

INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSTGRADOS

ESPECIALIDAD DE DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

JOSÉ DANIEL PICADO DÍAZ

CASO 3: VENTA DE INMUEBLE CON MEJORAS

SAN JOSÉ, MARZO, 2022

Contenido

Tabla de contenido

<i>Introducción</i>	3
Descripción del caso	3
<i>Propósitos del análisis del caso</i>	4
<i>Marco normativo</i>	5
<i>Principios notariales</i>	5
<i>Sociedad de responsabilidad limitada</i>	11
<i>Definiciones de inmueble</i>	20
<i>Análisis y Argumentación</i>	22
<i>Instrumento notarial</i>	25
Escritura	25
Testimonio	25
Índice	¡Error! Marcador no definido.
Archivo de referencias	33
Certificación personería jurídica	34
Acta de cotistas.....	34
Cédulas de los comparecientes	37
<i>Anexos</i>	38
<i>Referencias</i>	42

Introducción

Descripción del caso

En este caso se puede observar que la rogante que acude a la notaría es la señora Andrea Sánchez Lobo y el señor Marco Tulio Amador Camacho en su condición de gerente de la empresa Las Brisas Marinas Sociedad De Responsabilidad Limitada, dado al crecimiento de dicha empresa mencionada gracias a su actividad cafetalera deciden ampliara sus horizontes en busca de crecimiento buscando una propiedad cercana a donde realizan su actividad agrícola y poder así ampliar su producción; es entonces cuando toman la decisión de realizarle a la primera compareciente una oferta de compra por la propiedad que la señora Sánchez posee en San Marcos de Tarrazú.

Dado que la propiedad no posee solo el lote sino que ya cuenta con una edificación destinada para oficinas, la cual posee una extensión de 125 metros cuadrados más dos chocheras techadas.

Presentándose lo anterior las partes comparecientes acuerdan que se habla de la venta de un inmueble con mejoras, por lo tanto se acuerda para llevar a cabo el negocio que la finca posea un valor de 42 000 000 millones de colones los cuales se realizarán en un solo pago en efectivo.

Por otro lado a petición de las partes se procede a realizar un segundo negocio por el cual la empresa citada se compromete por medio de su representante a realizar en un plazo de 3 meses a partir del 15 de Nobiembre del 2022 fecha para la cual se fijan

los pagos todos los 15 del mes, el pago de lo conducente a las mejoras citadas por la señora Sánchez.

Propósitos del análisis del caso

Este caso se desarrolla con la finalidad de poder satisfacer plenamente los intereses de los compareciente frente al notario realizando los negocios de venta del inmueble de interés y la hipoteca para garantizar la segunda obligación. De modo tal que la estrategia a seguir es realizando una escritura notarial por la cual se puedan plasmar las voluntades expresadas por los comparecientes ante el notario, en dicha escritura se buscará identificar correctamente a las partes para verificar que son las personas legalmente autorizadas para llevar a cabo el negocio jurídico.

Lo anterior se alcanza por medio de la verificación de los números de cédula de ambos además, de revisar la personería jurídica de la empresa descrita en el punto anterior; de modo así que se valida la legitimación del gerente para poder adquirir las obligaciones de comprador del inmueble, sumado a el acta de cuotistas donde se le dan facultades necesarias para lo que posteriormente realiza con el inmueble adquirido para el cumplimiento del pago de las mejoras.

Por otra parte nace la necesidad de la función notarial de describir detalladamente el inmueble que se va a traspasar a manos de la sociedad, describiendo, íntegramente su naturaleza y estado, incluyendo también el acuerdo realizado por los

comparecientes que durante los posteriores meses el comprador realizará pagos parciales para cancelar el monto correspondiente a las mejoras que posee el inmueble y que en primera instancia cancelara la suma correspondiente a el lote íntegramente en un solo pago.

Dado la alta suma que el negocio representa también es de suma importancia realizar una declaración jurada donde se pueda justificar de donde proviene los fondos los cuales soportan la obligación contraída por el adquirente en el negocio desarrollado en el instrumento.

Y por último se realizarán las advertencias pertinentes a los comparecientes y una vez que expresen su voluntad se procederá a firmar el documento pertinente además de entregarle una copia del testimonio a ambos comparecientes para su respaldo.

Cabe destacar que como parte fundamental de la estrategia de resolución del caso asignado resulta indispensable la creación de un archivo de referencias donde se incorpore una copia que justifique el accionar del notario con todo lo pertinente para realizar el acto en cuestión y que sea el sustento y respaldo en caso de cualquier problema o enfrentarse con algún proceso legal.

Marco normativo

Principios notariales

Del planteamiento de la realización de este proyecto nace la necesidad de empezar definiendo cada uno de los principios notariales aplicables en Costa Rica, ya que esto permite visualizar y entender en

perspectiva las bases y límites que tienen los notarios en su accionar a la hora de tomar las decisiones y plasmar las voluntades de los rogantes dentro de un documento, el cual posteriormente va a tomar efectos legales y registrales, tanto para los rogantes como para los terceros.

