

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

SISTEMA DE ESTUDIOS DE PORGRADO EN DERECHO

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA DE INVESTIGACIÓN

CASO # 2

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

NOMBRE DEL ESTUDIANTE

ROCÍO SALAZAR TREJOS

NOMBRE DEL DIRECTOR DE LA ESPECIALIDAD

SILVIA MADRIGAL CORDOBA

SEDE ARANJUEZ

AGOSTO, 2024

Contenido

INTRODUCCIÓN	2
DESCRIPCIÓN DEL CASO	4
PROPOSITO ANÁLISIS DEL CASO.....	5
MARCO NORMATIVO	6
ANALISIS DEL CASO	7
ARGUMENTACIÓN DEL CASO	11
REFERENCIAS.....	69
APENDICE A: DOCUMENTO IDENTIDAD	71

para ellos, sin hacer omisión de conceptos legales importantes, que les permita realizar las consultas que se puedan presentar a lo largo del proceso.

También es requerido explicar a los contratantes el costo de los honorarios profesionales, por la realización y autorización de los actos notariales, los estudios previos a realizar, derechos de registro e impuestos de IVA y de traspaso, montos que se cancelarán en su totalidad al momento de inscribir la escritura, costos que deberán ser cancelados por ambas partes iguales, salvo pacto en contrario. o de referencia para tomar la decisión de realizar o no la constitución de dichos instrumentos notariales.

DESCRIPCIÓN DEL CASO

Compraventa de propiedad con solicitud afectación familiar y cancelación de hipoteca. Los señores Andrés Martínez Madriz y Juan José Salas Matamoros, desean que se les asesore en la constitución de compraventa de propiedad con afectación familiar y cancelación de hipoteca, ya que el primero desea adquirir una propiedad para construir, de 850 metros cuadrados que pone a la venta el señor Juan José Salas Matamoros, que se encuentra en San Ramón del cantón de la Unión, Urbanización Senderos del Este. El inmueble tiene una hipoteca en primer grado, por la suma de treinta y cinco millones de colones, a un plazo de veinte años, a favor del Banco Nacional misma que se encuentra cancelada en su totalidad desde enero del 2024. Sin embargo, sobre la hipoteca no se ha realizado la debida cancelación para eliminar el gravamen del registro.

La cancelación de la hipoteca se realizará en la misma notaría y ambas partes involucradas en la compraventa, han acordado que el precio de la venta se fije en acuerdo con el costo promedio por metro cuadrado de la zona en la que se ubica la propiedad. Además, el señor Andrés Martínez desea que esa propiedad quede bajo el régimen de afectación familiar. Por lo que, para lograr la efectividad de los objetivos de la cancelación de hipoteca, la constitución de la compraventa, y la afectación familiar, es necesario utilizar el método de análisis e investigación, la aplicación de esta figura y la regulación que posee en Costa Rica. Además, como notaria se debe realizar el estudio del caso a fin de aconsejar y hacer lo que sea más conveniente para los involucrados dentro del marco de legalidad.

La investigación propone estudiar las características y la normativa actual con el fin del que el caso se pueda resolver de conformidad con las instrucciones que la Universidad requiere, para la resolución del proyecto de graduación de la especialidad en Derecho Notarial y Registral. Por lo anterior, esta investigación busca separar cada una de las partes para poder entender en base a la normativa, cual es el mejor método para desarrollar la figura de la compraventa, y la aplicación que se le deba dar en cuanto a todas las etapas notariales y todos los requisitos que solicita el ordenamiento

jurídico, y que contempla en su alcance: asuntos notariales, administrativos y registrales. Una vez dicho esto, el objetivo principal de la elaboración de este proceso es también demostrar la necesidad de que esta figura de interés privado sirva como medio para la libre y sana administración de bienes, en favor de los beneficiarios.

PROPOSITO ANÁLISIS DEL CASO

La compraventa tiene como propósito la constitución de un contrato bilateral, por medio del cual el vendedor se obliga a entregar una cosa a cambio de un precio a cargo del comprador. Este contrato establece una serie de derechos y obligaciones tanto para el vendedor como para el comprador, de forma que se pueda reclamar jurídicamente la falta que cualquiera de las partes hubiera cometido. Por lo anterior, el propósito del presente caso se basa en desarrollar un análisis doctrinario y práctico desde el punto de vista jurídico investigativo y analítico, con el objetivo de dar una solución efectiva para el escenario real que exteriorizan los contratantes. En este caso en particular, la constitución de una compraventa de una propiedad, en la que se deben realizar otros procesos para llegar al fin deseado, tales como: cancelación de hipoteca y afectación familiar del bien.

Es relevante indicar, que el notario público tiene una función importante y que requiere mucho cuidado, ya que como es conocido todas sus actuaciones conllevan responsabilidades civiles, disciplinarias y penales (Código Notarial, artículos 15 al 18). Además, deberá estar debidamente habilitado, actuar con una actitud responsable y ética, utilizando un lenguaje claro y adecuado al nivel formativo de la persona a la que está asesorando, para que este pueda comprender sus derechos y obligaciones, y para evitar dudas y futuros inconvenientes. El notario tiene fe pública, por ende, debe verificar los datos brindados por las partes, realizar estudios previos y asesorar de forma adecuada a la persona interesada, del mismo modo debe mantener el orden con respecto a todos los documentos recibidos y confeccionados por él, así como mantener copias custodiadas de estos documentos (LECSN, Artículo 21 y 22).

MARCO NORMATIVO

Para la realización de esta investigación y del desarrollo del caso en sí, se emplearán las normas legales establecidas y jurisprudencia necesaria con la finalidad de resolver el caso aquí descrito.

- I. **Código notarial, Ley N° 7764:** Artículo 1, artículo 6, artículo 15 al 18, artículo 26 y 27, Artículo 34,35,36. Artículo 39 y 40, artículo 47, artículo 71,73 y 74. Artículo 76, 78. Artículos 81,83, 88,89, 90, 92 y 93, artículo 167.
- II. **Lineamientos para el ejercicio y control del servicio Notarial (LECSN):** Artículo 2 al 4, artículo 7, artículo 21, 22 y 27.
- III. **Reglamento del Registro Público (RRP):** artículos 21 al 24, artículos 7,46, 51 inc. F y G, 59 y 83.
- IV. **Ley sobre inscripción de documentos en el registro público, Ley N° 3883 (LIRP):** artículos 1,4 y 12
- V. **Ley de Aranceles del Registro Nacional, Ley N° 4564 (LARN):** Artículos: 1, 2 inc. b, y 3.
- VI. **Código civil:** artículo 450 y 474
- VII. **Código Fiscal reformado por la ley 6955:** Artículo 240 y siguientes.
- VIII. **Código Municipal, Ley 7794, ley de timbre Municipal:** artículo 84.
- IX. **Ley 5792, reformado por la Ley de transformación del IDA en INDER n.º 9036:** timbre agrario, art. 14, inc. d
- X. **Ley del Sistema Nacional de Archivos, Ley 7202:** timbre de Archivos Nacionales, artículo 6.
- XI. **Ley 6999, Ley de Impuestos sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, reformado por la Ley 7764).** impuesto de traspasos, artículo 8.
- XII. **Código de Familia No. 5476:** artículos 42, 43 y 47.

ANALISIS DEL CASO

A continuación, se muestra el análisis del caso realizado:

I. CONTRATANTES-PARTES (artículo 39 y 40 del CN)

Cancelación de la Hipoteca

- i. Juan José Salas Matamoros
- ii. Entidad: Banco Nacional. Representante: Edilberto Solano Molina

Compraventa.

- i. Andrés Martínez Madriz
- ii. Juan José Salas Matamoros

Afectación Familiar del bien inmueble

Contratantes -Partes (artículo 39 y 40 del CN)

- i. Andrés Martínez Madriz
- ii. Violeta Diaz Peralta

II. Elaboración de la figura:

Constitución de compraventa, adicional cancelación de hipoteca y afectación familiar del bien inmueble.

