

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA EN DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

PROPIEDAD EN COPROPIEDAD CASO #03

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

GABRIELA HERNÁNDEZ MORENO

Msc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA.

**SEDE ARANJUEZ,
NOVIEMBRE 2020**

Contenido

Introducción	3
Descripción del caso:	4
Propiedad en Copropiedad	4
Propósito del análisis del caso.....	5
La donación en la doctrina costarricense.....	6
Marco Normativo	7
Código Notarial.....	8
Código Civil:	10
Guía de calificación del Registro Inmobiliario	12
Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.....	13
Generalidades del fraccionamiento	14
Ley del Catastro Nacional.....	15
Ley de Planificación Urbana 4240	16
Código de Comercio	18
Poder Generalísimo.....	20
Protección al Inversionista Minoritario.....	20
Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo	21
ANALISIS JURIDICO Y ARGUMENTACION	24
Instrumento notarial	29
Índice notarial.....	48
Protocolo de Referencia.....	49
Archivo de referencia	54
Bibliografía.....	95
Referencias.....	96
Apéndice.....	97

Introducción

El propósito de este trabajo, juntamente con la investigación y exposición para adquirir la especialidad en Derecho Notarial, tiene la intención de explicar, una serie de actos, procedimientos, reglamentos, leyes que se deben de conocer, para realizar lo requerido por la persona usuaria que se vaya a apersonar a nuestra oficina.

Es importante dejar claro, que todo aquel profesional en Notariado tiene la obligación de dar asesoría a las partes que se presenten a su despacho, el mismo debe recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes, aún y cuando una de esas partes no sea su cliente, ya que así lo dispone el Artículo N°6 del Código Notarial.

La idea con este trabajo es poder explicar cuáles son los actos y procedimientos que se deben de ejecutar, según la asesoría apropiada, quienes soliciten nuestros servicios, puedan quedar de la mejor manera sin ningún tipo de discusión, siempre en apego a nuestra ética profesional y servicio laboral.

Con este caso, conseguiremos exponer desde que es una finca, tipos de fraccionamientos, lo referente a servidumbres, además de la compraventa de un inmueble y la normativa, con la que nos vamos a guiar para poder satisfacer las necesidades de nuestros usuarios.

Descripción del caso:

Propiedad en Copropiedad

En mi notaria:

Se presentan los señores Ernesto Calvo Robles e Ismael Palacios Madrigal.

1. Los señores Calvo y Palacios son copropietarios de un inmueble ubicado en La Fortuna de San Carlos, que mide 600 metros cuadrados y este terreno sin construir.

2. Los señores Calvo y Palacios solicitaron a un topógrafo hacer dos planos de igual medida porque desean separar la propiedad en dos lotes. El lote A que tiene entrada por calle pública será el de Calvo y el B con servidumbre de paso será de Palacios.

3. El señor Calvo desea quedar como copropietario del lote (A) con su esposa María Enriqueta Guardia Peralta, en partes iguales.

4. El señor Palacios desea traspasar su lote B a la sociedad Las águilas romanas S.A representada por su presidenta con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma Andreina Aguilar Cárdenas. El precio de la venta es de Cincuenta millones de colones.

5. La señora Guardia fue autorizada por la Junta Directiva mediante acta número 5 de las 13:00 horas del 01 de setiembre de 2020, debidamente protocolizada mediante escritura 11 visible a folio 20 frente del tomo 15 del Notario Juan José González Prada de fecha 22 de setiembre del 2020, donde se autoriza a realizar la compra de finca.

Propósito del análisis del caso.

En esta etapa de análisis del caso, es definir cómo se va a lograr el objetivo que tienen los señores Ernesto Calvo Robles e Ismael Palacios Madrigal, con el fin de satisfacer las necesidades de los clientes.

Por la indicación de los señores, se les asesora que hay que realizar una División Material de la Finca Madre que se encuentra ubicada en la Alajuela, San Carlos, La Fortuna, no quedando resto reservado, de esta división obteniendo de ella dos lotes según dispuesto por los clientes.

En relación de la división Material, la propiedad se divide en dos lotes los mismo deben tener su respectivo plano, asignando un nuevo número de finca, una característica en este fraccionamiento es que no queda resto reservado de la finca, por lo que la finca Madre llega a desaparecer, dando comienzo a las nuevas fincas.

La finca la que se desea fraccionar se encuentra ubicada en la Fortuna, San Carlos, Alajuela, por parte de los copropietarios el señor Calvo e Palacios.

Lo mencionado anterior, se logra dar realizar la petición de los usuarios, ya que ellos requieren realizar una división en donde cada uno posee una finca, pero además el lote número A que pertenece al señor Calvo tiene salida a calle pública y el lote B perteneciente a Padilla con servidumbre de paso.

La servidumbre nos va a permitir realizar accesos a los lotes que se dividirán, ya que solo uno tiene acceso a calle pública y el otro lote a menos de que se realice servidumbre, quedaría condenado en la parte trasera del otro lote.

En el Código Civil, en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, se encuentran reguladas las servidumbres, en donde nos indica el ancho y la longitud de una servidumbre habitacional.

Tenemos que tener claro que una servidumbre, será aquel gravamen que se imponga en beneficio de un predio, pero en detrimento de otro de su misma naturaleza.

Continuando con la asesoría el señor Calvo menciona que es su deseo que su esposa María Enriqueta Guardia Peralta, quede como copropietaria del lote A por partes iguales, el cual se les indica al señor que no existe el termino de partes iguales, lo correcto sería un medio, además se le recomendó que dicho acto lo podría realizar por medio de la donación.

La donación en la doctrina costarricense

Según (Alvarado, 2007) La doctrina define la donación “doni datio”, como:

Un acto de liberalidad mediante la que una persona (física o jurídica) traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa mediante un contrato que requiere para su perfección del consentimiento o aceptación de la contraparte (donatario). Según Luis Díez Picazo, la donación es un acto de liberalidad en virtud del “animus donandi” o ánimo liberal, que no es otra cosa que el consentimiento que se exige para todo negocio jurídico; con independencia de cuáles fueron los motivos internos que hubieran podido mover al agente.

En lo que atañe al asunto, el reconocido jurista nacional Alberto Brenes Córdoba señaló: “La merced que se otorga por medio de la donación es en principio, irrevocable; y el traslado de la propiedad tiene lugar de manera definitiva desde el momento del convenio, como en la compraventa o en cualquier otro modo contractual de adquirir. Por eso, es contrario al espíritu de la institución, que el donante se reserve el derecho de recobrar el dominio de lo donado, a la muerte del donatario; forma limitada de donar que en derecho se conoce con el nombre de reversión, prohibida de modo expreso por nuestra ley, al igual que la cláusula sustitutoria por la que se disponga que el agraciado, a su fallecimiento, transmita el objeto a determinada persona; pues que todos esos modos irregulares de instituir, entran la movilización de la propiedad, con perjuicio del interés común.”

Tres son los caracteres jurídicos que presenta la donación: es un contrato unilateral, a título gratuito y solemne.

Se dice que es un contrato y no un acto, porque si bien el donatario a nada se obliga, requiere el consentimiento de ambos contrayentes; y porque existe, de parte del donante, una prestación, cual

es, el traspaso de propiedad, lo que determina el calificativo de "unilateral" que se da a esa forma de pacto.

Dicho lo anterior el señor Calvo y su esposa Guardia estuvieron de acuerdo de traspasar el medio de la finca por medio de la donación.

Continuando el señor Padilla, menciona que su deseo es traspasar su lote B, a las Sociedad Anónima Las águilas romanas S.A por medio de compraventa, mismo se le indica que para realizar dicha venta se debe de realizar un estudio a la personería jurídica, con el fin de verificar datos importantes como ejemplo si el representante legal tiene la facultad para realizar dicha compra, inscrita, vigencia entre otros mismo se le indica que si todo está a derecho se podría realizar dicho acto.

Marco Normativo

Con el propósito de satisfacer las necesidades de mis usuarios, poniendo en práctica el principio de legalidad basándome con la normativa jurídica vigente, procedo a referirme las normas, que regulan el presente caso:

- Código Notarial
- Código Civil
- La Guía de calificación del Registro Inmobiliario
- Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.
- Ley del Catastro Nacional
- Ley de Planificación Urbana 4240
- Código de Comercio
- Protección al Inversionista Minoritario
- Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.

Con las normas anteriores mencionadas, realizare los actos que se necesitan para realizar las escrituras, por lo que se explicara un poco de cada una de ellas.

Código Notarial

Dicha normativa regula al notario a realizar su labor satisfactoriamente y regula los actos que ejecutamos, desde su definición de notario público requisitos e impedimentos para ejercer el notariado público, deberes del notario, prohibiciones mismo se encuentra compuesto de VIII títulos con sus respectivos capítulos. Según el Código Notarial (Asamblea Legislativa, 2018) los Artículos que regulan los actos son los siguientes:

Artículo 1: El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él.

Artículo 81.- Escritura La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

Artículo 82.- Encabezamiento Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno.

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 exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros.

Artículo 84.- Representaciones Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el Artículo anterior y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada.

El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación.

Si intervinieren entidades de derecho público, el notario deberá dar fe con vista del acuerdo o aviso publicado en La Gaceta.

Tratándose de menores costarricenses, el notario público deberá dar fe de la representación respectiva con vista de las citas de inscripción del nacimiento en el Registro Civil.

Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder.

Artículo 86.- Antecedentes El notario público consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento.

Artículo 87.- Estipulaciones El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos.

Artículo 88.- Escrituras públicas relativas a inmuebles Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.

Artículo 89.- Reservas y advertencias notariales La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes.

Artículo 90.- Constancias Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:

a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.

b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario.

Artículo 91.- Otorgamiento Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

Artículo 129- Competencia material. Los notarios públicos podrán tramitar sucesiones testamentarias y ab intestato, adopciones, localizaciones de derechos indivisos sobre fincas con plano catastrado, informaciones de perpetua memoria, divisiones de cosas comunes, de forma material o mediante la venta pública, distribución del precio, deslindes y amojonamientos, consignaciones de pago por sumas de dinero y la liquidación de sociedades mercantiles, cuando sea solicitada mediante acuerdo unánime de los socios. Si la sociedad no cuenta con libros legalizados, la solicitud de la liquidación se hará en escritura pública.

El trámite de todos esos asuntos ante notario será optativo y solo podrán ser sometidos al conocimiento de esos funcionarios cuando no figuren como interesados menores de edad ni incapaces.

(Así reformado por el Artículo único de la ley N° 9486 del 9 de octubre de 2017, "Reforma Código Notarial, para autorizar la liquidación de sociedades mercantiles en sede notarial independientemente del origen de la disolución.")

Código Civil:

En relación al Código Civil Ley No.63 de 28 de setiembre de 1887, (Asamblea Legislativa, 2019) se hace mención a los siguientes Artículos:

Artículo 270. Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común.

El condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división.

Artículo 271. Todo propietario tiene el derecho de obligar a sus condueños a contribuir para los gastos de la conservación de la cosa o derecho común, salvo que éstos renuncien la parte que pudiera corresponderles.

Artículo 272- Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo:

1. En los casos de sociedades mercantiles o de compañías comunes, en todos los cuales se observará lo que la ley especial y respectivamente disponga
2. Si la cosa o el derecho fuere por su naturaleza absolutamente indivisible.
3. En los casos de comunidad de bienes originados en la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, los cuales se regirán por lo que ella dispone.

(Así adicionado el inciso anterior por Artículo 2° de la Ley de Propiedad Horizontal, ley N° 3670 de 22 de marzo de 1966.

3(*) °-Cuando, tratándose de inmuebles su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo.

(Así adicionado el inciso anterior por el Artículo N° 72 de la Ley de Planificación Urbana, ley N° 4240 de 15 de noviembre de 1968. *Obsérvese que erróneamente se introdujo este inciso con el numeral 3)

4. Cuando se trate de derechos creados bajo el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social autorizados mediante ley, en cuyo caso se aplicarán las regulaciones específicas vigentes.

(Así adicionado el inciso anterior por el Artículo 7° de la ley N° 8957 de 17 de junio del 2011, "Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación")

Como lo menciona el Artículo anterior una división material, es aquella que se va a dar, cuando un propietario ya no desee vivir en comunidad con aquellos con los que comparte esa propiedad.

La misma división material la podría realizar a través de un topógrafo, el cual se crea un plano para cada lote que se va a dividir con los nuevos colindantes, servidumbres, lo necesario para realizar la división; logrando obtener dos fincas nuevas, sin resto reservado de la finca madre.

Artículo 450.- Solo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento autentico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.

Artículo 1397.- La donación verbal sólo se admite cuando ha habido tradición y cuando se trate de bienes muebles cuyo valor no pase de doscientos cincuenta pesos.

La de muebles cuyo valor exceda de esa suma y la de inmuebles debe hacerse en escritura pública; faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula.

Artículo 1399.- La aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura. Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador.

Guía de calificación del Registro Inmobiliario

Como personas notarias las guías de calificación emitidas el Registro Nacional son de gran apoyo para los notarios, dicha guías nos permite realizar con mayor efectividad y calidad los instrumentos notariales al momento de plasmar los actos en nuestro protocolo para su debida inscripción las que utilizaremos para este proyecto será de Fraccionamiento, Servidumbres, Donación y de Compraventa.

Es importante mencionar que el Registro Nacional, se encuentra realizando capacitación a los registradores, de las nuevas guías de calificación con cambios sustanciales del Fraccionamiento

iniciando el 29 de octubre al 02 de noviembre del año en curso, esto con el fin de mantener al personal actualizado.

Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

En referencia al reglamento de fraccionamiento y urbanizaciones (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 2020) indica lo siguiente:

El objetivo de este reglamento es fijar los principios y elementos que sirvan de orientación para la división y habilitación urbana de los terrenos, que se puede realizar mediante fraccionamientos, urbanizaciones y conjuntos residenciales, este establece los requisitos en relación con el acceso a la vía pública, lotificación, amanzanamiento, parcelamiento, cesión de área para uso público, servidumbres, normas mínimas sobre construcción de calles, acera y calzadas.

Es importante saber que dicho reglamento aplica para todo el territorio nacional y en tanto no exista en el cantón disposición locales en materia de fraccionamiento y urbanización.

Plan Regulador: Instrumento de planificación y gestión de nivel cantonal, en el que se define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o suplemento, la política de desarrollo urbano y los planes de distribución de la población, usos del suelo, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, construcción, renovación urbana, debidamente aprobado por el INVU.

Profesional responsable: Se consideran como profesionales responsables de la ingeniería y arquitectura, a quienes estén habilitados e incorporadas al CFIA, y cuenten con las facultades y las responsabilidades señaladas en la Ley de Construcciones N° 833, Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663 y sus reformas o la normativa que lo sustituya, así como otra normativa que determine el Colegio Profesional respectivo.

Por otro lado, se aplican los siguientes artículos de dicho reglamento:

Generalidades del fraccionamiento

Artículo 8. Tipos de fraccionamiento. Los fraccionamientos se deben realizar a través de las siguientes modalidades:

- 1) Fraccionamiento simple
- 2) Fraccionamiento con fines urbanísticos
- 3) Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto
- 4) Fraccionamiento frente a servidumbres para uso residencia

Del Fraccionamiento Simple.

Artículo 10. Fraccionamientos simples. Los fraccionamientos simples de terrenos son permitidos siempre que los lotes resultantes de fraccionamiento cumplan las siguientes condiciones:

1. Estar ubicados dentro de un cuadrante de la ciudad o dentro de un área previamente urbanizada donde existan vías de acceso, parques y facilidades comunales
2. Contar con disponibilidad de servicios de agua potable y eléctrico, para lo cual se debe presentar las certificaciones de los entes competentes
3. Contar con un sistema de evacuación de aguas pluviales y sanitarias, de existir en la zona
4. Tener acceso directo a vía pública
5. Cumplir con las disposiciones definidas en este Reglamento, en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente
6. Estar libres de afectaciones o limitaciones que impidan su aprovechamiento
7. Presentar el croquis donde se indique las segregaciones acotadas Cuando el fraccionamiento simple se realice en una urbanización aprobada y recibida por la municipalidad, los lotes resultantes deben cumplir con el área de lote mínimo establecida.

Artículo 11. Dimensiones mínimas de terrenos para fraccionamientos simples. Las dimensiones mínimas del terreno fraccionado serán de 6,00 m de frente, un área del predio 90,00 m² cuando exista sistema de aguas residuales, y de 120,00 m² de no existir ésta. Lo anterior sin

perjuicio de las normas que dicte el gobierno local, o las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

Además, todo lote resultante debe respetar los lineamientos establecidos por el ente competente, cuya área no debe contabilizarse para el cálculo del área mínima del terreno.

En lo que respecta a la servidumbre de paso el cual es un derecho real que limita la propiedad, lo regula este reglamento y el artículo 370 del Código Civil (Asamblea Legislativa, 2019), el cual indica:

Artículo 370: Las servidumbres no pueden imponerse a favor ni a cargo de una persona, sino solamente en favor de un fundo o a cargo de él.

De la obligación de paso

Artículo 395.- El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos, sin salida o sin salida bastante a la vía pública, tiene derecho de exigir paso por los predios vecinos para la explotación del suyo, pagando el valor del terreno necesario y de todo otro perjuicio.

Ley del Catastro Nacional

Esta norma, tiene como objetivo la creación y regulación del Catastro Nacional, perteneciente al registro Inmobiliario, el catastro consiste en la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorial nacional, además es la que otorga los vistos buenos para la inscripción provisional de planos. De La Ley de Catastro Nacional (Asamblea Legislativa, 2009), se toman los siguientes Artículos:

Artículo 10.- Certificado catastral es el documento expedido por el Catastro, mediante el cual se certifica que el plano de un inmueble ha sido debidamente inscrito en esa Oficina, con la indicación de si la zona en que se localiza el inmueble es zona catastral o zona catastrada. En este último caso, el certificado podrá ser una reproducción de la ficha catastral.

Artículo 22.- Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública, aumentándola hasta la cantidad que indique el certificado catastral, siempre que ésta no exceda del diez por ciento de la medida original.

Estas rectificaciones en ningún caso perjudicarán a terceros, durante los tres años posteriores a la inscripción.

Para consignar disminución de cabida del inmueble, sólo se requiere manifestación del propietario en escritura pública y en concordancia con el certificado catastral. En todos los casos, el notario debe dar fe de que la nueva medida es la que indica el certificado catastral.

Artículo 30.- En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional.

Si entre los planos presentados dentro de una zona catastrada, hubiere contradicción o discrepancia en los linderos con la finca contigua, se avisará a los dueños para que, de común acuerdo y con la intervención del Catastro como árbitro, se proceda a fijar el límite verdadero. Los gastos en que se incurra correrán por cuenta del dueño del plano errado, pero si ambos dueños estuvieren equivocados, pagarán los gastos por partes iguales; todo lo anterior sin perjuicio de los trámites judiciales dispuestos por ley en esta materia.

El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este Artículo.

(Así reformado por el Artículo 174 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

(Nota: Las disposiciones relativas al requisito de presentación del plano catastrado regirán a partir del 22 de mayo de 1999, de acuerdo con el Transitorio X del Código Notarial)

Ley de Planificación Urbana 4240

En relación con la Ley de Planificación Urbana (Asamblea Legislativa, 2010), se consideran los siguientes Artículos:

Planes Reguladores

Artículo 15.- Conforme al precepto del Artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo

urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.

Fraccionamiento y Urbanización

Artículo 32.- El Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, al puntualizar las condiciones municipales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones, entre otros requisitos, incluirá los correspondientes al acceso a vía pública, a notificación y amanzamiento y a la cesión de áreas para uso público; establecerá, asimismo, previa consulta a los organismos competentes, normas mínimas sobre construcción de calles y aceras pavimentos, cañerías, drenajes pluviales y sanitarios, y electrificación y alumbrado público. Los Reglamentos de Fraccionamiento y Urbanización establecerán un plazo prudencial para el estudio de los proyectos de urbanización; si transcurrido ese plazo no se hubiera producido la resolución oficial sobre el caso, se considerará autorizado el proyecto para efectos de su ejecución.

Artículo 33.- Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano. Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.

Artículo 34.- El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el Artículo anterior. El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince (*) días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado

municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo. (*) **Así reformado dicho plazo por el Artículo 4 de la Ley No. 6595 del 6 de agosto de 1981.**

Las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el Artículo anterior. No se aplicarán las disposiciones de éste ni del Artículo precedente a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble. **(Así reformado por el Artículo 16 de la Ley No. 6575 del 27 de abril de 1981)**

Código de Comercio

En esta ley se encuentra regulado la compraventa en su Título I de Obligaciones y Contratos Capítulo II De la Compraventa del Artículo 438 y siguientes.

Debemos de tener claro que para realizar una compraventa se requiere tener las siguientes generalidades:

Acuerdo entre partes

- Es oneroso
- Bilateral
- Cosa y precio
- Debe ser en escritura pública Artículo 88 del código notarial
- Debe de comparecer ambas partes
- Individualizar los precios si son varios bienes
- Cancelar timbres y tributos
- Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).

Al adquirir un bien inmueble por medio de compra la Sociedad las Águilas Romanas S.A, es importante saber lo que indica el siguiente artículo para realizar dicho aumento de capital en una sociedad ya constituida:

ARTÍCULO 30.- El capital social podrá aumentarse:

a) Mediante aporte

b) Capitalizando las reservas y los fondos especiales que aparezcan en el balance.

En los aumentos de capital social se observarán las mismas reglas que en la constitución de la sociedad.

Se prohíbe a las sociedades constituir o aumentar su capital mediante suscripción recíproca en participaciones sociales, aun por interpósita persona.

Las sociedades no podrán invertir total ni parcialmente su propio capital en participaciones sociales de la sociedad que las controla, o en otras sociedades sometidas al mismo control.

El aumento de capital en que se violen estas disposiciones se tendrá por no realizado, sin perjuicio de la acción de responsabilidad que se pueda ejercer contra los administradores.

(Así reformado por el artículo 2º de la ley N° 7201 de 10 de octubre de 1990)

Los acuerdos tomados por los diversos órganos de las entidades jurídicas (Asambleas de Socios o Asociados, Sesiones de Junta Directiva o Administrativa, entre otros), para ser sujetos de inscripción en el Registro, requerirán estar asentados en el respectivo libro, debidamente legalizado y ser protocolizadas por Notario Público. (Arts. 174 y 252 y siguientes C. Comercio, 15 Reglamento Ley de Asociaciones, 79 C. Notarial y Circulares 004-2003 y 006-2003)

Cuando se reformen estatutos sociales, necesariamente deberá publicarse un extracto en el Diario Oficial La Gaceta y deberá el Notario autorizante dar fe de tal circunstancia indicando el número de boleta de pago del edicto en la oficina de la Imprenta Nacional. (arts. 19 y 22 C. Comercio y Circulares 014-98, 021-98y DRPJ-005-2008 de 07-04-08).