En conformidad con los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense los principios notariales son los siguientes:

a. Veracidad: el primer deber del notario es expresar, en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, ajustarse a los hechos, presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes.

b. Ontralor integral de igualdad: el notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

c. Imparcialidad: como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil.

d. Objetividad de actuación: en cuanto a los hechos y personas que al notario corresponde conocer, tiene el deber de documentar la realidad que aprecia de acuerdo con sus competencias cognitivas, haciendo uso de los medios usuales de carácter científico y tecnológico, sin abordar campos propios de juicios periciales o especializados.

e. Desinterés: el notario debe recibir la remuneración de ley por sus servicios, hacer prevalecer la correcta formación legal

de la voluntad de los comparecientes y carecer de interés patrimonial o de cualquier otra índole en los negocios en que interviene.

f. Prohibiciones e incompatibilidades: para garantizar la imparcialidad, el notario debe abstenerse de actuaciones legalmente prohibidas o incompatibles.

g. Responsabilidades: El notariado responde a una necesidad social por lo que el notario está sometido a responsabilidades disciplinarias, civiles, penales y fiscales, conforme a las leyes de la República.

h. Indelagabilidad: de las responsabilidades: la función y la responsabilidad notarial son personalísimas e intransferibles.

i. Deber de abstención de dicotomía notarial: el notario sólo debe realizar los instrumentos y gestiones indispensables para obtener el resultado, absteniéndose de toda gestión tendiente a obtener honorarios innecesarios.

j. Independencia técnica: el notario actuará con independencia técnica en relación con todas las partes, con los colegas y las instituciones, salvo las disposiciones del Consejo Superior Notarial.

k. Asesoría: el notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad

l. Deber de corrección: el notario debe actuar de acuerdo con el ordenamiento jurídico y las normas deontológicas.

m. Dignidad: el notario debe tener conciencia del respeto a sí mismo y a los demás, en el ejercicio profesional.

n. Decoro: la actuación del notario deberá ser discreta, mesurada y honorable.

o. Deber de obediencia: el notariado es una profesión liberal, pero su ministerio debe ejercerse en el marco de las directrices, lineamientos del Consejo Superior Notarial y las medidas de seguridad emitidas por los diferentes órganos competentes del Estado, propios de la especial sujeción en que se encuentran.

p. Deber de información: 16) **Deber de información:** el notario debe mantener actualizados sus datos en las oficinas concernidas, para facilitar su ubicación, notificación y, además, debe brindarles información cuando proceda.

q. Rogación y abstención: el notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.

r. Garante de libre voluntad: el notario debe velar porque los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad ya sea por el engaño, la presión o la astucia.

s. Información: : el profesional deberá informar a las partes sobre la naturaleza, costo y efectos de los actos que pretenden realizar, así como del valor y trascendencia de las renunciaciones que hagan, del estado y dificultades de los trámites.

t. Secreto profesional: consiste en la obligación del notario público de mantener en su fuero interno, todas las

confidencias e informaciones extra protocolares, con las excepciones de ley.

u. Reserva: obliga al notario a mantener la debida discreción y medida con relación a cualquier tipo de información obtenida en virtud de su función, respecto de partes, terceros y/o colegas. Así mismo, deberá advertir a su personal que esta obligación también les vincula.

v. Rendición de cuentas a sus rogantes: el notario debe informar a los rogantes y documentar esta información cuando corresponda, con respecto a la utilización de todos los dineros o valores recibidos. Además, debe informarles del estado de sus gestiones y de los eventuales incumplimientos de los rogantes que generen morosidad en los trámites, y justificar debidamente los imputables al notario o a las oficinas del Estado.

w. Transparencia: el notario está obligado a brindar a las partes la misma asesoría e información, no reservándose para sí, elementos que podrían viciar su voluntad negocial.

x. Responsabilidad fiscal: el notario no debe favorecer, con sus actuaciones, la evasión fiscal, puesto que el ejercicio eficiente, eficaz y transparente del notariado contribuye a una adecuada recaudación tributaria.

y. Publicidad: el notario no debe realizar publicidad. Brindará la información al público, en forma moderada, en relación con el lugar de su oficina, su nombre, universidad, horario y medios electrónicos de localización.

z. Lugar de trabajo: el notario debe tener oficina abierta al público en un sitio digno, determinado, accesible al público y con horario definido.

aa. Deber de presencia: asistir en forma regular al despacho notarial, observando el horario señalado en la notaría.

bb. Diligencia: el notario debe proceder con celo en todas sus actuaciones en forma oportuna, eficiente y eficaz, conforme a los estándares de la *lex artis*.

cc. Deber de modelación del acto notarial: por la naturaleza autorizante de su función, el notario es responsable de la forma y contenido de los instrumentos, por ello, debe asesorar a las partes para que sus voluntades se ajusten al bloque de juridicidad de modo que respondan a la equidad, lealtad y buena fe.

dd. Redacción de los instrumentos: el notario debe redactar los instrumentos en español, en lenguaje técnico, preciso y claro, de modo que no incurran en ambigüedades que generen conflictos y explicar a las partes los alcances del acto.

ee. Actuación notarial con efectos registrales: el notario debe ser solícito y oportuno en la correcta presentación de los instrumentos registrables, para evitar eventuales daños y perjuicios a las partes, con base en el principio registral "primero en tiempo, primero en derecho"

ff. Cobro de honorarios: el notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal.

gg. Formación continua: plicable en el ejercicio notarial. Igualmente ha de contribuir en el desarrollo de la teoría notarial, sus métodos y técnicas.

Sociedad de responsabilidad limitada

Dado que el segundo compareciente del caso en estudio es el gerente de una sociedad de responsabilidad limitada, es pertinente para el entendimiento del notario saber como funciona y se define dicha sociedad, con la finalidad de entender y realizar un análisis de legitimación de su cargo en realizar una compra de un inmueble a nombre del cargo que representa. Para lo cual se definen a continuación aspectos importantes sobre este conceptp.

Lo primero es realizar la definición de dicha figura jurídica conocido de la legislación costarricense, especialmente en el código de comercio de Costa Rica. Y se define de la siguiente manera: es una sociedad formada por dos o mas socios, donde su responsabilidad se limita al pago de aportaciones o cuotas que solo pueden ser de capitales.

A la luz del artículo 16 del código de comercio de Costa Rica se pueden observar los requisitos de dicha sociedad sin embargo, este debe ir acompañada de las siglas SRL o Sociedad de Rresponsabilidad Limitada y posee las siguientes características.