Los señores Andrés Martínez Madriz y Juan José Salas Matamoros, se presentan a mi oficina para que los asesore acerca de los siguientes procesos: constitución de una compraventa de propiedad, cancelación de hipoteca, y afectación familiar del mismo bien inmueble que se va a adquirir; en donde el señor Andrés Martínez Madriz desea comprar una propiedad para construir, de 850 metros cuadrados que pone a la venta el señor Juan José Salas Matamoros, esta se encuentra en San Ramón del cantón de la Unión, urbanización Senderos del Este. El inmueble tiene una hipoteca en primer

grado, por la suma de treinta y cinco millones de colones, a un plazo de veinte años, a favor del Banco Nacional, misma que se encuentra cancelada en su totalidad desde enero del 2024. Sin embargo, sobre la hipoteca no se ha realizado la debida cancelación para eliminar el gravamen del registro.

La cancelación de la hipoteca se realizará en la misma notaría y ambas partes involucradas en la compraventa, han acordado que el precio de la venta se fije en acuerdo con el costo promedio por metro cuadrado de la zona en la que se ubica la propiedad, que según información sobre mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas de la provincia de Cartago, La Unión, cuyo monto aproximado es de treinta y ocho millones doscientos cincuenta mil colones . Además, el señor Andrés Martínez desea que esa propiedad quede bajo el régimen de afectación familiar una vez que se haga la compraventa a favor de su conviviente.

En este mismo contexto y como notaria pública en función pública actuando de forma privada (Código notarial, art 1), en aplicación de la normativa vigente, y de los principios notariales; les comunico a los interesados el señor Andrés y al señor Juan José, que la compraventa es contrato bilateral, por medio del cual el vendedor se obliga a entregar una cosa a cambio de un precio a cargo del comprador, estableciendo una serie de derechos y obligaciones tanto para el vendedor como para el comprador, de forma que se pueda reclamar jurídicamente la falta que cualquiera de las partes hubiera cometido, además de exponer los elementos obligatorios y requisitos generales para el registro de una compraventa en escritura pública, que a continuación indico:

I. Elementos obligatorios:

- i. Que las partes contratantes tengan la capacidad suficiente para contratar y obligarse.
- ii. Que el objeto de este sea cierto, lícito y determinado, presente o futuro.
- iii. Que el objeto sea un bien corporal o un derecho incorporal.
- iv. Que exista consentimiento entre las partes que intervienen.
- v. Que existan obligaciones a cumplir.

- vi. Que el cumplimiento del contrato no quede sujeto al arbitrio de una de las partes.
- vii. Que el precio a pagar sea cierto y concreto, el cual consistirá en dinero o signo que lo represente.

Requisitos generales:

- i. 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).
- ii. Citas del inmueble que se vende 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.
- iii. Precio de la venta. En caso de que sean varios los bienes 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).
- iv. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el bien. (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público, art. 270 y 460 del Código Civil).
- v. En caso de venderse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido. (Principio de especialidad).
- vi. 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).

vii. Según lo establecido en los lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786, acuerdo 2018-003-006, toda transacción en la que se realice un pago igual o superior a los \$ 10.000 deberá cumplir con el requisito de declaración jurada, según la siguiente cláusula. Así mismo la declaración jurada por parte de quien realiza el pago, puede realizarse en la misma escritura o en escritura independiente, en cuyo caso el Notario deberá dar fe de la existencia de ella conforme a la ley.

Por otra parte, como lo solicitado por los contratantes se trata de un instrumento notarial que contiene varias operaciones, que pueden o no realizarse en el mismo acto, dependiendo de la complejidad de cada proceso, es importante también explicarles a ambos, las definiciones, importancia y características de la cancelación de Hipoteca y afectación familiar del bien inmueble, y que se describen a continuación:

I. Cancelación de Hipoteca:

Es una certificación donde el acreedor el banco, declara que ya no se le debe nada y pide que se dé de baja la hipoteca. Una vez recibida la certificación del banco donde se verifica la cancelación económica de la deuda, se debe apersonar ante un notario para que este prepare la escritura de cancelación y contacte al banco con el fin de verificar el proceso, una vez finalizado dicho proceso, el notario debe inscribir la escritura ante el Registro de la Propiedad para que el bien quede libre de gravámenes.

II. Afectación familiar del bien inmueble:

Es la aplicación de gravamen o limitación sobre los derechos que se tienen de un bien inmueble, que ha sido adquirida de manera total por uno de ellos cónyuges, independientemente, si la relación conyugal está constituida por matrimonio civil o unión de hecho (ley 9580, artículo 43). Su finalidad es la protección al derecho habitacional familiar, protección ante embargos judiciales, entre otros. Ya que cuando un bien está afectado como patrimonio familiar no puede ser perseguido por

acreedores personales del propietario del inmueble, tampoco puede ser vendido, donado o hipotecado sin el consentimiento de ambos cónyuges o convivientes.

El proceso para realizar la afectación es el siguiente: tanto el propietario como su cónyuge debe realizar la solicitud de la afectación ante un notario, para que este confeccione la escritura pública, la inscriba y registre ante el Registro correspondiente, cabe mencionar que según el artículo 43 del código de familia, esta figura no está sujeta al pago de impuestos ni de derechos de registro. Una vez explicado lo anterior a ambas partes involucradas en un lenguaje sencillo y comprensible, me aseguro de que a la hora de examinar la complejidad del caso o los elementos que lo conforman. Ambas partes tengan plena comprensión de lo expuesto y que no se omitan ningún aspecto indispensable para que se lleven a cabo tales figuras jurídicas.

ARGUMENTACIÓN DEL CASO

La compraventa de propiedades es un proceso complejo que involucra múltiples aspectos legales. A lo largo de esta investigación, hemos explorado los pasos esenciales para llevar a cabo una constitución exitosa, desde la explicación de los requisitos obligatorios y requisitos generales hasta la elaboración del contrato y la transferencia de la titularidad. Según la jurisprudencia emitida el 15 de diciembre de 2021, según el expediente: 15-000893-067-NO, ante un proceso disciplinario notarial establecido contra notario público. El Tribunal disciplinario Notarial de Costa Rica resolvió en un proceso disciplinario, debido a la falta de inscripción de dos armas de fuego tras un proceso de compraventa, los denunciante alegaban que ninguna de las armas fue inscrita por errores en la escritura y los denunciante le exigían al notario realizar las correcciones necesarias y se responsabilizara de las multas impuestas por dicha omisión.

El juzgado notarial impuso una sanción de tres meses de suspensión al notario, condicionada a la inscripción efectiva de las armas. Para prevenir eventos como este, el notario debe revisar exhaustivamente cada documento, estar seguro de cada

elemento de la escritura este bien redactado, que todos los datos expuestos sean correctos, especialmente y con mayor cuidado cuando se trate de la compra de elementos tan sensibles como armas de fuego, tomar en cuenta la inscripción en el plazo oportuno, para evitar sanciones como la emitida en esta sentencia de proceso disciplinario notarial. Debe existir una comunicación fluida con los clientes, asegurando con certeza que dichas acciones notariales quedaron inscritas de manera eficaz en el registro correspondiente.

Es crucial contar con la asesoría de profesionales especializados, como abogados y notarios, para garantizar que cada etapa se realice conforme a la normativa vigente y se protejan los intereses de ambas partes involucradas. Además, la diligencia debida juega un papel fundamental en la identificación de posibles riesgos y en la verificación de la legalidad y el estado físico de la propiedad. La transparencia y la comunicación efectiva entre comprador y vendedor son esenciales para evitar malentendidos y asegurar una transacción fluida.

En resumen, la compraventa de propiedades es un contrato bilateral o sinalagmático, en virtud del cual el vendedor se obliga a entregar una cosa a cambio de un precio a cargo del comprador, además que tiene varias características: bilateral y recíproco, oneroso, conmutativo y consensual, sino también una oportunidad para adquirir un bien que puede ofrecer seguridad y estabilidad a largo plazo. Con el conocimiento adecuado y la preparación necesaria, es posible navegar este proceso con confianza y éxito.

- i. De manera práctica, cuando dos personas se ponen de acuerdo en cosa y precio, se establece entonces un contrato de compraventa.
- ii. Esto ocurre, aunque no haya entrega de cosa ni costo definido, ya que lo que genera el contrato es la obligación del vendedor de entregar la cosa y del comprador pagar el precio.

Se dice que la entrega del bien es pacífica porque el comprador no se hace propietario de la cosa comprada cuando paga por ella, sino hasta cuando se la entregan.

Características.