Poder Generalísimo.

El Poder Generalísimo, es el poder que se le otorga a otra persona, para que esta pueda actuar como si fuera el mismo dueño.

Esta figura la encontramos regulada en el Código Civil Ley No.63 de 28 de setiembre de 1887 (Asamblea Legislativa, 2019)

Artículo 1253.- En virtud del mandato o poder generalísimo para todos los negocios de una persona, el mandatario puede vender, hipotecar y de cualquier otro modo enajenar o gravar toda clase de bienes; aceptar o repudiar herencias, gestionar judicialmente, celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos los demás actos jurídicos que podría hacer el poderdante, excepto los que conforme a la ley deben ser ejecutados por el mismo dueño en persona y los actos para los cuales la ley exige expresamente poder especialísimo.

Protección al Inversionista Minoritario.

En relación a la Ley de Protección al Inversionista Minoritario (Asamblea Legislativa, 2016), se hace mención a lo siguiente:

El socio minoritario, podría quedar desprotegido ante una mala actuación de los demás socios o de la administración de la sociedad, para prever que esta situación no se dé, se adicionó a la Ley N° 3284, Código de Comercio, el Artículo 32 ter. En su punto b- que es el que más nos interesa en el presente caso, 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."

La Protección al Inversionista Minoritario, se ha plasmado con la creación de la Ley N° 9392.

Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo

Esta norma corresponde a una de las reformas de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo N° 7786 del 30 de abril de 1998. En referencia a esta ley se hace mención de lo siguiente (Asamblea Legislativa, 2013):

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:

- La compra y venta de bienes inmuebles.
- La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.
- La operación, la administración de la compra y la venta de personas u otras estructuras jurídicas.

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.

(Así adicionado por el Artículo único de la ley N° 9449 del 10 de mayo del 2017)

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Análisis Jurídico

Fase asesora:

Una vez escuchado al señor Calvo y Padilla en donde desean realizar la división de la finca en dos medios, se procede asesorar a los señores según el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones en donde define los fraccionamientos como:

“La división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles”.

El fraccionamiento que los señores desean hacer se les explica que existe dos maneras de poder hacerlo por medio de segregación, que es el fraccionamiento de la propiedad en varios lotes quedando resto reservado, misma la finca madre quedaría aun inscrita en el Registro Nacional de Inmuebles, la otra sería por medio de una división material, que sería de la finca ya inscrita crear dos lotes nuevos con sus respectivos planos visados, no quedando resto de la finca inscrita.

Por lo que se le indica con todo respeto de que debe de buscar, un perito topógrafo, para que haga el levantamiento de los planos, con los visados municipales y debidamente catastrados, los mismo los señores ya contaban con los planos realizado por un topógrafo de su confianza.

Con base a los planos se les indica a los señores que solo uno de los lotes que se está dividiendo cuenta con salida a calle pública, siendo el lote A, por lo que es necesario la constitución de una servidumbre de paso para el lote B, se le explica que:

“La servidumbre de paso es un derecho real que limita la propiedad de una finca (predio sirviente), al obligarla a dar camino y paso de entrada o salida a favor de otra (predio dominante)”. (Vazquez & Apraiz y Asociados, s.f.)

En este caso como solo uno tiene salida a calle pública es necesario constituir la servidumbre de paso a favor del lote B, ya que de no hacerlo el fundo quedaría enclavado, ósea sin salida en

pocas palabras. Dicha servidumbre quedaría como un gravamen que se le impondrá al lote que limita su uso, ya que donde se constituye la servidumbre es parte de terreno debe de servir para estos fines y no sería parte del terreno del que podrá disponer con libertad.

Los mismo manifiestan que desean realizar la división material y hacer la constitución de la servidumbre, además que el lote A va a pertenecer al señor Calvo y el lote B al señor Padilla, una.

Continuando el señor Calvo manifiesta que es su deseo de que su esposa sea copropietaria del lote A con su señora esposa por partes iguales el cual se le indica que ese término no se utiliza y el correcto es un medio, se le asesora al señor Calvo que dicho traspaso lo puede realizar por medio de una donación, misma el donatario tiene que aceptarla el cual el señor Calvo manifiesta que lo hará por medio de la donación.

El señor Padilla que es el dueño del lote B manifiesta que traspasara por medio de venta el lote a la Sociedad Las Águilas Romanas Sociedad Anónima por un monto de cincuenta millones de colones.

Siendo la señora Andreina Aguilar Cárdenas, la que va a comparecer en su condición de presidenta, con Facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma de la Sociedad Las Águilas Romanas S.A., cédula jurídica 3-101-489314, la encargada de firmar la escritura.

La escritura debe de contener una declaración jurada, de donde provienen los fondos para realizar dicha compra, todo esto de conformidad, con lo establecido en el Artículo 15 ter, de la Ley 8204.

Además de la autorización, que le otorga la Junta Directiva mediante acta número 5 de las 13:00 horas del 01 de setiembre de 2020, debidamente protocolizada mediante escritura 11 visible a folio 20 frente del tomo 15 del Notario Juan José González Prada de fecha 22 de setiembre del 2020, donde se autoriza a realizar la compra de finca, misma hay que constatar la autorización por parte de la Asamblea de socios, para la compra del inmueble, para cumplir con la Ley de protección del Socio Minoritario.

Fase redactora: una vez concluida con el asesoramiento de los puntos anteriores procedo a plasmar la voluntad de las partes, en mi protocolo, con las firmas y sellos correspondientes

Argumentación del caso

Para llevar a cabo la voluntad de los usuarios que se presentaron a mi despacho, es importante como notaria, indagar y analizar por medio de lecturas, materia, códigos, reglamentos, con el fin de dar un adecuado asesoramiento para las diferentes solicitudes que se nos presenten.

Procedo a explicar los actos que se llevaran a cabo, por medio de la escritura de mi protocolo.

División material

Se establece en el Código Civil, en su Artículo 272, el que establece la regulación del derecho que posee un propietario que vive en comunidad y que ya no desea convivir bajo dicha figura. Esta norma es la que permite a mí como notaria, a recomendar a los señores Calvo y Padilla a querer dividir su propiedad para crear unas independientes ya que no posee ninguna de las excepciones en las cuales no se pueda realizar.

Para realizar dicha división material, se debe de contar con un topógrafo para que realice el levantamiento de los planos y estos estén con los visados municipales y debidamente catastrados, el cual dicha ley de Planificación Urbana (Asamblea Legislativa, 2010) lo indica:

Artículo 33.- Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano. Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado”.

El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el Artículo anterior. El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince (*) días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren

las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo. (*) Así reformado dicho plazo por el Artículo 4° de la ley N° 6595 de 6 de agosto de 1981) Las oficinas públicas, 30 instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el Artículo anterior. No se aplicarán las disposiciones de éste ni del Artículo precedente a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble. (Así reformado por el Artículo 16 de la ley N° 6575 de 27 de abril de 1981)”

Los mismos se debe de proceder con la revisión de la legalidad de los planos.

Servidumbre

Dicha figura se encuentra regulada en el Código Civil, en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones el cual nos indica los tipos de servidumbre en las que se puede constituir.

En dicho caso se le recomendó realizar una servidumbre de paso ya que el lote B, no tenía acceso a calle pública, con esta figura una propiedad soportaría la servidumbre convirtiéndose en el fundo sirviente, y el que posea la servidumbre pasara a ser el fundo dominante.

Donación

La donación se encuentra regulada en el Código Civil capítulo único del artículo 1393 y siguientes, además nos indica como debemos de realizarla, las condiciones, cuando será nula entre otros; como se le asesoro al Calvo de dicha figura con el fin de traspasar parte del lote a su esposa el mismo estuvo de acuerdo.

Compraventa

En el presente caso al realizar la venta del inmueble a una Sociedad Anónima, se debe hacer el estudio correspondiente a la personería jurídica, además de constatar de que la persona que va a

actuar en nombre de la sociedad tenga las facultades de apoderada generalísimo en cual lo encontramos regulado en el artículo 1253 de nuestro Código Civil.

Además, con respecto al Artículo 15 ter de la Ley 8204 el cual indica:

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.

En este caso en concreto se debe de realizar dicha declaración jurada por el monto de cincuenta millones de colones, en el cual en la escritura deberá de contener de donde provienen los fondos para realizar la compra.

En relación con el aumento del capital de la Sociedad Las Águilas Romas Sociedad Anónima se deberá de llevar a cabo una asamblea de socios, órgano superior de toda sociedad anónima en el cual se incluye el patrimonio adquirido recientemente.

Asimismo, con la debida publicación del edicto, y luego se procede a protocolizar con vista en los libros que se presentan en mi notaria.

Instrumento notarial

Escritura Número 13: División material, Donación y Compraventa

1	ESCRITURA NÚMERO TRECE: Ante mí Gabriela Hernández Moreno, Notaria Pública
2	con oficina abierta en San José Pavas, del cuerpo de Bomberos doscientos metros al
3	sur, Bufete Hernández & Moreno comparecen: los señores Ernesto Calvo Robles
4	cédula uno-doscientos treinta y dos-cuatrocientos dos, mayor, casado una vez, Médico
5	Oftalmólogo, vecino de San José, Montes de Oca, Sabanilla residencial Málaga casa
6	treinta y cinco D; Ismael Palacios Madrigal cédula de identidad dos, trescientos
7	diecisiete-ochocientos trece, mayor, casado en primeras nupcias, vecino de San José,
8	Vásquez de Coronado, las nubes, del restaurante de Chavela, cien metros este casa
9	de portón verde, además la señora María Enriqueta Guardia Peralta, cédula de
10	identidad dos -trescientos trece-quinientos veinticinco, mayor casada una vez, Estilista,
11	vecina de la misma dirección del compareciente Calvo Robles y la señora Andreina
12	Aguilar Cárdenas, cédula de identidad cinco-doscientos tres- cero cero cuarenta y
13	siete, mayor, soltera, vecina de Alajuela, Central Del Estadio Alejandro Morera Soto
14	cien metros este y setenta y cinco metros sur casa treinta y siete en su condición de
15	Presidenta con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma, con
16	facultades suficientes para este acto de lo cual la suscrita notaria da fe, de la sociedad
17	Las Águilas Romanas Sociedad Anónima, cédula de persona Jurídica número TRES
18	CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS
19	CATORCE, inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCEINTOS OCHENTA Y
20	DOS MIL OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central, avenida cero,
21	calle ocho, y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno, sociedad y
22	personería vigente de lo cual la suscrita notaria da fe con vista en el sistema
23	automatizado del Registro Mercantil y manifiestan: PRIMERO. División Material: Los
24	comparecientes Calvo Robles y Palacios Madrigal, son copropietarios en partes
25	iguales de la propiedad inscrita en la provincia de Alajuela, número quinientos
26	veintisiete mil tres- submatricula cero cero uno y cero cero dos, perteneciente en un
27	medio a cada uno respectivamente, con plano catastrado debidamente inscrito número
28	A-cuarenta y cinco mil ciento quince -dos mil diecisiete, y en este acto solicitan
29	efectuar la división material de la finca en dos lotes que a continuación describo: Lote
30	A el cual quedara perteneciendo a nombre de Ernesto Calvo Robles, el cual se



PROCOLO
NO. 1 334 078 D1


1 describe de la siguiente forma: Naturaleza: para construir, situado en provincia de
 2 Alajuela, Cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna, y sus linderos son: Norte
 3 con Yendry Valverde Esquivel, Sur: Porfirio Agüero Díaz y Elicinio Montes Porras, Este
 4 calle pública, Oeste: Lote de Ismael Palacios Madrigal. Mide trescientos metros
 5 cuadrados, según plano numero dos mil diecinueve – cien mil ciento ochenta y seis- C
 6 Lote B que quedara a nombre de Ismael Palacios Madrigal, el cual se describe de la
 7 siguiente forma: Naturaleza: para construir, situado en provincia de Alajuela, Cantón
 8 diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna, y sus linderos son: Norte con Yendry
 9 Valverde Esquivel, Sur: Porfirio Agüero Díaz y Elicinio Montes Porras, Este: inicio de
 10 servidumbre de paso en seis metros y el lote de Ernesto Calvo Robles y oeste con
 11 Sebastián Fernández Hernández, mide trescientos metros cuadrados, según plano dos
 12 mil diecinueve-cien mil quinientos cincuenta y seis -c. La suscrita Notaria da fe de que
 13 los referidos planos están debidamente catastrados y visados por la Municipalidad de
 14 San Carlos, y de que las descripciones totales de los lotes se ajustan en un todo a los
 15 planos indicados, los cuales he tenido a la vista y de los cuales guardo una copia en mi
 16 archivo de referencias. Se estima para los efectos fiscales en mil colones. **SEGUNDO:**
 17 De la Servidumbre de paso Continúan manifestando los comparecientes Calvo Robles
 18 y Palacios Madrigal, la constitución de una servidumbre de paso la cual será para
 19 personas, automotores y semovientes, que se describe de la siguiente manera:
 20 Longitud: de diecisiete metros y treinta y dos centímetros de largo, ancho de seis
 21 metros y con un rumbo de este a oeste, siendo a favor del lote B como fundo
 22 Dominante y en contra del lote A como fundo sirviente según los planos indicados
 23 anteriormente, la cual se estima para efectos fiscales en mil colones. **TERCERO:** De
 24 la Donación. Continúa manifestando el compareciente Ernesto Calvo Robles de
 25 calidades antes indicadas como propietario del lote A descrito anteriormente, que dona
 26 a favor de su esposa, la compareciente María Enriqueta Guardia Peralta, un medio de
 27 la propiedad reservándose para si otro medio. Manifiesta la señora donataria su
 28 aceptación en este acto. Se estima la donación para efectos fiscales en mil colones.
 29 **CUARTO:** De la venta. Manifiesta el compareciente Ismael Palacios Madrigal que
 30 como dueño del lote B, descrito anteriormente en este acto lo vende Las Águilas

1	Romanas S.A, cédula Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS
2	OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE representada en este acto por la
3	señora Andreina Aguilar Cárdenas de calidades indicadas, la cual acepta en este acto
4	libre de gravámenes y anotaciones y al día en el pago de los impuestos, por un precio
5	de cincuenta millones de colones. La señora Aguilar Cárdenas, debidamente
6	apercibida por la suscrita notaria de las penas que establece la legislación penal
7	costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que
8	pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento declara: A) que en este acto ha
9	pagado al compareciente Palacios Madrigal la suma de cincuenta millones de colones
10	exactos mediante transferencia bancaria, suma que proviene de ganancias y ejercicios
11	comerciales propios de la empresa de la cual la sociedad compradora es propietaria.
12	B) que el bien que adquiere el día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita.
13	C) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo
14	quince ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, ley de
15	estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades
16	conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances
17	conoce y acepta. La suscrita notaria publica ha realizado las advertencias de Ley y ha
18	explicado a los otorgantes el valor y la trascendencia legal de las manifestaciones y
19	renuncias las cuales han entendido a plenitud y aceptado de conformidad. LA
20	SUSCRITA NOTARIA DA FE A) que advirtió a los comparecientes sobre la
21	trascendencia jurídica de sus manifestaciones y renuncias las cuales han entendido a
22	plenitud y aceptado de conformidad. B) que deja constancia en su protocolo de
23	referencias de toda la documentación relacionada. C) De que los referidos planos
24	están debidamente catastrados y visados por la Municipalidad de San Carlos, y de que
25	las descripciones totales de los lotes, se ajustan en un todo a los planos indicados, los
26	cuales he tenido a la vista y de los cuales guardo una copia en mi archivo de
27	referencias D) Que la señora Andreina Aguilar Cárdenas, fue autorizada por la
28	Asamblea de Socios mediante acta número cinco de las trece horas del día primero de
29	setiembre del dos mil veinte, debidamente protocolizada mediante escritura once
30	visible al folio veinte frente del tomo quince del notario Juan José González Preda de

NO. 079



PROTOCOLO
NO. 1 334 079 D1

1 fecha veintidós de setiembre del dos mil veinte, donde se autoriza a realizar dicha
 2 compra, acta de la cual conservo copia en mi archivo de referencias. ES TODO.
 3 Expido dos primeros testimonios, para los interesados, leo lo escrito a los
 4 comparecientes, les resulta conforme y manifiestan que lo aprueban y firmamos en
 5 San José Pavas, a las trece horas del día veintiséis de octubre del año dos mil veinte.
 6
 7 
 8
 9
 10 **ESCRITURA NUMERO CATORCE.** Yo, Gabriela Hernández Moreno, Notaria Pública
 11 con oficina abierta en San José Pavas, del cuerpo de Bomberos doscientos metros al
 12 sur, Bufete Hernández & Moreno, debidamente comisionada para este acto, procedo a
 13 protocolizar en lo conducente el acta de asamblea general extraordinaria de la
 14 sociedad LAS AGUILAS ROMANAS SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula de persona
 15 Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL
 16 TRESCIENTOS CATORCE, inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCEINTOS
 17 OCHENTA Y DOS MIL OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central,
 18 avenida cero, calle ocho, y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno,
 19 sociedad vigente de lo cual la suscrita notaria da fe con vista en el sistema virtual del
 20 Registro Nacional, celebrada en su domicilio social el día dos de Noviembre del dos
 21 mil veinte a las quince horas treinta minutos, la cual en lo conducente dice: acta
 22 número siete asamblea general extraordinaria de la sociedad LAS AGUILAS
 23 ROMANAS SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula de persona Jurídica número TRES CIENTO
 24 UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE,
 25 inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCEINTOS OCHENTA Y DOS MIL
 26 OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central, avenida cero, calle ocho, y
 27 diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno,... estando presentes la
 28 representación del cien por ciento de los socios se prescinde del trámite de
 29 convocatoria previa, se toman los siguientes acuerdos: primero) aumentar el capital
 30 social de la sociedad en la suma de cincuenta millones de colones, esto por

Testimonio

GABRIELA HERNANDEZ MORENO

1 1 1 0 8 0 1 6 6



ESCRITURA NÚMERO TRECE: Ante mi Gabriela Hernández Moreno, Notaria Pública con oficina abierta en San José Pavas, del cuerpo de Bomberos doscientos metros al sur, Bufete Hernández & Moreno comparecen: los señores Ernesto Calvo Robles cédula uno-doscientos treinta y dos-cuatrocientos dos, mayor, casado una vez, Médico Oftalmólogo, vecino de San José, Montes de Oca, Sabanilla residencial Málaga casa treinta y cinco D; Ismael Palacios Madrigal cédula de identidad dos, trescientos diecisiete-ochocientos trece, mayor, casado en primeras nupcias, vecino de San José, Vásquez de Coronado, las nubes, del restaurante de chavela, cien metros este casa de portón verde, además la señora María Enriqueta Guardia Peralta, cedula de identidad dos -trescientos trece-quinientos veinticinco, mayos casada una vez, Estilista, vecina de la misma dirección del compareciente Calvo Robles y la señora Andreina Aguilar Cárdenas, cédula de identidad cinco-doscientos tres- cero cero cuarenta y siete, mayor, soltera, vecina de Alajuela, central Del Estadio Alejandro Morera Soto cien metros este y setenta y cinco metros sur casa treinta y siete en su condición de Presidenta con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma, con facultades suficientes para este acto de lo cual la suscrita notaria da fe, de la sociedad Las Águilas Romanas Sociedad Anónima, cédula de persona Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE, inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCEINTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central, avenida cero, calle ocho, y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno, sociedad y personería vigente de lo cual la suscrita notaria da fe con vista en el sistema automatizado del Registro Mercantil y manifiestan: PRIMERO. División Material: Los comparecientes Calvo Robles y Palacios Madrigal, son copropietarios en partes iguales de la propiedad inscrita en la provincia de Alajuela, numero quinientos veintisiete mil tres- submatricula cero cero uno y cero cero dos, perteneciente en un medio a cada uno

GABRIELA HERNANDEZ MORENO



1 1 1 0 8 0 1 6 6

1716941820663

GABRIELA HERNANDEZ MORENO

1 1 1 0 8 0 1 6 6



respectivamente, con plano catastrado debidamente inscrito número A-cuarenta y cinco mil ciento quince -dos mil diecisiete, y en este acto solicitan efectuar la división material de la finca en dos lotes que a continuación describo: Lote A el cual quedara perteneciendo a nombre de Ernesto Calvo Robles, el cual se describe de la siguiente forma: Naturaleza: para construir, situado en provincia de Alajuela, cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna, y sus linderos son: Norte con Yendry Valverde Esquivel, Sur: Porfirio Agüero Díaz y Elicinio Montes Porras, Este calle pública, Oeste: Lote de Ismael Palacios Madrigal. Mide trescientos metros cuadrados, según plano numero dos mil diecinueve – cien mil ciento ochenta y seis- C Lote B que quedara a nombre de Ismael Palacios Madrigal, el cual se describe de la siguiente forma: Naturaleza: para construir, situado en provincia de Alajuela, cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna, y sus linderos son: Norte con Yendry Valverde Esquivel, Sur: Porfirio Agüero Díaz y Elicinio Montes Porras, Este: inicio de servidumbre de paso en seis metros y el lote de Ernesto Calvo Robles y al oeste Sebastián Fernández Moreno, mide trescientos metros cuadrados, según plano dos mil diecinueve-cien mil quinientos cincuenta y seis -c. La suscrita Notaria da fe de que los referidos planos están debidamente catastrados y visados por la Municipalidad de San Carlos, y de que las descripciones totales de los lotes se ajustan en un todo a los planos indicados, los cuales he tenido a la vista y de los cuales guardo una copia en mi archivo de referencias. Se estima para los efectos fiscales en mil colones. SEGUNDO. De la Servidumbre de paso Continúan manifestando los comparecientes Calvo Robles y Palacios Madrigal, la constitución de una servidumbre de paso la cual será para personas, automotores y semovientes, que se describe de la siguiente manera: Longitud: de diecisiete metros y treinta y dos centímetros de largo, ancho de seis metros y con un rumbo de este a oeste, siendo a favor del lote B como fundo Dominante y en contra del lote A como fundo sirviente según los planos indicados anteriormente, la cual se estima para efectos fiscales en

GABRIELA HERNANDEZ MORENO



1 1 1 0 8 0 1 6 6

1716941870563

GABRIELA HERNANDEZ MORENO

1 1 1 0 8 0 1 6 6



mil colones. TERCERO De la Donación. Continúa manifestando el compareciente Ernesto Calvo Robles de calidades antes indicadas como propietario del lote A descrito anteriormente, que dona a favor de su esposa, la compareciente María Enriqueta Guardia Peralta, un medio de la propiedad reservándose para si otro medio. Manifiesta la señora donataria su aceptación en este acto. Se estima la donación para efectos fiscales en mil colones. CUARTO De la venta. Manifiesta el compareciente Ismael Palacios Madrigal que como dueño del lote B, descrito anteriormente en este acto lo vende Las Águilas Romanas S.A, cédula Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE representada en este acto por la señora Andreina Aguilar Cárdenas de calidades indicadas, la cual acepta en este acto libre de gravámenes y anotaciones y al día en el pago de los impuestos, por un precio de cincuenta millones de colones. La señora Aguilar Cárdenas, debidamente apercibida por la suscrita notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento declara: A) que en este acto ha pagado al compareciente Palacios Madrigal la suma de cincuenta millones de colones exactos mediante transferencia bancaria, suma que proviene de ganancias y ejercicios comerciales propios de la empresa de la cual la sociedad compradora es propietaria. B) que el bien que adquiere el día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. C) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, ley de estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. La suscrita notaria publica ha realizado las advertencias de Ley y ha explicado a los otorgantes el valor y la trascendencia legal de las manifestaciones y renuncias las cuales han entendido a plenitud y aceptado de conformidad. LA SUSCRITA

GABRIELA HERNANDEZ MORENO



1 1 1 0 8 0 1 6 6

17169-41820663

GABRIELA HERNANDEZ MORENO
1 1 1 0 8 0 1 6 6



NOTARIA DA FE A) que advirtió a los comparecientes sobre la trascendencia jurídica de sus manifestaciones y renunciaciones las cuales han entendido a plenitud y aceptado de conformidad. B) que deja constancia en su protocolo de referencias de toda la documentación relacionada. C) De que los referidos planos están debidamente catastrados y visados por la Municipalidad de San Carlos, y de que las descripciones totales de los lotes, se ajustan en un todo a los planos indicados, los cuales he tenido a la vista y de los cuales guardo una copia en mi archivo de referencias D) Que la señora Andreina Aguilar Cárdenas, fue autorizada por la Asamblea de Socios mediante acta número cinco de las trece horas del día primero de setiembre del dos mil veinte, debidamente protocolizada mediante escritura once visible al folio veinte frente del tomo quince del notario Juan José González Preda de fecha veintidós de setiembre del dos mil veinte, donde se autoriza a realizar dicha compra, acta de la cual conservo copia en mi archivo de referencias. ES TODO. Expido dos primeros testimonios, para los interesados, leo lo escrito a los comparecientes, les resulta conforme y manifiestan que lo aprueban y firmamos en San José Pavas, a las trece horas del día veintiséis de octubre del año dos mil veinte. ILEGIBLE—ILEGIBLE-- LEGIBLE—ILEGIBLE--ILEGIBLE—LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO TRECE VISIBLE DESDE EL FOLIO SETENTA Y SIETE VUELTO HASTA EL FOLIO SETENTA Y NUEVE FRENTE DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA QUE FUE CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO A LA MISMA HORA, FECHA Y LUGAR DEL OTROGAMIENTO DE LA MATRIZ.