- Debe contar con domicilio fijo u oficina, dentro del territorio nacional, con el objetivo de recibir notificaciones legales.
- No tiene junta directiva ni fiscal.
- Puede operar con gerentes, o uno solo depende del crecimiento de la sociedad como tal. Debe contar con domicilio fijo

u oficina, dentro del territorio nacional, con el objetivo de recibir notificaciones legales.

- No tiene junta directiva ni fiscal.
- Puede operar con gerentes, o uno solo depende del crecimiento de la sociedad como tal. Cuenta con dos libros legales, ambos deben ser manejados por el gerente.
- No tiene acciones, sino que tiene cuotas.
- El capital solo puede realizarse en colones, no se permite otra moneda.
- La asamblea de socios se auto fiscaliza, y no como en las sociedades anónimas que dependen de un fiscal externo.
- Es utilizada por pequeñas y medianas empresas, que usan la abreviatura de "Ltda".

Por otro lado en el artículo 18 de código de comercio de Costa Rica se hace referencia a la estructura consitutiva de dicha sociedad la cual se desarrrolla a continuación:

- Nombre y apellido de los integrantes
- Lugar y fecha en que se celebra
- Nombre y Razón social
- Clase de Sociedad
- Objeto que persiguen
- Duración
- Monto del capital Social y como debe pagarse
- Expresión del aporte de cada socio y como se va a pagar ya sea por bienes, dinero o títulos valores
- Domicilio actual y dentro de CR donde se puedan

notificar

- Forma y facultades de la administración
- Nombramiento de administradores
- Modo de elaboración de balances y distribución de

utilidades

- Casos de disolución anticipada
- Reserva Legal
- Liquidación
- Modo de elección de los liquidadores
- Cualquier otra convención por parte de los fundadores

Por otra parte es importante como está ompuesto el capital socoal de dicha sociedad y siguiendo con el articulado del código se pueden extraer los siguientes aspectos:

- Debe representarse por cuotas nominativas, las cuales solo se pueden transmitir por cesión y no por endoso.
- No se pueden transmitir a terceros sin previo consentimiento expreso de los socios.
- El capital social solo se puede fijar en moneda nacional, se puede utilizar para dicho pago dinero en efectivo, bienes o valores.
- Características:
 1. Una cuota es un derecho único que tiene por objeto la participación de los socios en la sociedad.
 2. La titularidad de derechos, poderes y obligaciones.
 3. Las cuotas sociales, no pueden cederse a terceros sin previo consentimiento de los demás.

4. En caso de que se rechace la cesión propuesta, los socios tienen 15 días para adquirir las cuotas, si no se tendrá por aceptada la cesión.

5. La cesión de cuotas a herederos se deberá hacer por la cesión a terceros.

6. Las cuotas deberán especificar el año de cada una además de como se hará la distribución entre los socios.

Ahora se procede a la descripción de como se administra dicha figura jurídica mencionada:

- La administración está a cargo de uno o varios gerentes.

- Estos pueden durar en su cargo todo el plazo social, o por el plazo que determine la asamblea de cuotistas.

- Los gerentes no pueden actuar por cuenta propia, ni asumir representaciones de otras personas o sociedades que ejerzan el mismo comercio o industria.

- Los gerentes no podrán delegar sus poderes, salvo que así lo determinen los cuotistas, quien indique lo contrario se convierte en responsable solidario.

- Los gerentes deben conocer el inventario, balance y tomar acuerdos para la buena marcha de la sociedad.

De modo que ahora se prosigue a citar algunos artículos importantes que sirven de respaldo de la información mencionada:

Art. 75 al 80: Los socios deberán responder únicamente con sus aportes. Deberá contener el requisito de la razón social, tanto en sus facturas como en toda publicidad que se genere, y deberá

portar el aditamento de "Sociedad de Responsabilidad Limitada", o bien "S.R.L" o "Ltda". Las cuotas no son transmisibles por endoso. No podrá constituirse por suscripción pública y su capital debe ser en colones y no en moneda extranjera. Los pagos de las cuotas de los socios deben ser en efectivo, con bienes o con valores y deberán pagar la cuarta parte para ser integrantes.

Art. 81 al 91: Pueden aumentar o disminuir su capital, siempre y cuando se hagan las publicaciones e inscripciones respectivas. La disolución de la sociedad no exonera a los socios del pago de sus cuotas, en la parte y proporción necesaria para el cumplimiento de las obligaciones sociales contraídas. Las cuotas sociales no se pueden ceder a terceros si no existe un consentimiento previo de todos los socios, lo mismo se aplica para aquellos herederos o legatarios.

- Es una sociedad formada por dos o más socios, donde su responsabilidad se limita al pago de aportaciones o cuotas que solo pueden ser de capitales.

- Los requisitos de esta sociedad se velan por el artículo 18 del C.C; sin embargo, el nombre de esta sociedad debe ir acompañado por la abreviación "SRL" o bien por "Sociedad de Responsabilidad Limitada".

- Características:

- Debe contar con domicilio fijo u oficina, dentro del territorio nacional, con el objetivo de recibir notificaciones legales.
- No tiene junta directiva ni fiscal.
- Puede operar con gerentes, o uno solo depende del crecimiento de la sociedad como tal.

- Cuenta con dos libros legales, ambos deben ser manejados por el gerente.
- No tiene acciones, sino que tiene cuotas.
- El capital solo puede realizarse en colones, no se permite otra moneda.
- La asamblea de socios se auto fiscaliza, y no como en las sociedades anónimas que dependen de un fiscal externo.
- Es utilizada por pequeñas y medianas empresas, que usan la abreviatura de "Ltda".