- i. **Bilateral y recíproco:** Porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes.
- ii. **Oneroso:** lo que quiere decir que ambas partes tienen obligaciones y ventajas económicas recíprocas.
- iii. **Conmutativo:** Genera obligaciones y cargas contractuales equivalentes y recíprocas entre las partes.
- iv. **Consensual:** Para su formalización, se requiere de la voluntad explícita de las partes contratantes, es decir, la manifestación del consentimiento.
- v. **Principal:** El contrato de compraventa existe por sí solo, pues no depende de otro contrato.

Cuando se firma una Hipoteca la persona queda sujeta a tener que cumplir con un plazo de amortización, este será variable, según hayan estipulado las partes. Al cumplir con el pago de la hipoteca por completo, la deuda quedará extinta y al mismo tiempo se extingue la garantía. Sin embargo, hay que tener en consideración que la situación de solvencia de esta carga sobre la propiedad en el registro no se borra automáticamente, para que se produzca la liberación de esta hipoteca será necesario hacer un acto formal protocolario notarial donde se refleje la cancelación de la hipoteca. De esta manera, toda aquella persona que termine de pagar un crédito hipotecario que previamente solicitó deberá proceder a la cancelación de la hipoteca por medio de una constancia notarial donde se manifieste que el bien inmueble está libre de cargas. Se trata de un trámite requerido para una posible venta del bien inmueble.

Y finalmente, la figura de afectación patrimonial en Costa Rica se refiere a un mecanismo legal que ha sido diseñado para proteger los bienes inmuebles que sirven como residencia familiar. La ley número 9582 permite que uno de los cónyuges o convivientes, afecte un bien inmueble adquirido en su totalidad, como un bien exclusivo para la habitación familiar, para esto es necesario que el propietario y su cónyuge presenten una solicitud formal mediante escritura pública, y para que tenga validez legal debe ser inscrita. La afectación del patrimonio familiar en Costa Rica es una herramienta legal que busca preservar la estabilidad y seguridad del hogar, protegiendo

los bienes familiares de posibles riesgos financieros. En revisión de la jurisprudencia del Tribunal de familia, 14-000110-0338-FA - 8 NUMERO 411-19(3), sobre el reconocimiento de la unión de hecho, se ha podido verificar que existen dos tipos de unión de hecho, y que tienen efectos jurídicos.

La unión de hecho regular la define el artículo 242 del Código de Familia como aquella unión pública, notoria, única y estable, por más de dos años, entre un hombre y una mujer que posean aptitud legal para contraer matrimonio, la cual surtirá todos los efectos patrimoniales propios del matrimonio formalizado legalmente, al finalizar por cualquier causa”. Por su parte, la unión de hecho irregular estaba regulada en el artículo 246 del mencionado Código. La diferencia con respecto a la unión de hecho regular, además del plazo, era que se daba la posibilidad de reconocer la unión de hecho aun y cuando, alguno de los convivientes no tuviera aptitud legal para contraer matrimonio, o sea, estuviese unido en vínculo matrimonial. En este caso, en la resolución número 00717-2019 emitida el 28 de agosto de 2019, la demandante solicitaba ser reconocida como heredera y beneficiaria de ciertos derechos patrimoniales, sin embargo, su pareja estaba casado legalmente con anterioridad mientras su convivencia, lo que impedía el reconocimiento de la unión de hecho. Esto concluye que la elaboración de los documentos necesarios es indispensable, cumplir con los requisitos, con mayor importancia cuando hay bienes patrimoniales creados durante el vínculo, y el cumplimiento de los requisitos legales como la redacción de un documento que haga constar y se reconozca la unión de hecho para asegurar el alcance de la afectación patrimonial, es indispensable.

INSTRUMENTO NOTARIAL



PROTOCOLO

1	RAZON DE APERTURA. LIC. VICTORIA MARCELA RAMÍREZ BONILLA, FUNCIONARIA
2	AUTORIZADA DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE
3	COSTA RICA; HACE CONSTAR: Que este es el TOMO número DOS del PROTOCOLO que se
4	autoriza a la Notaria Pública ROCIO SALAZAR TREJOS. Contiene doscientas hojas removibles
5	de papel de oficio, numeradas del uno al doscientos, con número y serie de dos seis siete cinco
6	ocho – D dos a dos seis siete seis tres – D dos, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto
7	estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero
8	bancario extendido por el Banco de Costa Rica número cero cero cero siete seis ocho cero uno
9	dos tres ocho cinco, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo dos cuatro
10	ocho del Código Fiscal. San José, treinta y uno de junio del año dos mil veintitrés. -ÚLTIMA
11	LÍNEA-
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	

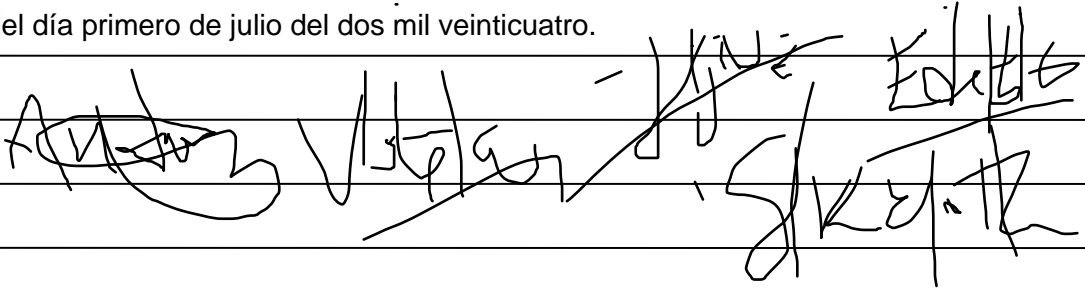
1	NUMERO UNO: Ante mí ROCIO SALAZAR TREJOS, Notaria Pública, con oficina abierta en
2	Santa Teresa de Cóbano, Puntarenas, Centro Comercial La Verbena Local Número cinco, de
3	paso por San José, comparece, el señor JUAN JOSE SALAS MATAMOROS, mayor, casado
4	una vez, arquitecto, cédula de identidad cuatro- cero uno siete cuatro - cero dos treinta y ocho
5	con domicilio en Santa Ana, San José, Condominio Rio Vista, casa número cinco E, torre tres y
6	el señor EDILBERTO SOLANO MOLINA, mayor, divorciado una vez, licenciado en contaduría
7	pública, vecino de Alajuela Grecia, cédula de identidad dos- cero cuatrocientos noventa y ocho
8	– cero cuatrocientos cincuenta y uno, en su condición de APODERADO GENERAL SIN LIMITE
9	DE SUMA, DEL BANCO NACIONAL DE COSTA, poder inscrito en la Sección personas
10	Jurídicas del Registro Público, al TOMO: dos mil diecinueve, ASIENTO: quinientos sesenta y
11	ocho mil quinientos sesenta y uno , consecutivo: uno, secuencia: cinco, cédula Jurídica número:
12	cuatro- cero cero cero- cero cero uno cero dos uno, domiciliada en Cartago, Cantón séptimo San
13	Ramón, distrito tres de la Unión, Zona Comercial Norte: oficina Cartago; personería debidamente
14	inscritas y vigentes a la fecha del presente acto, de lo cual da fe la suscrita Notaria con vista en
15	el sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y la cédula de persona jurídica antes
16	indicada y dice: PRIMERO: Que por haber recibido su representado la suma de capital de treinta
17	cinco millones de colones más intereses, CANCELA TOTALMENTE la hipoteca en primer grado
18	y queda totalmente extinguida la responsabilidad del ex -deudor, documentos presentados y
19	debidamente inscritos en el diario del Registro Público bajo las siguientes citas respectivamente:
20	PLANO CATASTRO: H- cero dos siete seis siete cinco uno – uno nueve siete siete TOMO: cinco
21	seis ocho, ASIENTO: nueve nueve tres nueve dos - CONSECUTIVO: cero uno, SECUENCIA:
22	cero cero cero dos SUBSECUENCIA: cero cero uno; dejando totalmente libre de ese gravamen
23	la finca inscrita en el Registro de la Propiedad Partido de San Ramon de la Unión, Cartago y que
24	tiene las siguientes características: partido de Cartago, folio real matrícula dos uno ocho cuatro
25	seis cero cero cero, que es naturaleza del terreno para construir una casa, ubicado en el distrito
26	número tres de La Unión, del Cantón número siete, San Ramón, de la provincia de Cartago, con
27	una cabida ochocientos cincuenta metros cuadrados, y los siguientes linderos al norte: Luis
28	Rojas Alfaro, sur: Luis Alfaro Ramírez, este: Leonel Gómez Ugalde, oeste: Abelardo Alfaro.
29	SEGUNDO: Continua manifestando el compareciente SALAS MATAMOROS que al haber
30	recibido de ANDRES MARTINEZ MADRIZ, mayor, en unión libre de acuerdo a la resolución