GABRIELA HERNANDEZ MORENO



1 1 1 0 8 0 1 6 6

17169-41870553

GABRIELA HERNANDEZ MORENO
1 1 1 0 8 0 1 6 6



Razón Notarial: Hago constar que los derechos y timbres, correspondientes al presente documento, se pagaron mediante los enteros número: DOS NUEVE CINCO SEIS CINCO SEIS NUEVE UNO-TRES, DOS NUEVE CINCO SEIS CINCO SEIS NUEVE DOS -UNO, DOS NUEVE CINCO SEIS CINCO SEIS NUEVE TRES-DOS, DOS NUEVE CINCO SEIS CINCO SEIS NUEVE TRES-TRES. San José, trece horas de veintisiete de octubre del año dos mil veinte.



GABRIELA HERNANDEZ MORENO
1 1 1 0 8 0 1 6 6

1716941820663



ESCRITURA NÚMERO TRECE: Ante mi Gabriela Hernández Moreno, Notaria Pública con oficina abierta en San José Pavas, del cuerpo de Bomberos doscientos metros al sur, Bufete Hernández & Moreno comparecen: los señores Ernesto Calvo Robles cédula uno-doscientos treinta y dos-cuatrocientos dos, mayor, casado una vez, Médico Oftalmólogo, vecino de San José, Montes de Oca, Sabanilla residencial Málaga casa treinta y cinco D; Ismael Palacios Madrigal cédula de identidad dos, trescientos diecisiete-ochocientos trece, mayor, casado en primeras nupcias, vecino de San José, Vásquez de Coronado, las nubes, del restaurante de chavela, cien metros este casa de portón verde, además la señora María Enriqueta Guardia Peralta, cedula de identidad dos -trescientos trece-quinientos veinticinco, mayos casada una vez, Estilista, vecina de la misma dirección del compareciente Calvo Robles y la señora Andreina Aguilar Cárdenas, cédula de identidad cinco-doscientos tres- cero cero cuarenta y siete, mayor, soltera, vecina de Alajuela, central Del Estadio Alejandro Morera Soto cien metros este y setenta y cinco metros sur casa treinta y siete en su condición de Presidenta con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma, con facultades suficientes para este acto de lo cual la suscrita notaria da fe, de la sociedad Las Águilas Romanas Sociedad Anónima, cédula de persona Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE, inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central, avenida cero, calle ocho, y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno, sociedad y personería vigente de lo cual la suscrita notaria da fe con vista en el sistema automatizado del Registro Mercantil y manifiestan: PRIMERO. División Material: Los comparecientes Calvo Robles y Palacios Madrigal, son copropietarios en partes iguales de la propiedad inscrita en la provincia de Alajuela, numero quinientos veintisiete mil tres- submatricula cero cero uno y cero cero dos, perteneciente en un medio a cada uno

GABRIELA HERNANDEZ MORENO



111080166

17169-41820553

GABRIELA HERNANDEZ MORENO

1 1 1 0 8 0 1 6 6



respectivamente, con plano catastrado debidamente inscrito número A-cuarenta y cinco mil ciento quince -dos mil diecisiete, y en este acto solicitan efectuar la división material de la finca en dos lotes que a continuación describo: Lote A el cual quedara perteneciendo a nombre de Ernesto Calvo Robles, el cual se describe de la siguiente forma: Naturaleza: para construir, situado en provincia de Alajuela, cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna, y sus linderos son: Norte con Yendry Valverde Esquivel, Sur: Porfirio Agüero Díaz y Elicinio Montes Porras, Este calle pública, Oeste: Lote de Ismael Palacios Madrigal. Mide trescientos metros cuadrados, según plano numero dos mil diecinueve – cien mil ciento ochenta y seis- C Lote B que quedara a nombre de Ismael Palacios Madrigal, el cual se describe de la siguiente forma: Naturaleza: para construir, situado en provincia de Alajuela, cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna, y sus linderos son: Norte con Yendry Valverde Esquivel, Sur: Porfirio Agüero Díaz y Elicinio Montes Porras, Este: inicio de servidumbre de paso en seis metros y el lote de Ernesto Calvo Robles y al oeste Sebastián Fernández Moreno, mide trescientos metros cuadrados, según plano dos mil diecinueve-cien mil quinientos cincuenta y seis -c. La suscrita Notaria da fe de que los referidos planos están debidamente catastrados y visados por la Municipalidad de San Carlos, y de que las descripciones totales de los lotes se ajustan en un todo a los planos indicados, los cuales he tenido a la vista y de los cuales guardo una copia en mi archivo de referencias. Se estima para los efectos fiscales en mil colones. SEGUNDO. De la Servidumbre de paso Continúan manifestando los comparecientes Calvo Robles y Palacios Madrigal, la constitución de una servidumbre de paso la cual será para personas, automotores y semovientes, que se describe de la siguiente manera: Longitud: de diecisiete metros y treinta y dos centímetros de largo, ancho de seis metros y con un rumbo de este a oeste, siendo a favor del lote B como fundo Dominante y en contra del lote A como fundo sirviente según los planos indicados anteriormente, la cual se estima para efectos fiscales en

GABRIELA HERNANDEZ MORENO



1 1 1 0 8 0 1 6 6

1716941820553

GABRIELA HERNANDEZ MORENO

1 1 1 0 8 0 1 6 6



mil colones. TERCERO De la Donación. Continúa manifestando el compareciente Ernesto Calvo Robles de calidades antes indicadas como propietario del lote A descrito anteriormente, que dona a favor de su esposa, la compareciente María Enriqueta Guardia Peralta, un medio de la propiedad reservándose para si otro medio. Manifiesta la señora donataria su aceptación en este acto. Se estima la donación para efectos fiscales en mil colones. CUARTO De la venta. Manifiesta el compareciente Ismael Palacios Madrigal que como dueño del lote B, descrito anteriormente en este acto lo vende Las Águilas Romanas S.A, cédula Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE representada en este acto por la señora Andreina Aguilar Cárdenas de calidades indicadas, la cual acepta en este acto libre de gravámenes y anotaciones y al día en el pago de los impuestos, por un precio de cincuenta millones de colones. La señora Aguilar Cárdenas, debidamente apercibida por la suscrita notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento declara: A) que en este acto ha pagado al compareciente Palacios Madrigal la suma de cincuenta millones de colones exactos mediante transferencia bancaria, suma que proviene de ganancias y ejercicios comerciales propios de la empresa de la cual la sociedad compradora es propietaria. B) que el bien que adquiere el día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. C) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, ley de estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. La suscrita notaria publica ha realizado las advertencias de Ley y ha explicado a los otorgantes el valor y la trascendencia legal de las manifestaciones y renuncias las cuales han entendido a plenitud y aceptado de conformidad. LA SUSCRITA

GABRIELA HERNANDEZ MORENO



1 1 1 0 8 0 1 6 6

1 7 1 5 9 4 1 8 2 0 5 3

GABRIELA HERNANDEZ MORENO
1 1 1 0 8 0 1 6 6



NOTARIA DA FE A) que advirtió a los comparecientes sobre la trascendencia jurídica de sus manifestaciones y renunciaciones las cuales han entendido a plenitud y aceptado de conformidad. B) que deja constancia en su protocolo de referencias de toda la documentación relacionada. C) De que los referidos planos están debidamente catastrados y visados por la Municipalidad de San Carlos, y de que las descripciones totales de los lotes, se ajustan en un todo a los planos indicados, los cuales he tenido a la vista y de los cuales guardo una copia en mi archivo de referencias D) Que la señora Andreina Aguilar Cárdenas, fue autorizada por la Asamblea de Socios mediante acta número cinco de las trece horas del día primero de setiembre del dos mil veinte, debidamente protocolizada mediante escritura once visible al folio veinte frente del tomo quince del notario Juan José González Preda de fecha veintidós de setiembre del dos mil veinte, donde se autoriza a realizar dicha compra, acta de la cual conservo copia en mi archivo de referencias. ES TODO. Expido dos primeros testimonios, para los interesados, leo lo escrito a los comparecientes, les resulta conforme y manifiestan que lo aprueban y firmamos en San José Pavas, a las trece horas del día veintiséis de octubre del año dos mil veinte. ILEGIBLE—ILEGIBLE-- LEGIBLE—ILEGIBLE--ILEGIBLE—LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO TRECE VISIBLE DESDE EL FOLIO SETENTA Y SIETE VUELTO HASTA EL FOLIO SETENTA Y NUEVE FRENTE DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA QUE FUE CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO A LA MISMA HORA, FECHA Y LUGAR DEL OTROGAMIENTO DE LA MATRIZ.



GABRIELA HERNANDEZ MORENO



1 1 1 0 8 0 1 6 6

17169-41820653

GABRIELA HERNANDEZ MORENO
1 1 1 0 8 0 1 6 6







Razón Notarial: Hago constar que los derechos y timbres, correspondientes al presente documento, se pagaron mediante los enteros número: DOS NUEVE CINCO SEIS CINCO SEIS NUEVE UNO-TRES, DOS NUEVE CINCO SEIS CINCO SEIS NUEVE DOS -UNO, DOS NUEVE CINCO SEIS CINCO SEIS NUEVE TRES-DOS, DOS NUEVE CINCO SEIS CINCO SEIS NUEVE TRES-TRES. San José, trece horas de veintisiete de octubre del año dos mil veinte.



GABRIELA HERNANDEZ MORENO
1 1 1 0 8 0 1 6 6

17169-41820663

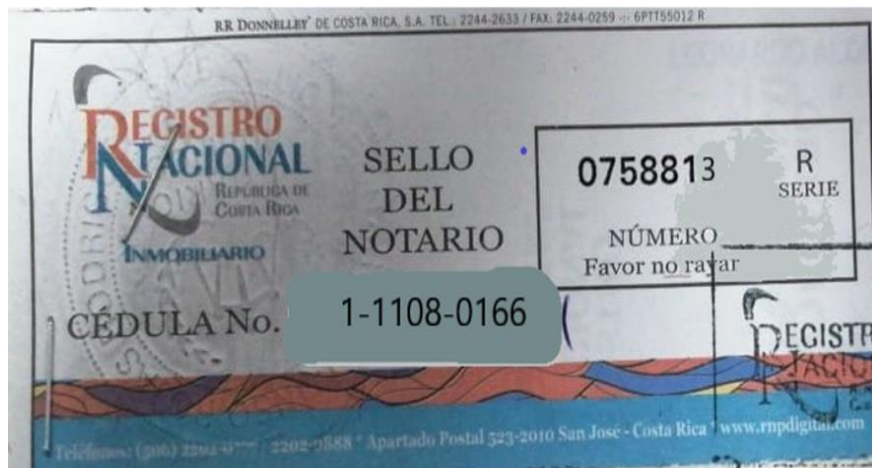
Escritura Número 14: protocolización acta de asamblea aumento de capital

	NO. 079
	 
	PROTOCOLO NO. 1 334 079 D1
1	fecha veintidós de setiembre del dos mil veinte, donde se autoriza a realizar dicha
2	compra, acta de la cual conservo copia en mi archivo de referencias. ES TODO.
3	Expido dos primeros testimonios, para los interesados, leo lo escrito a los
4	comparecientes, les resulta conforme y manifiestan que lo aprueban y firmamos en
5	San José Pavas, a las trece horas del día veintiséis de octubre del año dos mil veinte.
6	
7	
8	
9	
10	ESCRITURA NUMERO CATORCE. Yo, Gabriela Hernández Moreno, Notaria Pública
11	con oficina abierta en San José Pavas, del cuerpo de Bomberos doscientos metros al
12	sur, Bufete Hernández & Moreno, debidamente comisionada para este acto, procedo a
13	protocolizar en lo conducente el acta de asamblea general extraordinaria de la
14	sociedad LAS AGUILAS ROMANAS SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula de persona
15	Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL
16	TRESCIENTOS CATORCE, inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCIENTOS
17	OCHENTA Y DOS MIL OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central,
18	avenida cero, calle ocho, y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno,
19	sociedad vigente de lo cual la suscrita notaria da fe con vista en el sistema virtual del
20	Registro Nacional, celebrada en su domicilio social el día dos de Noviembre del dos
21	mil veinte a las quince horas treinta minutos, la cual en lo conducente dice: acta
22	número siete asamblea general extraordinaria de la sociedad LAS AGUILAS
23	ROMANAS SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula de persona Jurídica número TRES CIENTO
24	UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE,
25	inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL
26	OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central, avenida cero, calle ocho, y
27	diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno,... estando presentes la
28	representación del cien por ciento de los socios se prescinde del trámite de
29	convocatoria previa, se toman los siguientes acuerdos: primero) aumentar el capital
30	social de la sociedad en la suma de cincuenta millones de colones, esto por

1 revaloración de activos de la sociedad de acuerdo al artículo treinta y dos ter del
 2 código de comercio, en virtud del bien que adquiere la sociedad valorado en el monto
 3 de cincuenta millones de colones; además del capital existente en la sociedad, por lo
 4 cual se modifica la cláusula quinta del capital social para que en adelante se indique
 5 de la siguiente manera: "quinta: del capital. El capital social es la suma de sesenta
 6 millones de colones conformado por sesenta acciones comunes y nominativas de un
 7 millón de colones cada una totalmente suscritas y pagadas tanto por bienes adquiridos
 8 como por capital existente"...se aprueba por unanimidad y se declara firme. Segundo)
 9 se comisiona a la licenciada Gabriela Hernández Moreno, notaría pública para que
 10 proceda a protocolizar en forma literal o conducente la presente acta. Sin más asuntos
 11 que tratar se levanta la asamblea una hora después de iniciada, declarando los
 12 acuerdos transcritos y firmes y tomados por unanimidad de votos. Hasta aquí la
 13 asamblea. La suscrita notaria con vista en el libro respectivo da fe de A) se
 14 encontraba representado todo el capital social por lo cual se prescindió de
 15 convocatoria previa, B) que el acta se encuentra debidamente asentada en el libro de
 16 actas de asamblea, C) que el acta está firmada por quienes en Derecho debieron
 17 hacerlo, D) que los acuerdos fueron tomados por unanimidad, E) que la sociedad
 18 Águilas Romanas sociedad anónima, está vigente bajo el número de cedula jurídica
 19 número tres -ciento uno-quinientos cincuenta y cuatro mil ciento doce, inscrita al tomo
 20 quinientos setenta y siete , asiento setenta y siete mil trescientos sesenta y seis y que
 21 su domicilio es el indicado anteriormente, todo con vista en sistema digitalizado del
 22 Registro Nacional. F) Que se trata de una transcripción en lo conducente, lo omitido no
 23 altera, modifica, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito. Es todo, expido un
 24 primer testimonio para el interesado. Leído lo escrito, lo apruebo y firmo en San José
 25 Pavas, a las once horas del día tres de noviembre del dos mil veinte.

26 _____
 27 
 28 _____
 29 _____
 30 _____

Testimonio



ESCRITURA NUMERO CATORCE. Yo, Gabriela Hernández Moreno, Notaria Pública con oficina abierta en San José Pavas, del cuerpo de Bomberos doscientos metros al sur, Bufete Hernández & Moreno, debidamente comisionada para este acto, procedo a protocolizar en lo conducente el acta de asamblea general extraordinaria de la sociedad LAS AGUILAS ROMANAS SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula de persona Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE, inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCEINTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central, avenida cero, calle ocho, y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno, sociedad vigente de lo cual la suscrita notaria da fe con vista en el sistema virtual del Registro Nacional, celebrada en su domicilio social el día dos de Noviembre del dos mil veinte a las quince horas treinta minutos, la cual en lo conducente dice: acta número siete asamblea general extraordinaria de la sociedad LAS AGUILAS ROMANAS SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula de persona Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE, inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCEINTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central, avenida cero, calle ocho, y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno,... estando presentes la representación del cien por ciento de los socios se prescinde del trámite de convocatoria previa, se toman los siguientes acuerdos: primero) aumentar el capital social de la sociedad en la suma de cincuenta millones de colones, esto por revaloración de activos de la sociedad de acuerdo al artículo treinta y dos ter del código de comercio, en virtud del bien que adquiere la sociedad valorado en el monto de cincuenta millones de colones; además del capital existente en la sociedad, por lo



11 1 0 8 0 1 6 6 GABRIELA HERNANDEZ MORENO

17169-41870663

GABRIELA HERNANDEZ MORENO

1 1 1 0 8 0 1 6 6



cual se modifica la cláusula quinta del capital social para que en adelante se indique de la siguiente manera: "quinta: del capital. El capital social es la suma de sesenta millones de colones conformado por sesenta acciones comunes y nominativas de un millón de colones cada una totalmente suscritas y pagadas tanto por bienes adquiridos como por capital existente"...se aprueba por unanimidad y se declara firme. Segundo) se comisiona a la licenciada Gabriela Hernández Moreno, notaría pública para que proceda a protocolizar en forma literal o conducente la presente acta. Sin más asuntos que tratar se levanta la asamblea una hora después de iniciada, declarando los acuerdos transcritos y firmes y tomados por unanimidad de votos. Hasta aquí la asamblea. La suscrita notaria con vista en el libro respectivo da fe de A) se encontraba representado todo el capital social por lo cual se prescindió de convocatoria previa, B) que el acta se encuentra debidamente asentada en el libro de actas de asamblea, C) que el acta está firmada por quienes en Derecho debieron hacerlo, D) que los acuerdos fueron tomados por unanimidad, E) que la sociedad Águilas Romanas sociedad anónima, está vigente bajo el número de cedula jurídica número tres -ciento uno-quinientos cincuenta y cuatro mil ciento doce, inscrita al tomo quinientos setenta y siete , asiento setenta y siete mil trescientos sesenta y seis y que su domicilio es el indicado anteriormente, todo con vista en sistema digitalizado del Registro Nacional. F) Que se trata de una transcripción en lo conducente, lo omitido no altera, modifica, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito. Es todo, expido un primer testimonio para el interesado. Leído lo escrito, lo apruebo y firmo en San José Pavas, a las once horas del día tres de noviembre del dos mil veinte. -ILEGIBLE—LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO CATRORCE VISIBLE DESDE EL FOLIO SETENTA Y NUEVE FRENTE HASTA EL FOLIO SETENTA Y NUEVE



1 1 1 0 8 0 1 6 6 GABRIELA HERNANDEZ MORENO

17169-418 20553

GABRIELA HERNANDEZ MORENO
1 1 1 0 8 0 1 6 6



VUELTO DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA QUE FUE CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO A LA MISMA HORA, FECHA Y LUGAR DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



Razón Notarial: Hago constar que los derechos y timbres, correspondientes al presente documento, se pagaron mediante los enteros número: TRES OHO CINCO NUEVE UNO CERO CERO SIETE-CERO. San José, once horas de cuatro de noviembre del año dos mil veinte.



Razón Notarial: La suscrita notaria da fe de que se envió a publicar el edicto respectivo según comprobante de pago dos cero dos cero cuatro nueve seis dos nueve uno de la Imprenta Nacional del día cuatro de noviembre. San José cinco de noviembre del dos mil veinte.



1 1 1 0 8 0 1 6 6 GABRIELA HERNANDEZ MORENO

17169-41870553

Índice notarial

INDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADO POR LA NOTARIA
LICDA. HERNANDEZ MORENO GABRIELA
CARNE 111080166

Segunda Quincena del mes de octubre del dos mil veinte

TOMO	FOLIO	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO	OTORGANTES
1	77V a 79F	13	26-10-2020	13:00	DIVISION MATERIAL DONACION COMRA-VENTA DECALRACION JURADA	ERNESTO CALVO ROBLES ISMAEL PALACIOS MADRIGAL MARIA ENRIQUETA GUARDIA PERALTA LAS AGUILAS ROMANAS S.A. CEDULA JURIDICA 3-101-489314 (REP. ANDREINA AGUILAR CARDENAS)



Licda. Gabriela Hernández Moreno
01 de noviembre de 2020



INDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADO POR LA NOTARIA
LICDA. HERNANDEZ MORENO GABRIELA
CARNE 111080166

Primera Quincena del mes de noviembre del dos mil veinte

TOMO	FOLIO	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO	OTORGANTES
1	79F a 79V	14	03-11-2020	11:00	AUMENTO DE CAPITAL	ANDREINA AGUILAR CARDENAS LAS AGUILAS ROMANAS S.A.