- Escritura Constitutiva (art. 18CC): **Escritura A**

- Nombre y apellido de los integrantes
- Lugar y fecha en que se celebra
- Nombre y Razón social
- Clase de Sociedad
- Objeto que persiguen
- Duración
- Monto del capital Social y como debe pagarse
- Expresión del aporte de cada socio y como se va a pagar ya sea por bienes, dinero o títulos valores
- Domicilio actual y dentro de CR donde se puedan notificar
- Forma y facultades de la administración
- Nombramiento de administradores
- Modo de elaboración de balances y distribución de utilidades
- Casos de disolución anticipada
- Reserva Legal

- Liquidación
- Modo de elección de los liquidadores
- Cualquier otra convención por parte de los fundadores

- Capital en cuotas:

- Debe representarse por cuotas nominativas, las cuales solo se pueden transmitir por cesión y no por endoso.

- No se pueden transmitir a terceros sin previo consentimiento expreso de los socios.

- El capital social solo se puede fijar en moneda nacional, se puede utilizar para dicho pago dinero en efectivo, bienes o valores.

- Características:

- 1. Una cuota es un derecho único que tiene por objeto la participación de los socios en la sociedad.

- 2. La titularidad de derechos, poderes y obligaciones.

- 3. Las cuotas sociales, no pueden cederse a terceros sin previo consentimiento de los demás.

- 4. En caso de que se rechace la cesión propuesta, los socios tienen 15 días para adquirir las cuotas, si no se tendrá por aceptada la cesión.

- 5. La cesión de cuotas a herederos se deberá hacer por la cesión a terceros.

- 6. Las cuotas deberán especificar el valor de cada una, además de cómo se hará la distribución entre socios.

- Administración:

- La administración está a cargo de uno o varios

gerentes.

- Estos pueden durar en su cargo todo el plazo social, o por el plazo que determine la asamblea de cuotistas.

- Los gerentes no pueden actuar por cuenta propia, ni asumir representaciones de otras personas o sociedades que ejerzan el mismo comercio o industria.

- Los gerentes no podrán delegar sus poderes, salvo que así lo determinen los cuotistas, quien indique lo contrario se convierte en responsable solidario.

- Los gerentes deben conocer el inventario, balance y tomar acuerdos para la buena marcha de la sociedad.

- Tiempo de vida de una sociedad:

- El plazo social se puede constituir de 1 a 99 años, con el fin de que no ocurra una extinción de este durante la ejecución de los propósitos comerciales para los que fue creada.

- Constitución del Objeto de la S.R.L:

- Se debe indicar cuales son las actividades para desarrollar por la sociedad; sin embargo, debe crearse una cláusula especificando dichas actividades, con el fin de prevenir una ampliación en el contrato.

- Artículos importantes:

- Art. 75 al 80: Los socios deberán responder únicamente con sus aportes. Deberá contener el requisito de la razón social, tanto en sus facturas como en toda publicidad que se genere, y deberá portar el aditamento de "Sociedad de Responsabilidad Limitada", o bien "S.R.L" o "Ltda". Las cuotas no son transmisibles por endoso. No podrá constituirse por

suscripción pública y su capital debe ser en colones y no en moneda extranjera. Los pagos de las cuotas de los socios deben ser en efectivo, con bienes o con valores y deberán pagar la cuarta parte para ser integrantes.

- Art. 81 al 91: Pueden aumentar o disminuir su capital, siempre y cuando se hagan las publicaciones e inscripciones respectivas. La disolución de la sociedad no exonera a los socios del pago de sus cuotas, en la parte y proporción necesaria para el cumplimiento de las obligaciones sociales contraídas. Las cuotas sociales no se pueden ceder a terceros si no existe un consentimiento previo de todos los socios, lo mismo se aplica para aquellos herederos o legatarios. El nombramiento de los gerentes y su administración, se pueden indicar en la escritura, así como el periodo de estos sin necesidad de publicar sus reelecciones. Los gerentes no podrán ceder sus poderes a terceros, ni representar a personas o sociedades que ejerzan comercio o industria.

- Art. 92 al 101: Los gerentes responderán solidariamente con la sociedad ante terceros. La escritura social indicara las facultades de los gerentes. Los socios no perderán su derecho de voto ante embargos. Las SRL deben contener dos libros legales. Toda modificación de la escritura deberá hacerse con total consentimiento y participación de los socios. La representación la pueden hacer por medio de apoderado general. Deberá hacerse una reserva legal del cinco por ciento. No podrán pagarse dividendos ni distribución de ganancias sin consentimiento. La disolución de la SRL no se dará por muerte, interdicción o declaratoria de apertura de concurso de sus socios.

Art. 18: Constitución de la Sociedad de Responsabilidad Limitada.

Definiciones de inmueble

A lo largo de la historia el concepto de bien se ha ido ampliando ya que, con el avance de la humanidad, la industrialización, globalización y la tecnología el tema de definir un bien no es tan sencillo como antes. Dado que la permanencia de un objeto en un solo lugar no es igual que lo que se conocía posteriormente por otro lado la desmaterialización de los mismo ha llegado con el avance tecnológico, ahora podemos ver por ejemplo un bono desmaterializado en contraste con la época pasada donde no se concebía ver dinero que no fuera de forma física.

Por dichas afirmaciones nace la necesidad de realizar un pequeño análisis de como se maneja el concepto nombrado en este ensaño y tomar una decisión si los conceptos siguen siendo bastos para definir los bienes conocidos o si hay un paradigma que cambia con el tiempo y es necesario realizar un ajuste de conceptos para que el derecho pueda cobijar dichos derechos que se derivan concepto ya sea de un bien mueble o inmueble.

