFORMACIÓN DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA**

---

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SÍRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS **17 HORAS 42 MINUTOS Y 55 SEGUNDOS, DEL 17 DE ABRIL DE 2024**. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A [rnpdigital@mp.go.cr](mailto:rnpdigital@mp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

SE TIENEN POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA HASTA POR DOS AÑOS, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALÍA, QUE HAYAN VENCIDO A PARTIR DEL 1 DE MARZO DEL 2020 Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020, INCLUSIVE. SE PRORROGAN LOS NOMBRAMIENTOS QUE VENCEN EN EL AÑO 2021 Y QUE FUERON NOMBRADOS ANTES DEL 1 DE MARZO DE 2020, POR EL MISMO PERIODO PARA EL CUAL FUERON NOMBRADOS. LO ANTERIOR CONFORME LO DISPUESTO EN LAS LEYES N° 9866 Y N° 9956.

#### 4- Datos de Finca ubicada en Cartago, Turrialba, La Suiza.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 564958- -002

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 564958 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 002  
SEGREGACIONES: NO HAY

Imprimir  
Regresar  
Comprar

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR Y EDIFICIO DE DOS PLANTAS SITUADA EN EL  
DISTRITO 10-TURRIALBA CANTON 07- LA SUIZA, LINDEROS:  
NORTE : LOTE 418 CON PARED MEDIANERA  
SUR : LOTE 420 CON PARED MEDIANERA EN PARTE  
ESTE : PARQUE EL INCA CON UN FRENTE DE 5 METROS Y 7 CENTIMETROS  
OESTE : LOTE 414 CON PARED MEDIANERA EN PARTE

MIDE: CUARENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:C-0019914-1976

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100147964A	000	FOLIO REAL
1-00564958	000	FOLIO REAL
1-00564958	000	FOLIO REAL
1-00564958	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 23,250.00 COLONES

PROPIETARIO:  
HEMRANOS A Y L SRL  
CEDULA JURIDICA 3-101- 686962  
SPODERADOS: TULIO AMADOR SANDOVAL  
ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO COLONES  
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA NUDA PROPIEDAD  
PRESENTACIÓN: 0568-00069361-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-SEP-2006

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 241-07723-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 1147964A 000  
AFECTA A FINCA: 1-00564958 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## 5- Cálculos de Honorarios.

Abogado(a): ROBIN ALVARADO GUEVARA

Fecha: 15/05/2023

Compraventa de inmueble con hipoteca a favor del transmitente (con declaración jurada)

¿Valor compra-venta? ¢ 42,000,000.00

¿Valor de la hipoteca? ¢ 500.00

Timbres	Monto
Registro Nacional	¢ 210,001.00
Municipal	¢ 84,001.00
Fiscal	¢ 625.00
Archivo Nacional	¢ 20.00
Colegio de Abogados	¢ 11,000.00
<b>Total:</b>	<b>¢ 305,647.00</b>

Timbre sin aplicación del 6% descuento	Monto
Agrario	¢ 63,000.00
<b>Total:</b>	<b>¢ 63,000.00</b>

Impuestos	Monto
Impuesto de traspaso	¢ 630,000.00
<b>Total:</b>	<b>¢ 630,000.00</b>

Honorarios	Monto
Honorarios	¢ 719,750.00

Totales	Monto
Gastos:	¢ 998,647.00
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios	¢ 719,750.00
IVA (13.00%):	¢ 93,567.50
<b>Total:</b>	<b>¢ 1,811,964.50</b>

El programa Master Lex Cálculos y su contenido son propiedad de SISTEMAS MAESTROS DE INFORMACIÓN S.A

Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.

El sistema de Master Lex Cálculo, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Master Lex exclusivamente con propósitos referendales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no comprender todos los supuestos en casos específicos, por lo que su valor es indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad para ninguna de las partes. Master Lex, no asumen responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.

Para información de los productos Master Lex:

Web: [www.masterlex.com](http://www.masterlex.com) Teléfono: (508) 2280-1370 Correo electrónico: [ventas@masterlex.com](mailto:ventas@masterlex.com)

**6- INDICE NOTARIAL:**

**Índice de Instrumentos Notariales  
Lic Robin Alvarado Guevara  
Cédula de identidad 112430127  
Carné: 28895**

**PRIMERA QUINCENA DEL MES DE JUNIO DE 2023**

<b>Tomo Número</b>	<b>Folio Inicio</b>	<b>Folio Final</b>	<b>Escritura Número</b>	<b>Hora</b>	<b>Fecha</b>	<b>Acto o Contrato</b>	<b>Partes</b>	<b>Conotariado</b>
01	01 vuelto	02 frente	Uno	15:30	15-05- 2023	Compra venta de bien inmueble a sociedad con hipoteca, declaración jurada.	Andrea Lobo Calvo  Tulio Amador Sandoval	No
-----	-----	-----	Última línea	Última línea	Última línea	Última línea	Última línea	Última línea

---

**Lic. Robin Alvarado Guevara, Abogado y Notario  
Carné 28895**

## 7- PAGOS DE TIMBRES



### PAGOS DE IMPUESTOS

COMPROBANTE DE PAGO NÚMERO  
154546846468468451564

Timbres	Monto
Registro Nacional	¢ 210,001.00
Municipal	¢ 84,001.00
Fiscal	¢ 625.00
Archivo Nacional	¢ 20.00
Colegio de Abogados	¢ 11,000.00
<b>Total:</b>	<b>¢ 305,647.00</b>

Timbre sin aplicación del 6% descuento	Monto
Agrario	¢ 63,000.00
<b>Total:</b>	<b>¢ 63,000.00</b>

Impuestos	Monto
Impuesto de traspaso	¢ 630,000.00
<b>Total:</b>	<b>¢ 630,000.00</b>

## REFERENCIAS:

Código civil [cc.] Ley 63 de 28 de 1887. 19 de marzo de 2024. (Costa Rica).

[https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437](https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437).

Código de comercio [cc.] 10 de octubre del 2012. (Costa Rica).

[https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=89980&strTipM=FN](https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=89980&strTipM=FN)

Código notarial [cc.] 29 de octubre del 2021. (Costa Rica).

[https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683](https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683).

Ley 7786 de 2023. Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. 20 de setiembre del 2023. Sistema Costarricense de Información Jurídica. No. 93.

[https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=29254](https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=29254).

Nexus. (2018). *Votos de Sala Constitucional de Costa Rica*. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-735034>.

Poder Judicial (2020). *Diccionario Usual del Poder Judicial.*

<https://dictionariosusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario>.

Registro Nacional. (2023). *Dirección Registro de Personas Jurídicas.*

<http://www.registronacional.go.cr/DIRECTRIZ.pdf>.