Licda. Gabriela Hernández Moreno
16 de noviembre de 2020



Protocolo de Referencia

1	ESCRITURA NÚMERO TRECE: Ante mi Gabriela Hernández Moreno, Notaria Pública
2	con oficina abierta en San José Pavas, del cuerpo de Bomberos doscientos metros al
3	sur, Bufete Hernández & Moreno comparecen: los señores Ernesto Calvo Robles
4	cédula uno-doscientos treinta y dos-cuatrocientos dos, mayor, casado una vez, Médico
5	Oftalmólogo, vecino de San José, Montes de Oca, Sabanilla residencial Málaga casa
6	treinta y cinco D; Ismael Palacios Madrigal cédula de identidad dos, trescientos
7	diecisiete-ochocientos trece, mayor, casado en primeras nupcias, vecino de San José,
8	Vásquez de Coronado, las nubes, del restaurante de Chavela, cien metros este casa
9	de portón verde, además la señora María Enriqueta Guardia Peralta, cédula de
10	identidad dos -trescientos trece-quinientos veinticinco, mayor casada una vez, Estilista,
11	vecina de la misma dirección del compareciente Calvo Robles y la señora Andreina
12	Aguilar Cárdenas, cédula de identidad cinco-doscientos tres- cero cero cuarenta y
13	siete, mayor, soltera, vecina de Alajuela, Central Del Estadio Alejandro Morera Soto
14	cien metros este y setenta y cinco metros sur casa treinta y siete en su condición de
15	Presidenta con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma, con
16	facultades suficientes para este acto de lo cual la suscrita notaria da fe, de la sociedad
17	Las Águilas Romanas Sociedad Anónima, cédula de persona Jurídica número TRES
18	CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS
19	CATORCE, inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCEINTOS OCHENTA Y
20	DOS MIL OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central, avenida cero,
21	calle ocho, y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno, sociedad y
22	personería vigente de lo cual la suscrita notaria da fe con vista en el sistema
23	automatizado del Registro Mercantil y manifiestan: PRIMERO. División Material: Los
24	comparecientes Calvo Robles y Palacios Madrigal, son copropietarios en partes
25	iguales de la propiedad inscrita en la provincia de Alajuela, número quinientos
26	veintisiete mil tres- submatrícula cero cero uno y cero cero dos, perteneciente en un
27	medio a cada uno respectivamente, con plano catastrado debidamente inscrito número
28	A-cuarenta y cinco mil ciento quince -dos mil diecisiete, y en este acto solicitan
29	efectuar la división material de la finca en dos lotes que a continuación describo: Lote
30	A el cual quedara perteneciendo a nombre de Ernesto Calvo Robles, el cual se

NO. 078



PROTOCOLO
NO. 1 334 078 D1

1 describe de la siguiente forma: Naturaleza: para construir, situado en provincia de
 2 Alajuela, Cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna, y sus linderos son: Norte
 3 con Yendry Valverde Esquivel, Sur: Porfirio Agüero Díaz y Elicinio Montes Porras, Este
 4 calle pública, Oeste: Lote de Ismael Palacios Madrigal. Mide trescientos metros
 5 cuadrados, según plano numero dos mil diecinueve – cien mil ciento ochenta y seis- C
 6 Lote B que quedara a nombre de Ismael Palacios Madrigal, el cual se describe de la
 7 siguiente forma: Naturaleza: para construir, situado en provincia de Alajuela, Cantón
 8 diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna, y sus linderos son: Norte con Yendry
 9 Valverde Esquivel, Sur: Porfirio Agüero Díaz y Elicinio Montes Porras, Este: inicio de
 10 servidumbre de paso en seis metros y el lote de Ernesto Calvo Robles y oeste con
 11 Sebastián Fernández Hernández, mide trescientos metros cuadrados, según plano dos
 12 mil diecinueve-cien mil quinientos cincuenta y seis -c. La suscrita Notaria da fe de que
 13 los referidos planos están debidamente catastrados y visados por la Municipalidad de
 14 San Carlos, y de que las descripciones totales de los lotes se ajustan en un todo a los
 15 planos indicados, los cuales he tenido a la vista y de los cuales guardo una copia en mi
 16 archivo de referencias. Se estima para los efectos fiscales en mil colones. **SEGUNDO:**
 17 De la Servidumbre de paso Continúan manifestando los comparecientes Calvo Robles
 18 y Palacios Madrigal, la constitución de una servidumbre de paso la cual será para
 19 personas, automotores y semovientes, que se describe de la siguiente manera:
 20 Longitud: de diecisiete metros y treinta y dos centímetros de largo, ancho de seis
 21 metros y con un rumbo de este a oeste, siendo a favor del lote B como fundo
 22 Dominante y en contra del lote A como fundo sirviente según los planos indicados
 23 anteriormente, la cual se estima para efectos fiscales en mil colones. **TERCERO:** De
 24 la Donación. Continúa manifestando el compareciente Ernesto Calvo Robles de
 25 calidades antes indicadas como propietario del lote A descrito anteriormente, que dona
 26 a favor de su esposa, la compareciente María Enriqueta Guardia Peralta, un medio de
 27 la propiedad reservándose para si otro medio. Manifiesta la señora donataria su
 28 aceptación en este acto. Se estima la donación para efectos fiscales en mil colones.
 29 **CUARTO:** De la venta. Manifiesta el compareciente Ismael Palacios Madrigal que
 30 como dueño del lote B, descrito anteriormente en este acto lo vende Las Águilas

1 Romanas S.A, cedula Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS

2 OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE representada en este acto por la

3 señora Andreina Aguilar Cárdenas de calidades indicadas, la cual acepta en este acto

4 libre de gravámenes y anotaciones y al día en el pago de los impuestos, por un precio

5 de cincuenta millones de colones. La señora Aguilar Cárdenas, debidamente

6 apercibida por la suscrita notaria de las penas que establece la legislación penal

7 costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que

8 pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento declara: A) que en este acto ha

9 pagado al compareciente Palacios Madrigal la suma de cincuenta millones de colones

10 exactos mediante transferencia bancaria, suma que proviene de ganancias y ejercicios

11 comerciales propios de la empresa de la cual la sociedad compradora es propietaria.

12 B) que el bien que adquiere el día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita.

13 C) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo

14 quince ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, ley de

15 estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades

16 conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances

17 conoce y acepta. La suscrita notaria publica ha realizado las advertencias de Ley y ha

18 explicado a los otorgantes el valor y la trascendencia legal de las manifestaciones y

19 renuncias las cuales han entendido a plenitud y aceptado de conformidad. LA

20 SUSCRITA NOTARIA DA FE A) que advirtió a los comparecientes sobre la

21 trascendencia jurídica de sus manifestaciones y renuncias las cuales han entendido a

22 plenitud y aceptado de conformidad. B) que deja constancia en su protocolo de

23 referencias de toda la documentación relacionada. C) De que los referidos planos

24 están debidamente catastrados y visados por la Municipalidad de San Carlos, y de que

25 las descripciones totales de los lotes, se ajustan en un todo a los planos indicados, los

26 cuales he tenido a la vista y de los cuales guardo una copia en mi archivo de

27 referencias D) Que la señora Andreina Aguilar Cárdenas, fue autorizada por la

28 Asamblea de Socios mediante acta número cinco de las trece horas del día primero de






29 setiembre del dos mil veinte, debidamente protocolizada mediante escritura once

30 visible al folio veinte frente del tomo quince del notario Juan José González Preda de

NO. 079



PROTOCOLO
NO. 1 334 079 D1

1	fecha veintidós de setiembre del dos mil veinte, donde se autoriza a realizar dicha
2	compra, acta de la cual conservo copia en mi archivo de referencias. ES TODO.
3	Expido dos primeros testimonios, para los interesados, leo lo escrito a los
4	comparecientes, les resulta conforme y manifiestan que lo aprueban y firmamos en
5	San José Pavas, a las trece horas del día veintiséis de octubre del año dos mil veinte.
6	
7	
8	
9	
10	
11	ESCRITURA NUMERO CATORCE. Yo, Gabriela Hernández Moreno, Notaria Pública
12	con oficina abierta en San José Pavas, del cuerpo de Bomberos doscientos metros al
13	sur, Bufete Hernández & Moreno, debidamente comisionada para este acto, procedo a
14	protocolizar en lo conducente el acta de asamblea general extraordinaria de la
15	sociedad LAS AGUILAS ROMANAS SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula de persona
16	Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL
17	TRESCIENTOS CATORCE, inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCEINTOS
18	OCHENTA Y DOS MIL OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central,
19	avenida cero, calle ocho, y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno,
20	sociedad vigente de lo cual la suscrita notaria da fe con vista en el sistema virtual del
21	Registro Nacional, celebrada en su domicilio social el día dos de Noviembre del dos
22	mil veinte a las quince horas treinta minutos, la cual en lo conducente dice: acta
23	número siete asamblea general extraordinaria de la sociedad LAS AGUILAS
24	ROMANAS SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula de persona Jurídica número TRES CIENTO
25	UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE,
26	inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCEINTOS OCHENTA Y DOS MIL
27	OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central, avenida cero, calle ocho, y
28	diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno,... estando presentes la
29	representación del cien por ciento de los socios se prescinde del trámite de
30	convocatoria previa, se toman los siguientes acuerdos: primero) aumentar el capital
	social de la sociedad en la suma de cincuenta millones de colones, esto por




1 revaloración de activos de la sociedad de acuerdo al artículo treinta y dos ter del
2 código de comercio, en virtud del bien que adquiere la sociedad valorado en el monto
3 de cincuenta millones de colones; además del capital existente en la sociedad, por lo
4 cual se modifica la cláusula quinta del capital social para que en adelante se indique
5 de la siguiente manera: "quinta: del capital. El capital social es la suma de sesenta
6 millones de colones conformado por sesenta acciones comunes y nominativas de un
7 millón de colones cada una totalmente suscritas y pagadas tanto por bienes adquiridos
8 como por capital existente"...se aprueba por unanimidad y se declara firme. Segundo)
9 se comisiona a la licenciada Gabriela Hernández Moreno, notaría pública para que
10 proceda a protocolizar en forma literal o conducente la presente acta. Sin más asuntos
11 que tratar se levanta la asamblea una hora después de iniciada, declarando los
12 acuerdos transcritos y firmes y tomados por unanimidad de votos. Hasta aquí la
13 asamblea. La suscrita notaria con vista en el libro respectivo da fe de A) se
14 encontraba representado todo el capital social por lo cual se prescindió de
15 convocatoria previa, B) que el acta se encuentra debidamente asentada en el libro de
16 actas de asamblea, C) que el acta está firmada por quienes en Derecho debieron
17 hacerlo, D) que los acuerdos fueron tomados por unanimidad, E) que la sociedad
18 Águilas Romanas sociedad anónima, está vigente bajo el número de cedula jurídica
19 número tres -ciento uno-quinientos cincuenta y cuatro mil ciento doce, inscrita al tomo
20 quinientos setenta y siete , asiento setenta y siete mil trescientos sesenta y seis y que
21 su domicilio es el indicado anteriormente, todo con vista en sistema digitalizado del
22 Registro Nacional. F) Que se trata de una transcripción en lo conducente, lo omitido no
23 altera, modifica, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito. Es todo, expido un
24 primer testimonio para el interesado. Leído lo escrito, lo apruebo y firmo en San José
25 Pavas, a las once horas del día tres de noviembre del dos mil veinte.

26 _____
27 _____
28 _____
29 _____
30 _____



Archivo de referencia

Escritura 13 división material, donación y compraventa

GABRIELA HERNANDEZ MORENO

1 1 1 0 8 0 1 6 6



ESCRITURA NÚMERO TRECE: Ante mi Gabriela Hernández Moreno, Notaria Pública con oficina abierta en San José Pavas, del cuerpo de Bomberos doscientos metros al sur, Bufete Hernández & Moreno comparecen: los señores Ernesto Calvo Robles cédula uno-doscientos treinta y dos-cuatrocientos dos, mayor, casado una vez, Médico Oftalmólogo, vecino de San José, Montes de Oca, Sabanilla residencial Málaga casa treinta y cinco D; Ismael Palacios Madrigal cédula de identidad dos, trescientos diecisiete-ochocientos trece, mayor, casado en primeras nupcias, vecino de San José, Vásquez de Coronado, las nubes, del restaurante de chavela, cien metros este casa de portón verde, además la señora María Enriqueta Guardia Peralta, cedula de identidad dos -trescientos trece-quinientos veinticinco, mayos casada una vez, Estilista, vecina de la misma dirección del compareciente Calvo Robles y la señora Andreina Aguilar Cárdenas, cédula de identidad cinco-doscientos tres- cero cero cuarenta y siete, mayor, soltera, vecina de Alajuela, central Del Estadio Alejandro Morera Soto cien metros este y setenta y cinco metros sur casa treinta y siete en su condición de Presidenta con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma, con facultades suficientes para este acto de lo cual la suscrita notaria da fe, de la sociedad Las Águilas Romanas Sociedad Anónima, cédula de persona Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE, inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCEINTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central, avenida cero, calle ocho, y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno, sociedad y personería vigente de lo cual la suscrita notaria da fe con vista en el sistema automatizado del Registro Mercantil y manifiestan: PRIMERO. División Material: Los comparecientes Calvo Robles y Palacios Madrigal, son copropietarios en partes iguales de la propiedad inscrita en la provincia de Alajuela, numero quinientos veintisiete mil tres- submatricula cero cero uno y cero cero dos, perteneciente en un medio a cada uno

GABRIELA HERNANDEZ MORENO



1 1 1 0 8 0 1 6 6

17169-41870553

GABRIELA HERNANDEZ MORENO

1 1 1 0 8 0 1 6 6



respectivamente, con plano catastrado debidamente inscrito número A-cuarenta y cinco mil ciento quince -dos mil diecisiete, y en este acto solicitan efectuar la división material de la finca en dos lotes que a continuación describo: Lote A el cual quedara perteneciendo a nombre de Ernesto Calvo Robles, el cual se describe de la siguiente forma: Naturaleza: para construir, situado en provincia de Alajuela, cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna, y sus linderos son: Norte con Yendry Valverde Esquivel, Sur: Porfirio Agüero Díaz y Elicinio Montes Porras, Este calle pública, Oeste: Lote de Ismael Palacios Madrigal. Mide trescientos metros cuadrados, según plano numero dos mil diecinueve – cien mil ciento ochenta y seis- C Lote B que quedara a nombre de Ismael Palacios Madrigal, el cual se describe de la siguiente forma: Naturaleza: para construir, situado en provincia de Alajuela, cantón diez San Carlos, Distrito siete La Fortuna, y sus linderos son: Norte con Yendry Valverde Esquivel, Sur: Porfirio Agüero Díaz y Elicinio Montes Porras, Este: inicio de servidumbre de paso en seis metros y el lote de Ernesto Calvo Robles y al oeste Sebatían Fernández Moreno, mide trescientos metros cuadrados, según plano dos mil diecinueve-cien mil quinientos cincuenta y seis -c. La suscrita Notaria da fe de que los referidos planos están debidamente catastrados y visados por la Municipalidad de San Carlos, y de que las descripciones totales de los lotes se ajustan en un todo a los planos indicados, los cuales he tenido a la vista y de los cuales guardo una copia en mi archivo de referencias. Se estima para los efectos fiscales en mil colones. SEGUNDO. De la Servidumbre de paso Continúan manifestando los comparecientes Calvo Robles y Palacios Madrigal, la constitución de una servidumbre de paso la cual será para personas, automotores y semovientes, que se describe de la siguiente manera: Longitud: de diecisiete metros y treinta y dos centímetros de largo, ancho de seis metros y con un rumbo de este a oeste, siendo a favor del lote B como fundo Dominante y en contra del lote A como fundo sirviente según los planos indicados anteriormente, la cual se estima para efectos fiscales en

GABRIELA HERNANDEZ MORENO



1 1 1 0 8 0 1 6 6

17169-41820553

GABRIELA HERNANDEZ MORENO

1 1 1 0 8 0 1 6 6



mil colones. TERCERO De la Donación. Continúa manifestando el compareciente Ernesto Calvo Robles de calidades antes indicadas como propietario del lote A descrito anteriormente, que dona a favor de su esposa, la compareciente María Enriqueta Guardia Peralta, un medio de la propiedad reservándose para si otro medio. Manifiesta la señora donataria su aceptación en este acto. Se estima la donación para efectos fiscales en mil colones. CUARTO De la venta. Manifiesta el compareciente Ismael Palacios Madrigal que como dueño del lote B, descrito anteriormente en este acto lo vende Las Águilas Romanas S.A, cédula Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE representada en este acto por la señora Andreina Aguilar Cárdenas de calidades indicadas, la cual acepta en este acto libre de gravámenes y anotaciones y al día en el pago de los impuestos, por un precio de cincuenta millones de colones. La señora Aguilar Cárdenas, debidamente apercibida por la suscrita notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento declara: A) que en este acto ha pagado al compareciente Palacios Madrigal la suma de cincuenta millones de colones exactos mediante transferencia bancaria, suma que proviene de ganancias y ejercicios comerciales propios de la empresa de la cual la sociedad compradora es propietaria. B) que el bien que adquiere el día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. C) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, ley de estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. La suscrita notaria publica ha realizado las advertencias de Ley y ha explicado a los otorgantes el valor y la trascendencia legal de las manifestaciones y renuncias las cuales han entendido a plenitud y aceptado de conformidad. LA SUSCRITA

GABRIELA HERNANDEZ MORENO



1 1 1 0 8 0 1 6 6

17169441820663

GABRIELA HERNANDEZ MORENO
1 1 1 0 8 0 1 6 6



NOTARIA DA FE A) que advirtió a los comparecientes sobre la trascendencia jurídica de sus manifestaciones y renunciaciones las cuales han entendido a plenitud y aceptado de conformidad.

B) que deja constancia en su protocolo de referencias de toda la documentación relacionada.

C) De que los referidos planos están debidamente catastrados y visados por la Municipalidad de San Carlos, y de que las descripciones totales de los lotes, se ajustan en un todo a los planos indicados, los cuales he tenido a la vista y de los cuales guardo una copia en mi archivo de referencias D) Que la señora Andreina Aguilar Cárdenas, fue autorizada por la Asamblea de Socios mediante acta número cinco de las trece horas del día primero de setiembre del dos mil veinte, debidamente protocolizada mediante escritura once visible al folio veinte frente del tomo quince del notario Juan José González Preda de fecha veintidós de setiembre del dos mil veinte, donde se autoriza a realizar dicha compra, acta de la cual conservo copia en mi archivo de referencias. ES TODO. Expido dos primeros testimonios, para los interesados, leo lo escrito a los comparecientes, les resulta conforme y manifiestan que lo aprueban y firmamos en San José Pavas, a las trece horas del día veintiséis de octubre del año dos mil veinte. ILEGIBLE—I LEGIBLE-- LEGIBLE—I LEGIBLE--ILEGIBLE—LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO TRECE VISIBLE DESDE EL FOLIO SETENTA Y SIETE VUELTO HASTA EL FOLIO SETENTA Y NUEVE FRENTE DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA QUE FUE CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO A LA MISMA HORA, FECHA Y LUGAR DEL OTROGAMIENTO DE LA MATRIZ.



GABRIELA HERNANDEZ MORENO

1 1 1 0 8 0 1 6 6

17169-418 20663

GABRIELA HERNANDEZ MORENO
1 1 1 0 8 0 1 6 6



Hago constar que los derechos y timbres, correspondientes al presente documento, se pagaron mediante los enteros número: DOS NUEVE CINCO SEIS CINCO SEIS NUEVE UNO-TRES, DOS NUEVE CINCO SEIS CINCO SEIS NUEVE DOS -UNO, DOS NUEVE CINCO SEIS CINCO SEIS NUEVE TRES-DOS, DOS NUEVE CINCO SEIS CINCO SEIS NUEVE TRES-TRES,. San José, trece horas de veintiseis de octubre del año dos mil veinte.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters.



GABRIELA HERNANDEZ MORENO
1 1 1 0 8 0 1 6 6

1716946870663

Documentos de identidad









Consultas civiles

 TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES <small>REPUBLICA DE COSTA RICA</small>		CONSULTAS CIVILES	
Inicio		Consultar Cédula	Consultar Nombre
SOLICITUD DE CERTIFICACIONES			
SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO		SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO	
SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION			
DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA			
Número de Cédula :	1-0232-0402	Fecha Nacimiento :	20/06/1981
Nombre Completo :	ERNESTO CALVO ROBLES	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	39 AÑOS
Hijo/a de:	JORGE EDUARDO HERNANDEZ ROJAS	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	LEDA MARIA MORENO ABARCA		Ver Más Detalles
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:			
HIJOS REGISTRADOS		MATRIMONIOS REGISTRADOS	
<small>LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA.</small>		<small>ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950.</small>	
Mostrar		Mostrar	
LUGAR DE VOTACION			
Mostrar			

 TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES REPUBLICA DE COSTA RICA		<h1>CONSULTAS CIVILES</h1>	
<input type="button" value="Inicio"/>		Consultar Cédula	Consultar Nombre
SOLICITUD DE CERTIFICACIONES			
SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO		SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO	
SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION			
DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA			
Número de Cédula :	2-0317-0813	Fecha Nacimiento :	20/06/1981
Nombre Completo :	ISMAEL PALACIOS MADRIGAL	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	39 AÑOS
Hijo/a de:	JORGE EDUARDO HERNANDEZ ROJAS	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	LEDA MARIA MORENO ABARCA		Ver Más Detalles
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:			
HIJOS REGISTRADOS		MATRIMONIOS REGISTRADOS	
<small>LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA.</small>		<small>ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950.</small>	
<input type="button" value="Mostrar"/>		<input type="button" value="Mostrar"/>	
LUGAR DE VOTACION			
<input type="button" value="Mostrar"/>			

 TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES <small>REPUBLICA DE COSTA RICA</small>		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 :	2-0313-0525	Fecha Nacimiento :	20/06/1981
Nombre Completo :	MARIA ENRIQUETA GUARDIA PERALTA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	39 AÑOS
Hijo/a de:	JORGE EDUARDO HERNANDEZ ROJAS	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	LEDA MARIA MORENO ABARCA		Ver Más Detalles
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	
<small>LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA</small>	<small>ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1990</small>		
Mostrar	Mostrar	Mostrar	



TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES
REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)[Consultar Cédula](#)[Consultar Nombre](#)[Salir](#)

Cita de Matrimonio:	104573580715	Fecha de Suceso:	13/10/2004
Cédula Cónyuge:	2-0313-0525	Tipo de Relación:	MATRIMONIO
Nombre Cónyuge:	MARIA ENRIQUETE	Extranjero/a:	NO
Conocido/a Como Cónyuge:	GUARDIA PERALTA	Fallecido/a:	NO
Lugar del Suceso:	PAVAS CENTRAL SAN JOSE	Marginal:	NO

[Imprimir informe](#)[Regresar a la consulta anterior](#)

 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 :	5-203-0047	Fecha Nacimiento :	20/06/1981
Nombre Completo :	ANDREINA AGUILAR CARDENAS	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	39 AÑOS
Hijo/a de:	JORGE EDUARDO HERNANDEZ ROJAS	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	LEDA MARIA MORENO ABARCA		Ver Más Detalles
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	
<small>LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA</small>	<small>ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950</small>		
Mostrar	Mostrar	Mostrar	Mostrar

Estudio registral



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 351955---000**

NATURALEZ: PARA CONSTRUIR
SITUADA EN DISTRITO 03 LA FORTUNA CANTON 10 SAN CARLOS PROVINCIA ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE: ELIGIO CECILIANO
SUR; JUAN ALFREDO GUTIERREZ, ARTURO CORRALES, MARITZA FONSECA CAMPOS, JORGE GARCIA ARRIETA Y XENIA GARCIA
ESTE: CALLE PUBLICA Y JORGE GARCIA ARRIETA Y XENIA GARCIA CORRALES
OESTE: QUEBRADA Y LOIE SEGREGADO

MEDIDA: SEISCIENTOS METROS CUADRADOS

PLANO: A-527003

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 00351955.

VALOR FISCAL: 100.000.000

PROPIETARIOS
ERNESTO CALVO ROBLES
CÉDULA DE IDENTIDAD: 01-0232-0402
ISMAEL PALACIOS MADRIGAL
CEDULA DE IDENTIDAD: 02-317-813
ESTIMACION O PRECIO: 100.000 COLONES
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA CADA UNO
PRESENTACION: 2009-00183241-01
CAUSA ADQUISITICA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCION: 20-07-2009

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: ***NO HAY***

GRAVAMENS O AFECTACIONES: **NO HAY**

EL PRESENTE INFORME SE EXPIDE CONFORME AL ARTICULO 74 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO EN LA CIUDAD DE CURRIDABAT A LAS 10:00 HORAS DEL 25 DE OCTUBRE DE 2020.

*****ADVERTENICA*****
*****ESTE INFORME NO SURTE EFECTOS DE UNA CERTIFICACION Y ES NULO*****
*****SI NO CONSTAN LOS DERECHOS CANCELADOS EN SOLICITUD ADJUNTA*****
*****ULTIMA LINEA*****

Plano A



Plano B



Certificación municipalidad



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON DE SAN CARLOS
CERTIFICA

Que según el registro que lleva el Departamento de Valoración de la Municipalidad de San Carlos, que en los archivos de Institución aparece la Finca #52703-000 con un valor declarado sobre Bienes Inmuebles del año 2019 por concepto de terreno de 100.000.000 (cien millones). A nombre de ERNESTO CALVO ROBLES Y ISMAEL PALACIOS MADRIGAL, cédula de identidad 1-0232-0402 y 2-0317-0813 respectivamente.

Esta finca se encuentra ubicada en el DISTRITO -7 LA FORTUNA, CANTON-10 SAN CARLOS, PROVINCIA ALAJUELA.

De la misma manera se certifica que no registra deudas pendientes por el pago de impuestos municipales, recolección de basura.

Dada en la ciudad de San Carlos a solicitud de ERNESTO CALVO ROBLES Y ISMAEL PALACIOS MADRIGAL, para realizar trámites personales, al 20 de octubre de dos mil veinte.

Hago constar que los derechos y Timbres de los correspondientes al presente documento se pagaron mediante entero No 30451135-1

Secretaria Municipal
Municipalidad de San Carlos

Visado municipal

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y CONTROL CONSTRUCTIVO
RESOLUCION DE VISADO

Visado número V00122-2020

Fecha de solicitud: 20/07/2020

Fecha de Resolución 21/08/2020 13:28

Cédula Solicitante: 0102320402

Nombre Solicitante: ERNESTO CALVO ROBLES

Plano

C-100186-2019

***** ESTA SOLICITUD ESTA APROBADA*****

Observaciones:

Coordinador de planificación y
Control Constructivo



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y CONTROL CONSTRUCTIVO
RESOLUCION DE VISADO

Visado número V00123-2020

Fecha de solicitud: 20/07/2020

Fecha de Resolución 21/08/2020 13:28

Cédula Solicitante: 0102320402

Nombre Solicitante: ERNESTO CALVO ROBLES

Plano

C-100556-2019

***** ESTA SOLICITUD ESTA APROBADA*****

Observaciones:

Coordinador de planificación y
Control Constructivo

Certificación personería jurídica

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 CERTIFICACION LITERAL
 NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-5612925-2016
 PERSONA JURIDICA: 3-101- 489314

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACION: LA S ÁGUIL S ROMANA S SOCIEDAD ANONIMA
 ESTADO ACTUAL: INSCRITA
 CITAS DEL ANTECEDENTE: TOMO: 0697 FOLIO: 130 A SIENTO: 00142
 DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 2011 A SIENTO: 382807 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 28/07/2009
 DOMICILIO: ALAJUELA, CENTRAL AVENIDA CERO, CALLE 8 Y 10 OFICINA BLANCA DE DOS PISOS NUMERO 41
 OBJETO/FINES (SINTE SIS): COMERCIO, INDUSTRIA, AGRICULTURA, GANADERIA, INDUSTRIALIZACION Y COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS TEXTILES, ARTICULOS DE DECORACION, FLORISTERIA, OTORGAR GARANTIAS FIDUCIARIAS EN FAVOR DE TERCEROS, SOCIOS O EXTRAÑOS.
 PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA: INICIO: 10/09/1991 VENCIMIENTO: 10/09/2090

CONFORMACION DEL CAPITAL O PATRIMONIO

FECHA DE INSCRIPCION: 28/07/2009 TIPO DE CAPITAL: SU SCRITO Y PAGADO TIPO DE MONEDA: COLONES
 CLASE DE ACCION O TITULO: ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS
 CANTIDAD TITULO S: 10 MONTO: 1,000.00 TOTAL: 10,000.00
 NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURIDICA

ADMINISTRACION

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: LA JUNTA DIRECTIVA, FISCAL Y AGENTE RESIDENTE DURARAN TODO EL PLAZO SOCIAL.
 LA JUNTA DIRECTIVA SI TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACION

CORRESPONDE AL PRESIDENTE LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD, CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITACION DE SUMA, CONFORME LO INDICA EL ARTICULO 1253 DEL CODIGO CIVIL, PODRA SUSTITUIR SU PODER EN TODO O EN PARTE, SIN QUE POR ELLO PIERDA SU S FACULTADES Y REVOCAR SU SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO.

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCION: 28/07/2009 CARGO: PRESIDENTE
 OCUPADO POR: ADREINA AGUILAR CARDENAS CEDULA DE IDENTIDAD: 5-0203-0047
 REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
 VIGENCIA: INICIO: 10/09/1991 VENCIMIENTO: 10/09/2090

FECHA DE INSCRIPCION: 28/07/2009 CARGO: SECRETARIO
 OCUPADO POR: LILLIAM GAUBIL VINDAS CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0348-0299
 REPRESENTACION: NO APLICA
 VIGENCIA: INICIO: 10/09/1991 VENCIMIENTO: 10/09/2090

FECHA DE INSCRIPCION: 28/07/2009 CARGO: TESORERO
 OCUPADO POR: TATIANA PATRICIA HERNANDEZ GAUBIL CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0738-0227
 REPRESENTACION: NO APLICA
 VIGENCIA: INICIO: 10/09/1991 VENCIMIENTO: 10/09/2090

NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACION
 NOMBRAMIENTOS U OTROS CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA

FECHA DE INSCRIPCION: 28/07/2009 CARGO: FISCAL
 OCUPADO POR: PAOLA VANE S SA HERNANDEZ GAUBIL CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0764-0989
 REPRESENTACION: NO APLICA
 VIGENCIA: INICIO: 10/09/1991 VENCIMIENTO: 10/09/2090

FECHA DE INSCRIPCION: 28/07/2009 CARGO: AGENTE RESIDENTE
 OCUPADO POR: FARID BREEDY GONZALEZ CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0336-0397
 REPRESENTACION: NO APLICA
 VIGENCIA: INICIO: 10/09/1991 VENCIMIENTO: 10/09/2090
 DIRECCION: SAN JOSE, CALLE 3 AVENIDAS 9 Y 11, NUMERO 945.

FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE PODERES OTORGADOS POR LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 369 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS 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 PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVA SE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 14 HORAS 22 MINUTOS Y 43 SEGUNDOS, DEL 23 DE OCTUBRE DE 2020.
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.
SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

Consulta de morosidad CCSS



Consulta Morosidad Patronal
Dirección de Cobros

Cumplimiento Art. 74 Ley Constitutiva CCSS

Reporte de Patronos más morosos Validar Documento Digital Buscar

Búsqueda de Patrono por Identificación

Tipo Identificación

Número Identificación ?

PATRONO / TI / AV AL DIA

NOMBRE	LAS ÁGUILAS ROMANAS SOCIEDAD ANÓNIMA
LUGAR DE PAGO	OFI. CENTRALES
SITUACIÓN	

Consulta realizada a la fecha 23-10-2020



REPUBLICA DE COSTA RICA
BANCO CENTRAL
CONSULTA POR CEDULA JURIDICA

3-101-489314

La suscrita notaria con vistas al sistema digitalizado del Banco Central esta inscrito el beneficiario final de la Sociedad Las Águilas Romanas Sociedad Anónima cédula de persona jurídica número 3-101-489314.

EL PRESENTE INFORME SE EXPIDE CONFORME LAS 10:00 HORAS DEL 27 DE OCTUBRE DE 2020.

*****ADVERTENICA*****
*****ESTE INFORME NO SURTE EFECTOS DE UNA CERTIFICACION Y ES NULO*****
*****SI NO CONSTAN LOS DERECHOS CANCELADOS EN SOLICITUD ADJUNTA*****
*****ULTIMA LINEA*****

Testimonio autorización de compra



JUAN JOSE GONZALEZ PRADA

109830324

TOMO QUINCE, NUMERO ONCE: Ante mí, JUAN JOSE GONZALEZ PRADA, Notario Público con oficina abierta en Alajuela, Central, Belén costado sur de la iglesia católica, casa de dos plantas; comparece: Andreina Aguilar Cárdenas, quien comparece su condición de presidenta, con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma de la Sociedad Las Águilas Romanas S.A, cédula jurídica tres ciento uno- cuatrocientos ochenta y nueve mil trescientos catorce, para que protocolice el acta de la Asamblea Ordinaria de Socios de la Sociedad Las Águilas Romanas S.A, que se llevara a cabo el primero de setiembre del dos mil veinte, en donde se aprobó por unanimidad del capital accionario, la compra del terreno ubicado en Alajuela, San Carlos, La Fortuna, designada para este acto a la señora Andreina Aguilar Cárdenas, en su condición de presidenta. El suscrito Notario da fe de los documentos citados, los he tenido a la vista y guardo los originales en mi archivo de referencia, además de que he constatado la autorización por parte de los socios de la compra, en el libro de Asambleas de la Sociedad, autorización conferida por la Asamblea Ordinaria de Socios de la Sociedad Las Águilas Romanas S.A. Es todo. Yo, el Notario, advertí a la compareciente del valor y trascendencia legal de sus renuncias, estipulaciones y de las obligaciones que ahora contrae. Se expide un primer testimonio, guardo en mi archivo de referencias una copia de los documentos que han servido de base, para la elaboración del presente instrumento jurídico. Es todo, leído lo escrito a la compareciente resulto conforme, lo aprueba y todos firmamos en Alajuela, a las trece horas, del primero de setiembre del dos mil veinte. Ilegible..., Lo anterior se trata de una transcripción en lo conducente y que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito y se encuentra en el Folio veinte frente, del Tomo quince de fecha veintidós de setiembre del dos mil veinte.


JUAN JOSE GONZALEZ PRADA




0-1-0983-0324




Recibo de dinero**División material y donación**

Recibo de dinero			
Notaría Pública			
Gabriela Hernández Moreno			
Número de Identificación: 1-1108-0166			
Dirección: San José, Central Pavas			
Teléfono: 8991-0322			
Fax: 2241-1136			
Correo Electrónico: gabihernan@gmail.com			
Nombre del usuario			
Ernesto Calvo Robles			
Número de Identificación: 1-0232-0402			
Dirección: Sabanita, Montes de Oca San José			
Teléfono: 6235-2626			
Fax: 2227-6935			
NUMERO DE ENTERO	DESCRIPCION	PRECIO POR UNIDAD	TOTAL DE LINEA
29565691-3	Entero de Timbre	¢13,545.00	¢13,545.00
29565693-2	Entero de Timbre	¢ 593,645.00	¢ 593,645.00
Subtotal			¢607,290.00
Descuento			0
Monto Total			¢607,290.00

División material

Recibo de dinero			
Notaría Pública Gabriela Hernández Moreno Número de Identificación: 1-1108-0166 Dirección: San José, Central Pavas Teléfono: 8991-0322 Fax: 2241-1136 Correo Electrónico: gabihernan@gmail.com			
Nombre del usuario			
Ismael Palacios Madrigal Número de Identificación: 2-0317-0813 Dirección: Vásquez de Coronado, San José Teléfono: 8535-3035			
NUMERO DE ENTERO	DESCRIPCION	PRECIO POR UNIDAD	TOTAL DE LINEA
29565692-1	Entero de Timbre	13,545.00	13,545.00
Subtotal			¢13545.00
Descuento			0
Monto Total			¢13545.00

Compraventa

Recibo de dinero			
Notaría Pública			
Gabriela Hernández Moreno			
Número de Identificación: 1-1108-0166			
Dirección: San José, Central Pavas			
Teléfono: 8991-0322			
Fax: 2241-1136			
Correo Electrónico: gabihernan@gmail.com			
Nombre del usuario			
Las Águilas Romanas Sociedad Anónima			
Cédula Jurídica: 3-101-489314			
Dirección: Centro, Central, Alajuela			
NUMERO DE ENTERO	DESCRIPCION	PRECIO POR UNIDAD	TOTAL, DE LINEA
29565693-3	Entero de Timbre	1,186,645.00	1,186,645.00
			Subtotal
			Descuento
			Monto Total
			€1,186,645.00
			0
			€1,186,645.00

Facturas

Gabriela Hernández Moreno

Nombre Comercial: Notaria Pública
Identificación: 111080166
Info. Contacto: Email: gabiherman@gmail.com teléfono: 8991-0322
Dirección: Provincia: San José Cantón: San José Distrito: PAVAS Barrio: Lomas del Río
Otras Señas: Lomas del Río Pavas, del Higuerón 150 mts al norte

FACTURA ELECTRÓNICA | Consecutivo: 0010000101000000030 | Clave: 50623102000010655056700100001030000000031100000032

Receptor Nombre: Ernesto Calvo Robles	Fecha: 26/10/2020
Nombre Comercial:	Plazo:
Identificación: 1-2320402	Cond. Venta: Contado
Info. Contacto: Email: calvo158@gmail.com teléfono: 6235-2626	Medio Pago: Efectivo
Dirección: Provincia: San José Cantón: Montes de Oca Distrito: Sabarilla Barrio: Los lirios	Moneda: CRC (¢)
Otras Señas: NO DEFINIDA	Tipo Cambio: 1

N°	Cant.	Código	Medida	Descripción	Precio	Desc.	Base Imp.	Impuestos	Total
1	2,00	50002	Os	DIVISION MATERIAL Y DONACION ESCRITURA 13 TOMO 1	1.087.500,00	0,00	0,00	140.375,00	1.228.015,00

Información Adicional

Información Exoneración

Monto en letras
UN MILLON DOSCIENTOS VEINTIOCHO MILQUINCE COLONES

Total Serv Gravados:	1.087.500,00
Total Serv Exentos:	0,00
Total Serv Exonerados:	0,00
Total Merc Gravadas:	0,00
Total Merc Exentas:	0,00
Total Merc Exoneradas:	0,00
Total Gravado:	1.087.500,00
Total Exento:	0,00
Total Exonerado:	0,00
Total Venta:	1.087.500,00
Total Descuento:	0,00
Total Venta Neta:	1.087.500,00
Total Impuestos:	140.375,00
Total IVA Devuelto:	0,00
Total Otros Cargos:	0,00
TOTAL, CRC (¢)	1.228.015,00

Comprobante Electrónico Versión 4.3
 Tipo Documento: FACTURA ELECTRÓNICA
 Consecutivo: 0010000101000000031
 Clave: 50623102000010655056700100001030000000031100000032
 Autorizada mediante resolución Nº DGT-R-033-2019 del 26 de octubre de 2020 09:25 am



Powered by [Facturar.cr](#)

Gabriela Hernández Moreno

Nombre Comercial: Notaría Pública

Identificación: 111080166

Info. Contacto: Email: gabihermans@gmail.com teléfono: 8991-0322

Dirección: Provincia: San José Cantón: San José Distrito: PAVAS Barrio: Lomas del Río

Otras Señas: Lomas del Río Pavas, del Higuerón 150 mts al norte

FACTURA ELECTRÓNICA | Consecutivo: 00100001010000000031 | Clave: 506231020000106550567001000010300000000311000000032

Receptor Nombre:	Ismael Palacios Madrigal	Fecha:	26/10/2020
Nombre Comercial:		Plazo:	
Identificación:	2-0317-0813	Cond. Venta:	Contado
Info. Contacto:	Email: ismadrigal77@gmail.com teléfono: 8535-3035	Medio Pago:	Efectivo
Dirección:	Provincia: San José Cantón: Valsquez de Coronado Barrio: Las nubes	Moneda:	CRC (€)
Otras Señas:	NO DEFINIDA	Tipo Cambio:	1

N°	Cant.	Código	Medida	Descripción	Precio	Desc.	Base Imp.	Impuestos	Total
1	1,00	50002	Os	DIVISION MATERIAL ESCRITURA 13 TOMO 1	678.750,00	0,00	0,00	88.237,00	766.987,00

Información Adicional

Información Exoneración

Monto en letras

UN MILLON DOSCIENTOS VEINIOCHO MIL QUINCE COLONES

Total Serv Gravados:	678.750,00
Total Serv Exentos:	0,00
Total Serv Exoneradas:	0,00
Total Merc Gravadas:	0,00
Total Merc Exentas:	0,00
Total Merc Exoneradas:	0,00
Total Gravado:	678.750,00
Total Exento:	0,00
Total Exonerado:	0,00
Total Venta:	678.750,00
Total Descuento:	0,00
Total Venta Neta:	678.750,00
Total Impuestos:	88.237,00
Total IVA Devuelto:	0,00
Total Otros Cargos:	0,00

TOTAL, CRC (€) 766.987,00

Comprobante Electrónico Versión 4.3
 Tipo Documento: FACTURA ELECTRÓNICA
 Consecutivo: 00100001010000000031
 Clave: 506231020000106550567001000010300000000311000000032
 Autorizada mediante resolución N.º DGT-R-033-2019 del 27 de octubre de 2020 09:25 am



Gabriela Hernández Moreno

Nombre Comercial: Notaría Pública
Identificación: 111080166
Info. Contacto: Email: gabiherman@gmail.com teléfono: 8991-0322
Dirección: Provincia: San José Cantón: San José Distrito: PAVAS Barrio: Lomas del Río
Otras Señas: Lomas del Río Pavas, del Higuerrón 150 mts al norte

FACTURA ELECTRÓNICA | Consecutivo: 0010000101000000032 | Clave: 5062310200001065505670010000103000000031100000032

Receptor Nombre:	Las Águilas Romanas	Fecha:	26/10/2020
Nombre Comercial:		Plazo:	
Identificación:	3-101-489314	Cond. Venta:	Contado
Info. Contacto:	Email: sociedadlasaguilasromanas@gmail.com	Medio Pago:	Efectivo
Dirección:	Provincia: Alajuela Cantón: Central Distrito: centro	Moneda:	CRC (¢)
Otras Señas:	NO DEFINIDA	Tipo Cambio:	1

N°	Cant.	Código	Medida	Descripción	Precio	Desc.	Base Imp.	Impuestos	Total
1	2,00	S0002	Os	COMPRVENTA Y DECLARACION JURADA ESCRITURA 13 TOMO 1	799.750,00	0,00	0,00	103.967,50	903.717,50

Información Adicional	Total Serv Gravados:	799.750,00
	Total Serv Exentos:	0,00
	Total Serv Exonerados:	0,00
	Total Merc Gravadas:	0,00
	Total Merc Exentas:	0,00
	Total Merc Exoneradas:	0,00
Información Exoneración	Total Gravado:	799.750,00
	Total Exento:	0,00
	Total Exonerado:	0,00
	Total Venta:	799.750,00
	Total Descuento:	0,00
Monto en letras	Total Venta Neta:	799.750,00
UN MILLON DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINCE COLONES	Total Impuestos:	103.967,50
	Total IVA Devuelto:	0,00
	Total Otros Cargos:	0,00
	TOTAL, CRC (¢)	903.717,50

Comprobante Electrónico Versión 4.3
Tipo Documento: FACTURA ELECTRÓNICA
Consecutivo: 0010000101000000032
Clave: 5062310200001065505670010000103000000031100000032
Autorizada mediante resolución N.º DGT-R-033-2019 del 26 de octubre de 2020 09:25 am



Powered by facturax.cr

Escritura 14 protocolización aumento de capital

GABRIELA HERNANDEZ MORENO
1 1 1 0 8 0 1 6 6



ESCRITURA NUMERO CATORCE. Yo, Gabriela Hernández Moreno, Notaria Pública con oficina abierta en San José Pavas, del cuerpo de Bomberos doscientos metros al sur, Bufete Hernández & Moreno, debidamente comisionada para este acto, procedo a protocolizar en lo conducente el acta de asamblea general extraordinaria de la sociedad LAS AGUILAS ROMANAS SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula de persona Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE, inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCEINTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central, avenida cero, calle ocho, y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno, sociedad vigente de lo cual la suscrita notaria da fe con vista en el sistema virtual del Registro Nacional, celebrada en su domicilio social el día dos de Noviembre del dos mil veinte a las quince horas treinta minutos, la cual en lo conducente dice: acta número siete asamblea general extraordinaria de la sociedad LAS AGUILAS ROMANAS SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula de persona Jurídica número TRES CIENTO UNO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE, inscrita al tomo DOS MIL ONCE asiento TRESCEINTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOSCIENTOS SIETE, domiciliada en Alajuela, Central, avenida cero, calle ocho, y diez, oficina blanca de dos pisos número cuarenta y uno,... estando presentes la representación del cien por ciento de los socios se prescinde del trámite de convocatoria previa, se toman los siguientes acuerdos: primero) aumentar el capital social de la sociedad en la suma de cincuenta millones de colones, esto por revaloración de activos de la sociedad de acuerdo al artículo treinta y dos ter del código de comercio, en virtud del bien que adquiere la sociedad valorado en el monto de cincuenta millones de colones; además del capital existente en la sociedad, por lo



1 1 1 0 8 0 1 6 6 GABRIELA HERNANDEZ MORENO

17159-418 20553

GABRIELA HERNANDEZ MORENO

1 1 1 0 8 0 1 6 6



cual se modifica la cláusula quinta del capital social para que en adelante se indique de la siguiente manera: "quinta: del capital. El capital social es la suma de sesenta millones de colones conformado por sesenta acciones comunes y nominativas de un millón de colones cada una totalmente suscritas y pagadas tanto por bienes adquiridos como por capital existente"...se aprueba por unanimidad y se declara firme. Segundo) se comisiona a la licenciada Gabriela Hernández Moreno, notaría pública para que proceda a protocolizar en forma literal o conducente la presente acta. Sin más asuntos que tratar se levanta la asamblea una hora después de iniciada, declarando los acuerdos transcritos y firmes y tomados por unanimidad de votos. Hasta aquí la asamblea. La suscrita notaria con vista en el libro respectivo da fe de A) se encontraba representado todo el capital social por lo cual se prescindió de convocatoria previa, B) que el acta se encuentra debidamente asentada en el libro de actas de asamblea, C) que el acta está firmada por quienes en Derecho debieron hacerlo, D) que los acuerdos fueron tomados por unanimidad, E) que la sociedad Águilas Romanas sociedad anónima, está vigente bajo el número de cedula jurídica número tres -ciento uno-quinientos cincuenta y cuatro mil ciento doce, inscrita al tomo quinientos setenta y siete , asiento setenta y siete mil trescientos sesenta y seis y que su domicilio es el indicado anteriormente, todo con vista en sistema digitalizado del Registro Nacional. F) Que se trata de una transcripción en lo conducente, lo omitido no altera, modifica, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito. Es todo, expido un primer testimonio para el interesado. Leído lo escrito, lo apruebo y firmo en San José Pavas, a las once horas del día tres de noviembre del dos mil veinte. -ILEGIBLE—LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO CATRORCE VISIBLE DESDE EL FOLIO SETENTA Y NUEVE FRENTE HASTA EL FOLIO SETENTA Y NUEVE



1 1 1 0 8 0 1 6 6 GABRIELA HERNANDEZ MORENO

17169-41820563

GABRIELA HERNANDEZ MORENO

1 1 1 0 8 0 1 6 6



VUELTO DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA QUE FUE CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO A LA MISMA HORA, FECHA Y LUGAR DEL OTROGAMIENTO DE LA MATRIZ.