Primeramente es necesario definir que es un bien mas dicho concepto posee una extensión a la hora de plasmarlo dentro de una definición en concreto, ya que se habla de un todo lo que se puede encontrar en el planeta que posea un dueño para si sin embargo, el derecho civil específicamente busca limitar un poco dicho concepto y lo referencia mediante la propiedad donde una persona tiene un dominio sobre dichos objetos y puede realizar cualquier acto sobre el de modo que, un bien se puede definir como aquellos objetos de los cuales el

derecho cobija y el cual posee una posibilidad de defender o afectar mediante el derecho y que se puede colocar dentro de la esfera jurídica de personas físicas y jurídicas, siendo los mismos tangibles o intangibles o estando sujetos a una sola posición o teniendo la característica de poderlo mover sin que este deje de ser funcional.

El estado siendo el encargado de realizar la fiscalización de dichos bienes y cobijar los derechos que devengan el mismo en Costa Rica lo realiza mediante el Registro Nacional donde tanto bienes muebles e inmuebles pueden ser inscritos exitosamente y también contando con la posibilidad de realizar actos de dominio sobre ellos o pudiendo ser traspasados.

Continuamente nace la necesidad de realizar la definición de ambos conceptos por separado para realizar su posterior análisis de modo que se puede hacer referencia a la antigua Roma y Egipto donde en la historia se muestra que los bienes de aquella época empiezan a ser registrados por medio de los escribas por ser pioneros en la escritura comienzan a llevar conteos y registro de los bienes poseídos por sus pobladores de los cuales se encontraban todo lo referente a inmobiliario así que, se acude al código civil de Costa Rica el cual brinda dicha definición por medio de sus incisos empezando por todo aquello que se encuentra adherido a la tierra como lo son edificios y tierras, plantas y frutos mientras estén adheridos al suelo. Por lo tanto, se observa que la legislación costarricense hace referencia a que los bienes inmuebles como su nombre lo dice cuentan con su característica principal su inamovilidad como fundamento de su categorización sin embargo, dando el ejemplo de los árboles y los frutos como lo menciona se puede entender y deducir que en ocasiones un bien inmueble puede dar paso

a la creación de un bien mueble como lo sería una manzana que se puede extraer de un árbol siendo así que el extraer dicho fruto no desmaterializa al bien principal y el mismo no pierde su funcionalidad en contrario senso, cuando la extracción de dicho objeto vuelve al bien infuncional se está ante un caso de un bien inmueble del cual no puede ser separado.

Análisis y Argumentación

Por medio de este capítulo se busca justificar la ruta tomada para la resolución del caso 3 asignado, frente a este caso se encuentran dos usuarios buscando plasmar su voluntad frente a los intereses que ambos posee. Con lo redactado anteriormente se puede entender la obligación que posee el notario de buscar satisfacer de manera plena los intereses que buscan ambos mediante la transacción que buscan realizar.

Es importante aclarar que dentro del caso se puede observar dos negocios diferentes a realizar y entendiendo la voluntad de los rogantes se puede afirmar que desean que ambos se plasmen en una misma escritura con efectos registrales claros, de modo que se les asesora a las partes a realizar ambos negocios dentro de la siguiente escritura.

Lo primordial es realizar el estudio que la primera compareciente es la propietaria registral de la propiedad descrita en el instrumento; de este modo validar la legitimación que posee la señora para vender dicha propiedad. Por otra instancia el segundo compareciente acude gerente

de la empresa descrita por lo cual se adjunta la personería jurídica que lo legitima para realizar dicho acto y del cual se guarda una copia en el archivo de referencias pertinente. Además de esto se adjunta el acta de la sociedad donde se muestra que el segundo compareciente tiene la potestad para tanto la compra como pignorar los actos que realiza posteriormente.

Cabe destacar que la propiedad se encuentra libre de todo gravamen e hipotecas como se puede observar en el estudio registral, dado lo que dice el artículo 23 ter sobre el narcotráfico se vuelve necesario que se registre una copia del acta de cuotistas donde se adjunte el acuerdo tomado ya que con este se legitima al gerente que asiste al acto tener la legitimación para realizar los dos actos

En el primer acto se acuerda la venta de la propiedad de parte de la primera compareciente la cual acepta la venta de únicamente el lote en sentido escrito sin las mejoras que esta posee, por lo tanto se pacta dicha venta en un precio de cuarenta millones de colones, la cual se describe claramente en el instrumento que se adjunta y se encuentra libre de todo gravamen,

En segunda instancia se acude a negociar la venta de la construcción que dicha propiedad posee la cual se acuerda en un precio de treinta millones de colones, como argumentación para llevar a cabo dicha venta se acuerda que la sociedad mencionada por medio una hipoteca en primer grado para garantizar el cumplimiento de la obligación la cual se pagará en un periodo de 3 meses.

Cabe destacar que para el entendimiento de los comparecientes son 2 actos diferentes los cuales se van a cobrar por separado pero que

se realiza con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las voluntades de las partes.

Por último dado el alto costo de la transacción se procede a que el gerente de la empresa realice una declaración jurada siguiendo la normativa para cumplir con este apartado y justificar el cumplimiento de la obligación pactada.

De modo que por lo anterior se justifica que siguiendo la normativa costarricense y aprovechando el primer acto notarial que es la compra y venta de la finca, la mejor forma de resguardar a la señora Lobo por la venta de las mejoras que posee la propiedad que ella vende y las cuales ella acepta que se le pague a plazos aparece la oportunidad de realizar la hipoteca en primer grado que resiste la propiedad adquirida por la sociedad. Esto porque se trata de una suma considerable la cual se va a pagar a 3 meses plazo. Esto le garantiza a la señora Lobo que si en el plazo establecido no se le paga lo adeudado ella posee una forma de hacer valer la obligación frente a la sociedad; misma de la cual se certifica tanto la personería jurídica para probar y respaldar en el archivo de referencias la legitimación que tiene el gerente como representante de la misma tanto como el acta 5 de los cuotistas el cual brinda mayor respaldo que no posee ninguna falta de legitimación el acto que el señor Amador adquiere a nombre de la sociedad que el mismo representa, de esta forma se considera que se cumple y se asesora a los rogantes de la forma más adecuada sus necesidades realizadas en un solo documento pero el cual contiene dos actos independientes que garantizan el cumplimiento de ambas obligaciones.

