

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**COMPRAVENTA DE CASA DE HABITACIÓN CON  
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

**CASO # 14**

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

**LIC. WALTER CARVAJAL ALFARO**

**Msc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ,  
FEBRERO 2024**

**Contenido**

Introducción .....	3
<i>Descripción del caso</i> .....	4
<i>Propósito del análisis del caso</i> .....	5
Marco normativo.....	6
<i>Normas Jurídicas</i> .....	6
Análisis jurídico y argumentación .....	32
<i>Fase asesora</i> .....	32
<i>Fase redactora</i> .....	39
<i>Fase Legitimadora</i> .....	42
Instrumento Notarial .....	43
Referencias.....	70

## **Introducción**

El propósito de este proyecto final de graduación es fundamentar a través de un análisis completo y amplio, todos los elementos esenciales e importantes, que lleva el generar un acto jurídico a nivel notarial; mismos que van desde el estudio previo, correcto y bien dirigido del caso en específico; buscando a su vez la aceptación y satisfacción del usuario, hasta los efectos jurídicos que finalmente pueda generar dicho acto.

Una de las ideas esenciales de la investigación es poner en práctica el conocimiento y preparación que debe tener todo notario público al momento de abarcar y resolver este tipo de situaciones que se presentan en su despacho, cuando los usuarios hacen la rogación del servicio. Es fundamental para ello; la capacidad de estudiar todos los elementos preparatorios que conlleva el acto notarial, la correcta asesoría de parte del cartulario, y la eficiencia del escrito finalmente en su protocolo. Para de esta manera al haber realizado una técnica sólida, transparente y acertada; llegar a concluir el acto notarial con la tramitología en las instituciones públicas hasta lograr la inscripción del documento público.

Es importante esquematizar el acto solicitado por los usuarios, dando una correcta asesoría, y explicando las bases para desarrollar el mismo. Es a su vez relevante exteriorizar la trascendencia jurídica, así como los pasos a seguir luego de la firma de la escritura. Todo esto para lograr la satisfacción de los usuarios, demostrando que hay un estudio subjetivo y objetivo de todo lo que encierra este acto tan importante para ellos.

Dados los aspectos del caso, con argumentos de peso jurídico, sazonados con doctrina clara y concisa, jurisprudencia exacta y explicado normativamente, se pretende declarar el objetivo, la misión y la finalidad de que los comparecientes, al acudir al notario en necesidad de constituir una compraventa con hipoteca a favor del transmitente sea plasmada en escritura pública.

Este proyecto, pretende abarcar cual es la manera correcta de actuar de un notario, de conformidad con la normativa que rige la materia, así como los principios que sustentan su actuación, jurisprudencia y doctrina, creando un fundamento para la decisión de resolver la situación que viven las partes. Por lo anterior, y con el objeto de salvaguardar sus intereses y de la mano con la licitud que atiende a la realización de estos actos jurídicos, crear una escritura completamente transparente, sin defectos y en cumplimiento del actuar legal del notario público en Costa Rica.

### ***Descripción del caso***

En la notaría del Licenciado Walter Carvajal Alfaro, ubicada en San José, Hatillo Centro Oficentro Constela oficina número once, primer piso. Se presenta la señora: Amalia Trejos Montealegre, quien es propietaria de una casa de habitación ubicada en Hacienda Gregal, Curridabat. Dicho terreno mide 500 metros cuadrados, de los cuales; 300 metros son para construcción. Manifiesta, que es su voluntad vender la casa por la suma de 100,000,000.00 (cien millones de colones) y que la propiedad se encuentra libre de gravámenes.

La venta desea realizarla a la sociedad denominada: Cafetalera La Unión S. A, la cual se encuentra al día con sus obligaciones. En esta sociedad, actualmente; su único socio y su apoderado generalísimo sin límite de suma es el Señor Ernesto Guardia Montes. En ese mismo acto, desean que la sociedad se constituya deudora de la señora Amalia por la suma de 25,000,000.00 (veinticinco millones de colones), los cuales serán pagaderos sin intereses corrientes solo moratorios (monto máximo que la ley permite) en un solo trato dentro de 4 meses contados a partir de la firma del traspaso.

Bajo el supuesto anterior, estamos frente a una Compraventa de casa de habitación con constitución de Hipoteca.

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

En relación al caso descrito, el propósito planteado es desplegar una primera etapa en la cual se dará una reunión personalizada en la oficina del notario, o en el lugar que convengan las partes. Dicha cita es con el propósito de dirigir una serie de preguntas a los usuarios, mismas enfocadas en comprender cuál es el interés, y el fin que pretenden lograr con ese acto jurídico. El primer objetivo es lograr una correcta asesoría, manteniendo siempre la discreción, la honestidad y el profesionalismo al momento de suministrar la asesoría jurídica necesaria sobre el acto que desean realizar. Todo esto para lograr la satisfacción de los usuarios, y contar con todos los parámetros necesarios a fin de lograr concretar una actuación notarial transparente, y con el conocimiento necesario para lograr evacuar dudas y cualquier interrogante que presenten los comparecientes.

Es primordial, dar de inicio a fin; por parte del notario, la asesoría legal acertada, para poder concretar la compraventa con constitución de hipoteca a favor del transmitente, como lo desean los usuarios que hacen la rogación.

Es vital tener claro cómo se constituye el acto jurídico, cuáles son los elementos del proceso a llevar a cabo, así como donde y cuando se realizara las actuaciones. También es primordial saber, que instrumentos o requisitos se deben tomar en cuenta para la realización de la escritura pública, así como el lugar en el cual una vez realizada, debe inscribirse el documento notarial.

Para lograr una correcta actuación notarial, se debe además ser claro con los usuarios, sobre el tiempo en que se tarda el proceso, desde la elaboración y firma de la escritura, así como la presentación al registro. También son relevantes los requisitos de forma y fondo que son legamente necesarios para presentar al diario la actuación, y que esta pueda inscribirse sin defectos y en tiempo.

Es crucial pactar con los rogantes a su vez, cuáles son los costos económicos del proceso, que es legalmente posible realizar y que no en este tipo de actos, así como los efectos jurídicos, civiles y penales que conlleva el no realizarlos como lo dicta la normativa legal vigente.

Todo esto el notario debe tenerlo muy presente, y ponerlo en práctica durante la asesoría, con el fin que los usuarios se sientan con la tranquilidad y confianza de saber que están tratando con un profesional capacitado y transparente en su actuación.

## **Marco normativo**

Para lograr el correcto desarrollo del caso, es vital mencionar y desarrollar todas las normas jurídicas que envuelven la figura de una compraventa e hipoteca. Para ello se ampliará la normativa relevante y aplicable de los siguientes cuerpos legales:

- Constitución Política.
- Código Civil
- Código Comercio
- Código Notarial
- Lineamientos para el ejercicio y control del servicio Notarial.
- Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense
- Decreto ejecutivo N° 41930-JP Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado
- Jurisprudencia y Doctrina nacional

## ***Normas Jurídicas***

Para concretar el caso asignado, se debe primeramente estudiar y analizar de manera correcta la situación planteada por los usuarios, así como sus consecuencias jurídicas. Esto dará un mejor panorama de cómo se debe realizar el acto notarial.

Lo primero es una entrevista para comprender a profundidad, que es lo que los usuarios desean, pero también se debe tener claro hasta donde se puede llegar con este acto o contrato legalmente. De manera que no afecte negativamente a ninguna de las partes involucradas, sino más bien buscando que la afectación sea completamente positiva para los comparecientes.

Es importante tomar en consideración, que es de vital relevancia para el notario público; saber las definiciones de los negocios jurídicos que las partes van a pactar, así como la trascendencia legal que implica cada figura. Por ello, es relevante analizar a fondo las figuras de: compraventa e hipoteca, para así saber si el acto a realizar se adecua correcta y jurídicamente, a la necesidad que buscan los usuarios en este caso en concreto.

Una compraventa, es un contrato consensuado en el que el vendedor de la cosa, se obliga a entregarla al comprador que ha pagado el precio. A lo largo de la historia, esta figura jurídica, ha sido una de las más usadas, desde los comienzos de Roma hasta la actualidad.

Con el paso del tiempo, la compraventa ha sido modificada varias veces dependiendo del periodo de desarrollo.

La compraventa es un contrato traslativo de dominio mediante el cual “una persona, denominada vendedor, transmite o se obliga a transmitir a otra, llamada comprador, la propiedad de un bien corporal a cambio del pago de un precio determinado.” Su fin principal es el intercambio de bienes corporales a cambio de una suma de dinero; desempeña por tanto una importante función social y económica, al facilitar la circulación de bienes. (París Rodríguez, 2003, pág. 1)

La originaria práctica de la compraventa encuentra sus raíces en el antiguo sistema legal, culminando su evolución en el periodo de Justiniano. Según las XII Tablas, este acto consistía en un intercambio directo, donde una cosa se trocaba por lingotes de estaño bruto que fungían como la contraprestación. A partir del primer siglo A.C., se transformó en un acuerdo de voluntades, obligando a las partes a cumplir con el intercambio.

Gayo, un jurista enigmático, establece en relación con la compraventa que la transferencia del dominio de las cosas mancipables requería mancipación, mientras que otras cosas se transferían mediante tradición. La mancipación, en esencia, actuaba como una simulación de compraventa.

A lo largo de su evolución, la compraventa se clasificaba en dos tipos según el periodo de desarrollo: primitiva y arcaica. La compraventa primitiva, desarrollada en la monarquía, se asemejaba a la mancipación, ya que exigía pesar el precio. Por otro lado, la compraventa arcaica, desde las XII Tablas y en la República, se manifestaba en dos formas: al contado, donde el comprador sujetaba la cosa, y a crédito, que implicaba la toma de una prenda como garantía de pago, ya que el precio no siempre se abonaba de inmediato.

La compraventa como tal, es un contrato bilateral y sinalagmático en virtud del cual el vendedor se obliga a una cosa a cambio de un precio a cargo del comprador.

La figura de compraventa, posee características como lo son: que es principal, bilateral, onerosa, traslativa de dominio, conmutativa y consensual.

Para que una compraventa exista, es esencial que tenga los siguientes elementos: cosa, precio y un documento formal. La cosa, hace referencia al objeto que se transfiere, el precio; al valor monetario que se asigna, y el documento formal; a la escritura pública. La compraventa a su vez, posee ciertos elementos de validez, ya que en caso de que se constituya un documento formal, se requieren otros elementos que den eficacia a la transacción. El vendedor, por ejemplo; deberá

contar el título de propiedad del inmueble que busca transferir y con capacidades volitivas y cognitivas.

Referente a la Hipoteca, es valioso definir el significado de esta figura, ya que es un: “Derecho real que grava bienes materiales sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación dineraria.” (Real Academia española, 2001)

La hipoteca es un derecho real convencionalmente constituido (Musto, 2000, p. 239), es convencional cuando es pactada libremente por las partes para garantizar el cumplimiento de una obligación. Esta figura incluye un acuerdo de voluntades, que como fin tienen, el constituir el derecho real de hipoteca. Por ello se sostiene que la causa fuente de la hipoteca es siempre el contrato (Papaño, Kiper, Dillón, & Causse, 2004, pp. 86-87). Las partes, en el ejercicio de su autonomía privada, deben convenir las obligaciones que serán respaldadas con la garantía hipotecaria, la forma de su cancelación y el bien inmueble sobre el cual se constituirá dicha hipoteca.

La hipoteca será voluntaria cuando se ha constituido por acuerdo de los comparecientes, por el propietario del bien inmueble o por quien esté autorizado para este efecto conforme a la ley (Beaumont, 2011, p. 630); es convencional, porque se funda sobre el acuerdo voluntario de las partes. En opinión de Serrano (2005) “el derecho de hipoteca, surge, normalmente, como consecuencia de un acuerdo contractual entre el acreedor de una obligación principal y el deudor de la misma o un tercero que asume responder por el deudor” (p. 296).

Los principales elementos que forman una hipoteca, y que se establecen en el contrato de préstamo son: el capital; que hace referencia a la suma de dinero prestada, y que se devolverá en cuotas o pagos de manera periódica, el interés; que corresponde al porcentaje a pagar por la concesión del préstamo, a tasa fija o variable, el plazo; y la garantía hipotecaria; que hace referencia a que el pago está garantizado por el valor del inmueble, lo que permite al prestamista quedarse con la propiedad en caso de no pago.

Ya entrando en la normativa legal, es valioso recalcar lo dicho por algunos cuerpos normativos referente a estas dos figuras.

Si se realiza un estudio profundo es importante destacar que un notario realiza trabajos que van muy de la mano con muchas ramas del derecho al mismo tiempo, por lo que su conocimiento debe ser amplio y debe estar en constante actualización. Algunas de esas ramas son el Derecho Civil y

el Comercial, así como tantas otras en las que se encuentran reguladas la compraventa y la hipoteca que son las que conciernen en este caso.

Como elemento primordial cuando se habla de derechos y deberes de todos los ciudadanos de la república, se tiene que mencionar la carta magna. Este cuerpo legal, es con el que se ordena el Estado, y en el que se reconoce como un derecho, la libertad de comercio. Esta garantía establece que todo ciudadano tiene derecho a ejercer el comercio de forma civil o comercial. La Constitución política (1949) dentro de sus artículos establece:

Son prohibidos los monopolios de carácter particular, y cualquier acto, aunque fuere originado en una ley, que amenace o restrinja la libertad de comercio, agricultura e industria.

Es de interés público la acción del Estado encaminada a impedir toda práctica o tendencia monopolizadora.

Las empresas constituidas en monopolios de hecho deben ser sometidas a una legislación especial.

Para establecer nuevos monopolios en favor del Estado o de las Municipalidades se requerirá la aprobación de dos tercios de la totalidad de los miembros de la Asamblea Legislativa.

Los consumidores y usuarios tienen derecho a la protección de su salud, ambiente, seguridad e intereses económicos; a recibir información adecuada y veraz; a la libertad de elección, y a un trato equitativo. El Estado apoyará los organismos que ellos constituyan para la defensa de sus derechos. La ley regulará esas materias. (Artículo 46).

La venta en el derecho costarricense como lo indica el artículo anterior, se ha regular por la ley, la cual puede ir en la vía civil o comercial. Siendo que cuando se hable en ambas vías de una venta o de una compraventa según el cuerpo normativo, se entenderá que son lo mismo, ya que, para ambas ramas del derecho, es un trato entre dos o más personas.

Para hablar de una venta concretamente, se debe tener en cuenta cuales describe la normativa como bienes inmuebles, ya que se está en el caso asignado, frente a la compraventa de una propiedad. El Código Civil (1887) indica que: “Son inmuebles por naturaleza: 1-Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra. 2-Las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas”. (Artículo 254).

También hace énfasis a cuáles determina la legalidad que son inmuebles por su uso, destino o naturaleza: “Lo son por disposición de la ley: 1º.- Todo lo que esté adherido a la tierra, o unido a los edificios y construcciones, de una manera fija y permanente. 2º.-Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles”. (Código Civil, 1887, artículo 255).

Cuando estamos frente a bienes, y derechos de propiedad o garantía, es primordial que se abarque el termino: “Derecho Real”, el Código Civil (1887) estable que:

Derecho real es el que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona. Todo derecho real supone el dominio o la limitación de alguno o algunos de los derechos que éste comprende. El derecho real puede constituirse para garantizar una obligación puramente personal. (Artículo 259).

Es relevante a su vez, mencionar que cuando se habla de propiedad, la trasmisión de la misma hace valido el convenio como lo estipula el Código Civil (1887): “La propiedad de muebles e inmuebles se trasmite con relación a las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla, independientemente de su inscripción en el registro y de la tradición.” (Artículo 480).

Siempre que se vaya a realizar un negocio jurídico, o bien un acto notarial en el cual se vea implícita una obligación, es empírico resaltar cuales son los requisitos que deben tener las partes contratantes al momento de pactar el acto: “Para la validez de la obligación es esencialmente indispensable: 1º.- Capacidad de parte de quien se obliga. 2º.- Objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación. 3º.- Causa justa. (Código Civil, 1887, artículo 627).

Dicho lo anterior; el punto número uno del artículo citado, hace alusión a la necesidad imperativa de que las partes posean capacidad jurídica para obligarse, es decir, a poseer la mayoría de edad para actuar en nombre propio.

Sobre la capacidad de las partes, es relevante mencionar que es también una obligación del notario público, verificarlo, tal como lo indica el Código Notarial (1998):

Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación. (Artículo 40)

El inciso 2, del artículo 627 antes mencionado, hace referencia a saber bien de que se trata el negocio o conocer el objeto físico, la cosa palpable, o bien; el material a negociar. En el caso que

nos ocupa, se refiere a una propiedad, lo cual implica tener claro dónde está ubicada y conocerla personalmente.

En el tercer punto mencionado en el numeral del Código Civil, se determina el saber negociar el precio correcto y justo por la cosa vendida, lo que para asuntos del caso en estudio representa el entendimiento de que se está de acuerdo con el precio de venta del inmueble por parte de los usuarios.

No solo estas características o requisitos son necesarios para que tengan eficacia los negocios jurídicos, el Código Civil (1887) cita que: “Además de las condiciones indispensables para la validez de las obligaciones en general, para las que nacen de contrato se requiere el consentimiento y que se cumplan las solemnidades que la ley exija”. (Artículo 1007).

Dicho lo anterior, es deducible que debe haber un real consentimiento entre las partes, ya que, de otra forma, no sería posible llevar a cabo el acuerdo consensuado.

En relación a la anuencia de las partes, el Código Civil (1887) estipula que: “El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado. La manifestación puede ser hecha de palabra, por escrito o por hechos de que necesariamente se deduzca”. (Artículo 1008).

Para que esto se lleve a cabo, es importante siempre preguntar si lo que están haciendo las partes es en ejercicios de sus libertades, y constatar que no están siendo coaccionadas externamente u obligadas a realizar el negocio. Ya que: “Es anulable el contrato en que se consiente por fuerza o miedo grave”. (Código Civil, 1887, artículo 1017).

Cuando se habla de un contrato entre los usuarios, es relevante mencionar que: “Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes”. (Código Civil, 1887, artículo 1022).

Es relevante además mencionar que, según nuestra legislación vigente, ningún contrato debe perjudicar terceras personas y solo tiene efectos legales entre el vendedor y el comprador: “Los contratos no producen efectos sino entre las partes contratantes, no perjudican a terceros, así como no les aprovechan, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes”. (Código Civil, 1887, artículo 1025).

El Código Civil (1887), menciona, además; algunas estipulaciones referentes a la transmisión de derechos producto de contratos:

Los derechos y las obligaciones resultantes de los contratos, pueden ser transmitidos entre vivos o por causa de muerte, salvo si esos derechos y obligaciones fueren puramente

personales por su naturaleza, por efecto del contrato o por disposición de la ley. (Artículo 1024)

Esto alude a que después que se haya realizado la compraventa si desea el comprador puede heredar, o bien; donar esa propiedad a quien desee.

Al estar frente a una compraventa, vale la pena mencionar la disposición del Código Civil (1887) que indica: “La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio”. (Artículo 1049). Esto se traduce al caso, que entre los interesados en el momento en que pactan el valor del terreno, ya se ha concretado la primera parte del negocio jurídico.

El Código de Comercio (1964), por otra parte, indica que: “Cuando las partes traten de viva voz, ya sea reunidas o por teléfono, el contrato de compra-venta que de ahí resulte quedará perfecto desde que se convenga en cosa y precio, y demás circunstancias de la negociación”. (Artículo 442)

Relativo al pago, el Código Civil (1887) estipula que: “El pago se hará bajo todos respectos conforme al tenor de la obligación, sin perjuicio de lo que para casos especiales disponga la ley”. (Artículo 764). Y ante el cuestionamiento, que a quién corresponde determinar el precio de venta, la legislación menciona que: “El precio de la venta debe ser determinado por las partes, o por lo menos deben fijar éstas un medio por el cual pueda ser determinado más tarde.” (Código Civil, 1887, artículo 1056).

Es necesario a la luz del artículo anterior, primero saber negociar el precio y que esté se pague de acuerdo a lo establecido, sin embargo; actualmente existen mecanismos que determinan el precio real de un bien inmueble, ya sea por medio de peritaje o a través del estado. El Ministerio de Hacienda en este último supuesto, es quién posee un sistema que determina el valor de las propiedades según su ubicación, medidas y demás características.

Es importante mencionar también, que para que la venta surta sus efectos, debe haber una obligación entre ambas partes, que debe ser determinada. Y para que la obligación tenga validez, se deben cumplir ciertos requisitos de acuerdo al artículo 627 código civil como se mencionó anteriormente.

Resulta valioso también recalcar, que: “Tanto en el caso de promesa de venta como en el de promesa recíproca de compra-venta, la propiedad se trasmite desde el día de la venta y no desde el día de la promesa.” (Código Civil, 1887, artículo 1054).

Se encuentra establecido en el artículo anterior, que en el momento en que realiza la escritura y se hace el pago al vendedor, se hace a su vez la transmisión del derecho al comprador como tal.

Reforzando lo anterior, el Código Civil (1887), menciona además que: “El vendedor no es obligado a entregar la cosa mientras el comprador no satisfaga el precio, salvo que para el pago se hubiere estipulado plazo.” (Artículo 1072).

Para el caso en estudio, va ser pagado una parte a un plazo de cuatro meses, y se llega al acuerdo de consignar como garantía una hipoteca común en primer grado, que responde por la obligación en caso de falta de pago.

Una vez mencionando el punto referente a los pagos, el mismo cuerpo normativo indica a quién corresponde sufragar los gastos de honorarios, indicando que: “A falta de estipulación, los gastos de escritura y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor.” (Código Civil, 1887, artículo 1067).

Por lo general; quien paga los gastos de la escritura, honorarios del notario público, impuestos, timbres y demás, es el comprador. Pero siempre es importante al atender a los usuarios, preguntar cómo se van sufragar los gastos de la escritura y demás costos del acto notarial.

En cuanto a los intereses se refiere, el Código Civil (1887), también menciona el proceder:

El precio de la venta no devenga intereses, sino cuando se han estipulado o es moroso el comprador para el pago. En el primer caso se estará a lo convenido por las partes; en el segundo, corren al tipo legal desde el vencimiento del plazo. (Artículo 1091).

Otra de las obligaciones que menciona la legislación, alusivas a la entrega del bien, es que: “El vendedor debe entregar junto con la cosa los accesorios de ella, como las llaves de los edificios, los aumentos que haya tenido después de la venta, y los frutos producidos después de la fecha fijada para la entrega.” (Código Civil, 1887, artículo 1074).

Relacionado a la entrega, que menciona el numeral anterior, el Código Civil (1887), también indica que: “El comprador está obligado a recibir la cosa vendida en el término fijado en el contrato, o en el que fuere de uso local. A falta de término o uso, inmediatamente después de la venta.” (Artículo 1083).

Cuando se habla de hipoteca, es imperativo mencionar el Código Civil (1887), el cual define el termino hipoteca de la siguiente manera:

La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena.

No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.

Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía.

Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. en ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413. (Artículo 409)

Este mismo cuerpo legal, define cuales son aquellos bienes que se pueden enajenar, ya que no todos son adaptables a esta figura:

Sólo puede hipotecar quien puede enajenar.

No son susceptibles de hipoteca:

1°.- Los bienes que no pueden ser enajenados.

2°.- Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce.

3°.- Los muebles colocados permanentemente en un edificio a no ser con éste.

4°.- Las servidumbres, a no ser con el predio dominante.

5°.- Los derechos de uso y habitación.

6°.- El arrendamiento.

7°.- El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño. (Código Civil, 1887, artículo 410).

Es importante recalcar también que: “La hipoteca constituida en garantía de una obligación que gana interés, no responde con perjuicio de tercero más que de las tres anualidades anteriores a la demanda, y de las que corran después de ella.”. (Código Civil, 1887, artículo 412).

A su vez, es relevante mencionar que: “El inmueble hipotecario y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.” (Código Civil, 1887, artículo 415).

La hipoteca, es una figura accesoria, ya que al desaparecer la obligación que la originó, esta también desaparece:

La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones. -Se extingue también por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley las acciones resolutorias perjudican a tercero, y por la venta judicial en los casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes. (Código Civil, 1887, artículo 424).

El Código Civil (1887), indica, además, cual es el registro en el cual deben inscribirse las hipotecas, sin embargo, se debe hacer la salvedad que, con la reforma, este Registro pasa a ser el de Bienes inmuebles o registro inmobiliario. “En el Registro de Hipotecas se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca.” (Artículo 464).

Es valioso también mencionar que:

El asiento que se haga en este Registro deberá expresar, además de las circunstancias generales:

- 1- Los nombres, apellidos y calidades del deudor y acreedor.
- 2- El monto del crédito y sus plazos y condiciones; si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr.
- 3- Cita del número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, y tomo y folio en que se halle su descripción; o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caractericen. (Código Civil, 1887, artículo 465).

La luz de abarcar todos los puntos necesarios para el desarrollo del acto notarial designado, es imprescindible mencionar el Derecho Notarial.

Esta rama del derecho por su lado, se encarga de regular todas las actividades del notario, quién ejerce una función pública dotada de fe pública y otorgada por el Estado costarricense, sin ningún tipo de sujeción más que el mismo ordenamiento jurídico por medio de sus instrumentos de ley.

Estos instrumentos pueden ser las escrituras públicas, las cuales cumplen con su finalidad primordial, que es la de proveer seguridad jurídica al tráfico económico, social y contractual que se suscita en el país.

El notario público, ejerce una función delegada por el estado, como lo mencionan los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013):

La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte. (Artículo 2).

A su vez, la normativa notarial menciona que:

El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su

voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él. (Código Notarial, 1998, artículo 1)

El Código Notarial (1998), hace referencia: “El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial.

En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público”. (Artículo 2)

La legislación nacional estipula requisitos para que un profesional en derecho pueda ser notario público:

Para ser notario público y ejercer como tal, deben reunirse los siguientes requisitos:

- a) Ser de buena conducta.
- b) No tener impedimento legal para el ejercicio del cargo.
- c) Ser licenciado en Derecho, con el postgrado en Derecho Notarial y Registral, graduado de una universidad reconocida por las autoridades educativas competentes; además, haber estado incorporado al Colegio de Abogados de Costa Rica al menos durante dos años y, con la misma antelación, haber solicitado la habilitación para ejercer el cargo.
- d) Poseer residencia fija en el país, salvo los notarios consulares.
- e) Tener oficina abierta al público en Costa Rica, excepto si se trata de notarios consulares.
- f) Hablar, entender y escribir correctamente el español.

Los extranjeros que cumplan con los requisitos anteriores podrán ejercer el notariado siempre que en su país de origen se otorgue el mismo beneficio a los notarios costarricenses, en igualdad de condiciones. (Código Notarial, 1998, artículo 3)

Todo profesional notarial tiene deberes y responsabilidades, que la misma normativa menciona:

Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen. (Código Notarial, 1998, artículo 6)

Indica el Código Notarial (1998) además que:

Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal.

Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones. (Artículo 15)

Otra de las obligaciones de los notarios, es la de presentar índices, estos deben presentarse al Archivo Notarial, cada 15 días, y deben tener ciertos requisitos que menciona la normativa vigente: “Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina”. (Código Notarial, 1998, artículo 26)

Cuando se trata de determinar en que parte del país tiene competencia un notario, el mismo cuerpo normativo aclara este punto:

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

Otras competencias y responsabilidades del notario público son:

Compete al notario público:

- a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.
- b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.
- c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.
- d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.
- e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.

- f) Asesorar jurídica y notarialmente.
- g) Realizar los estudios registrales.
- h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.
- i) Autenticar firmas o huellas digitales.
- j) Expedir certificaciones.
- k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.
- l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.
- m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.
- n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley. (Código Notarial, 1998, artículo 34).

Los profesionales notariales, además deben cumplir con las solemnidades que dicte la ley, así como las excepciones que también en ella se infieran. “Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes”. (Código Notarial, 1998, artículo 33).

Es importante también mencionar, que los profesionales: “Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia.” (Código Notarial, 1998, artículo 35).

Los cartularios, deben actuar a rogación de parte, esto de conformidad con el Código Notarial (1998):

Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente. (Artículo 35).

Los usuarios, al hacer cualquier acto notarial, deben portar su cedula; vigente y en buen estado, ya que también es obligación del notario, pedírsela e identificar a los comparecientes:

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.

En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente. (Código Notarial, 1998, artículo 39).

Cuando los usuarios acuden al notario para realizar algún tipo de manifestación fuera del protocolo, es procedente que este sepa que debe mantener el secreto profesional. El Código Notarial (1998) indica que: “Los notarios están obligados a guardar el secreto profesional de las manifestaciones extra protocolares expresadas por las partes y demás interesados en el acto o contrato.” (Artículo 38).

Una más de las obligaciones de todo notario público, consiste en mantener un archivo de referencias: “Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.” (Código Notarial, 1998, artículo 47).

Una vez teniendo en cuenta todas estas disposiciones, y habiendo el notario comprendiendo toda la información referente a conceptos, opiniones y valoraciones de las partes, así como las obligaciones que su condición determina. El notario debe tener también en consideración como debe ir conformada la escritura pública en la cual plasmará la voluntad de las partes:

La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización. (Código Notarial, 1998, artículo 51).

La primera parte de una escritura publica consta del encabezamiento: “Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno.” (Código Notarial, 1998, artículo 82).

Seguido del encabezamiento, viene la comparecencia:

En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros. (Código Notarial, 1998, artículo 83).

En el caso determinado que una persona este bajo representación de otra, debe dejarse plasmado en la escritura como lo indica el Código Notarial (1998):

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

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

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

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

Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder. (Artículo 84).

Otra de las partes de la escritura pública, son los antecedentes:

El notario público consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento. (Código Notarial, 1998, artículo 86).

Una vez plasmados los antecedentes que estimó necesario el notario público, este deberá consignar las estipulaciones del acto jurídico. “El notario público redactará, en forma clara y

detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivo.” (Código Notarial, 1998, artículo 87).

Cuando se trate de una escritura en la cual se involucra un bien inmueble, se debe tomar en cuenta lo que indica el Código Notarial (1998): “Si se tratase de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.” (Artículo 88).

Por otra parte, el notario deberá dejar las constancias que la ley determine, esto de conformidad con el Código Notarial (1998):

Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:

- a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.
- b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario. (Artículo 90).

Los actos notariales, tienen diferentes clases de reproducciones: “Las reproducciones de instrumentos públicos pueden consistir en testimonios, certificaciones y copias auténticas.” (Código Notarial, 1998, artículo 112). Los más comunes de estos, son los testimonios, mismos que el notario expedirá para entregar a los comparecientes:

Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123. (Código Notarial, 1998, artículo 113).

Es importante a su vez, mencionar que: “Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.” (Código Notarial, 1998, artículo 114).

Relativo a las reproducciones, y sus impresiones, el Código Notarial (1998) indica que: “En los testimonios, la reproducción debe imprimirse de modo que se garantice la permanencia indeleble del texto.” (Artículo 116).

Hay diferentes tipos de testimonios, estos los enumera el Código Notarial (1998):

Los testimonios son primeros o ulteriores. Los primeros son los expedidos al firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes y serán firmados por el notario y las partes cuando estas lo deseen. Los ulteriores son los expedidos en cualquier otra oportunidad. El notario los extenderá o, en su caso, el Archivo Notarial, cuando cualquiera de las partes o una persona con interés legítimo lo solicite, o lo ordene algún funcionario autorizado por ley. Aun cuando el tomo respectivo esté depositado, el notario podrá expedir testimonios de escrituras que haya autorizado. (Artículo 117).

Referente a los testimonios impresos, la normativa explica que:

No obstante, lo anterior, el Registro Nacional, en coordinación con la Dirección Nacional de Notariado, podrá autorizar el uso de fórmulas impresas, de acuerdo con el formato que se estime adecuado para cada una de las transacciones legales inscribibles. En tal caso, el Registro suministrará, a costa del notario, las fórmulas, que podrán adecuarse a las exigencias mecánicas y tecnológicas empleadas al registrar documentos y contar con los mecanismos de seguridad exigidos para los testimonios ordinarios. Estarán exentos de pago los notarios consulares, el Archivo Notarial y la Procuraduría General de la República. El valor de las fórmulas será el mismo del papel que se utilice para los testimonios no impresos. El notario dará fe siempre de que los datos extractados de la matriz e incorporados a la fórmula, son fieles al original, cancelará los espacios en blanco innecesarios y la firmará junto con las partes. El uso de estas fórmulas impresas quedará a opción del notario. (Código Notarial, 1998, artículo 122).

El actuar del notario público, se encuentra sujeto a ciertas prohibiciones u obligaciones, que, de no cumplirse, podrían derivar sanciones como lo son suspensiones de hasta 6 meses:

Se impondrá a los notarios suspensión de uno a seis meses, según la gravedad de la falta, cuando:

a) Atrasen durante más de seis meses y por causa atribuible a ellos, la inscripción de cualquier documento en los registros respectivos, después de ser prevenidos, para inscribirlo y haberseles otorgado un plazo de uno a tres meses. Si, pasados los seis meses

de suspensión, el documento aún no hubiese sido inscrito, la sanción se mantendrá vigente hasta la inscripción final.

b) Autoricen actos o contratos ilegales o ineficaces.

c) Transcriban, reproduzcan o expidan documentos notariales sin ajustarse al contenido del documento transcrito o reproducido, de modo que se induzca a error a terceros.

d) No notifiquen ni extiendan, la nota marginal referida en el artículo 96.

e) Incumplan alguna disposición, legal o reglamentaria, que les imponga deberes u obligaciones sobre la forma en que deben ejercer la función notarial. (Código Notarial, 1998, artículo 144).

En relación a los honorarios, el Código Notarial (1998) estipula que:

Es obligación para los notarios cobrar los honorarios de conformidad con lo dispuesto en el Código Notarial y el Arancel respectivo, y les queda prohibido transar en esta materia. Se excluyen de esta disposición los notarios consulares, los de la Notaría del Estado y los Institucionales. (Artículo 7).

En el actuar de todo notario público, y para la correcta ejecución de su función, es primordial que tenga presente los principios que rigen esta profesión, por lo que vale la pena recalcarlos y mencionarlos seguidamente:

Los principios generales son:

1) Probidad u honestidad: Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional y como forma de vida privada o pública, la cual se vería alterada cuando perjudique a terceros, dañen la imagen del gremio, alteren el orden público o exista conflictos de intereses.

2) Ciencia y conciencia: Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional.

Los principios específicos hacen alusión a:

1) 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.

2) Contralor integral de legalidad: el notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

3) 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.

4) 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.

5) 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.

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

7) 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.

8) Indelegabilidad de las responsabilidades: la función y la responsabilidad notarial son personalísimas e intransferibles.

9) 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.

Satisfechos sus honorarios, el notario destinará los fondos provistos a la formalización del acto o contrato.

10) 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.

11) 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.

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

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

- 14) Decoro: la actuación del notario deberá ser discreta, medida y honorable.
- 15) 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.
- 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.
- 17) Rogación y abstención: el notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.
- 18) 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.
- 19) 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.
- 20) 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.
- 21) Reserva: obliga al notario a mantener la debida discreción y mesura 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.
- 22) 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.
- 23) 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.
- 24) 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.

- 25) 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.
- 26) Lugar de trabajo: el notario debe tener oficina abierta al público en un sitio digno, determinado, accesible al público y con horario definido.
- 27) Deber de presencia: asistir en forma regular al despacho notarial, observando el horario señalado en la notaría.
- 28) 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*.
- 29) 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.
- 30) 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.
- 31) 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"
- 32) Cobro de honorarios: el notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal. (Principios deontológicos del notariado)
- Según el Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado (2022), la tarifa general para labores notariales se regirá de la siguiente manera:

Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel.

a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).

b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).

- c) Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).
- d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%). (Artículo 74)

En los siguientes casos, se podrá cobrar la mitad de la tarifa general:

El porcentaje general fijo se reducirá a la mitad, siempre con un mínimo de sesenta mil quinientos colones en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de actos o convenios de beneficencia o de interés social determinados por ley.
- b) Cancelación total o parcial de hipoteca y prenda por cualquier medio.
- c) Novación de deudor.
- d) Sustitución o ampliación de garantía, sin aumento de capital.
- e) Modificación de responsabilidad de bienes.
- f) Cancelación o renuncia de arriendo o subarriendo.
- g) Cancelación de condición resolutoria.
- h) Hipoteca a favor del vendedor por el total o parte del precio.
- i) Renuncia de gananciales o reconocimiento de aporte matrimonial.
- j) Modificación de cualquiera de las condiciones o estipulaciones de créditos hipotecarios o prendarios excepto la ampliación del plazo que pagará de acuerdo a la Tarifa General.
- k) Prórroga de plazo para ejercer derechos.
- l) Interrupción de prescripción de créditos.
- m) Opción de compra venta. (Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado, 2022, artículo 75)

Vale la pena mencionar también, lo referente a la tarifa del timbre en los instrumentos públicos:

En los instrumentos públicos se pagará el timbre del Colegio de Abogados (as) de acuerdo con la cuantía del acto o contrato así:

- a) Hasta doscientos cincuenta mil colones estarán exentos.
- b) Mil cien colones cuando la cuantía sea mayor de doscientos cincuenta mil colones y no pase de un millón de colones.
- c) Dos mil doscientos colones cuando la cuantía sea mayor de un millón de colones y no pase de cinco millones de colones.

- d) Cinco mil quinientos colones cuando la cuantía sea mayor de cinco millones de colones y no pase de veinticinco millones de colones.
- e) Once mil colones cuando la cuantía sea mayor de veinticinco millones de colones y no pase de los cincuenta millones de colones.
- f) Dieciséis mil quinientos colones cuando la cuantía sea de cincuenta millones de colones a cien millones de colones.
- g) Veintisiete mil quinientos colones cuando la cuantía sea de cien millones de colones a quinientos millones de colones.
- h) Cincuenta y cinco mil colones cuando la cuantía sea de quinientos millones de colones en adelante.
- i) Los instrumentos adicionales que no aumenten la cuantía estarán exentos, así como todos los declarados por ley exentos de timbres.
- j) Si el documento contuviere varias operaciones el timbre se tasaré sobre la suma de cada una de ellas, pero si fueren asuntos inestimables, cubrirán cada uno doscientos setenta y cinco colones de timbre.
- k) El timbre se pagará en el primer testimonio o certificación; si se expiden varios testimonios se agregará a cualquiera de ellos y en los demás se indicará en cuál testimonio se pagó; pero si no se expide una reproducción el timbre se cancelará al margen de la matriz.
- l) Si se tratare de traspaso de muebles o inmuebles la cuantía se establecerá de acuerdo con el mayor valor que resulte entre el valor real y el valor fiscal declarado por las partes.
- m) Toda certificación notarial pagará doscientos setenta y cinco colones. (Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado, 2022, artículo 108)

Relativo a los instrumentos con varias operaciones como en este caso, la norma describe que: “Instrumentos con varias operaciones. Cuando el instrumento contuviere varias operaciones, se sumarán los importes de cada una de ellas y sobre el resultado se calculará el timbre.” (Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado, 2022, artículo 109)

Es importante a la luz de abarcar todos los puntos alrededor de una buena actuación notarial, mencionar cuales son los requisitos que la Guía de Calificación de bienes inmuebles, del Registro Inmobiliario estipula, por lo que vale la pena mencionarlos a continuación:

- Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil)

- Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
- Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).
- Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
- En caso de derechos indivisos no se requiere la descripción completa del inmueble ya que el condueño unilateralmente no puede modificar ni actualizar la descripción de un inmueble que no le pertenece en su totalidad. (Art. 270 Código Civil, art. 56 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
- Por los alcances manifiestos en el artículo 1 de la 8454 Ley de certificados, firmas digitales y documentos electrónicos, en la actividad registral es de plena vigencia la utilización de estos mecanismos para la presentación y trámite de documentos en la corriente registral. Mediante la Circular DGL-0016-20019 publicada en la Gaceta 216 del 13 de noviembre del 2019, se hace de conocimiento de la ciudadanía la entrada en funcionamiento del servicio denominado Ventanilla Digital mediante el cual se habilita el procedimiento de presentación, calificación e inscripción de los documentos digitales; bajo los mismos principios de eficiencia, prioridad, rogación, transparencia, integridad, seguridad, consistencia con la información registral y no repudio en cuanto a la autoría del documento presentado, a los que actualmente se somete un instrumento notarial físico, en el examen de legalidad efectuado previo a su inscripción y con plena observancia de los términos y condiciones establecidos para el presente servicio, en la página oficial del Registro Nacional y el Decreto Ejecutivo 42835 que es el Reglamento de la Dirección de Servicios Registrales.
- La tramitación de documentos presentados mediante el servicio denominado Ventanilla Digital se realizará en la medida en que se logre la identificación de los elementos objetivos y subjetivos mínimos necesarios para su ingreso a la corriente registral.
- Para los contratos que sean otorgados en moneda extranjera, el cobro de los rubros tributarios se calculará efectuando la conversión en moneda nacional, en relación con el tipo de cambio oficial vigente a la fecha de otorgamiento del documento. En el caso específico de los dólares

estadounidenses, el tipo de cambio oficial es el que fije como referencia para venta el Banco Central de Costa Rica. (Acuerdo J550 Junta Administrativa del Registro Nacional del 19 de octubre del 2006).

- La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo" es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar dicha declaración jurada.

Para las partes, es también relevante mencionar algunos requisitos específicos que se mencionan en la Guía, que, como parte del correcto desempeño del acto notarial, vale la pena citar a continuación:

Cuando se trate de una Persona física mayor hábil debe indicarse lo siguiente:

- Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial).
- Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, y el notario debe dar fe de la personería con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza (art. 84 del Código Notarial).
- Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).
- Si en un acto o contrato intervienen extranjeros, deberán ser identificados con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales. Se indicará la nacionalidad y, si en el país de origen se usare solo un apellido, el nombre se consignará en esta forma; en tal caso, el notario deberá dejar constancia de ello. (art. 85 Código Notarial)
- Cuando el nombre de la persona se componga de palabras incomprensibles para la cultura costarricense, deberá indicarse a la par de cada una y entre paréntesis, cuál corresponde propiamente al nombre y cuál al apellido o los apellidos. (art. 85 Código Notarial)
- Cuando exista una discrepancia en el estado civil del titular de un bien o derecho, tomando en cuenta la fecha de adquisición del bien o derecho y el estado civil para dicha fecha conforme consta en el Registro Civil costarricense, el notario podrá, amparado en la fe pública de la cual está investido, mediante dación de fe, aclarar lo referente al estado civil de su compareciente lo cual bastará para efectuar la modificación de estado civil en los asientos, si es necesario. En

estos casos, no se requerirá que dicha dación de fe conste en la matriz de la escritura (art. 119 Código Notarial).

Y para las sociedades, el Guía de Calificación Registral, también dispone lo siguiente:

- Debe ser representada en la compraventa por quien ostenta el poder suficiente para vender o aceptar la venta. Indicar el nombre completo y calidades del representante (art. 1253 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
- Nombre completo de la sociedad e indicar su número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).
- El notario debe dar fe de la personería del representante con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, basta indicar las citas de inscripción respectivas (art. 84 del Código Notarial).

En el desempeño de sus funciones, los notarios públicos desempeñan un papel crucial en la administración de justicia y en la seguridad jurídica. El cumplimiento exhaustivo de todas las normas jurídicas y lineamientos establecidos por la legislación y las guías de calificación registral se rige como el pilar fundamental para asegurar una actuación ética y responsable por parte del profesional notarial.

El cumplimiento de las normativas descritas, no solo es un requisito legal, sino que también se traduce en la garantía de la validez y autenticidad de los documentos notariales. El notario público, al acatar estas normativas, se convierte en un agente de confianza en el sistema legal. La integridad en el cumplimiento del deber no solo refuerza la credibilidad del notario, sino que también contribuye a la estabilidad y la confianza en el sistema jurídico en su conjunto. Los usuarios que buscan los servicios de un notario público confían en la imparcialidad y la competencia del profesional para validar y certificar documentos de importancia legal.

En última instancia, la importancia de cumplir con todas las normas jurídicas y guías de calificación registral radica en la creación de un entorno legal sólido y confiable. Este enfoque no solo resguarda la legalidad de los actos notariales, sino que también promueve la satisfacción de los usuarios al proporcionar servicios de calidad que cumplen con los estándares más altos de ética y profesionalismo para el actuar de todo notario público en nuestro país.

## **Análisis jurídico y argumentación**

### ***Fase asesora***

Una vez el notario Público ha conversado vía telefónica con la señora Amalia y con el representante legal y único socio de la sociedad: Cafetalera La Unión S.A, el señor; Ernesto Guardia Montes, se concreta una cita para conversar personalmente y escuchar las inquietudes de las partes. De esta manera se pretende poder asesorarlos de manera personal y profesional, así como evacuar cualquier duda o consulta respecto a la compraventa de la propiedad perteneciente a la señora Trejos Montealegre, así como a la constitución de la hipoteca.

La cita se pacta para el día 15 de enero del año en curso, a las 3 pm, en la oficina del Licenciado Walter Carvajal Alfaro, ubicada en Hatillo Centro, Oficentro Constela, primer piso, oficina # 11. La atención se realizará este día, ya que ese el único momento en que los comparecientes coinciden y pueden conversar, esto por cuestión de tiempo. Además, los usuarios han convenido, que ese mismo día se realice la firma de la escritura de traspaso.

Llegado el día lunes 15 de enero, se presentan a la oficina del Licenciado Carvajal, los comparecientes, quienes llegan diez minutos antes de la hora programada. Estos tuvieron que esperar unos minutos, ya que anteriormente se estaba atendiendo una consultoría vía telefónica. Finalizada la llamada, el notario procede a pasarlos al despacho, se presenta formalmente con los comparecientes, y los escucha manifestarse, sobre cual era el acto que exactamente necesitaban y que querían realizar.

La señora Amalia toma la palabra primero y comenta que, busco al Licenciado Carvajal porque una amiga muy cercana, que tienen en común ella y don Ernesto, le había dado sus datos de contacto, y había dado recomendaciones muy buenas del trabajo profesional del notario. Debido a esto; ambos comparecientes llegaron al acuerdo de realizar el documento público con el notario.

Indican que desean ejecutar un traspaso en escritura pública por la venta de la propiedad, ubicada en Hacienda Gregal, en Curridabat, y que quieren que esta sea tramitada por el despacho del Licenciado. Este procede a consultar al señor Ernesto si se encuentra conforme, a lo que manifiesta que está completamente de acuerdo. “El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado.” (Código Civil, 1887, artículo 1008).

Una vez verificado con los usuarios que han hecho la rogación del servicio, las partes indican al notario que el motivo de la venta es porque la señora Trejos, desea realizar un viaje largo, de un

mes aproximadamente por Europa y Asia, con el fin de disfrutar de su jubilación con unas merecidas vacaciones. Doña Amalia también comenta; que conoce muy bien a Don Ernesto ya que es su vecino de toda la vida, y por ello; deseaban dejar esa propiedad en manos de alguien conocido por un tema de valor sentimental. Don Ernesto por su lado manifiesta, que la propiedad en la que vive actualmente, la comparte con su esposa y con su hija que está casada. Por lo que desea en un futuro darle esta propiedad a su hija, para que ella viva con su esposo, y de esta forma; el convivir en la nueva casa con su esposa. Mismo que van a comprarle a Doña Amalia por medio de la sociedad donde él es único socio y representante legal.

Doña Amalia indica que la propiedad va ser vendida a la sociedad por 100 millones de colones, pero que se le van a pagar un total de 75 millones de colones por medio de transferencia bancaria, y que le resto va a cancelarlo en los 4 meses siguientes. Por lo que desean que se realice una hipoteca, por un monto de 25 millones a favor de doña Amalia, mismos pagaderos sin intereses corrientes solo moratorios. Es decir; desean que la sociedad se constituya deudora de la señora Trejos.

El notario pregunta a don Ernesto si está de acuerdo y este indica que sí.

El Licenciado, le consulta a don Ernesto el por qué, él era un solo socio, si de acuerdo al código de comercio para tener una sociedad anónima se necesitan mínimo dos socios, el compareciente indica que anteriormente era dos personas, pero que el segundo socio; quien era su hermano, le cedió todas las acciones y quiso dejarle toda la sociedad únicamente a él, pues este, se fue a vivir fuera de Costa Rica hace más de 10 años.

La formación de una sociedad anónima requerirá:

- a) Que haya dos socios como mínimo y que cada uno de ellos suscriba por lo menos una acción;
- b) Que, del valor de cada una de las acciones suscritas a cubrir en efectivo, quede pagado cuando menos el veinticinco por ciento en el acto de la constitución; y
- c) Que en acto de la constitución quede pagado íntegramente el valor de cada acción suscrita que haya de satisfacerse, en todo o en parte, con bienes distintos del numerario.

(Código de Comercio, 1964, artículo 104)

“El hecho de que todas las acciones de una sociedad anónima lleguen a pertenecer a una sola persona, no es causa de disolución de la sociedad.” (Código de Comercio, 1964, artículo 202).

Una vez habiendo escuchado a ambas partes, de manera clara y concisa, así como entender lo que necesitan hacer con el acuerdo que han pactado, el notario comienza a darles el asesoramiento legal necesario que mejor se apega a sus necesidades exteriorizadas. De conformidad a los lineamientos y principios que rigen a los notarios, como lo son: el principio de Probidad u honestidad, el cartulario debe ser y comportarse de manera escrupulosa, recta, íntegra, honrada, proba y honesta. Entendido esto como contenido de una conducta profesional.

Debe, además, tener presente el principio de Ciencia y conciencia, donde debe aplicar el conocimiento técnico y su diligencia responsable en la práctica profesional. El principio de veracidad, con el deber de expresar en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, y ajustarse a los hechos. Presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes y cada suceso, así como tener imparcialidad como representante del estado. Por ello, debe el Licenciado actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes; no ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad le obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil.

Como notario debe ser desinteresado, y recibir la remuneración de ley por sus servicios, y hacer prevalecer la correcta formación legal, la voluntad de los comparecientes y carecer de interés patrimonial o de cualquier otra índole en los negocios en que interviene. Es su deber asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad. Tiene el notario que actuar con decoro, de forma discreta, mesurada y honorable ante los comparecientes, así como ser garante de la libre voluntad y velar que los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad; ya sea por el engaño, la presión o la astucia.

Una cosa muy importante que debe prevalecer es la transparencia, ya que se tiene la obligación de brindar a las partes la misma asesoría e información, no reservándose para sí, elementos que podrían viciar su voluntad negocial, y, por último; ser correcto con el cobro de honorarios, es decir; cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal.

Expresado lo anterior, se procede con la asesoría a los usuarios. En primer lugar, el notario les pregunta, si vienen por voluntad propia, y no bajo amenaza. A lo que los usuarios responden, que vienen absolutamente por voluntad propia.

Una vez constatado esto, el notario procede a explicarles de lo que se trata, el acto notarial que van a hacer este día. A lo que empieza describiendo una breve reseña de la figura de la compraventa y de la hipoteca. Les explica el Licenciado Carvajal, que la compraventa es un contrato consensual por el cual el vendedor se obligaba a entregar la cosa al comprador y este a pagar un precio cierto en dinero, es decir; el vendedor y/o dueño de la propiedad en este caso: Doña Amalia, le traslada el derecho del dominio de la propiedad a otra persona llamada comprador, en este caso en cuestión: la Sociedad Anónima Cafetalera La Unión S.A a través de su representante Don Ernesto.

Sigue explicando que, para este contrato, se define la cosa u objeto del contrato, para el cual; en esta situación sería la casa de habitación ubicada en Hacienda Gregal, Curridabat. Y hace énfasis, además, que en el contrato de compraventa es donde especifica en valor de la casa, el pago y la entrega. También les aclara el notario, que como ellos plantearon, lo que desean hacer, es necesario que estén completamente de acuerdo con lo que han acordado ambos con respecto al pago, ya que un parte va ser pagado en el momento de que se firme el traspaso y que la parte restante será cancelada en un plazo de 4 meses. De forma que la propiedad será gravada con una hipoteca en primer grado a favor de doña Amalia; la transmitente, hasta que la sociedad le cancele el pago total dentro de los 4 meses siguientes en un solo tracto.

El notario ratifica con las partes si está en lo correcto, a lo que ellos responden que sí, que, así es como desean hace el trato.

El Licenciado, además; les dio una breve y clara explicación de lo que consiste la figura de la hipoteca, haciendo alusión que sirve para asegurar el cobro de una obligación en caso de incumplimiento, por lo que esta condición, da al acreedor; en este caso Doña Amalia, el derecho de sacar a remate la finca dada en garantía, siguiendo los procedimientos legales respectivos, y así saldar la deuda con el dinero obtenido de venta, en caso de incumplimiento por no pago.

Procede el notario a su vez, a darles a los comparecientes una reseña de lo que la ley estipula con respecto al acto jurídico, y menciona que el Código Civil (1887) se estipula que: “Además de las condiciones indispensables para la validez de las obligaciones en general, para las que nacen de contrato se requiere el consentimiento y que se cumplan las solemnidades que la ley exija.” (Artículo 1007). Continúa manifestando, que: “El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado. La manifestación puede ser hecha de palabra, por escrito o por hechos de que necesariamente se deduzca.” (Código Civil, 1887, artículo 1008).

Una vez escuchado esto por parte de los usuarios, estos manifiestan que se encuentran de acuerdo con lo explicado.

Otra parte no menos importante, es que el notario también explica y detalla, cuales serán los costos relativos a la inscripción, el pago de honorarios, timbres, impuestos de traspaso, IVA, y demás rubros. Todo esto conforme se encuentra establecido en el Decreto ejecutivo N°41930-JP Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, en los artículos 74,75,106,107 y 108. Confirma adicionalmente cual será la forma de pago bajo la que se cancelarán los montos de la escritura, y como deben proceder a firmar.

El Licenciado les recalca que un contrato tiene fuerza de ley, esto con el propósito de ambos comparecientes tengan el conocimiento que están ante un acto jurídico regulado por la normativa costarricense.

“Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.” (Código Civil, 1887, artículo 1022). Explica también, que cuando se realice la venta entre ambos, este acto pasa a ser perfecto y adquiere carácter legal. El Código Civil (1887) indica que: “La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.” (Artículo 1049)

De este mismo modo; la ley estipula que: “Si la promesa de vender una cosa mediante un precio determinado o determinable ha sido aceptada, da derecho a las partes para exigir que la venta se lleve a efecto.” (Código Civil, 1887, artículo 1053).

Además de lo expuesto, jurisprudencialmente se ha indicado a través del pronunciamiento de la Sala de Casación, En la resolución número 63 de las 14:30 horas del 3 de agosto de 1951 y la resolución número 193 de las 15:00 horas del 18 de diciembre de 1974 que:

Mediante el contrato de compraventa una persona, denominada vendedor, transmite o se obliga a transmitir a otra, llamada comprador, la propiedad de un bien corporal a cambio del pago de un precio determinado. De conformidad con los artículos 1007, 1008 y 1049 del Código Civil y 442 del Código de Comercio, este contrato se perfecciona desde que hay acuerdo en cosa y precio. “El contrato de compraventa, por ser de carácter consensual, se perfecciona con el solo consentimiento de las partes, independientemente del otorgamiento de la escritura

Las sentencias de Casación N° 68 de las 10:10 horas del 16 de agosto de 1951 y N° 116 de 16:45 horas del 20 de diciembre de 1966 afirman también que:

Tanto la cosa, como el precio que por ella se paga; deben estar determinados en el contrato. O al menos deben ser determinables mediante elementos objetivos estipulados en la contratación misma, pues de lo contrario la venta no nace válidamente a la vida jurídica, o se tratará de una figura distinta de la compraventa.

La Sala Primera de Casación, en la sentencia número 340, del 05 de diciembre de 1990, se ha pronunciado también sobre el concepto de la Compraventa y la define como: “un contrato traslativo de dominio mediante el cual una persona, denominada vendedor, transmite o se obliga a transmitir a otra, llamada comprador, la propiedad de un bien corporal a cambio del pago de un precio determinado”.

El notario explica a las partes también, que de conformidad con el artículo 1049 del Código Civil se considera perfecta la compraventa desde que las partes convienen en cosa y precio; y que en el numeral 442 del Código de Comercio se encuentra la concordancia con dicha norma Civil.

El Código de Comercio (1964) indica que: “Cuando las partes traten de viva voz, ya sea reunidas o por teléfono, el contrato de compra-venta que de ahí resulte quedará perfecto desde que se convenga en cosa y precio, y demás circunstancias de la negociación.” (Artículo 442).

El Licenciado Carvajal, exterioriza a las partes que la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en su Sentencia número 357, de las 14:40 horas del año 1990 toca a su vez el tema de la corporalidad del objeto:

El medio legal para traspasar a título oneroso la propiedad de un bien corporal, “*inter vivos*”, es: (a) el contrato de compraventa, si se paga una suma de dinero a cambio; (b) la permuta, si se entrega otro bien como contraprestación (artículo 1100 del Código Civil); o (c) la dación en pago, si se traslada como pago total o parcial de una deuda. En consecuencia, cuando los artículos 1049 del Código Civil y 442 del Código de Comercio expresan que hay venta desde que se produce el acuerdo en “cosa y precio”, se refieren entonces a una cosa corporal y a una suma de dinero.

También explica el profesional notarial, que la figura de la hipoteca funciona como un mecanismo de defensa o de protección antes el deudor, en caso de que este último, no pueda hacer frente a la deuda y cumplir con lo pactado. Así está estipulado en la legislación nacional.

El Código Civil (1887) menciona que: “La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.” (Artículo 409).

Expresa, además, que: “El inmueble hipotecario y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.” (Código Civil, 1887, artículo 409).

Este cuerpo normativo, también profundiza sobre la venta de una finca hipotecada:

Siempre que haya de venderse judicialmente la finca hipotecada, se citará a todos los acreedores hipotecarios.

Si la finca se vende en concurso o quiebra o por ejecución del acreedor hipotecario primero en grado, la recibirá el comprador libre de gravamen.

Si la venta se hace por ejecución de un hipotecario de grado inferior, el comprador recibirá la finca con los gravámenes anteriores de condición no cumplida o de plazo no vencido; pero si los créditos anteriores fueren ya exigibles, también la recibirá el comprador libre de gravámenes y el precio de ella se distribuirá entre los acreedores según el orden de sus respectivos créditos. (Código Civil, 1887, artículo 417)

Por otra parte, Brenes (1981) conceptualizó de excelente forma la figura de la hipoteca, siendo este un gravamen que recae sobre el inmueble, en este caso dicho concepto, le sirve al notario para asesorar a las partes, sobre qué es esta figura y a qué conlleva la obligación.

La hipoteca es un derecho real constituido sobre un inmueble, para asegurar el cumplimiento de una obligación. Lo más común es que el deudor sea el hipotecante, como dueño del inmueble; pero bien puede ocurrir que un tercero que nada debe, preste al deudor su garantía real. En este último caso si para satisfacer la obligación, la cosa hipotecada se vende, o su dueño, para evitar la venta, verifica el pago, el que prestó la garantía se subroga en los derechos del acreedor, en la proporción en que satisfaga la deuda.

La constitución del gravamen no da al acreedor facultad alguna para gozar del bien hipotecado: sólo le concede privilegio para que con su producto se pague el monto de su crédito. El dueño del inmueble permanece en posesión de él y puede ejercer todos los atributos del dominio compatibles con el derecho de la persona a cuyo favor se ha establecido la seguridad. (p.13)

El notario, hace saber a las partes la anterior descripción. Principalmente a don Ernesto, para que lo tenga presente en caso de incumplir con la obligación de pagar.

El Licenciado Carvajal, les comento a las partes lo anteriormente dicho, así mismo se tomó el tiempo de leerles un extracto de jurisprudencia y un poco de doctrina. También abarcó cada

artículo relacionado, presente en la normativa vigente del país, para que de esta manera; no les quedara ninguna duda del tema que van a pactar en el acto notarial.

Las partes manifiestan haber quedado satisfechos con toda la explicación de la compraventa y la hipoteca. Así como lo relativo al traspaso del inmueble, manifiestan que comprenden lo indicado por el notario, y agradecen al mismo. Por último; confirman ante el Licenciado su deseo de seguir con el proceso del traspaso.

### ***Fase redactora***

Una vez que se ha concluido con el asesoramiento a las partes, y se han expuesto y entendido por estas los puntos anteriores, el notario procede a solicitarle a ambos comparecientes los requisitos que les pidió trajeran a la cita, como lo son: las cédulas de identidad, el número de la finca, el número de cedula jurídica, la copia del plano catastrado de la propiedad, entre otros. Esto con el fin de ir cumpliendo cada uno de los pasos estipulados en la normativa legal costarricense para la escritura de compraventa y la constitución de hipoteca a favor del transmitente.

El notario, una vez teniendo esos datos, procede a hacer una serie de estudios previos a la escritura, entre los que se pueden mencionar: con las cédulas de identidad; verificar que sean las personas que dicen ser y que el documento entregado tenga validez y vigencia. El notario además toma una copia de los documentos de identidad para su archivo de referencias.

La identificación de las partes, es consecuente de lo indicado en el Código Notarial (1998):

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo. En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente. (Artículo 39)

A su vez, se procede a sustentar el archivo de referencias, como bien lo señala el Código Notarial (1998) al indicar: “Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.” (Artículo 47).

Una vez identificadas plenamente las partes, el notario procede a sacar del Registro las certificaciones de nacimiento y de estado civil de los usuarios, así como a hacer un estudio registral para verificar que las personas no se encuentren fallecidas. El Licenciado también procede a

verificar el Registro de la Propiedad, que la finca en venta esté libre de gravámenes y que el dueño registral sea doña Amalia. Así mismo, se constata que no existan más dueños de la matrícula indicada.

Se verifican las medidas de la finca, y se corrobora el número de finca brindada. En este mismo acto, se procede a verificar la personería jurídica, sacando una certificación literal de la sociedad, y procede a corroborar a su vez, que la información indicada por el señor Ernesto sea que corresponde de acuerdo al Registro de Personas Jurídicas.

Para continuar con la comparecencia, de conformidad con el Código Notarial (1998) se habla que:

En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros. (Artículo 83)

Como se esta frente a la comparecencia de un representante legal, es importante tomar en cuenta lo indicado por el Código Notarial (1998) sobre este las representaciones:

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

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

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

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

Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder. (Artículo 84)

Es relevante también mencionar lo que indica la ley, sobre las escrituras públicas relativas a inmuebles que debe consignarse en la escritura: “Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.” (Código Notarial, 1998, artículo 88).

Para proseguir con la escritura, es importante que, el notario siga lo indicado en el Código Notarial (1998), en relación a las constancias:

Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:

- a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.
- b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario. (Artículo 90)

También el notario, hace estudio un estudio previo en la Municipalidad de Curridabat, con el fin de verificar que la propiedad se encuentra el día con las obligaciones tributarias, y que el valor de la propiedad este actualizado como lo indica la Ley de impuesto sobre Bienes Inmuebles (1995)

Los sujetos pasivos de bienes inmuebles deberán declarar, por lo menos cada cinco años, el valor de sus bienes a la municipalidad donde se ubican. El valor declarado se tomará como base del impuesto sobre bienes inmuebles, si no se corrigiere dentro del período fiscal siguiente a la presentación de la declaración, sin perjuicio de que la base imponible se modifique, según los artículos 12 y 13 (\*) de la presente Ley. (Artículo 16)

Como puntos finales se mencionan a las partes, las advertencias notariales y las constancias que se utilizaron para dar veracidad al documento, todo esto basado en los artículos 89 ,90, 91 y 93 del Código Notarial. El notario en cumplimiento de los artículos citados, se advirtió a los declarantes sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad. Da constancia, de que se han identificado plenamente a los comparecientes, así como que los documentos que presentaron los comparecientes son auténticos y merecen veracidad.

### ***Fase Legitimadora***

Terminando con el otorgamiento, el cual se hace constar mediante la lectura del documento a viva voz a los comparecientes, ratificando previamente no tienen ningún impedimento auditivo; se consigna su debida aprobación, finalizando con la fecha, hora exacta y el lugar donde se realizó la comparecencia, así como las firmas de todos los declarantes incluyendo del notario autorizante al final del protocolo.

Se expide un primer testimonio basado en los artículos 112, 113, 114, 115, 116 y 117 del Código Notarial, mismo presentado en papel de seguridad, y estampado con el sello blanco y el sello de tinta del notario. Esto, como requisito necesario para poder llevarlo cumplir con las solemnidades requeridas para la inscripción, de conformidad a la norma Notarial.

En continuación a lo anterior, y como requerimiento dado en los artículos 26 y 27 del Código Notarial para la fecha 16 de enero del año 2022, procede el notario a entregar su índice de actuaciones, correspondiente a la primera quincena del mes de enero, esto al Archivo Notarial como lo pide la norma.

Dicho índice, va con su respectivo timbre, donde efectivamente consta el traspaso de la venta de la propiedad que realizó el notario, conservando para sí, una copia respectiva de entregado.

El notario para finalizar su actuación procede a subir el testimonio a Ventanilla Digital, para lograr la inscripción tanto de la compraventa, como del gravamen.

Y una vez se encuentre lista dicha inscripción, hará llegar a las partes el estudio registral del bien, ya con el nuevo estado.

## Instrumento Notarial

Escritura



### PROTOCOLO

1	LIC ANDRES BASTOS CAVALLINI FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCION
2	NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA MEDIANTE
3	RESOLUCION DNN-DE-0018-2023: HACE CONSTAR QUE ESTE ES EL TOMO NUMERO
4	UNO DEL PROTOCOLO QUE SE AUTORIZA AL NOTARIO WALTER ANTONIO CARVAJAL
5	ALFARO QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN NOMBRAMIENTO PLENO Y QUIEN
6	TAMBIEN SUSCRIBE ESTA RAZÓN. CONTIENE DOSCIENTAS HOJAS REMOVIBLES DE
7	PAPEL DE OFICIO NUMERADAS DEL UNO AL DOSCIENTOS CON NUMERO Y SERIE
8	TRES MIL CIENTO CUARENTA -UNO CUATRO CERO B UNO A LA TRES MIL CIENTO
9	CUARENTA B DOS CUATRO CERO LAS CUALES SE ENCUENTRAN SIN UTILIZAR Y EN
10	PERFECTO ESTADO DE CONSERVACION Y LIMPIEZA. SE AGREGAN Y CANCELAN LOS
11	TIMBRES DE LEY MEDIANTE ENTERO BANCARIO EXTENDIDO POR EL BANCO DE
12	COSTA RICA NUMERO UNO DOS TRES TRES CUATRO SEIS CUATRO CINCO SIETE
13	CUATRO SIETE. EL CUAL SE ARCHIVA EN ESTA OFICINA DE CONFORMIDAD CON EL
14	ARTICULO DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO DEL CODIGO FISCAL-SAN JOSE A LAS
15	ONCE HORAS DEL SEIS DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTITRES REFERENCIA: UNO
16	OCHO OCHO OCHO SIETE OCHO-ULTIMA LINEA.
17	
18	
19	
20	<b>NÚMERO DOS.</b> Ante mí, Licenciado WALTER CARVAJAL ALFARO, Notario
21	Público con oficina en la ciudad de de San José, Hatillo Centro Oficentro
22	Constela oficina número once primer piso, comparece el señora Amalia Trejos
23	Montealegre, mayor, Viuda, Pensionada, vecina de la Provincia de San José
24	Curridabat, Lomas de Ayarco, Los Olivos, otras señas: de Casa blanca de dos
25	plantas trescientos metros al sur y cuatrocientos al este del parque , casa
26	número treinta y uno, portadora de la cédula de identidad número uno cero
27	dos cuatro cinco cero nueve ocho uno, y Ernesto Guardia Montes, mayor,
28	casado en Primeras nupcias, Administrador, vecino de la Provincia de San
29	José Curridabat, Hacienda Gregal casa doscientos veinte frente a Jardines
30	Florales ,portador de la cédula de identidad número un trece cero seis cero

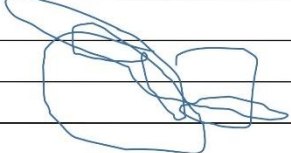


1 ciento ochenta y tres, en su condición de apoderado generalísimo sin límite  
 2 de suma de la sociedad Cafetalera La Unión Sociedad anónima, domiciliada  
 3 en San Jose, Santa ana Pozos, Centro Corporativo forum uno, edificio G,  
 4 primer piso, oficina NCC, con cédula jurídica número tres ciento uno ochenta  
 5 y siete treinta y cuatro veintitrés, Sociedad y personería debidamente  
 6 inscritas y vigentes de la cual da fe el suscrito Notario con vista en el sistema  
 7 digitalizado del Registro de Personas Jurídicas, al tomo veinte diez y siete,  
 8 asiento veinte veintitrés noventa y tres, consecutivo diez y siete,  
 9 subsecuencia veinte diez y siete, y la cédula de persona jurídica antes  
 10 indicada , **El suscrito notario da fe que en cumplimiento de los**  
 11 **requisitos establecidos en el artículo treinta y dos ter del Código de**  
 12 **Comercio, el señor Ernesto Guardia Monge está debidamente**  
 13 **autorizado para la compraventa del inmueble descrito anteriormente,**  
 14 **con vista en el acta de asamblea extraordinaria número dos, por la**  
 15 **cual se protocolizaron los acuerdos de la asamblea general**  
 16 extraordinaria de accionistas de Cafetalera La Unión sociedad anónima  
 17 celebrada a las diez horas del catorce de enero del año dos mil veinticuatro ,  
 18 testimonio que guardo en mi Archivo de Referencias.**Y DICEN:** Que el  
 19 primero le vende al segundo quien acepta, libre de gravámenes y  
 20 anotaciones, por la suma de cien millones de colones, y al día en el pago de  
 21 los impuestos municipales y territoriales, la finca inscrita en el Registro  
 22 Inmobiliario que se describe así: partido de provincia de San José, folio real  
 23 matrícula número cuarenta y dos tres sesenta, que es terreno destinado  
 24 a finca de trescientos metros apta para construir, ubicado en el distrito San  
 25 Juan Curridabat, cantón La Unión, con una cabida de quinientos metros  
 26 cuadrados y los siguientes linderos Norte: Calle Publica, Sur: Acceso seis,  
 27 Este Finca ciento dieciocho, Oeste: Finca ciento Veintiuno, plano catastrado  
 28 número C-cero nueve cuatro cinco seis tres nueve-dos mil cuatro. El precio  
 29 de venta del inmueble antes descrito es de CIEN MILLONES DE COLONES de  
 30 los cuales el comprador cancela en este acto a entera satisfacción del



## PROTOCOLO

1 | vendedor, la suma de SETENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES. Continúa  
 2 | manifestando el comprador que promete pagar a la orden del vendedor, el  
 3 | resto del precio, es decir la suma de VEINTICINCO MILLONES DE COLONES,  
 4 | obligándose a cancelar en el domicilio del acreedor, en una sola cuota dentro  
 5 | de cuatro meses, es decir junio treinta del dos mil veinte cuatro, Con intereses  
 6 | moratorios del cinco por ciento mensual. En garantía del capital adeudado,  
 7 | sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución,  
 8 | impone hipoteca en grado primero, sobre el inmueble adquirido en el  
 9 | presente acto. El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y  
 10 | demás trámites del juicio ejecutivo. La finca responderá, para el caso de  
 11 | remate, por la suma de capital adeudado veinticinco millones de colones La  
 12 | Hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble,  
 13 | así como cualquier exceso de cabida. El suscrito Notario advierte a los  
 14 | comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y  
 15 | renunciaciones, los cuales entendidos de ellas las aceptan. Asimismo, el suscrito  
 16 | Notario hace constar, que agrega a su archivo de referencias una copia del  
 17 | documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del  
 18 | informe registral y del plano catastrado de la propiedad. El  
 19 | compareciente Ernesto Guardia Montes debidamente apercibido por el  
 20 | suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense  
 21 | para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades  
 22 | civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:**  
 23 | **A)** Que en este acto ha pagado al compareciente Amalia Trejos Montealegre  
 24 | el monto de setenta y cinco millones de colones los cuales han sido  
 25 | cancelados mediante transferencia de la cuenta bancaria número uno diez mil  
 26 | cuatrocientos veinticuatro, del Banco Nacional De costa Rica con  
 27 | fecha quince del mes de enero del año dos mil veinticuatro a las dieciséis  
 28 | horas y quince minutos. **B)** Que por otra parte ha cancelado al notario el  
 29 | monto de un millón ciento cinco mil ochocientos sesenta y siete colones con  
 30 | treinta cinco centavos, por concepto de Timbres, impuestos y honorarios,

1 monto que se ha cancelado mediante Transferencia de la cuenta bancaria  
2 número mil setecientos ochenta cuatro veinte, del Banco Nacional de Costa  
3 Rica con fecha dieciséis del mes de enero del año dos mil veinticuatro a las  
4 diecisiete horas. **C)** Ambas sumas de dinero provienen de Ganancias de la  
5 Sociedad Cafetalera La Unión Sociedad Anónima, **provenientes de la venta**  
6 **y distribución e importación de café producido en la zona de tierras**  
7 **blancas, Cartago. D)** Que el bien que adquiere el día de hoy, no será  
8 destinado a ninguna actividad ilícita. **E)** Que realiza la presente declaración  
9 en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número  
10 siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias  
11 psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación  
12 de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y  
13 acepta. EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE: **A)** Que advirtió al declarante  
14 sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a  
15 plenitud y aceptó de conformidad **B)** Que deja constancia en su Protocolo de  
16 Referencias de **toda la documentación relacionada con el origen de los**  
17 **recursos** y la forma de pago de la presente transacción y **C)** Que ha  
18 identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la  
19 citada ley. **ES TODO.** Extiendo un primer testimonio para los comparecientes.  
20 Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban y juntos  
21 firmamos en la ciudad de San José, a las dieciséis horas con quince minutos del  
22 quince de enero del año dos mil veinticuatro.

23   

24

25

26

27

28

29

30

WALTER CARVAJAL LAFARO  
1 0 8 8 4 0 4 2 2 0



**Razón Notarial**

El suscrito Notario con vista en la matriz da fe que: En relación a la declaración jurada léase correctamente: C) Ambas sumas de dinero provienen de Ganancias de la Sociedad Cafetalera La Unión Sociedad Anónima, provenientes de la venta y distribución e importación de café producido en la zona de tierras blancas, Cartago. Es todo, en San José, veintiocho de febrero del año dos mil veinticuatro. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Walter Carvajal Alfaro  
Notario.



## Testimonio

**NÚMERO DOS.** Ante mí, Licenciado WALTER CARVAJAL ALFARO, Notario Público con oficina en la ciudad de de San José, Hatillo Centro Oficentro Constela oficina número once primer piso, comparece el señora Amalia Trejos Montealegre, mayor, Viuda, Pensionada, vecina de la Provincia de San José Curridabat, Lomas de Ayarco, Los Olivos, otras señas: de Casa blanca de dos plantas trescientos metros al sur y cuatrocientos al este del parque , casa número treinta y uno, portadora de la cédula de identidad número uno cero dos cuatro cinco cero nueve ocho uno, y Ernesto Guardia Montes, mayor, casado en Primeras nupcias, Administrador, vecino de la Provincia de San José Curridabat, Hacienda Gregal casa doscientos veinte frente a Jardines Florales ,portador de la cédula de identidad número un trece cero seis cero ciento ochenta y tres, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad Cafetalera La Unión Sociedad anónima, domiciliada en San Jose, Santa ana Pozos, Centro Corporativo forum uno, edificio G, primer piso, oficina Norte Costado Centro, con cédula jurídica número tres ciento uno ochenta y siete treinta y cuatro veintitrés, Sociedad y personería debidamente inscritas y vigentes de la cual da fe el suscrito Notario con vista en el sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas, al tomo veinte diez y siete, asiento veinte veintitrés noventa y tres, consecutivo diez y siete, subsecuencia veinte diez y siete, y la cédula de persona jurídica antes indicada , **El suscrito notario da fe que en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo treinta y dos ter del Código de Comercio, el señor Ernesto Guardia Monge está debidamente autorizado para la compraventa del inmueble descrito anteriormente, con vista en el acta de asamblea extraordinaria número dos, por la cual se protocolizaron los acuerdos de la asamblea general** extraordinaria de accionistas de Cafetalera La Unión sociedad anónima celebrada a las diez horas del catorce de enero del año dos mil veinticuatro , testimonio que guardo en mi Archivo de Referencias. **Y DICEN:** Que el primero le vende al segundo quien acepta, libre de gravámenes y anotaciones, por la suma de cien millones de colones, y al día en el pago de los impuestos municipales y territoriales, la finca inscrita en el Registro Inmobiliario que se describe así: partido de provincia de San José, folio real matrícula número cuarenta y dos tres sesenta, que es terreno destinado a finca de trescientos metros apta para construir, ubicado en el distrito San Juan Curridabat, cantón La Unión, con una cabida de quinientos metros cuadrados y los siguientes linderos Norte: Calle Publica, Sur: Acceso seis, Este Finca ciento dieciocho, Oeste: Finca ciento Veintiuno, plano catastrado número C-cero nueve cuatro cinco seis tres nueve-dos mil cuatro. El precio de venta del inmueble antes descrito es de CIEN MILLONES

DE COLONES de los cuales el comprador cancela en este acto a entera satisfacción del vendedor, la suma de SETENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES. Continúa manifestando el comprador que promete pagar a la orden del vendedor, el resto del precio, es decir la suma de VEINTICINCO MILLONES DE COLONES, obligándose a cancelar en el domicilio del acreedor, en una sola cuota dentro de cuatro meses, es decir junio treinta del dos mil veinte cuatro, Con intereses moratorios del cinco 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 veinticinco millones de colones 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. El compareciente Ernesto Guardia Montes 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 Amalia Trejos Montealegre el monto de setenta y cinco millones de colones los cuales han sido cancelados mediante transferencia de la cuenta bancaria número uno diez mil cuatrocientos veinticuatro, del Banco Nacional De costa Rica con fecha quince del mes de enero del año dos mil veinticuatro a las dieciséis horas y quince minutos. **B)** Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de un millón ciento cinco mil ochocientos sesenta y siete colones con treinta cinco centavos, por concepto de Timbres, impuestos y honorarios, monto que se ha cancelado mediante Transferencia de la cuenta bancaria número mil setecientos ochenta cuatro veinte, del Banco Nacional de Costa Rica con fecha dieciséis del mes de enero del año dos mil veinticuatro a las diecisiete horas. **C)** Ambas sumas de dinero provienen de Ganancias de la Sociedad Cafetalera La Unión Sociedad Anónima, **provenientes del venta y distribución de café producido en la zona de Tierras Blancas, para importación.** **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. **ES TODO.** Extiendo un primer testimonio para los comparecientes. Es todo. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, manifiestan que la aprueban y firmamos en la ciudad de San José, a las dieciséis horas con quince minutos del quince de enero del año dos mil veinticuatro. Amalia Trejos Montealegre (ilegible) -----Ernesto Guardia Montes (ilegible)-----Lic Walter Carvajal Alfaro (ilegible). Lo anterior es copia fiel de la escritura número UNO visible al folio UNO VUELTO AL DOS VUELTO del tomo UNO de mi protocolo. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el acto del otorgamiento de la original. -----

**RAZÓN NOTARIAL:** El suscrito Notario da fe que los derechos de inscripción de la presente escritura fueron cancelados mediante el Sistema de Internet del Banco de Costa Rica, bajo los enteros número cincuenta y dos millones ciento Trece mil quinientos ochenta y dos, cuarenta y un millones ciento doce mil quinientos ochenta y tres, cuarenta y dos millones ciento doce mil quinientos ochenta y cuatro. San José, quince de enero del dos mil veinticuatro. ----



## Protocolización de acta de Asamblea.

1

**ESCRITURA NUMERO TRES:** Ante mí, **Lic. Walter Carvajal Alfaro**, Notario Público con oficina en la ciudad de de San José, Hatillo Centro Oficentro Constela oficina número once primer piso, comparece: **ERNESTO GUARDIA MONTES**, mayor, casado en Primeras nupcias, Administrador, vecino de la Provincia de San José Curridabat, Hacienda Gregal casa doscientos veinte frente a Jardines Florales, portador de la cédula de identidad número uno – cero ciento ochenta y seis – cero ciento trece, en su condición de Presidente de la Junta Directiva, y debidamente autorizado para comparecer ante notario público a efecto de protocolizar el Acta número dos, debidamente autorizado al efecto, procedo a protocolizar el acta número dos: Asamblea General Extraordinaria de Socios, celebrada en su domicilio social, sita en San José, Santa Ana Pozos, Centro Corporativo fórum uno, edificio G, primer piso, oficina Norte Costado Centro, y dando fe con vista en el libro de actas que a efecto lleva dicha sociedad, que en lo conducente dice así: “**ACTA NUMERO DOS:** Asamblea General Extraordinaria de Socios de la sociedad denominada **CAFETALERA LA UNIÓN, SOCIEDAD ANONIMA** con cédula de persona jurídica número tres ciento uno ochocientos setenta y tres mil cuatrocientos veintiséis, celebrada en su domicilio social sita en San José, Santa Ana Pozos, Centro Corporativo fórum uno, edificio G, primer piso, oficina NCC, a las diecisiete horas del día primero de enero del año dos mil veinticuatro, con la asistencia de **Ernesto Guardia Montes**, quienes representan la totalidad del capital social. Preside la asamblea **ANA MARIA GUEVARA LOPEZ cedula uno ciento dos ciento trece**, fiscal y actúa como secretario, **JULIAN GIL MONTES cedula dos trescientos uno cuatrocientos dos**, como vicepresidente **JUAN DEL MONTE PEÑA cedula uno ciento veinte doscientos cuatro**. Presente la totalidad del capital social se prescinde del trámite de previa convocatoria y se toman los siguientes acuerdos por unanimidad, los que se declaran firmes. **Primero:** Que la señora Amalia Trejos Montealegre es dueña del inmueble el cual tiene las siguientes características **FINCA FOLIO REAL Matricula:** doscientos ocho mil ciento ochenta y seis -B -triple cero, de la **Provincia:** San José, **Finca:** cuarenta y dos tres sesenta, **Naturaleza:** Para construir con dos casas, **Situada:** en el Distrito cinco San Juan Curridabat, cantón La Unión, de la provincia de San José. **Linderos:** Norte: Calle

1

2

Publica, **Sur: acceso seis, Este:** finca ciento dieciocho, **Oeste:** Finca Veintiuno, **Mide:** quinientos metros cuadrados, **Plano:** C-cero nueve cuatro cinco seis tres nueve-dos mil cuatro. **Segundo:** Se acuerda y autoriza por parte de la Asamblea General de Socios, al señor **Ernesto Guardia Montes**, mayor, casado en Primeras nupcias, Administrador, vecino de la Provincia de San José Curridabat, Hacienda Gregal casa doscientos veinte frente a Jardines Florales, portador de la cédula de identidad número uno – cero ciento ochenta y seis – cero ciento trece, **PRESIDENTE** con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, para que realice la compraventa de la propiedad antes descrita, perteneciente a la señora **AMALIA TREJOS MONTEALEGRE**, mayor, Viuda, Pensionada, vecina de la Provincia de San José Curridabat, Lomas de Ayarco, Los Olivos, otras señas: de Casa blanca de dos plantas trescientos metros al sur y cuatrocientos al este del parque , casa número treinta y uno, portadora de la cédula de identidad número uno cero dos cuatro cinco cero nueve ocho uno. **Tercero:** Se autoriza al señor **Ernesto Guardia Montes**, en su condición de presidente para que elija al notario de su preferencia para que protocolice los acuerdos tomados en la presenta Asamblea. **Cuarto:** Se aprueban estos acuerdos por unanimidad de votos, no habiendo más asuntos que tratar se tienen por definitivamente aprobados estos acuerdos y se levanta la sesión una hora después de iniciada”. *El suscrito Notario da fe de lo siguiente: a) Que lo transcrito es copia fiel y exacta del original del acta número dos asentada en el libro número uno de Actas de Asamblea de Socios, legalizado debidamente por el Registro Nacional, b) Que los acuerdos tomados lo fueron por unanimidad y se encuentran firmes, c) Que el acta está firmada por los llamados a hacerlo, d) Que en la asamblea estuvo presente el quorum de ley, e) Que la asamblea se celebró en cumplimiento de los requisitos legales, f) De la existencia actual de la sociedad con vista de la inscripción practicada en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional bajo la Cédula de Persona Jurídica tres- ciento uno- trescientos veintinueve mil novecientos ochenta; g) Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral setenta y siete del Código Notarial que lo omitido en la transcripción del acta que mediante este instrumento se protocoliza, no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito. Asimismo, que según lo dispuesto en el artículo ciento cinco del*

2

3

*Código Notarial*, he adjuntado una copia del acta protocolizada a mi archivo de referencias. Es todo. Leída el acta preinserta y confrontada con su original, resulta conforme por lo que el suscrito notario autoriza esta escritura en la ciudad de San José a las diez horas del dieciséis de enero del año dos mil veinticuatro. Walter Carvajal Alfaro---- (ilegible)----. **LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO DOS, VISIBLE A FOLIO CUATRO FRENTE Y VUELTO DEL TOMO PRIMERO DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y EXPIDO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO MOMENTO DE OTORGAR LA MATRIZ**

3

## ARCHIVO DE REFERENCIAS EXPEDIENTE 13 02 2024

- Cédulas de los comparecientes.
- Certificación literal de registro de la propiedad matrícula # 0042360 000.
- Certificación de personería jurídica 3-101-873423
- Certificaciones de nacimientos de ambos comparecientes.
- Plano Catastro
- Copia de Acta de Asamblea
- Certificación de Bienes Inmuebles.
- Cotización de costos por monto de valor fiscal según RGN.
- Revisión en FODESAP que la sociedad se encuentra al día
- Revisión que la sociedad este al día con la CCSS
- Revisión que la sociedad este al día en Hacienda
- Factura electrónica.
- Copia de recibido del Índice Notarial.





REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 459554---000

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 459554 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO** CURRIDABAT  
**PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

**CANTON** CURRIDABAT

**LINDEROS:**

NORTE : GONZALO ARRIETA Y HETELBERTO MENA

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : MARILU CECILIANO JIMENEZ

OESTE : MARILU CECILIANO JIMENEZ

**MIDE:** QUINIENTOS METROS CUADRADOS  
**PLANO:**SJ-0398291-1997

5

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00122231 000		FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 100,000,000

**PROPIETARIO:**

AMALIA TREJOS MONTEALEGRE

CEDULA IDENTIDAD 102450981

ESTADO CIVIL: VIUDA

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0444-00001001-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FORMA PAGO: RECIBIDOS

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-JUL-1997

OTROS:

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

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CERTIFICACION DE PERSONERIA JURIDICA NUMERO DE**  
**CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1647283-2023**  
**PERSONA JURIDICA: 3-101-873423**

**DATOS**  
**GENERALES**

**RAZON SOCIAL O DENOMINACION: CAFETALERA LA UNION SOCIEDAD ANONIMA**

**ESTADO ACTUAL: INSCRITA**

**DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 2017 ASIENTO: 201793 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 20/03/2017**

**DOMICILIO: SAN JOSE-SANTA ANA POZOS, CENTRO CORPORATIVO FORUM UNO, EDIFICIO G, PRIMER PISO, OFICINA NCC LAW OBJETO/FINES (SINTESIS): EJERCICIO AMPLIO DEL COMERCIO, ACTIVIDAD TURISTICA, BIENES RAICES, AGRICOLA, INDUSTRIAL, EXPORTACION Y AFINES, VENDER, COMPRAR, HIPOTECAR, PIGNORAR, RENDIR FIANZAS Y GARANTIAS, OTORGAR FIDEICOMISOS. PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA: INICIO: 20/03/2017 VENCIMIENTO: 20/03/2123**

**NUMERO LEGALIZACION: 4062001301359**

**FECHA LEGALIZACION: 20/03/2023**

**ADMINISTRACION**

**PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: GERENTE Y AGENTE RESIDENTE NOMBRADOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL**

**REPRESENTACION**

CORRESPONDE AL GERENTE LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1253 DEL CODIGO CIVIL. DICHO PERSONERO ESTARA AUTORIZADO

PARA SUSTITUIR SU MANDATO EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO, ASI COMO OTORGAR Y REVOCAR TODA CLASE DE PODERES, SIN PERJUICIO TODO ELLO DE CONTINUAR EN EL EJERCICIO DE SU REPRESENTACION.

**NOMBRAMIENTOS**

**FECHA DE INSCRIPCION: 20/03/2017 CARGO: GERENTE**

**OCUPADO POR: ERNESTO GUARDIA MONTES CEDULA DE INDETIDAD: 1-1306-0183**

**REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL**

**VIGENCIA: INICIO: 20/03/2017 VENCIMIENTO: 20/03/2123**

**FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE 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 10 HORAS 08 MINUTOS Y 30 SEGUNDOS, DEL 06 DE NOVIEMBRE DE 2023. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.mpdigital.com](http://www.mpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.

SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A [mpdigital@mp.go.cr](mailto:mpdigital@mp.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.

1/1/24, 9:53

servicioelectorales.tse.go.cr/chc/detalle\_nacimiento\_imp.aspx

1/1/2024  
9:52[← Regresar](#)

**TRIBUNAL SUPREMO DE  
ELECCIONES REGISTRO CIVIL  
INFORME  
REGISTRAL  
NACIMIENTO**

<b>Número de Cédula:</b>	<b>10245 0981</b>
<b>Nombre:</b>	<b>AMALIA</b>
<b>Primer Apellido:</b>	<b>TREJOS</b>
<b>Segundo Apellido:</b>	<b>MONTEALEGRE</b>
<b>Conocido/a Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	<b>30/09/1955</b>
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	<b>HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE</b>
<b>Nacionalidad:</b>	<b>COSTARRICENSE</b>
<b>Estado Civil:</b>	<b>VIUDA</b>
<b>Hijo/a de:</b>	<b>ELADIO TREJOS SIBAJA</b>
<b>Y:</b>	<b>MA DE LOS A MONTEALEGRE HERNANDEZ</b>
<b>Empadronado/a:</b>	<b>SI</b>
<b>Fallecido/a:</b>	<b>NO</b>
<b>Marginal:</b>	<b>NO</b>

\*\*\*\*\* ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ULTIMA LINEA \*\*\*\*\*

1/1/24, 9:54

servicioelectorales.tse.go.cr/chc/detalle\_nacimiento\_imp.aspx

1/1/2024  
9:53

**TRIBUNAL SUPREMO DE  
ELECCIONES REGISTRO CIVIL  
INFORME  
REGISTRAL  
NACIMIENTO**

<b>Número de Cédula:</b>	113060183
<b>Nombre:</b>	<b>ERNESTO</b>
<b>Primer Apellido:</b>	<b>GUARDIA</b>
<b>Segundo Apellido:</b>	<b>MONTES</b>
<b>Conocido/a Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	<b>28/12/1973</b>
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE
<b>Estado Civil:</b>	<b>CASADO</b>
<b>Hijo/a de:</b>	<b>ERNESTO GUARDIA TREJOS</b>
<b>Y:</b>	<b>JUANA MONTES HERNANDEZ</b>
<b>Empadronado/a:</b>	SI
<b>Fallecido/a:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

\*\*\*\*\* ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION \*\*\*\*\*

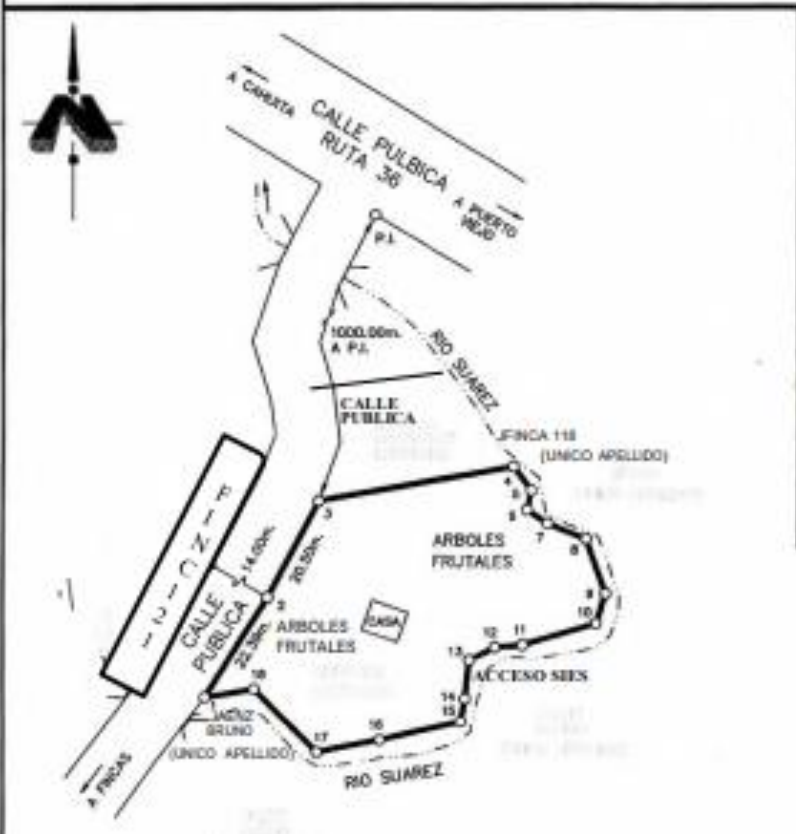
\*\*\*\*\* ULTIMA LINEA \*\*\*\*\*

REGISTRO INMOBILIARIO  
 U.S.-17-M SUBDIRECCIÓN catastro Nacional

CATASTRAL  
 INSCRIPCIÓN No:  
**7-2172028-2019**  
 Fecha: 06/05/2019 15:23:23  
 Registrador: SUNNY MORALES MORALES  
 CC: 982077039-82204804080386754

2004-0945639-C  
 05/12/2019 14:22:25  
 Reingreso

**et**  
**DA**  
 Contrato 839212  
 Fecha 05/12/2019  
 Visado CFA



P R O T E C T O

LINEA	AZIMUT	DIST. m
1 - 2	31°43'00"	22.39
2 - 3	27°42'00"	20.50
3 - 4	79°57'00"	37.00
4 - 5	142°17'00"	5.58
5 - 6	8208°00"	3.75
6 - 7	22°55'00"	4.58
7 - 8	112°05'00"	7.73
8 - 9	160°21'00"	10.98
9 - 10	197°32'00"	5.81
10 - 11	252°55'00"	14.37
11 - 12	265°21'00"	5.31
12 - 13	242°37'00"	5.42
13 - 14	185°00'00"	7.30
14 - 15	190°15'00"	4.45
15 - 16	256°36'00"	15.50
16 - 17	256°30'00"	12.04
17 - 18	315°50'00"	16.90
18 - 1	250°15'30"	9.38

**NOTAS:**

LINDEROS EXISTENTES.  
 LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES  
 ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR: 00'00" LINEAL= 0.01m.  
 MODIFICA A LOS PLANOS N: L-16/25-1974 Y AL L-1423768-2010  
 ESTE PLANO REPRESENTA LA CASA QUE SE ENCUENTRA EN EL INTERIOR DEL TERRENO QUE SE LEVANTO EN EL PROGRAMA DE APORTE  
 DE PLANO SURTA LOS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATÁSTRO.  
 AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33.



PROPIEDAD DE: **AMALIA TREJOS MONTEALEGRE** CEDULA JURIDICA No: 1-0245 0981 SITIA EN: LA UNION  
 DISTRITO J. LA UNION. ES PARTE DE  
**SOLCO REAL 13360-000**  
 CURRIDABAT AREA SEGUN REGISTRO 500ha.2  
 PROVINCIA CARTAGO

AREA: **2377** m<sup>2</sup> ESCALA: 1: 14000

**PROTECTOR:**  
 UNIC: 16511 FOLIO: 62 FECHA: MAYO-2019  
**CARLOS MANUEL CORDERO ROMERA**  
 TECNICO EN TOPOGRAFIA Y CATASTRO - T.T.C 2317



**MUNICIPALIDAD DE LA UNION**

**HACE CONSTAR QUE:**

De acuerdo a los registros sobre los Bienes Inmuebles la señora

**AMALIA TREJOS MONTEALEGRE CEDULA 01-0245-0981**

Es contribuyente según la ley 7509 y sus reformas y posee el siguiente bien inmueble en el Cantón de la unión, distrito La Unión.

<b>Nº FINCA</b>	<b>AREA</b>	<b>IMPONIBLE</b>	<b>ULTIMO AVALUO</b>
<b>0042360-000</b>	<b>500 M2</b>	<b>26,191,514.00</b>	<b>20 /01/ 2022</b>

Es contribuyente en Bienes Inmuebles y se encuentra al día con el pago de los mismos.

Con respecto a los registros de los demás tributos municipales se encuentra al día con el pago de los mismos.

Se extiende la presente constancia a solicitud de la interesada a las 10 horas del 05 de enero del 2024.

*JUAN MUÑOZ LOPEZ*

**INGENIERO JUAN MUÑOZ LOPEZ**

**Jefe en Bienes Inmuebles, Catastro y Valoración**





mayor entre valor fiscal y valor de  
traspaso:

26191514

Colones

Calcular precio

Timbres .....	¢234,277.00
Impuesto .....	¢392,872.71
Traspaso .....	¢392,872.71
Honorarios profesionales .....	¢423,643.92
IVA .....	¢55,073.71
Total aproximado .....	¢1,105,867.35

Una página insertada en aplicaciones.fodesaf.go.cr dice

La cédula 03101873423 a nombre de ... (sólo se consigna número de cédula)... no registra deuda con la DESAF, lo anterior en razón de que se encuentra al día con la CCSS o no está inscrito como patrono ante dicha institución. Consulta realizada el 10/02/2024 a las 15:26

Inicio Acerca del Fodesaf Gestión de Cobros Informativo de Datos Perfiles Contáctenos

Le ayudamos si usted es... [Inicio](#) | [Gestión de cobros](#) | Consulta de Patronos morosos

**Consulta Patronos morosos**

Nota: le recordamos que debe tener el Adobe Acrobat Reader actualizado para visualizarlo correctamente. [Enlace Actualizador](#)

Ministerio de Trabajo y Seguridad Social  
Dirección General de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares

ASISTENTE VIRTUAL

SEGURO SOCIAL COSTA RICA

**Consulta Morosidad Patronal**  
Dirección de Cobros

Inicio Reporte Patronos más Morosos Validar Documento Digital Buscar

Cumplimiento Art. 74 Ley Constitutiva CCSS

**Búsqueda de Patrono por Identificación**

Tipo Identificación: CEDULA JURIDICA  
Número Identificación: 30101873423  
Verificación de caracteres: \* 6 2 8 c e

**BUSCAR**

PATRONO / TI / AV AL DIA      Consulta realizada a la fecha 15-01-24

Nombre: CAFETALERA LA UNION SOCIEDAD ANONIMA  
Lugar de Pago: SAN JOSE  
Situación: AL DIA

Generar Documento Digital  
Validar Documento Digital

[Volver al Portal del Contribuyente ?](#)

## Consulta Situación Tributaria

Es una consulta de acceso público mediante la cual se podrá verificar la situación tributaria de los sujetos pasivos ante la Dirección General de Tributación... "haz clic para leer más"...

Tipo de identificación:  ?



Fecha y hora de consulta : 10/02/2024 15:36:55

Información			
Identificación:	CAFETALERA LA UNION S.A	Estado Tributario:	Inscrito ?
Nombre y/o Razón Social:	3-101-873423	Domicilio Fiscal:	REGISTRADO
Nombre Comercial:	---	Es Moroso:	NO
Administración:	Grandes Contribuyentes	Es Omiso:	NO
Sistema:	ATV	Fecha de Inscripción:	01/10/2000
Tiene información IPJ:	<input type="button" value="SI"/>	Fecha de Desinscripción:	---
		Fecha de Actualización:	14/09/2023

**Lic. Walter Carvajal Alfaro**

Cédula: 1 0884 0422  
 Tel: (506) 2547-6206 | (506) 6035-4102  
 San José, Costa Rica

**Factura Electrónica**

**Cliente:** Comercial Razon S.A.

**Cédula Receptor:** 108840422

**Condición Venta:** Contado

**Medio Pago:** Contado

**Consecutivo Electrónico:** 00200002010000008938

**Fecha:** 15/01/2024 | 7:06:28PM

**Clave:**

50614092300310101419400200002010000008938101008938

DESCRIPCIÓN	CANT.	PRECIO	TOTAL
Venta de finca 00459554	1.00	234,277.00	234,277.00

Subtotal: 816,516.63

**IMPUESTOS**

% IVA	Valor Base	Valor IVA	Vir. Compra
13%		55,073.71	816,516.63

**Total: 1,105,867.35**

**Monto en Letras:** un millón ciento cinco mil ochocientos sesenta y siete con treinta y cinco centimos

**DESGLOSE DEL PAGO**

Efectivo:

Cambio:

Autorizado mediante la resolución N° DGT-R-033-2024  
del

15 de enero del  
2024

Tiquete Electrónico generado por  
Signature: [www.gosocket.net](http://www.gosocket.net)

WALTER CARVAJAL ALFARO  
1 0 8 8 4 0 4 2 0



Índice de instrumentos autorizados por el Notario WALTER CARVAJAL ALFARO, a la primera quincena del mes de enero - Enero de 2024

Tomo	Folio inicial	Folio Final	Numero	Fecha	Hora	Acto o contrato	Partes
1	1F	2V	1	15-01-2024	16:15	COMPRAVENTA CON CONSTITUCION DE HIPOTECA	Amalia Trejos Montealegre y Ernesto Guardia Montes en representación de CAFETALERA LA UNION SOCIEDAD ANONIMA

San José, 16 de enero, 2024.



WALTER CARVAJAL ALFARO  
1 0 8 8 4 0 4 2 0



Índice de instrumentos autorizados por el Notario WALTER CARVAJAL ALFARO, a la primera quincena del mes de enero - Enero de 2024

Tomo	Folio inicial	Folio Final	Numero	Fecha	Hora	Acto o contrato	Partes
1	1F	2V	1	15-01-2024	16:15	COMPRAVENTA CON CONSTITUCION DE HIPOTECA	Amalia Trejos Montealegre y Ernesto Guardia Montes en representación de CAFETALERA LA UNION SOCIEDAD ANONIMA

San José, 16 de enero, 2024.



*RECIBIDO*



Estudio ya a nombre del nuevo propietario, y con la hipoteca constituida

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 459554---000

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 459554 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO** CURRIBADAT **CANTON** CURRIBADAT  
**PROVINCIA DE SAN JOSÉ**  
**LINDEROS:**

NORTE : GONZALO ARRIETA Y HETELBERTO MENA  
SUR : CALLE PUBLICA  
ESTE : MARILU CECILIANO JIMENEZ  
OESTE : MARILU CECILIANO JIMENEZ

**MIDE:**QUINIENTOS METROS CUADRADOS S  
**PLANO:**SJ-0398291-1997

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00122231 000	FOLIO REAL	

**VALOR FISCAL:** 100,000,000

**PROPIETARIO:**

CAFETALERA LA UNION SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA IDENTIDAD: 3101873423  
ESTADO CIVIL: SOCIEDAD ANONIMA  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MILLONES DE COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 0444-00001001-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
FORMA PAGO: RECIBIDOS  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-01-2024  
OTROS:

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

**HIPOTECA**

CITAS: 2011-09608-01-0003-001  
INICIA EL: 16-01-2024  
FINALIZA EL: 16-04-2024  
AFECTA A FINCA: 4-00212963 -000  
MONTO: VEINTICINCO MILLONES DE COLONES  
INTERESES: FIJO  
INICIA: 16 ENERO 2024  
VENCE: 16 MAYO 2024  
FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES, FIJAS Y CONSECUTIVAS  
RESPONDE POR: VEINTICINCO MILLONES DE COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD  
ACREEDOR  
AMALIA TREJOS MONTEALEGRE  
CEDULA 102450981  
DEUDOR  
CAFETALERA LA UNION SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA IDENTIDAD 3-101-873423

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## Referencias

- Bayona Triviño, M. A. (2019). *Los contratos de permuta, promesa de venta y compraventa, sus pactos accesorios, la lesión enorme y la jurisprudencia*: (ed.). Corporación de Estudios y Publicaciones. <https://elibro.net/es/lc/bibliouia/titulos/171997>
- Beaumont, R. (2011a). *Hipoteca para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador*. Código Civil [cc]. Ley 63, 1887. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica).
- Código de Comercio [Cco]. Ley 3284. Marzo 30 de 1964. (Costa Rica)
- Código Notarial [Cn]. Ley 7764, 1998. Noviembre 22 de 1998. (Costa Rica).
- Constitución Política [CoPol]. 1949. Noviembre 07 de 1949. (Costa Rica)
- Decreto ejecutivo N°41930-JP. (2022). *Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado*.
- Española, R.A. (2014). Obtenido de <https://www.rae.es/drae2001/hipoteca>
- EW. Gutierrez, & M. Muro, *Código Civil comentado* (3ª ed., Vol. V). Lima: Gaceta Jurídica.
- Guía de Calificación Registral de bienes Inmuebles. (2023). Registro Nacional. Tomado de [http://www.registronacional.go.cr/bienes\\_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf](http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf)
- LERNER, B. (1990). *Enciclopedia Jurídica OMEBA TOMO III*. Editorial Bibliografica Argentina.
- Ley No. 7509 de 1995. Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Mayo 09 de 1995. La Gaceta No. 116
- Musto, N. J. (2000). *Derechos reales* (Vol. 2). Buenos Aires: Astrea.
- Papaño, R., Kiper, C., Dillón, G., & Causse, J. (2004). *Derechos Reales* (2ª ed., Vol. 1). Buenos Aires: Astrea.
- París Rodríguez, H. (2003). *Los contratos privados en la jurisprudencia de casación*.
- Real Academia Española. (2001). *Hipoteca*. Diccionario de la Lengua Española Edición 22.
- Sala Primera de Casación de la Corte Suprema de Justicia. Jurisprudencia sobre compraventa. No 340-1990.
- Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Jurisprudencia sobre corporalidad. No 357-1990.
- SEQUEIRA, J. Y. (1990). *La hipoteca y la prenda naval, comparacion y aplicacion en sistema judicial costarricense*. Cijul en Línea.
- Serrano, E., & Serrano Gómez, E. (2005). *Manual de Derechos Reales*. Madrid: Edisofer.