Hago constar que los derechos y timbres, correspondientes al presente documento, se pagaron mediante los enteros número: TRES OHO CINCO NUEVE UNO CERO CERO SIETE-CERO. San José, once horas de tres de noviembre del año dos mil veinte.



Razón Notarial: La suscrita notaria da fe de que se envió a publicar el edicto respectivo según comprobante de pago dos cero dos cero cuatro nueve seis dos nueve uno de la Imprenta Nacional del día cuatro de noviembre. San José cinco de noviembre del dos mil veinte.



1 1 1 0 8 0 1 6 6 GABRIELA HERNANDEZ MORENO

17159-41870553

Acta de asamblea

LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONISTAS 3-101-489314 S.A
Cédula Jurídica 3 – 101 – 489314

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

SOCIEDAD LAS AGUILAS ROMANAS S.A.

ACTA N° 7

En la ciudad de Alajuela a los dos días del mes de noviembre de 2020, siendo las quince horas treinta minutos, se reunieron en sesión extraordinaria, los accionistas de la sociedad Las Águilas Romanas, en las oficinas de la administración, estando presentes la representación del cien por ciento de los socios se prescinde del trámite de convocatoria previa, se toman los siguientes acuerdos:

Primero) aumentar el capital social de la sociedad en la suma de cincuenta millones de colones, esto por revaloración de activos de la sociedad de acuerdo al artículo treinta y dos ter del código de comercio, en virtud del bien que adquiere la sociedad valorado en el monto de cincuenta millones de colones; además del capital existente en la sociedad, por lo cual se modifica la cláusula quinta del capital social para que en adelante se indique de la siguiente manera: "quinta: del capital. El capital social es la suma de sesenta millones de colones conformado por sesenta acciones comunes y nominativas de un millón de colones cada una totalmente suscritas y pagadas tanto por bienes adquiridos como por capital existente"

Se aprueba por unanimidad y se declara firme.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum:

Se verifica la presencia de diez acciones suscritas que representan el 100% del capital de la sociedad. Se establece que existe quórum para deliberar y decidir.

1. Aumento de capital autorizado:

Se revisa la propuesta de aumentar el capital autorizado para quedar en los siguientes términos:

VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES	₡1.000.000
--------------------------------------	-------------------

LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONISTAS 3-101-489314 S.A
Cédula Jurídica 3 - 101 - 489314

NÚMERO DE ACCIONES AUTORIZADAS	VALOR TOTAL CAPITAL AUTORIZADO
60	€60.000.000

El aumento de capital se da en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 30 del Código de Comercio

La Asamblea de Accionistas aprueba por unanimidad el aumento del capital autorizado.

De esta forma, dan constancia de lo aquí establecido,



Firma



Firma

LIBRO DE REGISTRO DE CONTABLES 3-101-489314 S.A
Cédula Jurídica 3 - 101 - 489314

SOCIEDAD LAS AGUILAS ROMANAS S.A.

ACTA #7

Se hace una erogación de dinero por la suma de 50.000.0000 (cincuenta millones de colones) mediante la compra de un medio de la finca N°527003 sub matricula 001 y 002.

Los cuales fueron aprobados en Asamblea Ordinaria de Socios que se llevo a cabo el veinte de octubre del dos mil veinte, en donde se aprobó por unanimidad del capital accionario la compra del terreno ubicado en Alajuela, San Carlos, La Fortuna mismo se encontraba con dicho presupuesto.

Se envía copia de las actas al Contador para lo que corresponda.



Firma



Firma

Edicto

|

PUBLICAR POR UNA VEZ EDICTO. Ante mi notaría pública Gabriela Hernández Moreno mediante escritura otorgada a las once horas del día tres de noviembre del mil veinte se realizó aumento de capital a la Sociedad Las Águilas Romanas Sociedad Anónima. San José a las once horas del día cuatro de noviembre del dos mil veinte, Notaria Pública Gabriela Hernández Moreno.



Factura imprenta nacional

 <p>Imprenta Nacional Costa Rica</p>		<p>Factura electrónica 00100001010000057943</p> <p>Consecutivo N^o: 20200361227 Fecha de Emisión: 28-10-2020 Facturado por: MROJAS</p>											
<p>JUNTA ADMINISTRATIVA DE LA IMPRENTA NACIONAL Cédula Jurídica 3-007-042032-12 Dirección: La Uruca, San José, Costa Rica 100 metros sur y 50 metros oeste de la gasolinera UNO Teléfono: 8000 GACETA (8000-422382) WhatsApp: 8599-1582</p>													
<p style="text-align: center;">Datos del cliente</p> <p>Nombre: Sociedad Las Águilas Romanas Sociedad Anónima Identificación: 3-101-489314 Correo electrónico: sociedad_lasaguilasromanas@gmail.com</p>		<p style="text-align: center;">Datos del pago</p> <p>Condición de venta: Contado Moneda: Colones Medio de pago: Transferencia - dep. bancario Número de depósito: 00372121 Banco: BNCR Trámite: VENTANILLA</p>											
Datos del servicio													
Documento	Detalle	Cantidad	Precio										
2020496291	34188-2020/Asamblea ordinaria aumento de capital	1	\$5,810.00										
Última línea													
		<table border="1"> <tr> <td style="text-align: right;">Subtotal</td> <td style="text-align: right;">\$5,810.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">IVA 13%</td> <td style="text-align: right;">\$755.30</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Exoneración del IVA</td> <td style="text-align: right;">\$0.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Timbres</td> <td style="text-align: right;">\$20.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">TOTAL</td> <td style="text-align: right;">\$6,585.30</td> </tr> </table>		Subtotal	\$5,810.00	IVA 13%	\$755.30	Exoneración del IVA	\$0.00	Timbres	\$20.00	TOTAL	\$6,585.30
Subtotal	\$5,810.00												
IVA 13%	\$755.30												
Exoneración del IVA	\$0.00												
Timbres	\$20.00												
TOTAL	\$6,585.30												
<p>A ESTA FACTURA NO DEBE RETENERSE EL 2% DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. Lo anterior por cuanto la Junta Administrativa de la Imprenta Nacional es una dependencia del Ministerio de Gobernación y Policía, por lo tanto, al ser una institución del Estado no está sujeta al pago de dicho impuesto, según lo establecido en el artículo 3 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.</p>													
<p>Clave Numérica: 50626102000300704203200100001010000057943100000001</p> <p>Emitida conforme a la resolución de facturación, N^o DGT-R-033-2019 del 04-11-2020 08:25:00 de la Dirección General de Tributación. versión 4.3</p>													

Recibo de dinero**Aumento de capital**

Recibo de dinero			
Notaría Pública			
Gabriela Hernández Moreno			
Número de Identificación: 1-1108-0166			
Dirección: San José, Central Pavas			
Teléfono: 8991-0322			
Fax: 2241-1136			
Correo Electrónico: gabihernan@gmail.com			
Nombre del usuario			
Las Águilas Romanas Sociedad Anónima			
Cédula Jurídica: 3-101-489314			
Dirección: Centro, Central, Alajuela			
NUMERO DE ENTERO	DESCRIPCION	PRECIO POR UNIDAD	TOTAL, DE LINEA
38591007-0	Entero de Timbre	¢136,665.00	¢136,665.00
Subtotal			¢136,665.00
Descuento			0
Monto Total			¢136,665.00

Factura

Gabriela Hernández Moreno

Nombre Comercial: Gabriela Hernández Moreno
Identificación: 111080166
Info. Contacto: Email: gabilhermans@gmail.com teléfono: 8991-0322
Dirección: Provincia: San José Cantón: San José Distrito: PAVAS Barrio: Lomas del Río
Otras Señas: Lomas del Río Pavas, del Higuero 150 mts al norte

FACTURA ELECTRÓNICA | Consecutivo: 0010000101000000033 | Clave: 5062310200001065505670010000103000000031100000032

Receptor Nombre: Las Águilas Romanas S.A.	Fecha: 03/11/2020
Nombre Comercial:	Plazo:
Identificación: 3-101-489314	Cond. Venta: Contado
Info. Contacto: Email: sociedadlasaguilasromanas@gmail.com	Medio Pago: Efectivo
Dirección: Provincia: Alajuela Cantón: Central Distrito: centro	Moneda: CRC (¢)
Otras Señas: NO DEFINIDA	Tipo Cambio: 1

N°	Cant.	Código	Medida	Descripción	Precio	Desc.	Base Imp.	Impuestos	Total
1	1,00	50002	Os	AUMENTO DE CAPITAL ESCRITURA 14 TOMO 1	90.750,00	0,00	0,00	11.797,50	766.987,00

Información Adicional	Total Serv Gravados: 90.750,00
	Total Serv Exentos: 0,00
	Total Serv Exonerados: 0,00
	Total Merc Gravadas: 0,00
	Total Merc Exentas: 0,00
	Total Merc Exoneradas: 0,00
Información Exoneración	Total Gravado: 90.750,00
	Total Exento: 0,00
	Total Exonerado: 0,00
	Total Venta: 90.750,00
	Total Descuento: 0,00
Monto en letras	Total Venta Neta: 90.750,00
UN MILLON DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINCE COLONES	Total Impuestos: 11.797,50
	Total IVA Devuelto: 0,00
	Total Otros Cargos: 0,00
	TOTAL, CRC (¢) 102.547,50

Comprobante Electrónico Versión 4.3
Tipo Documento: FACTURA ELECTRÓNICA
Consecutivo: 0010000101000000033
Clave: 5062310200001065505670010000103000000031100000032
Autorizada mediante resolución Nº DGT-R-033-2019 del 03 de noviembre de 2020 10:00 am



Powered by [facturax.or](http://facturax.or.cr)

Bibliografía

- Alvarado, A. (26 de Septiembre de 2007). *Procuraduría General de la Republica*. Obtenido de Opinión Jurídica : 096 - J:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=14805&strTipM=T#_ftn2
- Asamblea Legislativa. (3 de Febrero de 2009). *Ley del Catastro Nacional*. Obtenido de Procuraduría General de la República:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC
- Asamblea Legislativa. (5 de Mayo de 2010). *Ley de Planificación Urbana*. Obtenido de Procuraduría General de la República:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=35669&nValor3=80861&strTipM=TC
- Asamblea Legislativa. (13 de Agosto de 2013). *Reforma integral Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo*. Obtenido de Procuraduría General de la República:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=48392&nValor3=93996&strTipM=TC
- Asamblea Legislativa. (24 de Agosto de 2016). *Protección al Inversionista Minoritario*. Obtenido de Procuraduría General de la República:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=82598&nValor3=105746&strTipM=TC
- Asamblea Legislativa. (07 de Marzo de 2018). *Código Notarial*. Obtenido de Procuraduría General de la República:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC
- Asamblea Legislativa. (12 de Noviembre de 2019). *Código Civil*. Obtenido de Procuraduría General de la República:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (7 de Setiembre de 2020). *Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones*. Obtenido de
<https://www.invu.go.cr/documents/20181/32857/Reglamento+de+Fraccionamientos+y+Urbanizaciones>
- Vazquez & Apraiz y Asociados. (s.f.). *Tu Abogado Defensor*. Obtenido de
<https://www.tuabogadodefensor.com/servidumbre-de-paso/>

Referencias

- Dirección Nacional de Notariado . (29 de Enero de 2014). *Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense* . Obtenido de Procuraduría General de la República:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC
- Dirección Registro Inmobiliario. (28 de Enero de 2020). *Guía de Calificación del Registro Inmobiliario*. Obtenido de Registro Nacional:
http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf
- Poder Ejecutivo . (18 de Marzo de 2017). *Reglamento del Registro Público* . Obtenido de Procuraduría General de la Republ:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371
- Poder Ejecutivo. (18 de Mayo de 2011). *Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado* . Obtenido de Procuraduría General de la República :
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=70281&nValor3=0&strTipM=TC
- Poder Ejecutivo. (28 de Enero de 2020). *Reglamento para la presentación de índices*. Obtenido de
<http://www.archivonacional.go.cr/pdf/normativa/reglamento37769.docx>



Apéndice

JURISPRUDENICA

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No 2008-0552-TRA-BI Gestión administrativa de oficio

MARIANO MORA AGUILAR, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen No. 2008-240-BI)

VOTO N.º 729-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las doce horas, treinta minutos del diecisiete de diciembre de dos mil ocho.

Recurso de apelación presentado por el señor Mariano Mora Aguilar, mayor, casado una vez, comerciante, vecino de San José, Santa Ana, Piedades, Brazil, titular de la cédula de identidad número uno-ciento sesenta y nueve- quinientos ochenta y seis, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cincuenta y cinco minutos del primero de setiembre de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante oficio recibido en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veintiocho de abril de dos mil ocho, la Registradora No. 233 del Grupo 9, Rosa Elena González Rivera, pone en conocimiento de esa Dirección, la comisión del error en la inscripción del documento presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos setenta (570), asiento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve (27259), que corresponde al testimonio de escritura mediante el cual, el señor Mariano Mora Aguilar, como propietario de la finca inscrita en el Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000), la dona a la señora Ileana Mónica Mora Fernández, no advirtió que la señora Mora Fernández, no compareció a aceptar la donación, conforme lo exige el artículo 1399 del Código Civil. Informa además, que sobre la referida finca fue inscrito posteriormente, el documento presentado al Diario de dicho Registro bajo el tomo quinientos setenta y dos (572), asiento catorce mil setecientos cinco (14705), que corresponde a embargo practicado, dentro del juicio ejecutivo prendario, ordenado por el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios, II Circuito Judicial de San José, Goicoechea, Proceso Ejecutivo Prendario No. 02-018110-170-CA del Banco Nacional de Costa Rica contra la señora Mora Fernández.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada a las ocho horas, cincuenta y cinco minutos del primero de setiembre de dos mil ocho, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió, en lo que interesa, lo siguiente: “POR TANTO: En virtud de lo expuesto, de la normativa, doctrina y jurisprudencia citadas, SE RESUELVE: Una vez firme la presente resolución se ordena INMOVILIZAR la finca del Partido de SAN JOSE QUINIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS NUEVE (580509), misma que se mantendrá hasta que autoridad judicial competente conociendo del error que la originó, ordene su cancelación; o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece del Ordenamiento, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido.- La inmovilización se levantará en el momento en que el funcionario respectivo manifieste expresamente su verificación de que los defectos de ese documento fueron debida y correctamente subsanados...”.

TERCERO. Que en fecha nueve de setiembre de dos mil ocho, el señor Mariano Mora Aguilar, presenta recurso de apelación contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Jiménez Sancho, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por corresponder a la documentación que consta en el expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos probados contenidos en el considerando primero de la resolución apelada y por haberlo omitido la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se agrega el fundamento probatorio documental de éstos, de la siguiente manera: El hecho UNO se sustenta en los folios 10 y 11; el hecho DOS, se sustenta en el folio 1; el hecho TRES, se sustenta en los folios 2 a 5 y el hecho CUATRO se sustenta en los folios 6 a 8.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRELA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS ALEGATOS DEL RECORRENTE. La Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió inmovilizar la finca del Partido de San José matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000), por considerar que es evidente la presencia de un error registral en el trámite de inscripción del documento con citas de presentación bajo el tomo quinientos setenta (570), asiento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve (27259) , que corresponde al testimonio de escritura de donación de la finca objeto del presente asunto, toda vez que la señora Ileana Mónica Mora Fernández, beneficiaria, no compareció a aceptar la donación, en el acto del otorgamiento, o dentro del término establecido por ley, incumplándose con ese requisito indispensable, establecido en el artículo 1399 del Código Civil, de forma que la autorización de inscripción de ese testimonio de escritura, se hizo en forma errónea.

Por su parte, el señor Mariano Mora Aguilar, alega que la normativa vigente es clara en establecer, que para que la donación haya surtido efectos jurídicos, debió existir la aceptación de la donación dentro del plazo de un año, contado a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura y siempre en vida del donante, conforme lo establecen los artículos 1395 y 1400 del Código Civil, razones que lo motivan a solicitar se anule el error registral y se deje sin efecto la inscripción de la donación

autorizada, debiendo ordenarse la reinscripción a su nombre de la finca del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000).

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Para la solución del presente asunto, es importante mencionar que la donación, tal y como lo señaló el Registro a quo, es un contrato por medio del cual una persona llamada donador o donante, traspasa a otra, llamada donataria, en forma gratuita, la titularidad de un derecho o de una cosa. De ahí que, la voluntad que priva por parte del donante, es espontánea y generosa, y uno de sus efectos más importantes, radica en que mueve al donador a obsequiarle a otra persona ciertos beneficios, sin la intención de obtener ninguna ventaja para sí.

Es a raíz de la influencia que tuvo el Código Civil Francés en la redacción de nuestro Código Civil, que a los contratos a título gratuito, como es el caso de la donación, se les exija una serie de formalidades, dirigidas a asegurar de manera indubitable, cuál es la voluntad del donante, en favorecer a una persona, con la que no se tiene ninguna obligación de hacerlo, así como la eventual revocatoria de ese acto voluntario, en el caso en que el donatario, injustificadamente, comete alguna ofensa grave, o acusa o denuncia, en daño para la persona u honra del donador, sus padres, consorte o hijos, lo que es causal de que proceda la revocación de la donación por ingratitud, y ello es así porque se espera del beneficiario, que corresponda de forma benévola y en gratuidad al donante, no ofendiéndolo, ni causándole ningún tipo de daño a él o a sus allegados, conforme lo establece el numeral 1405 del mismo cuerpo legal citado. Ahora bien, tratándose de la donación de un bien inmueble, a este contrato se le exige que sea constituido mediante escritura pública, conforme lo establece el párrafo segundo del artículo 1397 del Código Civil, así como la aceptación del donatario, también en escritura pública, en vida del donante, dentro del año siguiente contado desde la fecha de la escritura de la donación y además, el deber del donatario de notificarle al donante su aceptación, cuando ésta se haya otorgado en otra escritura, que no sea en la que el donante compareció a otorgar la donación, requisitos que se encuentran estipulados en el artículo 1399 del mismo Código Civil, que establece: “La aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surte efecto si no se hace en vida del donador dentro de un año contado desde la fecha de la escritura. Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador”. (Lo subrayado y en negrilla no son del original).

Así tenemos que ese traspaso del derecho en forma gratuita se encuentra condicionado al cumplimiento de los requisitos supra mencionados, y en caso de su incumplimiento, de alguno de esos requisitos, la donación no surte ningún efecto legal. Dicho requisito lo es para la validez y perfección del contrato y no solo en cuanto a su eficacia. Al respecto, el Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, en la sentencia la sentencia número 01-2004 de las 15:30 horas del 16 de enero de 2004, dispuso en lo que interesa, lo siguiente: “Adicionalmente, es claro que en todo caso (...), en su condición de beneficiaria o donataria, estaba en la obligación –para que surtiera efecto la

donación hecha en su favor-, de aceptarla en escritura pública dentro del año siguiente contado desde la fecha de la escritura de la donación, tal y como se prevé en el artículo 1399 del Código Civil. Asimismo, debió de notificarse esa aceptación a (...) como donante, siendo que en este caso no está probado que se haya procedido de esa forma. El artículo 1399 mencionado, relativo a la donación dice expresamente.... Sobre la estipulación a favor de tercero con causa donando y de los requisitos que en tal caso deben cumplirse para su validez, ya se ha pronunciado este Tribunal y Sección en la sentencia número 371-01. En esa oportunidad se dijo lo siguiente: “La estipulación consistió en la obligación de la “prominente” demandada de pagar la suma de dinero; y de no hacerlo de traspasar un derecho a la mitad sobre el inmueble. La estipulación fue puramente gratuita, es decir, con causa donando, porque no se demostró y ni siquiera se alegó lo contrario. Es decir, fue un acto de pura liberalidad de la donante a favor de su hija, la aquí accionante. Entonces le resulta aplicable lo establecido en el artículo 1031 ibidem, en el sentido de que “Si dicha estipulación fuere puramente gratuita respecto al tercero, se regirá por las reglas de la donación considerándose como donante a aquel de los contratantes que tuviere interés en que la estipulación se cumpla, o a ambos si uno y otro tuvieran ese interés, según los términos del contrato...” En este caso concreto es evidente que la única que tenía interés en que se cumpliera la estipulación era doña María Luisa Ortega Ortega, y por eso a ella se le tiene también como “donante” frente a la actora. Si la estipulación hecha a favor de la actora se rige por las reglas de la donación, quiere decir que ésta estaba en la obligación, para que surtiera efecto la donación hecha en su favor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1399 del Código Civil, de aceptarla en escritura pública, en vida de la donante y dentro del año siguiente contado desde la fecha de la escritura de la donación, y además de notificarle esa aceptación a su madre, y no está probado que haya procedido de esta forma (...).