Instrumento notarial

Escritura

NUMERO UNO - Ante mí, JOSE DANIEL PICADO DIAZ, Notario Público con oficina abierta al público en El Carmen de Guadalupe, Urbanización Bruncas casa ochenta y ocho comparecen: Andrea Sánchez Lobo, mayor de edad, soltera, arquitecta, portadora de la cédula de identidad número uno – dos mil dos – mil uno, vecina de Cartago del Estadio Fello Meza trecientos metros oeste casa de color rojo contiguo al hidrante y Marco Tulio Amador Camacho, mayor de edad, soltero, administrador de empresas, portador de la cédula de identidad número uno – dos mil tres – tres mil uno, vecino de Alajuela del Estadio Morera Soto, cuatrocientos metros norte y cien metros este casa color verde continua al hidrante. Quien en este acto, acude en su condición de gerente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa Las Brisas Marinas Sociedad De Responsabilidad Limitada la cual se encuentra debidamente inscrita en el registro mercantil bajo el número tres – ciento dos – trescientos treinta y seis mil seiscientos noventa y siete, personería que da fe el suscrito Notario que se encuentra inscrita y vigente y certificación de la se guarda copia en el archivo de referencia, así mismo da fe el suscrito Notario que el representante cuenta con la debida autorización de acuerdo de cuotistas para llevar a cabo la presente compraventa con hipoteca, acuerdo del cual guardo copia en mi archivo de referencias y DICEN: PRIMERO que la primer compareciente es la dueña registral de la propiedad que se encuentra inscrita bajo el sistema de folio real, al partido de San José, Distrito San Marcos, Cantón de Tarrazú, provincia de San José, dos tres cuatro cinco cuatro cinco seis siete, derecho cero cero cero, la cual se encuentra libre de gravámenes y anotaciones al diario, y que se describe como: Naturaleza: lote con construcción, limite al norte con lote baldío, al sur con calle pública, este con Almacén Perla, al oeste con Ferretería Castro, la cual tiene un área de cuatrocientos diez metros cuadrados, y con

plano numero A- dos siete cero uno uno ocho, además la compareciente le hace saber al señor Amador Camacho que dicha propiedad posee una construcción la cual posee un área de ciento veintitrés metros cuadrados los cuales se consideran como mejoras; y que posee una edificación destinada a oficinas más dos cocheras techadas con una longitud de diez metros. SEGUNDO: Que la primera compareciente vende el lote descrito al segundo compareciente, en las condiciones dichas, en la suma de SETENTA MILONES DE COLONES, los cuales se cancelaran de la siguiente manera: en este acto se entrega la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES DE COLONES EN DINERO EFECTIVO los cuales se entregan en este acto, a la señora Sánchez Lobo, la cual los recibe satisfactoriamente. CUARTO: Continúa manifestando el comprador que promete pagar a la orden del vendedor, el resto del precio, es decir la suma de VEINTIOCHO MILLONES DE COLONES, obligándose a cancelar en el domicilio del acreedor, en TRES cuotas mensuales de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES CADA UNA, de iniciando el quince del mes de noviembre del año dos mil veintidós y finalizando el quince del mes de enero del año dos mil veintitrés. Con intereses moratorios del dos por ciento mensual. En garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca en grado primero sobre el inmueble adquirido en el presente acto. El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo. La finca responderá, para el caso de remate, por la suma de capital adeudado. La hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. El suscrito Notario advierte a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, los cuales entendidos de ellas las aceptan. Asimismo, el suscrito Notario hace constar, que agrega a su archivo de referencias una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y del plano catastrado de la propiedad. ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA TRANSACCIÓN: El compareciente Marco Tulio

Amador Camacho debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: A) Que en este acto ha pagado al compareciente Andrea Sánchez Lobo el monto de CUARENTA Y DOS MILLONES, los cuales han sido cancelados mediante DINERO EFECTIVO, entregado en este acto y que proviene de mis ahorros como cafetalero. B) Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de un millón setecientos veintiocho mil seiscientos cuarenta y cinco colones por concepto de Timbres e impuesto, monto que se ha cancelado mediante dinero efectivo entregado en este acto, mas la suma de un millón doscientos cincuenta mil colones por concepto de honorarios entregados en dinero efectivo en este acto. C) Ambas sumas de dinero provienen de sus ahorros como cafetalero. D) Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a ninguna actividad ilícita. E) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE: A) Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. Sin que tome nota el registro: Ambas partes manifiestan que conocen que el valor del inmueble corresponde a la suma de cuarenta y dos millones de colones, y que el resto es decir los veintiocho millones de colones corresponden a las mejoras que tiene el inmueble, consideradas por los dos de esa manera y que consisten: en una construcción la cual posee un área de ciento veintitrés metros cuadrados y que posee una edificación

destinada a oficinas más dos cocheras techadas con una longitud de diez metros. Siga tomando nota el registro. ES TODO expido un primer testimonio para el adquirente, leído lo escrito a los comparecientes resulta conforme y lo aprueban y juntos firmamos en el Carmen de Guadalupe Urbanización Bruncas casa ochenta y ocho, al ser las veinte horas y treinta y seis minutos del primero de abril del dos mil veintidós.