PROTOCOLO

1	judicial, expediente uno siete- cero cero cero dos cero cero cero-uno siete dos ocho FA ,
2	Ingeniero Forestal, cédula de identidad uno- cero ocho sesenta y cinco - cero siete dieciséis,
3	domicilio: Puntarenas, Buenos Aires, Potrero Grande, las Vueltas, Condominio las Alondras
4	Casa esquinera verjas negras Once E, la suma de treinta y ocho millones doscientos cincuenta
5	mil colones a razón de la suma de cuarenta y cinco mil colones por metro cuadrado, según mapa
6	de valores de terreno por zonas homogéneas, Ministerio de Hacienda, se adjunta mapa,
7	pagados por medio de transferencia mediante depósito a la cuenta bancaria número IBAN
8	Número CR veintiuno cero uno cincuenta y dos cero dos cero cero del Banco de Costa Rica, en
9	fecha primero de abril del dos mil veinticuatro, en este mismo acto a entera satisfacción del
10	vendedor, y al día en el pago de los impuestos municipales y territoriales, la finca inscrita en el
11	Registro Inmobiliario. Y EL COMPRADOR ACEPTA LIBRE DE GRAVAMENES.
12	DECLARACIÓN JURADA: ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA
13	TRANSACCIÓN: Continúa manifestando el primer compareciente ANDRES MARTINEZ
14	MADRIZ que, debidamente apercebido por la suscrita Notaria de las penas que establece la
15	legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, sobre las
16	responsabilidades civiles que puedan derivarse de este acto, bajo la fe de juramento Declara:
17	A) Que en este acto ha pagado a el compareciente JUAN JOSE SALAS MATAMOROS, el monto
18	de treinta y ocho millones doscientos cincuenta mil colones, los cuales han sido cancelados
19	mediante depósito de transferencia de la cuenta bancaria del Banco de Costa Rica, con fecha
20	primero del mes de abril del año dos mil veinticuatro a las trece horas y treinta minutos. B) Que
21	por otra parte ha cancelado a la notaría, el monto de setecientos treinta y nueve mil doscientos
22	cincuenta colones, por concepto de timbres e impuestos, monto que se ha cancelado mediante
23	transferencia de la cuenta bancaria IBAN Número CR veintidós cero dos cincuenta y dos cero
24	dos cero cero diez ochenta y cinco veinticuatro cero nueve ochenta y ocho del Banco de Costa
25	Rica, con fecha primero del mes de abril del año dos mil veinticuatro a las catorce y cinco
26	minutos. C) Ambas sumas de dinero provienen del pago de su liquidación laboral, se adjunta
27	documento. D) Que el bien que adquiere el día de hoy no será destinado a ninguna actividad
28	ilícita. E) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo
29	quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes,
30	sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de

1 capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. LA SUSCRITA
2 NOTARIA DA FE DE: A) Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus
3 declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que he identificado
4 plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley y C) Que deja constancia
5 en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los
6 recursos y la forma de pago de la presente transacción. **TERCERO:** Continúa manifestando el
7 compareciente MARTINEZ MADRIZ que conviene afectar la finca antes descrita al Régimen de
8 Patrimonio Familiar, A FAVOR DEL BENEFICIARIO: VIOLETA DIAZ PERALTA, mayor, en
9 unión libre de acuerdo a la resolución judicial, expediente uno siete- cero cero cero dos cero cero
10 cero-uno siete dos ocho FA, ama de casa, cédula de identidad número uno – cero quinientos
11 cuarenta – cero seiscientos cuarenta, domicilio: Puntarenas, Buenos Aires, Potrero Grande, las
12 Vueltas, Condominio las Alondras Casa esquinera verjas negras Once E. Lo anterior de
13 conformidad con el artículo cuarenta y dos y siguientes de Código de Familia. LA SUSCRITA
14 NOTARIA DA FE DE: A) que advirtió al compareciente sobre la trascendencia jurídica de sus
15 declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) que esta hipoteca se
16 canceló mediante recibo de pago número: tres seis cinco tres cuatro uno tres seis, con fecha de
17 pago de primero de enero del dos mil veinticuatro del Banco Nacional de Costa Rica. C) Que
18 deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el
19 presente acto. ES TODO. Expido un primer testimonio, leído lo escrito a los comparecientes lo
20 aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las catorce horas con treinta minutos
21 del día primero de julio del dos mil veinticuatro.

22 
23
24
25
26
27
28
29
30

CEDULA FRENTE Y DORSO JUAN JOSE SALAS MATAMOROS

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



4 0174 0238



Nombre: JUAN JOSE
1° Apellido: SALAS
2° Apellido: MATAMOROS
C.C:



Número de Cédula: 4 0174 0238
Fecha de Nacimiento: 20 03 1963
Lugar de Nacimiento: CARMEN CENTRAL SAN JOSE
Nombre del Padre: CARLOS SALAS MORA
Nombre de la Madre: ANA MATAMOROS SANDI
Domicilio Electoral: SANTA ANA SAN JOSE
Vencimiento: 22 10 2030 Sexo: M



001402544

CEDULA FRENTE Y DORSO ANDRES MARTINEZ CASTRO

 REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



10875 0716



Nombre: ANDRES
1° Apellido: MATINEZ
2° Apellido: CASTRO
C.C:



Número de Cédula: 10875 0716
Fecha de Nacimiento: 26 05 1953
Lugar de Nacimiento: CARMEN CENTRAL SAN JOSE
Nombre del Padre: JULIO MATINEZ MENDOZA
Nombre de la Madre: SANDRA CASTRO MORA
Domicilio Electoral: POLVORA CENTRAL CARTAGO
Vencimiento: 22 10 2030 Sexo: M

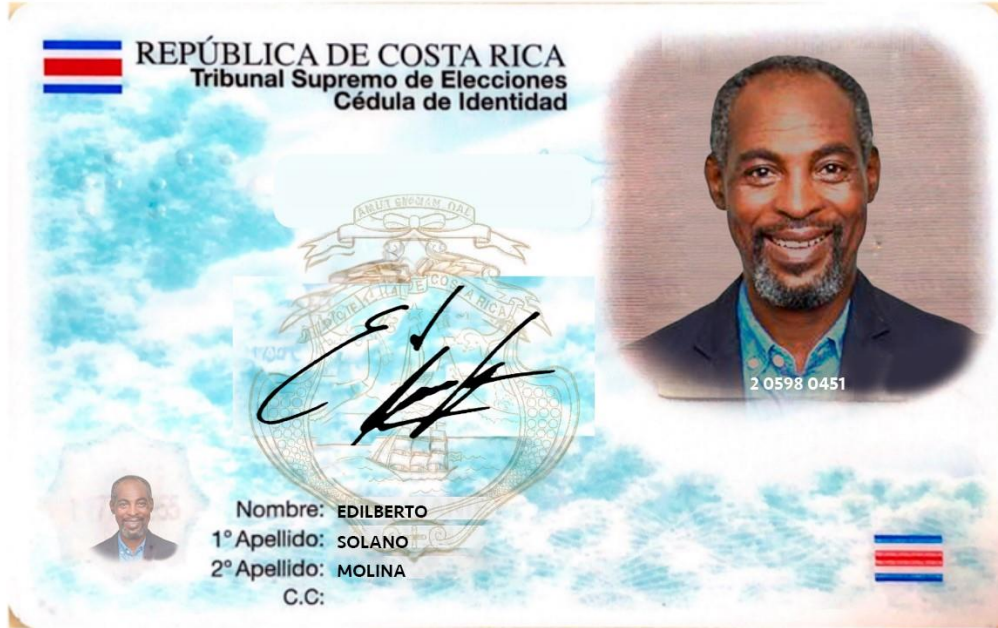


001402544

CEDULA FRENTE Y DORSO VIOLETA DIAZ PERALTA – AFECTACIÓN PATRIMONIAL



CEDULA FRENTE Y DORSO EDILBERTO SOLANO MOLINA
REPRESENTANTE BANCO NACIONAL, CANCELACION HIPOTECA



ULTIMA CUOTA CANCELACIÓN DE HIPOTECA – 1 ENERO 2024

BCR
BCR OFICINA SAN ANTONIO
 DE RELEN - 362

01 ENE 2024

Banco de Costa Rica
SHARON ARIAS GONZALEZ
CAJERA

Oficina: 362 Main Branch
 Cajero: 11722313
 Documento: 75096341
 Formulario: 365341361
 Motivo: Cancelación de Hipoteca

ULTIMA CUOTA CANCELACION HIPOTECA

Moneda de Transaccion: COLONES
 Cuenta: CR09015201001019566988
 JUAN JOSÉ SALAS MATAMOROS

DÉSGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo:	*****52,000.00
Valores:	*****000.00
Total:	*****250,000.