Así las cosas, este Tribunal avala la resolución venida en alzada y por lo consiguiente, debe rechazar las pretensiones del apelante, pues tal y como consideró el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al haberse autorizado la inscripción del testimonio de escritura presentado bajo el tomo quinientos setenta (570), asiento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve (27259), estamos en presencia de un error registral, cometido por la Registradora a quien le correspondió realizar la calificación de dicho documento. El mismo se refiere al testimonio de la escritura número noventa y cinco-nueve, visible a folio ciento catorce frente del tomo nueve del protocolo del Notario Juan Carlos Matamoros Carvajal, otorgada a las nueve horas del veintinueve de enero de dos mil siete, mediante la cual, el recurrente, señor Mariano Mora Aguilar, comparece y dona la finca del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero (580509-000), a la señora Ileana Mónica Mora Fernández, testimonio de escritura que se procede a autorizar su inscripción erróneamente, el nueve de febrero de dos mil siete, toda vez que la donataria, señora Mora Fernández no compareció en ese mismo acto a aceptar la donación, y por ende, se incumplió con lo establecido en el artículo 1399 de referencia. El error, entonces, se materializó, al inscribirse un contrato aún no perfecto, por cuanto estaba ausente un elemento esencial referido al consentimiento, tal como lo exige el artículo 1007 del Código Civil.

Posteriormente, al publicitarse erróneamente que la señora Mora Fernández ostenta la condición de propietaria del inmueble del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000), sobre dicha finca se inscribe el embargo practicado ordenado por el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios, II Circuito Judicial de San José, Goicoechea, dentro del Proceso Ejecutivo Prendario No. 02-018110-170-CA, en que se cobra el saldo al descubierto del Banco Nacional de Costa Rica contra la señora Ileana Mónica Mora Fernández, el cual tiene fecha de inicio el diez de julio de dos mil siete y vence el diez de julio de dos mil diecisiete (ver folio 11).

QUINTO. SOBRE LA PROCEDENCIA DE LA INMOVILIZACIÓN DE LA FINCA DEL PARTIDO DE SAN JOSÉ MATRÍCULA QUINIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS

NUEVE. De conformidad con lo analizado en el considerando anterior, estamos en presencia de una inexactitud, que provoca una situación anómala en la publicidad registral, con el evidente perjuicio que ello pueda causar y, siendo este Tribunal un órgano contralor de legalidad, es deber ineludible, el señalar inconsistencias en la registración de un bien, como es la que se evidencia en el análisis de esta gestión administrativa de oficio, por lo que la consignación de una medida cautelar como es la inmovilización, es procedente por cuanto viene a advertir a los terceros de una inexactitud proveniente de un error registral, toda vez que el artículo 84 y siguientes del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998, establece la posibilidad de que existan dos tipos de errores registrales: a) el error material, que se configura cuando, sin intención, se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción, o se equivocan los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos; b) el error conceptual, que se comete cuando el Registrador altere o varíe el sentido de los conceptos contenidos en el título que se registra, debido a una errónea calificación.

En el sub lite, ha quedado claro que como consecuencia de un error gestado registralmente, consistente en que la Registradora No. 233, del Grupo 9, autorizó la inscripción del documento tomo quinientos setenta (570), asiento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve (27259), mediante el cual el señor Mariano Mora Aguilar, dona la finca del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000), a la señora Ileana Mónica Mora Fernández, al no contar con la aceptación de dicha donación, por parte de la señora Mora Fernández, lo procedente es la inmovilización de dicha finca, tal y como fue decretada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución emitida a las ocho horas, cincuenta y cinco minutos del primero de setiembre de dos mil ocho, de conformidad con el numeral 88 del Reglamento del Registro Público, que indica: “Si en el caso del artículo 85 (hoy 87) anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o Subdirección mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o

las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.”

De lo recién expuesto se infiere que la inmovilización del asiento de que se trate es una medida cautelar cuyo propósito es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento. A la luz de esta normativa, encuentra este Tribunal que la actuación del Registro Público de la Propiedad Inmueble ha sido correcta al ordenar la inmovilización de la finca del Partido del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero, toda vez que, ante la imposibilidad de corrección oficiosa de la inexactitud evidenciada, y en armonía con

lo dispuesto por el artículo 474 del Código Civil, que dispone que: “No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”, la única alternativa prevista para la Administración Registral, que está dentro de su esfera competencial, es practicar la cautelar de inmovilización, tal y como la doctrina nacional lo ha reconocido con acierto, al disponerse que: “...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por ser una medida cautelar en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es preventiva, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es temporal, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.” (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), “Inmovilización registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285) (Lo subrayado es propio).

A mayor abundamiento, merece indicarse que la Sala Constitucional en el Voto N° 6663-95 de las 19: 00 horas del 5 de diciembre de 1995, dispuso que la nota de advertencia e inmovilización no infringe normativa constitucional alguna, y por reunir los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal; a saber: “1) La existencia de un interés actual. La nota procede en el caso de que el registrador encuentre un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su cancelación. 2) Posibilidad de otorgamiento de la pretensión principal. Deben existir elementos de juicio que evidencien la nulidad del asiento. 3) Carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar. Dicha nota pretende evitar que terceros salgan

perjudicados al amparo de la publicidad registral. 4) Posición favorable del interés público. Es de interés público el velar por la efectividad de los principios de publicidad y seguridad jurídica registral, así como garantizar la buena fe de los terceros amparada en esos principios. 5) Control judicial y medidas de impugnación. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnación legalmente establecidos...6) Temporalidad de la medida. La nota de advertencia e inmovilización es una medida instrumental y provisional, la cual tendrá la duración que el interesado quiera, en virtud de que corresponde a éste decidir si interpone o no el recurso...Por todo lo antes dicho, la Sala concluye que la medida cautelar contenida en el artículo 66 (hoy 88), es razonable y proporcionada, por lo que goza de validez constitucional....”

Así las cosas, al estarse publicitando una información registral inexacta, respecto a la finca del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000), se atenta contra el principio de seguridad jurídica, que se logra a través de una debida y correcta publicidad registral, según lo dispone el artículo 1° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, por lo que consecuentemente, a la luz de todo lo expuesto, encuentra este Tribunal que la actuación del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ha sido correcta al ordenar la inmovilización de la finca del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000), toda vez que, ante la imposibilidad de corrección oficiosa de la inexactitud evidenciada, la única alternativa prevista para la Administración Registral, es practicar las medidas cautelares que están dentro de su esfera competencial.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Según lo considerado, se impone declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Mariano Mora Aguilar, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cincuenta y cinco minutos del primero de setiembre de dos mil ocho, la cual en este acto se confirma.

SÉTIMO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No 8039, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Mariano Mora Aguilar, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cincuenta y cinco minutos del primero de setiembre de dos mil ocho, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al

efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la Oficina de origen, para lo de su cargo.
NOTIFÍQUESE. –

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

DESCRIPTORES:

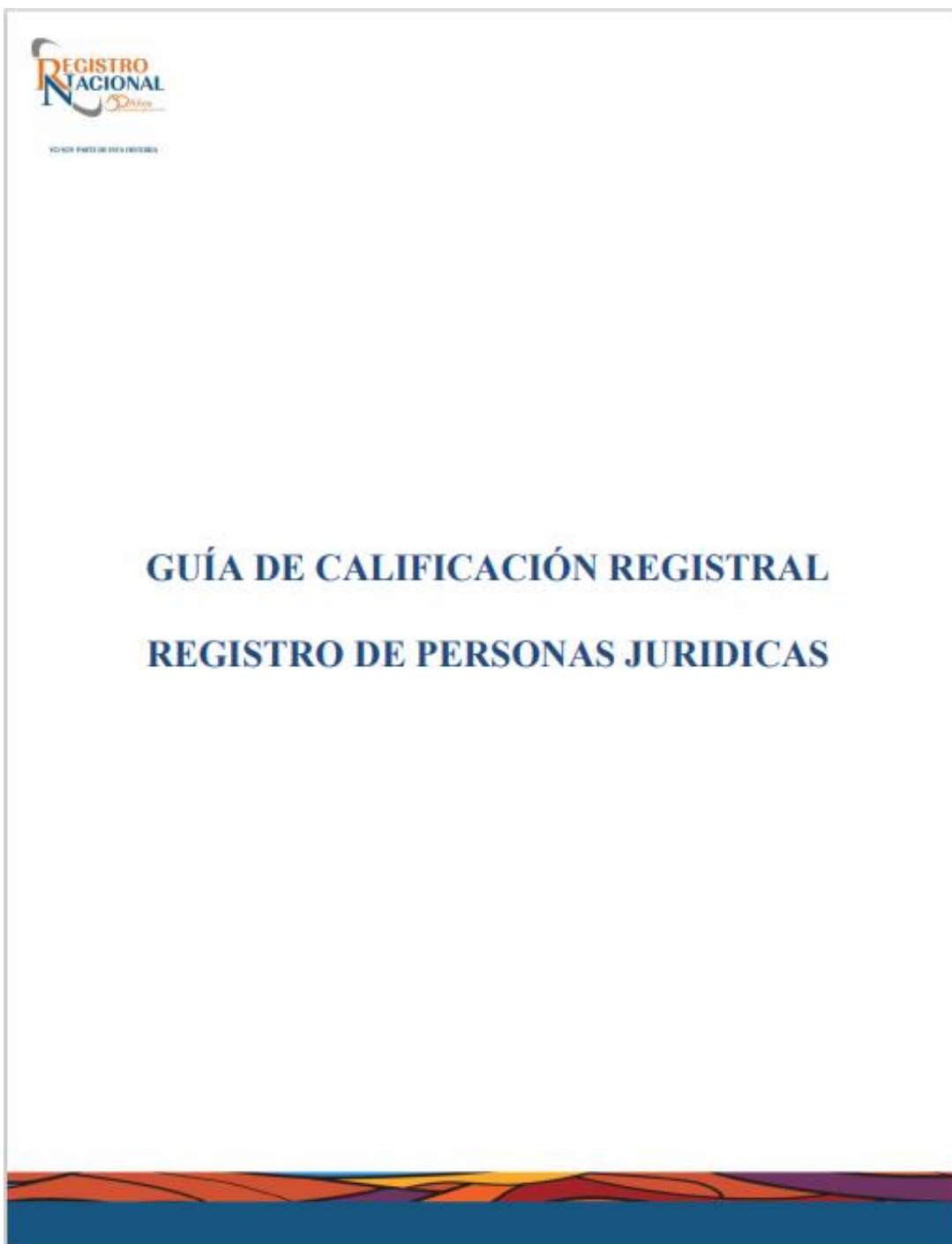
GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53

Guías de calificación





YO SOY PARTE DE ESTA HISTORIA

PROTOCOLIZACIONES DE ACTAS

Requisitos Generales

Pago de tributos:

- a) Cumplir con el pago de los Derechos de Registro, Timbres de ley, así como estar al día con el Impuesto a las Personas Jurídicas y con las obligaciones sociales de la CCSS. *(Art. 2 de la Ley de Aranceles; 74 de la Ley 17; art. 5 de la Ley 9024).*

Inscripción

- a) Los acuerdos tomados por los diversos órganos de las entidades jurídicas (Asambleas de Socios o Asociados, Sesiones de Junta Directiva o Administrativa, entre otros), para ser sujetos de inscripción en el Registro, requerirán estar asentados en el respectivo libro, debidamente legalizado y ser protocolizadas por Notario Público. *(Arts. 174 y 252 y siguientes C. Comercio, Art. 15 Reglamento Ley de Asociaciones, Art. 79 C. Notarial y Circulares 004-2003 y 006-2003)*
- b) En su introducción se expresará el motivo por el cual actúa el Notario. *(Art. 105 C. Notarial)*
- c) Lugar, hora y fecha de celebración de la Asamblea o sesión, así como el tipo de asamblea en su caso. *(Arts. 154 y 259 C. Comercio)*
- d) Dirección exacta de la entidad, su número de cédula jurídica y citas de constitución (tomo, folio y asiento o expediente, en caso de estar inscritas en el sistema tradicional), caso contrario bastará indicar el número de cédula jurídica *(Art. 3 Ley Sobre Requisitos Fiscales En Documentos Relativos a Actos O Contratos N° 6575, Decreto Ejecutivo N° 12158-J (no vigente) y Circular 008-2003)*
- e) Fe notarial de que el acta se encuentra asentada en el respectivo libro y de que está debidamente firmada, caso contrario se cancelará la presentación del respectivo documento. *(Arts. 96, 174 y 252 C. Comercio, Art. 15 Reglamento Ley Asociaciones y Circulares 004-2003 y 006-2003)*
- f) Si en el acta protocolizada, se reforman estatutos de la entidad jurídica, deberá publicarse un extracto en el Diario Oficial La Gaceta, y el Notario dará fe de tal circunstancia indicando el número de boleta de pago del edicto; a excepción de los actos de transformación de sociedad, disminución de capital *(Arts. 31 y 83 del Código de Comercio)*, fusión de varias sociedades, traslado de sede, disolución y disminución de plazo social, se requiere que el Notario de Fe de la publicación previa, e indicar la fecha y número de la Gaceta. *(Arts. 19 y 22 C. Comercio y Circulares 014-98 y 021-98).*

Requisitos Específicos

Sociedades

- a) Cuando se realicen los nombramientos de personeros sociales, deberá establecerse claramente el período de su nombramiento, así como indicar la denominación de los cargos, nombres y calidades completas de los nombrados, así como su aceptación. *(Art. 18, incisos 12 y 13 C. Comercio)*
- b) En aumentos de capital se aplicarán las mismas reglas que en la constitución de la sociedad *(art. 30 C. Comercio)*
- c) En disminución de capital, previo a su inscripción, deberá publicarse el extracto de la escritura de disminución, por tres veces consecutivas en el Diario Oficial La Gaceta y el Notario dará fe de tal circunstancia *(Arts. 19 y 31 del C. Comercio)*.
- d) El acuerdo de prórroga del plazo social necesariamente deberá ser tomado en Asamblea General Extraordinaria de socios, celebrada en fecha anterior al vencimiento del mismo.
- e) Cuando se reformen estatutos sociales, necesariamente deberá publicarse un extracto en el Diario Oficial La Gaceta y deberá el Notario autorizante dar fe de tal circunstancia indicando el número de boleta de pago del edicto en la oficina de la Imprenta Nacional. *(Arts. 19 y 22 C. Comercio y Circulares 014-98 y 021-98).*

Fundaciones

- a) En la sesión de instalación en la que se nombra al Presidente y demás miembros de la Junta Administrativa, si es el caso, deberán estar presentes los representantes nombrados por la Municipalidad del domicilio de la fundación y el Poder Ejecutivo (citar acuerdos de las designaciones de estos delegados), debiendo el Notario dar fe de sus respectivos nombramientos e indicar el acuerdo o resolución en que se nombraron. *(Art. 13 Ley de Fundaciones)*.
- b) Las modificaciones de estatutos de una Fundación pueden ser realizadas por la Junta Administrativa, excepto en los casos en que la entidad no pueda ser administrada de acuerdo con sus preceptos constitutivos o reglamentarios, para remover los administradores cuando no cumplan sus obligaciones o bien, para que se disponga la disolución de la fundación, por haber cumplido los propósitos para los que fue creada o por imposibilidad de ejecutar sus fines y resolver sobre los bienes que hubiere, casos que necesariamente deberán conocerse en sede judicial *(Art. 16 Ley de Fundaciones, Resol. N° 496-E del Tribunal Primero Civil de San José y Circular 012-98)*.
- c) Posibilidad de nombramiento de delegado ejecutivo en quien podrá sustituirse la representación del Presidente con aprobación de la Junta Administrativa. Además podrá gestionar los asuntos de la fundación con indicación de sus atribuciones y remuneraciones *(Art. 13 y 14 Ley de Fundaciones y circulares 004-2001 y 006-2004)*.

Asociaciones Deportivas

- a) Las modificaciones a los estatutos de Asociaciones Deportivas, deberán contar con la aprobación correspondiente por parte del Instituto Costarricense del Deporte y la



YO SOY PARTE DE ESTA HISTORIA

Recreación (ICODER), previo a su inscripción en el Registro. *(Art. 16 Reglamento a Ley de Asociaciones).*

- I -

COMPRA-VENTA**A. Requisitos generales**

1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. F, del Reglamento del Registro Público).
2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. G, del Reglamento del Registro Público). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula 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 (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional).
4. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público, art. 270 y 460 del Código Civil).
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 (ver Circular RIM-005-2012).
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 (Circular registral DRP-008-2004 del 20 de setiembre de 2004).

B. Requisitos específicos según las partes que se detallan

*Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos, a modo de ejemplo podemos citar:

1. Persona física mayor hábil:

- a. Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público).

- b. Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, y el notario debe dar fe de la personería con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza (art. 84 del Código Notarial).
 - c. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).
- 2. Persona física menor:**
- a. El menor debe ser representado por quien ostenta su patria potestad o, en su defecto, por el tutor. Indicar nombre completo y calidades (arts. 140 y 175 del Código de Familia y art. 83 del Código Notarial).
 - b. Nombre completo del menor y sus calidades (art. 84 del Código Notarial).
 - c. El notario deberá dar fe de la personería del representante del menor con vista de su inscripción y citar sus datos, ya sea del Registro Civil o del Registro de Personas (art. 84 del Código Notarial y art. 186 del Código de Familia).
 - d. Cuando el menor es el comprador, y el vendedor es quien ostenta la patria potestad o el tutor, este no puede aceptar la venta por el menor, sino que el menor debe ser representado por un curador especial (arts. 140, 175, 213 y 217 del Código de Familia).
 - e. Cuando el menor es el vendedor, se requiere una autorización judicial para la venta mediante las diligencias de utilidad y necesidad (arts. 140, 147, 213 y 216 del Código de Familia).
- 3. Persona física mayor inhábil:**
- a. El inhábil debe ser representado en la venta por el curador. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 230 del Código de Familia y art. 83 del Código Notarial).
 - b. Nombre completo del inhábil y sus calidades (art. 84 del Código Notarial).
 - c. El notario dará fe de la personería del curador con vista de su inscripción en el Registro de Personas (art. 466, inc. 1, del Código Civil; art. 232 del Código de Familia y art. 84 del Código Notarial).
 - d. Cuando el inhábil es el comprador, y el vendedor es el curador, este no puede aceptar la venta por el inhábil, sino que deberá nombrarse un curador especial (arts. 217, 240 y 241 del Código de Familia).
 - e. Cuando el inhábil es el vendedor, se requiere una autorización judicial para la venta (arts. 216 y 241 del Código de Familia).
- 4. Sucesiones:**
- a. Debe ser representada en la venta por el albacea. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 548 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
 - b. Nombre completo de la sucesión y sus calidades (art. 84 del Código Notarial).
 - c. El notario debe dar fe de la personería del albacea con vista del Registro de Personas (art. 466, inc. 4, del Código Civil y art. 84 del Código Notarial).
 - d. Cuando la sucesión es el vendedor, el albacea requiere autorización para vender (art. 549 del Código Civil).
 - e. Cuando la sucesión es la que compra, se necesita una autorización judicial para que el albacea acepte la venta por la sucesión (arts. 548 y 1255 del Código Civil).
- 5. 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 (art. 1253 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
 - 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 (ver Circular RIM-001-2013 y DGRN-006-2013).
Nota: 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. No será aplicable el término de caducidad del artículo 468 del Código Civil, para los documentos en que esta morosidad sea el único defecto (ver Circular RIM-002-2013).
- 6. Cooperativa:**
- a. Los representantes que tengan suficientes facultades a nombre de la cooperativa, serán quienes la representen en la compraventa, ya sea comprando o vendiendo, por cuanto el gerente únicamente ostenta las facultades de un apoderado general. Indicar sus nombres y calidades (art. 51 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, y art. 83 del Código Notarial).
 - b. Nombre completo de la cooperativa, e indicar su número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).
 - c. El notario deberá dar fe de la personería con vista de su inscripción en el Registro Público de Asociaciones Cooperativas, el cual es parte del Registro de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo (art. 84 del Código Notarial y art. 29 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).
 - d. Se requiere autorización:
 - d.1 Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos. La autorización será de la asamblea general (art. 37 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).
 - d.2 Cuando la compraventa se realiza entre el representante, quien actúa en su carácter personal, y la cooperativa, por existir intereses contrapuestos se requiere la autorización de la asamblea general (art. 1263 del Código Civil y art. 37 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).
- 7. Asociaciones:**
- a. Debe ser representada en la compraventa por el presidente cuando su poder no haya sido limitado en los estatutos, o bien, por quien ostenta la representación de la entidad con poder suficiente acorde con lo dispuesto en los estatutos. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 83 del Código Notarial y arts. 7, inc. G. y 24 de la Ley de Asociaciones).

- a. El representante de la Conferencia será su presidente, elegido por los miembros de la misma Conferencia de acuerdo con sus propios estatutos, y el de cada diócesis su correspondiente obispo diocesano. Nombre completo del representante y sus calidades (art. 3 de la Ley 6062 y art. 83 del Código Notarial).
- b. Nombre completo de la Conferencia o de la diócesis, su domicilio exacto y su número de cédula jurídica (art. 84 del Código Notarial).
- c. El notario debe dar fe de la personería, en cuanto al presidente de la Conferencia con vista del Registro de Personas, y en cuanto al obispo diocesano con vista del Registro de Personas o de su nombramiento y cita del acuerdo del Poder Ejecutivo en que se realiza el reconocimiento de su investidura (art. 3 de la Ley 6062, art. 84 del Código Notarial y art. 466 del Código Civil).

15. Empresas instaladas en Zonas Francas de Exportación.

- a. Las personas físicas o jurídicas, tanto nacionales como extranjeras, que estén instaladas como empresas en las Zonas Francas de Exportación y comparezcan para vender o adquirir un inmueble, conforme al artículo 20 incisos d) y h) de la Ley 7210 que es la Ley de Zonas Francas de Costa Rica, estarán exentas **por un período de diez años** a partir de la iniciación de las operaciones (**de lo cual dará fe el notario**), del pago del impuesto de **traspaso de bienes inmuebles**, y de los **timbres municipales en la parte que le corresponde**.
- b. Todos los demás tributos tendrán que ser debidamente cancelados. (art. 3 de la Ley 4564)

-II- DONACIÓN

A. Requisitos generales

1. Comparecencia en escritura pública señalando las calidades completas del donante y del donatario. La comparecencia de éste último no es necesaria en el mismo acto; el donante puede realizar la donación, y el donatario tiene un año a partir de la fecha de esta para aceptarla, lo cual no surte efecto si no se hace en vida del donante. Para su inscripción es indispensable el trámite conjunto de ambos documentos. (art. 1399 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial, art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público y art. 450 del Código Civil).
2. Citas del inmueble o inmuebles que se donan, e indicar descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público). Si lo que se dona es un derecho, deberá indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Estimación de la donación. En caso de donarse varios inmuebles, dar la estimación por separado para cada inmueble (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles).
4. Si se dona a varios donatarios, debe darse la proporcionalidad en que se adquiere el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
5. En caso de donarse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho donado (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
7. En casos de representación se debe ostentar poder especialísimo (art. 1408 del Código Civil)
8. Pagar tributos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).

Nota 1: Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos. Véase el aparte -II- de la compraventa.

Nota 2: en el caso de las MUNICIPALIDADES, únicamente podrán donar a partir de la existencia previa de una ley especial. "...Sin embargo, las municipalidades, mediante el voto favorable de las dos terceras partes del total de los miembros que integran su concejo, podrán donar directamente bienes muebles e inmuebles, siempre que estas donaciones vayan dirigidas a los órganos del Estado e instituciones autónomas o semiautónomas, que a su vez quedan autorizadas para donar directamente a las municipalidades..." (Artículo 62 del Código Municipal Ley No. 7794).

-III- DACIÓN DE FINCAS EN PAGO

A. Requisitos generales

1. Comparecencia en escritura pública del deudor y acreedor, indicando las calidades completas, en donde el deudor da en pago a su acreedor uno o varios inmuebles por la obligación existente entre ellos (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público)
2. Citas del inmueble o inmuebles que se dan en pago, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público). Si lo que se da en pago es un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Monto o valor de la dación en pago. En caso de ser varios inmuebles los que se dan en pago, indicar el valor por separado de cada uno (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
4. Si la dación en pago se realiza a varios acreedores, debe darse la proporcionalidad en que los acreedores adquieren el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
5. En caso de darse en pago una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho dado en pago. (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
6. Debe indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
7. Pagar tributos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa).

Nota: Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos. Véase el aparte -II- de la compraventa.

-IV- PERMUTA

A. Requisitos generales

1. Comparecencia en escritura pública de los permutantes, con indicación de sus calidades (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. f, del Reglamento del Registro Público).

6. Los funcionarios que expidan las ejecutorias, podrán subsanar los errores u omisiones en que se haya incurrido, tal como lo dispone el párrafo tercero del artículo 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. En razón de la dificultad que representa subsanar errores materiales u omisiones en las ejecutorias, dichos errores u omisiones podrán subsanarse notarialmente aplicando los procedimientos establecidos en el criterio de calificación registral DGRN-0706-99 del 18 de noviembre de 1999.
7. En el caso de las ejecutorias, no será necesario indicar el número de plano catastrado (Criterio de calificación registral DGRN-001-2000 del 12 de diciembre de 2000).
8. Cuando a consecuencia de la resolución judicial se da un traspaso del bien inmueble, y tratándose de materia civil, deberá pagar los tributos respectivos (ver el punto 7 de los requisitos generales de la compraventa). Las materias agraria, laboral, penal y familia están exentas (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público).
9. Para inscribir acuerdos conciliatorios en materia civil **por medio de ejecutoria**, deberán pagarse los tributos correspondientes (arts. 1, 2 y 55 de la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, su derogatoria y sus excepciones).

-XIII- FRACCIONAMIENTOS

Requisitos específicos

1. El fraccionamiento de una finca consiste en la segregación de uno o varios lotes, o en la división en lotes de esa finca.
2. El dueño o dueños de la finca que se fracciona deben comparecer en escritura pública y realizar el fraccionamiento. Indicar nombre completo y calidades de los dueños (art. 51, incs. a y f, del Reglamento del Registro Público; arts. 450 y 460 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles de los cuales se realiza el fraccionamiento (art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público y art. 88, párrafo primero, del Código Notarial).
4. Dar la descripción completa del lote o lotes que se fraccionan (art. 460, inc. 1, del Código Civil).
5. Debe indicarse el número del plano catastrado correspondiente a cada fraccionamiento que se realiza, mismos que deberán tener sus efectos jurídicos como vigentes dentro del Sistema de Información de planos (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional e inciso a) del artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro).
6. El notario debe dar fe de que la descripción dada a cada fraccionamiento realizado se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado (art. 33 de la Ley de Planificación Urbana).
7. Cuando el inmueble del que se realizan el (los) fraccionamiento(s) está situado en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, debe solicitarse el visado municipal en la municipalidad respectiva, el cual se hará constar en el plano del lote fraccionado y de este debe dar fe el notario. Si no cumple este requisito, se suspenderá la inscripción del documento (arts. 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana).
8. Si se segrega un lote para ser reunido en el mismo acto con otro inmueble, de ubicarse en un distrito urbano, el correspondiente plano catastrado debe cumplir con el anterior requisito.
9. La municipalidad debe extender el visado municipal dentro de los quince días siguientes a su presentación y en forma gratuita. Si se exige el pago de timbre o cualquier otro tributo o servicios que debieren las partes, y si no se entregara en el tiempo indicado el respectivo visado o su negativa fundamentada, valdrá como visado municipal una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia (art. 34 de la Ley de Planificación Urbana).

10. Si en consecuencia del fraccionamiento no quedara resto, es una división; pero si quedara resto por la segregación realizada, debe darse la descripción completa de este (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
 11. Cuando se da la segregación de uno o varios lotes, estos y el resto deben colindar entre sí por rumbos opuestos, de no ser que existan entre ellos segregaciones intermedias o calles recientemente abiertas de lo cual el notario dejará constancia; además, la medida del lote o lotes sumada con la del resto debe ser igual a la medida de la finca donde se realiza la segregación (art. 66 del Reglamento del Registro Público).
 12. Debe expresarse si el lote o lotes fraccionados se traspasan por los medios legalmente establecidos, o si deben quedar a nombre del dueño de la finca de la que se segregan, o bien, si se los adjudica un condueño en pago de su derecho.
 13. Cuando se realiza una segregación y el resto continúa bajo la titularidad de varios condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que queda perteneciendo este a los copropietarios en caso de ésta varíe. (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público).
 14. Puede fraccionarse o reunirse por una sola vez el inmueble que garantice un crédito hipotecario. Procederá la misma operación sobre las fincas resultantes, únicamente si se cuenta con el consentimiento del acreedor, y en cada caso se efectuará la respectiva sustitución de garantía. En los fraccionamientos donde se libere del crédito hipotecario alguna de las porciones, las partes deberán fijar la responsabilidad de las restantes y, consecuentemente, deberá realizarse la sustitución de garantía (arts. 409 y 413 del Código Civil).
 15. Si el lote o lotes fraccionados se venden, debe darse el precio por separado de estos. En cualquier otro caso, debe darse la estimación de cada lote fraccionado, para los efectos de pagar derechos y timbres (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
 16. Cuando el fraccionamiento se realiza para efectos de traspaso, deberán pagarse los tributos respectivos (ver los puntos 7 y 8 de los requisitos generales de la compraventa). Tratándose de lotes que continúan bajo la titularidad del propietario, el pago de los referidos tributos será únicamente por derechos de Registro, timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados.
 17. Sin importar que el documento se encuentre defectuoso, deberá el registrador ligar en el Sistema de Información de Planos, el o los planos catastrados con que se realizan las segregaciones con las respectivas citas de presentación del documento, de tal forma que se evite que estos entren en caducidad en el SIP (ver Circular RIM-008-2010).
- 18. Aspectos específicos relacionados con el plano catastrado.**
- a. Las áreas y dimensiones expresadas en los planos de agrimensura, **no utilizarán decimales**; los registradores de la División de Inmuebles, al efectuar transacciones en los que se citen planos con las características citadas, modificaran de oficio la medida en el asiento registral, para ajustarla "únicamente en los decimales", buscando con ello que exista una perfecta concordancia entre el componente gráfico y jurídico del inmueble. Este tipo de modificación no genera plazo de convalidación. (ver Directriz DRP-002-2009)
 - b. Debido a que a partir del 28 de setiembre de 2009, se **cumplieron** un año los planos *inscritos provisionalmente el 28 de setiembre de 2008, día en que esos planos estarán caducos* de acuerdo con el inciso a. del indicado artículo 71, y así sucesivamente cada día que pase después de la fecha inicial, irán caducando los planos de fraccionamientos al cumplirse el año de la **inscripción provisional, sin que se hubiere efectuado la correspondiente inscripción registral ; se deben de tomar las siguientes consideraciones:**
 - A) Si la base de datos del Catastro indica que el plano está caduco, pero resulta que el testimonio se presenta al Registro en fecha anterior a la caducidad, deberá solicitar mediante correo electrónico

al Coordinador del SIP, que se le devuelvan los efectos jurídicos a dicho plano catastrado (ver Circular RIM-006-2012).

- B) Si a la fecha de presentación al Diario del testimonio de fraccionamiento, el plano está caduco, deberá consignarse ese defecto, con el objeto de que el interesado inscriba un nuevo plano, antes del vencimiento del año de consignado ese defecto y de esa manera se pueda continuar con el trámite.
- C) Con el nuevo plano que se indique, deben considerarse todos los requisitos exigidos por ley (ver circular DRP-004-2009)
- D) Los efectos jurídicos de la inscripción de los planos que describan terrenos a adquirir o que correspondan a parte del **patrimonio del Estado** y sus instituciones, **se mantendrán de forma definitiva** y por tanto, **no estarán sujetos a ningún plazo de caducidad.** (Circular 004-2010)
- E) Los planos para solicitar Localizaciones de derecho tendrán un término de caducidad de 3 años a partir de su inscripción.

19. Aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal de la finca madre en los lotes.

De conformidad con los alcances de la normativa dispuesta en la Ley de Aranceles del Registro Público (N° 4564), del Decreto Ejecutivo N° 22164-H (publicado en la Gaceta N° 95 del 19 de mayo de 1993), el Registro Nacional en general y los registradores en lo particular, cumplen funciones de auxiliares de la Administración Tributaria; en razón de lo cual, mediante la Resolución DGT-R-017-2012 de las 09:00 horas del 09 de agosto de 2012 (publicada en La Gaceta N° 177 del 13 de setiembre de 2012), se tomaron las siguientes disposiciones que atañen a la función registral (véase asimismo las Circulares RIM-019-2012, RIM-025-2012, y RIM-008-2014):

- a. En la calificación de documentos en los cuales se realicen segregaciones de lotes, se deberá verificar que el pago de timbres, derechos de Registro e impuesto de traspaso, se haya cancelado por el mayor valor que resulte al comparar el que se indique en el documento, con aquel que se obtenga de la distribución del valor fiscal de la finca madre, en proporción con el área del lote que se le segrega.
- b. Para obtener el valor fiscal proporcional del lote respecto de aquel que publicita su finca madre, se debe obtener previamente el valor fiscal por metro cuadrado de la finca madre (divide el total del valor fiscal entre el área de la finca madre), para posteriormente multiplicar este monto por la cantidad de metros cuadrados que representan el área lote a segregar. **De conformidad con la Circular RIM-008-2014 (vigente a partir del 14 de julio de 2014), mediante el proceso de inscripción el sistema realiza automáticamente la distribución proporcional del valor fiscal de la finca madre respecto del lote a segregar; por lo tanto, la responsabilidad del registrador se circunscribe, a VERIFICAR la adecuada distribución del valor fiscal entre la finca madre y el lote a segregar.** De encontrarse algún error en el cálculo de los valores fiscales (tanto para lote como para resto), deberá el registrador realizar las correcciones respectivas. Si en el mismo documento se lleva a cabo **rectificación de medida** del resto, deberá el registrador corregir el valor fiscal de este según se aumente o disminuya su área, de conformidad con el valor proporcional de cada metro cuadrado.
- c. Si el valor dado al lote en el documento, resulta ser mayor al valor proporcional derivado del cálculo descrito en el punto b., ese mayor valor es el que deberá quedar registrado como valor fiscal para el lote; manteniendo el resto su valor original por metro cuadrado, pero rebajando de ese monto el valor proporcional por el metraje del lote segregado.

- d. Con el valor fiscal proporcional para el lote, obtenido a partir del cálculo descrito en el punto b. anterior, el registrador determinará el correcto pago de timbre derechos e impuesto de traspaso; debiendo consignar como defecto, en caso de haberse realizado un pago por menor monto al que corresponda. Evidentemente, si el valor o estimación dado por las partes en el documento, es mayor al que resulte del cálculo referido en el punto b. anterior, el pago por todos estos tributos deberá hacerse sobre la base de ese mayor valor.
- e. En caso de existir disconformidad del notario o las partes comparecientes, en cuanto al valor proporcional obtenido para el lote y resto, deberá plantearse el reclamo ante el departamento correspondiente de la Dirección de Tributación; quien mediante sello valor impuesto en el testimonio, consignará el valor fiscal definitivo a ser asignado por el registrador al lote.
- f. Serán de aplicación analógica todos estos supuestos, tanto para el caso de **divisiones materiales** como para las **reuniones de fincas (en las cuales se sumará el valor fiscal de cada inmueble a reunir) e inscripciones de propiedad en condominio** según la medida de cada filial.

20. Excepciones al visado municipal:

- a. Fraccionamientos de fincas agrícolas cuyas porciones resultantes sean mayores de cinco hectáreas (Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones).
 - b. No se aplicarán las disposiciones de los artículos 33 y 34 a los documentos, actos o contratos en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde se ubique el inmueble.
 - c. De conformidad con la Circular registral DRP-015-95 del 28 de marzo de 1995, dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad, se establece lo siguiente: En La Gaceta número 206 del 28 de octubre de 1993 se publicaron los Decretos Ejecutivos números 22606-MP-MIVAH y 22607-MP-MIVAH, mediante los cuales se declaran de interés para el Estado diversos proyectos de vivienda y asentamientos consolidados, con la finalidad de que las familias ocupantes de los inmuebles obtengan título de propiedad y los beneficios de la Ley 7052. Además, estos decretos indican que los proyectos señalados en ellos no estarán sujetos al procedimiento establecido en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana. Para estos efectos, el artículo 3, inc. B, de ambos decretos señala: *El notario que elabore las escrituras, mediante las cuales se formalicen las operaciones pertinentes, dará fe de que están exentos del visado municipal, al amparo del presente decreto y el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana.* Dichos decretos fueron adicionados por los decretos ejecutivos números 22649-MP-MIVAH, 22937-MP-MIVAH y 22650 MP-MIVAH.
21. Para los efectos previstos en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, número 4240 del 15 de noviembre de 1968, y de acuerdo con la facultad otorgada por el transitorio II de dicha ley, se declaran distritos urbanos los siguientes:

**Distritos Urbanos
PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

Cantón I	#	Nombre
San José	1	Carmen
	2	Merced
	3	Hospital
	4	Catedral
	5	Zapote

Montes de Oca	1	San Pedro
	2	Sabanilla
	3	Mercedes
	4	San Rafael

Cantón XVI	#	Nombre
Irrubares	1	San Pablo

Cantón XVII	#	Nombre
Dota	1	Santa María

Cantón XVIII	#	Nombre
Curridabat	1	Curridabat
	2	Granadilla
	3	Sánchez
	4	Tirrases

Cantón XIX	#	Nombre
Pérez Zeledón	1	San Isidro de El General
	2	General
	3	Daniel Flores

Cantón XX	#	Nombre
León Cortés	1	San Pablo

PROVINCIA DE ALAJUELA

Cantón I	#	Nombre
Alajuela	1	Alajuela
	2	San José
	3	Carrizal
	4	San Antonio
	5	Guácima
	6	San Isidro
	7	Sabanilla
	8	San Rafael
	9	Río Segundo
	10	Desamparados
	11	Turrúcares
	12	Tambor
	13	Garita

Cantón II	#	Nombre
San Ramón	1	San Ramón

	3	San Juan
	4	Piedades Norte
	7	San Isidro

Cantón III	#	Nombre
Grecia	1	Grecia

Cantón IV	#	Nombre
San Mateo	1	San Mateo

Cantón V	#	Nombre
Atenas	1	Atenas
	2	Jesús
	3	Mercedes
	5	Concepción

Cantón VI	#	Nombre
Naranjo	1	Naranjo

Cantón VII	#	Nombre
Palmares	1	Palmares
	2	Zaragoza
	3	Buenos Aires
	6	Esquipulas
	7	La Granja

Cantón VIII	#	Nombre
Poás	1	San Pedro
	2	San Juan
	3	San Rafael
	4	Carrillos
	5	Sabana Redonda

Cantón IX	#	Nombre
Orotina	1	Orotina
	2	Mastate
	3	Hacienda Vieja

Cantón X	#	Nombre
-----------------	----------	---------------

-XXI-
ARRENDAMIENTO CIVIL

Requisitos específicos

1. El arrendamiento debe constituirse en escritura pública, donde comparecen el dueño o los dueños del inmueble o inmuebles que se dan en arrendamiento y el arrendatario o los arrendatarios. Indicar las calidades de los comparecientes (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).
2. Citas del inmueble o inmuebles que se dan en arrendamiento, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado de la finca (art. 88 del Código Notarial; art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público; y art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
3. En la escritura de constitución del arrendamiento se establecerán las cláusulas que regulen el arrendamiento, entre las cuales deberá indicarse (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público):
 - a. El plazo exacto del arrendamiento
 - b. El precio del arrendamiento o la cantidad determinada de frutos que se darán como pago (aparcería rural art. 1126 Código Civil); en este caso dar estimación (art. 1125 del Código Civil y art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público)
 - c. Si lo que se da en arrendamiento es una parte de la finca, describir debidamente la parte arrendada (naturaleza, situación, linderos y medida) y también el resto o la parte que no se arrienda.
4. El contrato de arrendamiento puede cancelarse antes del vencimiento de su plazo. También puede ser cedido o subarrendado, de no ser que en su constitución se estipule lo contrario (art. 1145 del Código Civil).
5. Una vez transcurrido el plazo de arrendamiento, se hará caso omiso de él y puede cancelarse de oficio al inscribir nuevos títulos.
6. El arrendamiento no se resuelve por muerte del arrendador o arrendatario (art.1155 Código Civil)
7. Pagar derechos y timbres correspondientes (derechos de Registro, art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre de Archivos Nacionales, timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre agrario (para su cálculo véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación), art. 14, inc. b, de la Ley de Creación de Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos Ley N° 5792).

-XXII-
SERVIDUMBRES

Requisitos específicos

1. 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. (arts 370 y 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).
2. Descripción completa de los fundos y de la servidumbre, la cual consta de lo siguiente (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público, y art. 460 del Código Civil):
 - a. Indicar tipo de servidumbre
 - b. Anotar el largo y el ancho de la servidumbre (art. 375 del Código Civil)
 - c. Indicar el rumbo y la ubicación de la servidumbre, para determinar dónde está ubicada dentro del fundo sirviente

3. Debe indicarse la estimación de la servidumbre, a afecto del cálculo de los timbres respectivos; deberá pagar derechos de Registro (art. 2, inc. e, de la Ley de Aranceles del Registro Público); timbre de Archivos Nacionales, timbre fiscal y timbre del Colegio de Abogados.
4. En algunos casos determinados por la ley, se establecen servidumbres sin necesidad de que exista un predio dominante. Estas se imponen sobre un fundo sirviente a favor de un grupo de personas o de un servicio público (Ejemplos: Recope, ICE, Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados).
5. El dueño de dos o más inmuebles puede constituir entre ellos servidumbre, la cual empezará a surtir efectos jurídicos o se activará en el momento en que se traspan algunos de los fundos. Esta servidumbre se inscribe como pasiva y se entiende doctrinalmente como un ejercicio de los atributos del dominio.
6. Las servidumbres se extinguen:
 - a. Por la resolución del derecho del que ha constituido la servidumbre
 - b. Si la servidumbre se constituyó por determinado tiempo o bajo condición, por la extinción del plazo o el cumplimiento de la condición, respectivamente
 - c. Por la reunión de las fincas en un solo predio y por un solo dueño
 - d. Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante
 - e. Por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir
 - f. Por llegar los predios a tal estado que no pueda usarse la servidumbre; esta revivirá desde que deje de existir la imposibilidad. Cabe destacar que lo anterior debe suceder antes de vencerse el término de la prescripción (art. 381 del Código Civil).
7. Indicar plano catastrado, tanto para el fundo sirviente como para el dominante (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
8. En los casos en que se constituya servidumbre a favor del ICE, SNAA y Recope, el plano catastrado podrá describir la totalidad de la finca sirviente o la franja del inmueble que se afecta con la servidumbre. Bajo ninguna circunstancia es procedente exigir el plano catastrado para la finca dominante (Circular registral DRP-007-2000 del 8 de febrero de 2000).
- 9.

-XXIII- MANDAMIENTOS JUDICIALES

Requisitos específicos

1. De conformidad con los numerales 186 y 635 del Código Procesal Civil, normativa de aplicación supletoria en materia no civil (art. 9 del Código de Familia, art. 264 del Código Procesal Penal, aunado a que la Ley de Jurisdicción Agraria y el Código Laboral no regulan la situación referente a los mandamientos que pueden expedirse en las respectivas materias), cuando deba practicarse una diligencia judicial sobre bienes inscritos en el Registro Nacional, deberá comisionarse a los registradores por medio de los denominados *mandamientos*, a efecto de que esta sea anotada al margen de la respectiva inscripción. Los requisitos que deberán cumplir los mandamientos judiciales están regulados según los artículos 282 y 635 del Código Procesal Civil. Además de lo previsto en los referidos artículos, deberá aportarse la boleta de seguridad asignada para tal fin al Pruder Judicial; en caso contrario, deberá cancelarse el asiento de presentación (arts. 29, 30 y 31 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y Circular registral DRP-017-1999 del 15 de marzo de 1999).
2. Los incisos enumerados del 1 al 4 en el artículo 468 del Código Civil, relacionan anotaciones provisionales generadas en virtud de mandamientos judiciales. La vigencia de dichas anotaciones se determinará de conformidad con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o al derecho de que se trate. Cabe destacar, tal y como lo disponen los artículos 34 del Reglamento del Registro Público y 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, en concordancia con los artículos 11.1 y 11 de la Ley General de la Administración Pública y la Constitución Política, respectivamente, que el marco de