Testimonio

aNUMERO UNO - Ante mí, JOSE DANIEL PICADO DIAZ, Notario Público con oficina abierta al público en El Carmen de Guadalupe, Urbanización Bruncas casa ochenta y ocho comparecen: **Andrea Sánchez Lobo**, mayor de edad, soltera, arquitecta, portadora de la cédula de identidad número uno – dos mil dos – mil uno, vecina de Cartago del Estadio Fello Meza trecientos metros oeste casa de color rojo contiguo al hidrante y **Marco Tulio Amador Camacho**, mayor de edad, soltero, administrador de empresas, portador de la cédula de identidad número uno – dos mil tres – tres mil uno, vecino de Alajuela del Estadio Morera Soto, cuatrocientos metros norte y cien metros este casa color verde continua al hidrante. Quien en este acto, acude en su condición de gerente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa Las Brisas Marinas Sociedad De Responsabilidad Limitada la cual se encuentra debidamente inscrita en el registro mercantil bajo el número tres – ciento dos – trescientos treinta y seis mil seiscientos noventa y siete, personería que da fe el suscrito Notario que se encuentra inscrita y vigente y certificación de la se guarda copia en el archivo de referencia, así mismo da fe el suscrito Notario que el

representante cuenta con la debida autorización de acuerdo de cuotistas para llevar a cabo la presente compraventa con hipoteca, acuerdo del cual guardo copia en mi archivo de referencias y **DICEN:** PRIMERO que la primer compareciente es la dueña registral de la propiedad que se encuentra inscrita bajo el sistema de folio real, al partido de San José, Distrito San Marcos, Cantón de Tarrazú, provincia de San José, dos tres cuatro cinco cuatro cinco seis siete, derecho cero cero cero, la cual se encuentra libre de gravámenes y anotaciones al diario, y que se describe como: Naturaleza: lote con construcción, limite al norte con lote baldío, al sur con calle pública, este con Almacén Perla, al oeste con Ferretería Castro, la cual tiene un área de cuatrocientos diez metros cuadrados, y con plano numero A-dos siete cero uno uno ocho, además la compareciente le hace saber al señor Amador Camacho que dicha propiedad posee una construcción la cual posee un área de ciento veintitrés metros cuadrados los cuales se consideran como mejoras; y que posee una edificación destinada a oficinas más dos cocheras techadas con una longitud de diez metros.

SEGUNDO: Que la primera compareciente vende el lote descrito al segundo compareciente, en las condiciones dichas, en la suma de SETENTA MILONES DE COLONES, los cuales se cancelaran de la siguiente manera: en este acto se entrega la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES DE COLONES EN DINERO EFECTIVO los cuales se entregan en este acto, a la señora Sánchez Lobo, la cual los recibe satisfactoriamente. **CUARTO:** Continúa manifestando el comprador que promete pagar a la orden del **vendedor**, el resto del precio, es decir la suma de VEINTIOCHO MILLONES DE COLONES, obligándose a cancelar en el domicilio del acreedor, en TRES cuotas mensuales de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES CADA UNA, de iniciando el quince del mes de noviembre del año dos mil veintidós y finalizando el quince del mes de enero del año dos mil veintitrés. Con intereses moratorios del dos por ciento mensual. En garantía del capital

adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución, impone **hipoteca** en grado primero sobre el inmueble adquirido en el presente acto. El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo. La finca responderá, para el caso de remate, por la suma de capital adeudado. La **hipoteca** incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. El suscrito Notario advierte a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, los cuales entendidos de ellas las aceptan. Asimismo, el suscrito Notario hace constar, que agrega a su archivo de referencias una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y del plano catastrado de la propiedad. **ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA TRANSACCIÓN:** El compareciente **Marco Tulio Amador Camacho** debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** **A)** Que en este acto ha pagado al compareciente **Andrea Sánchez Lobo** el monto de CUARENTA Y DOS MILLONES, los cuales han sido cancelados mediante DINERO EFECTIVO, entregado en este acto y que proviene de mis ahorros como cafetalero. **B)** Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de un millón setecientos veintiocho mil seiscientos cuarenta y cinco colones por concepto de Timbres e impuesto, monto que se ha cancelado mediante dinero efectivo entregado en este acto, mas la suma de un millón doscientos cincuenta mil colones por concepto de honorarios entregados en dinero efectivo en este acto. **C)** Ambas sumas de dinero provienen de sus ahorros como cafetalero. **D)** Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a ninguna actividad ilícita. **E)** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo

quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE: A)** Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad **B)** Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y **C)** Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. **Sin que tome nota el registro:** Ambas partes manifiestan que conocen que el valor del inmueble corresponde a la suma de cuarenta y dos millones de colones, y que el resto es decir los veintiocho millones de colones corresponden a las mejoras que tiene el inmueble, consideradas por los dos de esa manera y que consisten: en una construcción la cual posee un área de ciento veintitrés metros cuadrados y que posee una edificación destinada a oficinas más dos cocheras techadas con una longitud de diez metros. **Siga tomando nota el registro.** ES TODO expido un primer testimonio para el adquiriente, leído lo escrito a los comparecientes resulta conforme y lo aprueban y juntos firmamos en el Carmen de Guadalupe Urbanización Bruncas casa ochenta y ocho, al ser las veinte horas y treinta y seis minutos del primero de abril del dos mil veintidós.