SONOS EL BANCO DE COSTA RICA

Monto en letras:
 DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES

EXACTOS

Depositante: 000401440694
 JUAN JOSÉ SALAS MATAMOROS
 Manifiesta el cliente que el motivo
 del presente deposito es:
CANCELACIÓN DE HIPOTECA

SONOS EL BANCO DE COSTA RICA

Juan José Salas Matamoros

 Firma Depositante

BCR

Cof. Area 2007, Cof. Banco 15010040 03-2030 022094955 FICHA S.A. TEL: 2281-1075 FAX 2291-1062

DEPOSITO DE COMPRA DE PROPIEDAD – C 38.250.000

BCR
Banco de Costa Rica

OFICINA SAN ANTONIO DE BELEN - 362

★ 01 ABR 2024 ★

Banco de Costa Rica
SHARON ARIAS GONZALEZ
CAJERA

Oficinas: 362 Main Branch
Cajero: 11722313
Documento: 75096341
Formulario: 2101520200
Motivo: COMPRA DE PROPIEDAD

Moneda de Transaccion: COLONES
Cuenta: CRO9015201001019566988
JUAN JOSÉ SALAS MATAMOROS

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivos:	XXXXXXXXXX 52.000,00
Valores:	XXXXXXXXXX 40,00
Total:	XXXXXXXXXX 38.250.000

ALMACENAR EN EL BANCO DE COSTA RICA

Monto en letras:
TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
EXACTOS

Depositante: 000401440694
ANDRÉS MARTÍNEZ
Manifiesta el cliente que el motivo del presente depósito es:
COMPRA DE PROPIEDAD
ALMACENAR EN EL BANCO DE COSTA RICA

Andrés Martínez
Lugar del Depositante

BCR

Cof. Pasa 2887, Cof. Banco 15010568 (S-3030) SIGRAPHICS - PUNTA UJA TEL.: 2291-1015 FAX 2291-1882

Cof. Pasa 2887, Cof. Banco 15010568 (S-3030) SIGRAPHICS - PUNTA UJA TEL.: 2291-1015 FAX 2291-1882

Cof. Pasa 2887, Cof. Banco 15010568 (S-3030) SIGRAPHICS - PUNTA UJA TEL.: 2291-1015 FAX 2291-1882

INDICE NOTARIAL

Índice de Instrumentos Públicos
Licda. ROCIO SALAZAR TREJOS
Cédula de Identidad número 9-0100-0626
Carné 32822

PRIMERA QUINCENA DE MES JULIO 2024

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
02	Uno vuelto	Dos vuelto	UNO	14:30	01 de JULIO 2024	CANCELACION HIPOTECA COMPRA Y VENTA AFECTACION FAMILIAR	Juan José Salas Matamoros Edilberto Solano Molina Andrés Martínez Madriz Violeta Díaz Peralta Rocío Salazar Trejos	no
Ultima línea			Ultima línea	Ultima línea	Ultima línea	Ultima línea	Ultima línea	



Licda. Rocío Salazar Trejos
Abogada y Notaria
Carne 32822



Tasación de Enteros

Mensajes Importantes
BIENES INMUEBLES
Registro *
CANCELACION DE HIPOTECA
Acto *
INDIVIDUAL
Indicador *
Monto a tasar *
Boleta de Seguridad
Finca/Placa
Concepto
MUNICIPALIDAD DE LA UNION
Municipalidad
Monto D.G.T.D
Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)

Tasación
536328749
Pago Neto
10,358.80
Cnt Enteros
00001

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 13/08/2024 16:56:32



1 febrero 2024
23:40

Comprobante

Transferencia enviar fondos SINPE

Tasación	536328749
Referencia	221010028769186
Cuenta origen	cta cte CR1510030034500563881
Cuenta destino	BN-CR880015105810010021340
Banco destino	Banco Nacional de C.R.
Monto debitado	₡ 10.358.80
Comisión	₡ -
Monto transferido	₡ 10.358.80
Motivo	Cancelación de hipoteca

Tasación de Enteros

Mensajes Importantes
BIENES INMUEBLES
Registro *
VENTA DESTINADA A VIVIENDA
Acto *
INDIVIDUAL
Indicador *
Monto a tasar *
Boleta de Seguridad
Finca/Placa
Concepto
MUNICIPALIDAD DE LA UNION
Municipalidad
Monto D.G.T.D
Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)

Tasación
536329060
Pago Neto
874,631.30
Cnt Enteros
00001

check_circle_outline

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

—
—



1 abril 2024

23:40

Comprobante

Transferencia enviar fondos SINPE

Tasación 536329060

Referencia 221010028769186

Cuenta origen cta cte CR1510030034500563881

Cuenta destino BN-CR880015105810010021340

Banco destino Banco Nacional de C.R.

Monto debitado ₡ 874.631.30

Comisión ₡ -

Monto transferido ₡ 874.631.30

Motivo Venta destinada a vivienda

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1167033-2024
PERSONA JURIDICA: 4-000-001021

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACION: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
CITAS DEL ANTECEDENTE: TOMO: 0005 FOLIO: 410 ASIENTO: 01927
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 360 ASIENTO: 10502 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 27/11/2009
DOMICILIO: SAN JOSE-SAN JOSE SAN JOSE.
OBJETO/FINES (SINTESIS): COMERCIO, INDUSTRIA, AGRICULTURA, GANADERIA, PRESTACION DE TODO TIPO DE SERVICIOS LICITOS, MINERIA, CONSTRUCCION, ADQUIRIR Y DISPONER DE TODA CLASE DE BIENES, OTORGAR FIANZAS Y GARANTIAS.
PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA: INICIO: 01/07/1987 VENCIMIENTO: 01/07/2087
NUMERO LEGALIZACION: 4061005394126
FECHA LEGALIZACION:06/08/2012

CONFORMACION DEL CAPITAL O PATRIMONIO

FECHA DE INSCRIPCION: 27/11/2009 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES
CLASE DE ACCION O TITULO: ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS
CANTIDAD TITULOS: 10 **MONTO:** 1,000.00 **TOTAL:** 10,000.00
NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURIDICA

PODERES

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: LA JUNTA DIRECTIVA Y EL FISCAL DURARAN TODO EL PLAZO SOCIAL.
LA JUNTA DIRECTIVA TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES: SE LE OTORGA AL SEÑOR EDILBERTO SOLANO MOLINA
CEDULA 2-0598-0451, COMO APODERADO GENERAL SIN LIMITE DE SUMA, PARA EL OTORGAMIENTO DE HIPOTECAS.

REPRESENTACION

CORRESPONDE LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑIA, AL PRESIDENTE CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA QUIEN PODRA OTORGAR TODA CLASE DE PODERES, SIN PERJUICIO DE IDENTICAS FACULTADES QUE SE RESERVA LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, IDENTICAS FACULTADES TENDRA EL SECRETARIO Y TESORERO DEBIENDO ACTUAR CONJUNTAMENTE.

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCION: 27/11/2009 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: SANDRA GERLI BRADY CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0288-0017
REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 07/12/1992 **VENCIMIENTO:** 01/07/2087

FECHA DE INSCRIPCION: 27/11/2009 **CARGO:** SECRETARIO
OCUPADO POR: ALEJANDRO ESQUIVEL GERLI CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0522-0548
REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 07/12/1992 **VENCIMIENTO:** 01/07/2087

FECHA DE INSCRIPCION: 27/11/2009 **CARGO:** TESORERO
OCUPADO POR: PATRICIA ESQUIVEL GERLI CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0565-0285
REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 07/12/1992 **VENCIMIENTO:** 01/07/2087

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

FECHA DE INSCRIPCION: 27/11/2009 **CARGO:** FISCAL
OCUPADO POR: JOSE JULIO QUESADA ZUÑIGA NUMERO DE IDENTIFICACION: NO INDICA
REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 01/07/1987 **VENCIMIENTO:** 01/07/2087

FECHA DE INSCRIPCION: 27/11/2009 **CARGO:** AGENTE RESIDENTE
OCUPADO POR: JOSE ANTONIO GOMEZ COSTES CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0428-0276
REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 07/12/1992 **VENCIMIENTO:** 01/07/2087

**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 45.2 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, SIRVASE 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 DEL REGISTRO NACIONAL; 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 18 HORAS 29 MINUTOS Y 33 SEGUNDOS, DEL 02 DE AGOSTO DE 2023.

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.

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

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-380992-2024

MATRICULA: 21846---000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3- DE LA UNION DEL CANTON 7-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE CARTAGO.
LINDEROS:

NORTE LUIS ROJAS ALFARO
SUR LUIS ALFARO RAMIREZ
ESTE LEONEL GOMEZ UGALDE
OESTE ABELARDO ALFARO

MIDE: OCHOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS
PLANO: H-0276751-1977
IDENTIFICADOR PREDIAL:405050021846_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00021846	000	TOMO: 0618 OLIO: 456 ASIENTO: 013

PROPIETARIO:

JUAN JOSE SALAS MATAMOROS
CEDULA IDENTIDAD 4-0174-0238
ESTADO CIVIL: CASADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0483-00005927-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRAVENTA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02 ENERO
2004

OTROS:

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

HIPOTECA

CITAS: 568-99392-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 1-00160107 -000 MONTO: TREINTA Y CINCO MILLONES COLONES INTERESES: 13.75 %
ANUAL VARIABLES INICIA: 02 DE ENERO DE 2004
VENCE: 02 DE ENERO DE 2024
FORMA DE PAGO: 20 AÑOS, MEDIANTE CUOTAS MENSUALES, CONSECUTIVAS Y VENCIDAS DE 250.000 COLONES CADA UNA RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: TREINTA Y CINCO MILLONES COLONES GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD ACREEDOR BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 DEUDOR EDIBERTO SOLANO MOLINA CEDULA IDENTIDAD 2-0598-0451
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO UNA VEZ
DEUDOR JUAN JOSE SALAS MATAMOROS CEDULA IDENTIDAD 4-0174-0238
ESTADO CIVIL: CASADO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 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 PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-08

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; 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 18 HORAS 11 MINUTOS Y 17 SEGUNDOS, DEL 27 DE FEBRERO DE 2024. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

Zona Comercial 1
Oficina Principal



A quien interese

El Banco Nacional de Costa Rica hace constar que el señor (a) **JUAN JOSE SALAS MATAMOROS**, identificación número **4-0174-0238**, no aparece codificado según consulta realizada en nuestros sistemas.

Se detalla a continuación la deuda cancelada que registra el cliente:

Préstamos

Nº préstamo:	208 1 30322976
Moneda:	Colones
Fecha apertura:	02/01/2004
Fecha vencimiento:	02/01/2024
Estado:	Cancelado
Inversión:	Vivienda
Monto inicial:	₡35.000.000
Valor de la cuota:	₡250.000
Saldo actual:	₡0
Garantía:	Hipotecaria 521832 Finca #10103016010700

Se extiende la presente constancia a solicitud y conformidad del interesado en la ciudad de San José, a las 2:07 PM horas del día veintitres del mes de enero del dos mil veinticuatro.

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
OFICINA PRINCIPAL - 208
Priscilla Jacaró Retana
C.C. 19035
SERVICIO AL CLIENTE
Priscilla Jacaró Retana
Jefatura
Supervisor Servicio al Cliente
Oficina Principal



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-380992-2024**

MATRICULA: 21846---000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3- DE LA UNION DEL CANTON 7-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE CARTAGO.

LINDEROS:

NORTE LUIS ROJAS ALFARO

SUR LUIS ALFARO RAMIREZ

ESTE LEONEL GOMEZ UGALDE

OESTE ABELARDO ALFARO

MIDE: OCHOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

PLANO: H-0276751-1977

IDENTIFICADOR PREDIAL:405050021846_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
-------	---------	-------------

4-00021846	000	TOMO: 0618 OLIO: 456 ASIENTO: 013
------------	-----	-----------------------------------

PROPIETARIO:

JUAN JOSE SALAS MATAMOROS

CEDULA IDENTIDAD 4-0174-0238

ESTADO CIVIL: CASADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0483-00005927-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRAVENTA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02 ENERO

2004

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-08

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; 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 18 HORAS 11 MINUTOS Y 17 SEGUNDOS, DEL 27 DE FEBRERO DE 2024. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

IMPUESTOS MUNICIPALES AL DIA

YIG-SIIGO Datos de Control
Archivo Búsqueda Ayuda

MUNICIPALIDAD DE CARTAGO

Juan Jose Salas Matamoros

Dirección CRA 18 79 A-49

Ciudad IBAGUE **Código País** 1 **Código Ciudad** 7

Teléfonos 6337150 6181818 **Código País** 6337150 6181818

Moneda Nacional PESOS **Signo Moneda** \$ **Idioma** Español

Sigla Identificación NIT **Sigla Impuesto Venta** IVA

Porc. Interés Mora .00 **Modifica Bodega y C.Costo de Notas de Traslado:** 5015

Impuestos Bien Inmueble **Periodo abril - mayo 2024**

Aplica Nombre de Máquina

Bodega/Subbodega principal 1

Centro /Subcentro de costos principal 4

Tipo de Costeo de Inventarios Batch

Conversión Extranjera

Facturación en Bloque

No solicitar Clasificación de Inventarios en Documentos Extracontables

Tipo contribuyente Responsables de Iva

Tipo de Persona Persona Jurídica Persona Natural

Maneja Nómina con Decimales

Maneja proporción de 1,3 para carga prestacional en Salarios Integrales

Retención de ICA Ninguno [Cómo funciona el ICA?](#)

Manejo de múltiples tarifas de retención en la fuente [Cómo funciona Múltiples Retenciones?](#)

Porcentaje Reteiva

- Maneja Impoconsumo
- Es Autorretenedor Renta
- IVA Diferencial
- Es agente retenedor del impuesto sobre las ventas
- Es agente retenedor Régimen simple de tributación, Art 911 (E.T.)
- Factura obsequios o muestras

YIG-SIIGO Impuesto al fomento

Maneja impuesto al fomento C . 0.00



EXPEDIENTE: 23-000200-1728-FA
PROCESO: UNION DE HECHO
PERSONA VIOLETA DIAS PERALTA
PERSONA ANDRES MARTINEZ MADRIZ

JUZGADO DE FAMILIA (UNION DE HECHO).- a las dieciséis horas siete minutos del primero de setiembre del dos mil diecisiete.- Se concluye que, ANDRES MARTINEZ MADRIZ, mayor, de nacionalidad costarricense, con estado civil soltero, Ingeniero forestal, cédula de identidad: uno cero ocho- sesenta y cinco cero- siete dieciséis, y la señora VIOLETA DIAZ PERALTA, , mayor, de nacionalidad costarricense, con estado civil soltera, ama de casa, cédula de identidad número uno – cero quinientos cuarenta – cero seiscientos cuarenta, ambos con domicilio en la Provincia de Cartago, San Ramón de La unión Urbanización Senderos del Este, casa número cuatro, se hace constar que conviven en unión libre desde el quince de marzo del año dos mil diecisiete, razón por la cual, este juzgador conviene en acreditar la unión de hecho y el archivo del expediente . **Licda. Vivian Monge Herrera** Juez(a).- FGOMEZV



XZ47QTV43W3DM61

VIVIAN MONGE HERRERA - JUEZ/A TRAMITADOR/A

Expediente: 23-000200-1728-FA



CARTA LABORAL DE LIQUIDACION LABORAL

Tecnomaderas S.A.
Cóbano, Puntarenas
Puntarenas 15 de diciembre 2023



Andrés Martínez Madriz
Ingeniero Forestal

Estimado: Andrés Martínez Madriz

Por la presente, nos dirigimos a usted para formalizar la finalización de su relación laboral con Tecnomaderas SA, efectiva a partir del primero del mes de noviembre de 2023. Esta decisión obedece a su decisión de retiro por cumplimiento laboral.

Agradecemos sinceramente los años de servicio que ha brindado a nuestra empresa. En cumplimiento con las normativas legales vigentes, le informamos que hemos realizado el cálculo de los pagos y liquidaciones correspondientes. Los detalles son los siguientes:

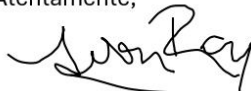
1. **Indemnización por Tiempo de Servicio:** 30.000.000
2. **Vacaciones:** ₡ 5.000.000
3. **Aguinaldo:** ₡ 4.000.000
4. **Otros Beneficios Legales:** ₡ 1.000.000

El total de la liquidación es de cuarenta millones de colones, el cual será abonado a su cuenta el día primer de diciembre de 2023. Adicionalmente, se le entregará un certificado de trabajo que acreditará su tiempo de servicio y desempeño en nuestra empresa.

Agradecemos nuevamente su dedicación y profesionalismo durante su tiempo con nosotros. Le deseamos mucho éxito en sus futuros proyectos y esperamos que esta etapa de su vida le traiga muchas satisfacciones.

Para cualquier consulta adicional o si requiere información complementaria, no dude en ponerse en contacto con nuestro departamento de Recursos Humanos al 88835209 o al tecnomaderas@gmail.com.

Atentamente,



Juan José Ramírez
Gerente General
Tecnomaderas S.A.

Hipoteca. Cancelación total o parcial.

¿Monto de la hipoteca a cancelar? ¢ 35,000,000.00

Fundamento legal: Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Artículo 75.- Mitad de la tarifa general. El porcentaje general fijo se reducirá a la mitad, en caso de cancelación total o parcial de hipoteca y prenda por cualquier medio. **Fundamento legal:** Cancelación de hipoteca

Timbres	Monto
Colegio de Abogados	¢ 11,000.00
Archivo Nacional	¢ 20.00
Subtotal:	¢ 11,020.00
Descuento:	¢ 661.20
Total:	¢ 10,358.80

Honorarios	Monto
Honorarios	¢ 264,375.00

Totales	
Gastos:	¢ 10,358.80
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios	¢ 264,375.00
IVA (13.00%):	¢ 34,368.75
Total:	¢ 309,102.55

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

Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.

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

Para información de los productos Master Lex:

Web: www.masterlex.com Teléfono: (506) 2280-1370 Correo electrónico: ventas@masterlex.com

Compraventa de inmueble destinado a vivienda (con declaración jurada)

¿Estimación de la compra venta? ¢38.250.000

Fundamento legal: Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales. **Tasaciones BCR:** Venta destinada a vivienda. Incluye honorarios correspondientes a la declaración jurada según dispone Ley de Estupefacientes para actos de más de \$10,000. Honorarios deben tasarse sobre valor real de la transacción. Timbres e impuesto de traspaso sobre el mayor valor. **Ver nota explicativa:**

Impuestos	Monto
Impuesto de traspaso	¢ 750,000.00
Total:	¢ 750,000.00

Timbres	Monto
Colegio de Abogados	¢ 11,000.00
Registro Nacional	¢ 250,000.00
Municipal	¢ 100,000.00
Fiscal	¢ 625.00
Archivo Nacional	¢ 20.00
Total:	¢ 361,645.00

Timbre sin aplicación del 6% descuento	Monto
Agrario	¢ 50,000.00
Total:	¢ 50,000.00

Honorarios	Monto
Honorarios	¢ 739,250.00

Totales	
Gastos:	¢ 1,161,645.00
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios	¢ 739,250.00
IVA (13.00%):	¢ 96,102.50
Total:	¢ 1,996,997.50

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

Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.

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

Para información de los productos Master Lex:

Web: www.masterlex.com Teléfono: (506) 2280-1370 Correo electrónico: ventas@masterlex.com

Afectación al patrimonio familiar como acto notarial independiente

Fundamento legal: Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Art. 94. Por la afectación a patrimonio familiar, como un acto notarial separado e independiente, los honorarios mínimos serán sesenta mil quinientos colones.

Nota: Se encuentra exento de timbres en virtud de lo que establece el art. 43 del Código de Familia.

Honorarios	Monto
Honorarios	¢ 60,500.00

Totales	
Gastos:	¢ 0.00
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios	¢ 60,500.00
IVA (13.00%):	¢ 7,865.00
Total:	¢ 68,365.00

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

Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.

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

Para información de los productos Master Lex:

Web: www.masterlex.com Teléfono: (506) 2280-1370 Correo electrónico: ventas@masterlex.com

CERTIFICACIÓN DE LIBERACIÓN DE HIPOTECA

..

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-380992-2024**

MATRICULA: 21846---000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3- DE LA UNION DEL CANTON 7-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE CARTAGO.

LINDEROS:

NORTE LUIS ROJAS ALFARO

SUR LUIS ALFARO RAMIREZ

ESTE LEONEL GOMEZ UGALDE

OESTE ABELARDO ALFARO

MIDE: OCHOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

PLANO: H-0276751-1977

IDENTIFICADOR PREDIAL:405050021846_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
-------	---------	-------------

4-00021846	000	TOMO: 0618 OLIO: 456 ASIENTO: 013
------------	-----	-----------------------------------

PROPIETARIO:

JUAN JOSE SALAS MATAMOROS

CEDULA IDENTIDAD 4-0174-0238

ESTADO CIVIL: CASADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0483-00005927-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRAVENTA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02 ENERO

2004

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 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 PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE

COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-08

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; 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 18 HORAS 11 MINUTOS Y 17 SEGUNDOS, DEL 27 DE FEBRERO DE 2024. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-380992-2023

MATRICULA: 21846---000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3- DE LA UNION DEL CANTON 7-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE CARTAGO.
LINDEROS:

NORTE LUIS ROJAS ALFARO
SUR LUIS ALFARO RAMIREZ
ESTE LEONEL GOMEZ UGALDE
OESTE ABELARDO ALFARO

MIDE: OCHOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

PLANO: H-0276751-1977

IDENTIFICADOR PREDIAL:405050021846_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00021846	000	TOMO: 0618 OLIO: 456 ASIENTO: 013

PROPIETARIO:

ANDRES MARTINEZ MADRIZ
CEDULA IDENTIDAD 1- 0875-0716
ESTADO CIVIL: UNION LIBRE
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0483-00005927-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRAVENTA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15 ABRIL
2024

OTROS:

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

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 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 PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-08

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; 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 18 HORAS 11 MINUTOS Y 17 SEGUNDOS, DEL 27 DE FEBRERO DE 2024. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-380992-2023

MATRICULA: 21846---000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3- DE LA UNION DEL CANTON 7-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE CARTAGO.
LINDEROS:

NORTE LUIS ROJAS ALFARO
SUR LUIS ALFARO RAMIREZ
ESTE LEONEL GOMEZ UGALDE
OESTE ABELARDO ALFARO

MIDE: OCHOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

PLANO: H-0276751-1977

IDENTIFICADOR PREDIAL:405050021846_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00021846	000	TOMO: 0618 OLIO: 456 ASIENTO: 013

PROPIETARIO:

ANDRES MARTINEZ MADRIZ
CEDULA IDENTIDAD 1- 0875-0716
ESTADO CIVIL: UNION LIBRE
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0483-00005927-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRAVENTA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15 ABRIL
2024

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

AFECTACION FAMILIAR

CITAS: 568-99392-01-0002-001

AFECTA A FINCA: 1-00160107 -000 MONTO: TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES: 02 DE JULIO DE 2004

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

VIOLETA DIAZ PERALTA. CEDULA IDENTIDAD 1-0540-0640

ESTADO CIVIL: EN UNION LIBRE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 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 PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-08

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; 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 18 HORAS 11 MINUTOS Y 17 SEGUNDOS, DEL 27 DE FEBRERO DE 2024.
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.
SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

FOTOGRAFIA DE CASA DE HABITACION – AFECTACION PATRIMONIAL





NUMERO UNO: Ante mí ROCIO SALAZAR TREJOS, Notaria Pública, con oficina abierta en Santa Teresa de Cóbano, Puntarenas, Centro Comercial La Verbena Local Número cinco, de paso por San José, comparece, el señor JUAN JOSE SALAS MATAMOROS, mayor, casado una vez, arquitecto, cédula de identidad cuatro- cero uno siete cuatro - cero dos treinta y ocho con domicilio en Santa Ana, San José, Condominio Rio Vista, casa número cinco E, torre tres y el señor EDILBERTO SOLANO MOLINA, mayor, divorciado una vez, licenciado en contaduría pública, vecino de Alajuela Grecia, cédula de identidad dos- cero cuatrocientos noventa y ocho – cero cuatrocientos cincuenta y uno, en su condición de APODERADO GENERAL SIN LIMITE DE SUMA, DEL BANCO NACIONAL DE COSTA, poder inscrito en la Sección personas Jurídicas del Registro Público, al TOMO: dos mil diecinueve, ASIENTO: quinientos sesenta y ocho mil quinientos sesenta y uno , consecutivo: uno, secuencia: cinco, cédula Jurídica número: cuatro- cero cero cero- cero cero uno cero dos uno, domiciliada en Cartago, Cantón séptimo San Ramón, distrito tres de la Unión, Zona Comercial Norte: oficina Cartago; personería debidamente inscritas y vigentes a la fecha del presente acto, de lo cual da fe la suscrita Notaria con vista en el sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y la cédula de persona jurídica antes indicada y dice: PRIMERO: Que por haber recibido su representado la suma de capital de treinta cinco millones de colones más intereses, CANCELA TOTALMENTE la hipoteca en primer grado y queda totalmente extinguida la responsabilidad del ex -deudor, documentos presentados y debidamente inscritos en el diario del Registro Público bajo las siguientes citas respectivamente: PLANO CATASTRO: H- cero dos siete seis siete cinco uno – uno nueve siete TOMO: cinco seis ocho, ASIENTO: nueve nueve tres nueve dos - CONSECUTIVO: cero uno, SECUENCIA: cero cero cero dos SUBSECUENCIA: cero cero uno; dejando totalmente libre de ese gravamen la finca inscrita en el Registro de la Propiedad Partido de San Ramon de la Unión, Cartago y que tiene las siguientes características: partido de Cartago, folio real matrícula dos uno ocho cuatro seis cero cero cero, que es naturaleza del terreno para construir una casa, ubicado en el distrito número tres de La Unión, del Cantón número siete, San Ramón, de la provincia de Cartago, con una cabida ochocientos cincuenta metros cuadrados, y los siguientes linderos al norte: Luis Rojas Alfaro, sur: Luis Alfaro Ramírez, este: Leonel Gómez Ugalde, oeste: Abelardo Alfaro. **SEGUNDO:** Continua manifestando el compareciente SALAS MATAMOROS que al haber recibido de ANDRES MARTINEZ MADRIZ, mayor, en unión libre de acuerdo a la resolución judicial, expediente uno siete- cero cero cero dos cero cero cero-uno siete dos ocho FA , Ingeniero Forestal, cédula de identidad uno- cero



ocho sesenta y cinco - cero siete dieciséis, domicilio: Puntarenas, Buenos Aires, Potrero Grande, las Vueltas, Condominio las Alondras Casa esquinera verjas negras Once E, la suma de treinta y ocho millones doscientos cincuenta mil colones a razón de la suma de cuarenta y cinco mil colones por metro cuadrado, según mapa de valores de terreno por zonas homogéneas, Ministerio de Hacienda, se adjunta mapa, pagados por medio de transferencia mediante depósito a la cuenta bancaria número IBAN Número CR veintiuno cero uno cincuenta y dos cero dos cero cero del Banco de Costa Rica, en fecha primero de abril del dos mil veinticuatro, en este mismo acto a entera satisfacción del vendedor, y al día en el pago de los impuestos municipales y territoriales, la finca inscrita en el Registro Inmobiliario. Y EL COMPRADOR ACEPTA LIBRE DE GRAVAMENES. **DECLARACIÓN JURADA:** ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA TRANSACCIÓN: Continúa manifestando el primer compareciente ANDRES MARTINEZ MADRIZ que, debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, sobre las responsabilidades civiles que puedan derivarse de este acto, bajo la fe de juramento Declara: A) Que en este acto ha pagado a el compareciente JUAN JOSE SALAS MATAMOROS, el monto de treinta y ocho millones doscientos cincuenta mil colones, los cuales han sido cancelados mediante depósito de transferencia de la cuenta bancaria del Banco de Costa Rica, con fecha primero del mes de abril del año dos mil veinticuatro a las trece horas y treinta minutos. B) Que por otra parte ha cancelado a la notaría, el monto de setecientos treinta y nueve mil doscientos cincuenta colones, por concepto de timbres e impuestos, monto que se ha cancelado mediante transferencia de la cuenta bancaria IBAN Número CR veintidós cero dos cincuenta y dos cero dos cero cero diez ochenta y cinco veinticuatro cero nueve ochenta y ocho del Banco de Costa Rica, con fecha primero del mes de abril del año dos mil veinticuatro a las catorce y cinco minutos. C) Ambas sumas de dinero provienen del pago de su liquidación laboral, se adjunta documento. 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. LA SUSCRITA NOTARIA 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 he identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley y C) 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. **TERCERO:** Continúa manifestando el compareciente MARTINEZ MADRIZ que conviene afectar la finca antes descrita al Régimen de Patrimonio Familiar, A FAVOR DEL BENEFICIARIO: VIOLETA DIAZ PERALTA, mayor, en unión libre de acuerdo a la resolución judicial, expediente uno siete- cero cero cero dos cero cero cero-uno siete dos ocho FA, ama de casa, cédula de identidad número uno – cero quinientos cuarenta – cero seiscientos cuarenta, domicilio: Puntarenas, Buenos Aires, Potrero Grande, las Vueltas, Condominio las Alondras Casa esquinera verjas negras Once E. Lo anterior de conformidad con el artículo cuarenta y dos y siguientes de Código de Familia. LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE: A) que advirtió al compareciente sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) que esta hipoteca se canceló mediante recibo de pago número: tres seis cinco tres cuatro uno tres seis, con fecha de pago de primero de enero del dos mil veinticuatro del Banco Nacional de Costa Rica. C) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el presente acto. ES TODO. Expido un primer testimonio, leído lo escrito a los comparecientes lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las catorce horas con treinta minutos del día primero de julio del dos mil veinticuatro. Juan José Salas Matamoros, Edilberto Solano Molina, Andrés Martínez Madriz, Violeta Diaz Peralta, Rocío Salazar Trejos. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número: UNO, visible al FOLIO: UNO del TOMO: DOS de mí protocolo, confrontada con su matriz en el mismo acto del otorgamiento resulto conforme y la expido como un primer testimonio el día primero de julio del dos mil veinticuatro. Razón notarial: La suscrita notaria doy fe y hago constar dejando razón de ello. Que los derechos y timbres correspondientes al presente acto se pagó mediante entero número: TASACION: cinco tres seis tres dos ocho siete cuatro nueve, a las catorce horas con treinta minutos del día primero de julio del dos mil veinticuatro. San José. Lcda. Rocío Salazar Trejos.



REFERENCIAS

ASAMBLEA LEGISLATIVA. (22 de NOVIEMBRE de 1998). Código Notarial. Obtenido de CIJUL:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683

ASAMBLEA LEGISLATIVA. (18 de DICIEMBRE de 2002). Ley de Aranceles del Registro Público. Obtenido de CIJUL:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=31339&nValor3=33059&strTipM=TC

ASAMBLEA LEGISLATIVA. (28 de ABRIL de 2006). LEY SOBRE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PÚBLICO. Obtenido de CIJUL:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440

ASAMBLEA Legislativa (23 de Julio de 2018). LEY PARA AMPLIAR LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR, obtenido de CIJUL:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=86895&nValor3=112950&strTipM=TC

ASAMBLEA LEGISLATIVA. (01 de ENERO de 1888). Código Civil. Obtenido de CIJUL:

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

DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO. (04 de SEPTIEMBRE de 2022). Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Obtenido de CIJUL:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877

CIJUL. (2006). La Compraventa civil y comercial. INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL, págs. 1- 27.

TRIBUNAL DE FAMILIA, Jurisprudencia relativa a reconocimiento de unión de hecho;
Resolución N° 00717-2019, fecha de resolución 28 de agosto del 2019 a las 10:15
a.m.

TRIBUNAL DISCIPLINARIO NOTARIAL, Jurisprudencia relativa a la Compraventa
Mercantil, voto número 218-2021-TDN, fecha de resolución 15 de diciembre del
2021.