Índice notarial

Lic, José Daniel Picado Díaz
Cédula de identidad 1-1615-0003
Carné 21550

Tomo número	Folio inidiql	Folio frente	Escritura número	Fecha	Hora	Acto o contrato	partes
uno	2 reverso	3 frente	1	4 de Febrero del 2022	20 horas y 36 minutos	Venta de propiedad e hipoteca en primer grado	Andrea Sánchez Lobo y Marco Tulio Amador Camacho en representación de la Sociedad Las Brisas SLR

Lic. José Daniel Picado Díaz

¡Archivo de referencias

Plano de la propiedad en venta

451-A-10-2-11

CATASTRO NACIONAL
163 199
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1995

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número: **A-270118-95**

1-8 AGO 1995 Firma Autorizada

DERROTERO				
LÍNEA	ACIMUT	DISTANCIA		
		0	1	m CM
1 2	238	46	19	98
2 3	329	42	19	28
3 4	54	23	20	19
4 5	143	12	7	30
5 1	153	42	13	59

Localización

Hoja Aguas Zarcas

Escala 1:50 000

*Levantamiento polar en dos estaciones.
Precisión lineal estimada en 1/3000
Error angular estimado en 00° 00'
Doy fe que los linderos son existentes:
Colindante Andrea Sánchez Lobo.*

*Propiedad de
Andrea Sánchez Lobo
Cédula 1-2002-1001
Vende a:
Marco Tulio Amador Camacho*

*Situado en San Marcos
Distrito 01 San Marcos
Cantón 05 Tarrazú
Provincia 01 San José*

*Es parte de folio real número
2 168 409- 000
área según registro 907775 m²*

Área 410.66 m ²	Protocolo Tomo 8380 Folio 48	Escala 1: 500	Fecha Agosto de 1995	 Óscar Barrantes Conejo Topógrafo Asociado T A 4390	ARCnvo 49-20
-------------------------------	------------------------------------	------------------	-------------------------	---	------------------------

Certificación personería jurídica

CERTIFICACIÓN CINCUENTA Y UNO -DOS MIL VEINTIDOS.- JOSÉ DANIEL PICADO DÍAZ NOTARIO PUBLICO DE LA CIUDAD DE SAM JOSÉ EN EL CARMEN DE GUADALUPE URBANIZACIÓN BRUNCAS TERCERA ENTRADA CASA OCHENTA Y OCHO CERTIFICA: Que la sociedad de esta plaza denominada **LAS BRISAS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, se encuentra inscrita en la sección mercantil del registro público, bajo el sistema digitalizado de la cedula jurídica numero tres- ciento uno- trescientos treinta y seis mil seiscientos noventa y siete. Así mismo el suscrito Notario certifica que dicha sociedad está representada por su GERENTE con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, el señor **MARCO TULIO AMADOR CAMACHO**, mayor, soltero, admistrador de empresas, número de cédula uno – dos mil tres- tres mil uno, vecino de Alajuela, del Estadio Alejandro Morera Soto cuatrocientos metros norte cien metros este casa color verde continuo al hidrante. Extiendo la presente certificación a solicitud del la señor MARCO TULIO AMADOR CAMACHO , en lo conducente y lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito, en la ciudad de San José a las quince horas del dieciocho horas del veinte de febrero del dos mil veintidos **AGREGO Y CANCELO LAS ESPECIES DE LEY.-**

Acta de cuotistas

Acta Sociedad Las Brisas Marinas Sociedad de Responsbilidad Limitada

Acta de Sesión No. Cinco de la Junta Directiva de la sociedad Las Brisas Sociedad De Responsabilidad Limitada, celebrada en su

domicilio social situado en San Pedro de Montes de Oca, del Mall San Pedro cien metros al oeste edificio color blanco, a las ocho horas y treinta minutos del día dos del mes de Enero del año dos mil veintidos. Presente en este acto los señores: Marco Tulio Amador Camacho, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino de Alajuela del estadio Morera Soto cuatrocientos metros norte y cien metros este casa verde continuo al hidrante, portador de la cédula de identidad número uno – dos mil tres – tres mil uno, Marco Antonio Solis Soto, mayor de edad, casado en primas nupcias, abogado, portado de la cédula dos – tres cuatro dos uno – uno dos cinco cinco – vecino de Cartago, e la iglesia cien metros este y cincuenta metros sur, Valentina Picado Loria, mayor de edad, soltera. Chef, vecina de San Pedro, barrio Dent del Centro Cultural Costarricense cien metros al oeste casa color rojo, quienes son la totalidad de miembros de la Junta Directiva, por lo que se prescinde de la convocatoria previa y se procede a conocer el siguiente orden del día: 1. Solicitud de autorización para transacción de bien por parte del representante legal, 2. Deliberación y decisión de la junta directiva, 3. Lectura y aprobación del acta. PRIMERO: por medio del representante legal se expresa la necesidad de la compra de una nueva propiedad con una construcción para poder seguir expandiendo las funciones de la sociedad Las Brisas Marinas Sociedad de Responsabilidad Limitada y que dicha propiedad se encuentre cerca de donde se realiza la actividad cafetalera de la empresa en San Marcos de Tarrazú, por lo cual se nombra al señor Amador Camacho para la compra de dicha propiedad, entregándole facultades plenas para realizar el negocio de compra y en caso de ser necesario pignorar dicha propiedad para poseer plazo de cumplir con la obligación que contrae a

nombre de dicha sociedad descrita. . SEGUNDO: Escuchada la exposición del representante legal, los miembros de la junta directiva discuten el tema y considerando que se trata de un negocio conveniente a los intereses de la empresa, acuerdan autorizar al representante legal para que se le entregue la legitimación al gerente Amador Camacho para realizar dicho acto a nombre de la sociedad Las Brisas SRL TERCERO: Se procede a hacer lectura del acta, la cual es aprobada en su integridad por todos los presentes San José, a las diez horas y cuarenta minutos del cuatr del mes de Enero del dos mil veintidós.

Cédulas de los comparecientes











Anexos

Archivo de referencias

Índice de Instrumentos Públicos

Lic: José Índice de Instrumentos Públicos

Lic:

Referencias

Código de Civil de Costa Rica

Código de Comercio de Costa Rica

Código Notarial de Costa Rica

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense