

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

CARRERA DE DERECHO

**COMPRA - VENTA DE UN INMUEBLE 1995
CASO SEIS VEINTE**

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

**ANA ELIZABETH MOLINA
ESPINOZA**

SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

**SEDE ARANJUEZ
FEBRERO, 2020**

Contenido

Introducción	2
Descripción del caso	2
Propósito del análisis del caso	3
Marco normativo	10
Análisis jurídico del caso	27
Argumentación Jurídica	35
Instrumento notarial	39
Referencias bibliográficas	55
Apéndice A	56
Apéndices B	57
Apéndices C	60
Apéndices D	61

Introducción

Descripción del caso

Caso seis-veinte

El señor Mariano Montes Pérez, se apersono a su notaria y expuso la siguiente situación. Que él es poseedor desde hace más de treinta años de un inmueble con una casa de habitación, donde actualmente reside. La propiedad está ubicada en Tibás.

Que dicho inmueble aparece registralmente a nombre de una cooperativa, de la cual el formo parte hace mucho tiempo. La cooperativa aún se encuentra en operación.

La cooperativa le vendió a él dicho terreno por quince mil colones, hace aproximadamente 25 años. Nunca se hizo el traspaso, lo único que conserva son los recibos de que él le hizo a la cooperativa donde se indica claramente que es por la compra de la propiedad. El señor Mariano le mostró los recibos de pago. Don Mariano desea que usted le haga el traspaso para que todo esté en orden.

Las calidades de don Mariano Montes Pérez, mayor de edad, soltero, Gerente de Negocios, portador de la cédula de identidad número dos- cero tres seis tres – cero cinco cuatro dos, vecino de San José, Tibás, San Juan de la panadería La Espiga Dorada cien metros al sur.

Para el presente caso de investigación en adelante la cooperativa se llamará Cooperativa Los Amigos Responsabilidad Limitada y esta domiciliada en San José, La Uruca, doscientos metros al oeste de la Fábrica Pozuelo, con la cédula jurídica número tres- uno cero uno- ero seis dos cinco.

Las calidades del Gerente General de la Cooperativa, Arturo José González Campos, Mayor de edad, soltero, Gerente General, vecino de Heredia, San Isidro; San Francisco, Urbanización la Mutual, casa siete, portador de la cédula de identidad número dos – cero seis cinco siete – cero siete dos cuatro

Nos encontramos ante una venta de un inmueble estipulada en el Código Civil, artículo 1049. “La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio” (p. 168), y siguientes.

Por la compra – venta, no se realizó la respectiva escritura pública, desde luego no se podía inscribir a nombre de don Mariano.

El recibo que muestra don Mariano única prueba de que el pagó la suma de quince mil colones hace ya veinticinco años, cuenta con todas las formalidades establecidas en el Código de Civil en su artículo 622. “Por los depósitos que reciba el Banco entregará un comprobante o recibo que contendrá como requisitos mínimos el lugar de su emisión, la fecha, el nombre del Banco, el del Mariano y la suma recibida. Dicho recibo deberá llevar para ser válido, un sello o marca del Banco, que sea garantía de seguridad para ambas partes” (p. 118).

La propiedad en la actualidad está a nombre de la Cooperativa según certificación literal emitida por el Registro Nacional de la Propiedad y no ha sufrido ningún movimiento por lo que su valor fiscal es de quince mil colones.

Ser socio de la Cooperativa al momento de comprar el terreno hace veinticinco años, no tiene relevancia alguna, pretender hacer algún tipo de reclamo por esa condición.

Propósito del análisis del caso

Para lograr el objetivo se deberá confeccionar una escritura pública, el cual es un instrumento con una estructura establecida por el Código Notarial en su artículo 81, nos dice que la escritura consta de tres partes a saber: “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” (pp. 200-201).

La solemnidad de este instrumento público tiene una trascendencia legal que surte efectos jurídicos. Se deberá presentar en el Registro Nacional de la Propiedad para su debida inscripción.

Confeccionar la escritura pública requiere de un estudio precartular por parte del notario, deberá de reunir una serie de requisitos para lograrlo plasmar la voluntad de las partes, apegado al marco de legalidad y los principios notariales.

Primera parte de la escritura pública.

La primera parte en introducción se deberá consignar el: encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. Según el código notarial en el artículo 82.- Encabezamiento (p. 202).

NÚMERO UNO. Ante mí: ANA ELIZABETH MOLINA ESPINOZA, Notaria Pública con oficina abierta en San Juan de Tibás San José, de la Iglesia Católica un kilómetro al oeste edificio color blanco oficina número veintiuno

El código notarial en el artículo 83 - Comparecencia (p.202).

Se apersonan a mi notaria, a realizar un acto con trascendencia legales, sobre un bien inmueble, por lo que es necesario identificar de manera detallada a las personas físicas, se deberá solicitar su cédula de identidad, la cual debe estar al día y en buenas condiciones, se deberá guardar copia en el archivo de referencia.

Ejemplo del instrumento público del caso en estudio que es de mi autoría.

Comparecen los señores **MARIANO MONTES PERÉZ**, mayor de edad, soltero, Gerente de Negocios, portador de la cédula de identidad número dos- cero tres seis tres – cero cinco cuatro dos, vecino de San José, Tibás, San Juan de la panadería La Espiga Dorada cien metros al sur y **ARTURO JOSÉ GONZÁLEZ CAMPOS**, Mayor de edad, soltero, Gerente General, vecino de Heredia, San Isidro; San Francisco, Urbanización la Mutual, casa siete, portador de la cédula de identidad número dos – cero seis cinco siete – cero siete dos cuatro.

El código notarial en su artículo 84 (p. 204). Expone claramente cómo debe consignarse las representaciones con poderes.

En el caso de estudio está involucrada una persona jurídica, como notaria debo dar fe basada en certificado estudio registral que la Cooperativa Los Amigos Responsabilidad Limita, está debidamente inscrita, certificado emitido por el Registro Nacional de la Propiedad, que indique de la inscripción del Poder General concedido por la cooperativa del Gerente General quien tiene la representación, facultades como Apoderado General, de la personería con vista de su inscripción en el Registro Público de Asociaciones Cooperativas, el cual es parte del Registro de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo.

Ejemplo del instrumento público del caso en estudio que es de mi autoría.

En su condición de Apoderado General limitado a la suma de sesenta mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos De América, de su representada “**COOPERATIVA LOS AMIGOS REponsabilidad Limitada**” con cédula jurídica número TRES- CERO CERO CUATRO – SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO, con domicilio social en San José, La Uruca, doscientos metros al oeste de la Fábrica Pozuelo, personería que consta en el Registro Público Sección Mercantil, bajo las citas de presentación al **TOMO: UNO NUEVE NUEVE CUATRO, ASIENTO: UNO NUEVE NUEVE CUATRO OCHO**, personería de la cual da fe la suscrita notaria que se encuentra inscrita y vigente, se guarda una copia en su archivo de referencias. Y con facultades necesarias para este acto, de lo cual la suscrita notaria da fe, con vista en el Acta del Consejo de Administración, protocolizada por la Notaria Patricia Ocampos Salas, acta que se encuentra en el archivo de referencias de la suscrita notaria

Segunda parte de la escritura pública.

El código notarial en sus artículos 86 y 87. Nos habla de, “los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes” (p. 211).

En el caso en particular, es el Consejo de Administración, es quien puede autorizar al Gerente General, se realice la venta del bien inmueble, se debe estipular el acta que se resolvió la autorización con fecha y hora. Se debe describir de manera detallada el bien inmueble, se realiza comprando un estudio registral del cual se debe guardar copia en el archivo de referencias, se deberá comprar el plano y verificar que este tenga el visado municipal, comprar certificado de que la propiedad esta con los impuestos al día, y solicitar a la municipalidad el valor actual de la propiedad.

Se redactó de forma detallada lo solicitado por mi Mariano, apegado a la norma jurídica, logrando que surta los efectos legales necesarios.

En el código notarial en el artículo 88.- “Escrituras públicas relativas a inmuebles Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos” (p. 212).

Ejemplo del instrumento público del caso en estudio que es de mi autoría.

y **DICEN: PRIMERO:** LA COOPERATIVA LOS AMIGOS RESPONSABILIDAD LIMITADA **VENDE** al señor MARIANO MONTES PERÉZ de calidades antes mencionadas, quien acepta libre de gravámenes y anotaciones, la finca que se describe de la siguiente manera; **MATRICULA NÚMERO CINCO SIETE DOS CUATRO CERO UNO – CERO CERO CERO, NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR, SITUADA EN EL DISTRITO NUMERO UNO SAN JUAN DEL CANTON NUMERO TRECE TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ, QUE COLINDA AL NORTE GANADERIA LA SIERRA LIMITADA, AL SUR GANADERIA LA SIERRA LIMITADA, AL ESTE CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE QUINCE METROS, AL OESTE GANADERIA LA SIERRA LIMITADA, **MIDE QUINIENTOS METROS CUADRADOS, PLANO NÚMERO UNO – DOS SEIS CUATRO TRES UNO DOS SEIS, SEGUNDO:** Ambas partes pactan la venta en este acto, en la suma de quince mil colones exactos, recibidos a entera satisfacción, según consta en factura número mil doscientos uno, con fecha del doce de agosto de mil novecientos noventa y cinco, SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO, la venta fue perfecta hace veinticinco años entre las partes, CONTINUA TOMANDO NOTA EL REGISTRO.

Tercera parte de la escritura pública.

Conclusión

En el código notarial en el artículo 89, se estipulan todo lo que deberá contener la conclusión esta incluirá, “las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización” (p. 212).

Las constancias

En código notarial en el artículo 90 nos habla de 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 (p. 213).

El otorgamiento

En el código notarial en su artículo 91, nos refiere a la solemnidad del acto, donde se realiza la “lectura en voz alta de la escritura pública a los comparecientes y estos dan su consentimiento y aprobación al acto estando de acuerdo en todo” (p. 215).

En el código notarial en su artículo 92 nos habla de autorización. Deberá contener “el lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura. Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones. Las firmas de los comparecientes y la mía como notaria autorizando el acto” (p. 215).

Ejemplo del instrumento público del caso en estudio que es de mi autoría:

ES TODO. Expido un primer testimonio para el rogante. Leído lo escrito a los comparecientes a quienes advertí del valor y trascendencia legal de sus acciones, lo aprueban y juntos firmamos en San Juan de Tibás, a las quince horas treinta minutos del cinco de febrero del año dos mil veinte.

Archivo de referencias

Se deberá guardar en un ampo, todos los documentos que utiliza el notario, para realizar una escritura, documentos tales como: copia de un documento válido que permita la identificación de los comparecientes, certificaciones literales, plano, certificaciones de personerías jurídicas y representaciones de personas jurídicas, poderes, actas, facturas o recibos. Estos documentos deberán estar debidamente foliados.

Está contemplado en el código notarial en su artículo 47.- 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” (p. 176).

Protocolo de copia de Instrumentos Públicos

Es necesario realizar una copia a cada instrumento público que realice el notario, y guardarla en ampo, de manera consecutiva. Establecido en el código notarial en su artículo 48.- Copias de instrumentos públicos. “Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren” (p. 179).

Índices Notariales

El notario tiene la responsabilidad de presentar quincenalmente de manera ordenada cronológicamente el índice de sus actuaciones, donde consignara todos los instrumentos públicos que ha realizado en su protocolo. En el código notarial en su artículo 26.- Deber de presentar índices. “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” (p. 128).

Testimonios

Se deberá realizar en papel de seguridad, una réplica de la Escritura Pública que se consignó en el protocolo, adicionalmente deberá de agregarse el engrose.

Otro instrumento público que como notaria debo emitir en el caso, es el testimonio se referencia en el código notarial en el artículo 113.- Expedición de testimonio. “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” (p. 253).

La forma correcta de cómo se confecciona un instrumento público como lo es el testimonio se encuentra en el código notarial en su artículo 114.- Estructura de los testimonios. “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” (p. 255).

Para diferenciar de la escritura pública el testimonio deberá contener al final del documento el engrose, la redacción de este párrafo, está guiada en el código notarial en el artículo 115.- Engrose

El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia.

Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva.

El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello (p. 256).

Propósitos del análisis del caso

El objetivo que se pretende por parte de don Mariano es que la propiedad sea inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad a su nombre. Para lograr nuestro objetivo se deberán realizar toda una argumentación jurídica a la Cooperativa para solicitarles se realice la Compra-venta del inmueble.

Don Mariano procede con todo el derecho a presentar formal reclamo del bien inmueble ante la Cooperativa, esperando no encontrar ninguna controversia por parte del Gerente General y el Consejo de Administración. Que, mediante acuerdo consignado en el libro de actas, se autorice al gerente General a realizar la venta del Inmueble, pudiendo facilitar la tramitología necesaria, logrando resolver el caso de estudio.

Se realizara el estudio a la propiedad, verificando que cumpla con todos los requisitos que solicita el Registro Nacional de la Propiedad, y que la Cooperativa este constituida según, las normas establecidas en la Ley de Asociaciones y Cooperativas N° 4179 y cumpliendo con lo estipulado en el Registro de Nacional de la Propiedad, Ministerio de Trabajo, Ministerio de

Hacienda, se pudo determinar que La Cooperativa Los Amigos Responsabilidad Limitada, está debidamente inscrita, y actualizada en todas sus obligaciones tributarias. Indispensable para realizar la compra-venta del inmueble.

Se obtiene una respuesta afirmativa por parte de la Cooperativa, no existe en el caso controversia por ninguna de las partes. Por lo que se procede con la confección de la escritura pública del inmueble.

Las Fuentes de información utilizadas en el caso de investigación:

Se utilizaron diferentes fuentes de información para argumentar, justificar el caso tales como: Código Notarial de Costa Rica 1998, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Ley de Asociaciones y Cooperativas N° 4179, Ministerio de Hacienda, INFOCOOP, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Área Registral-2014, Código Civil de Costa Rica, Código de Comercio de Costa Rica.

MARCO NORMATIVO

El registro nacional de la Propiedad nos facilita un sitio en internet en su página oficial, La Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Área Registral-2014. Nos permite revisar una vez confeccionada la escritura, todas las formalidades que se requieren con el propósito de que no lleve errores. En el caso de estudio la escritura pública que realizare en una compra venta de un inmueble entre una persona física y una persona jurídica.

Esto es la parte aplicada en el caso, de La Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Área Registral-2014. Ver apéndices B

Código Civil de Costa Rica

El Código Civil de Costa Rica, afirma que solamente serán inscribibles los bienes inmuebles que se presente en un instrumento público, como lo es la escritura pública, que solamente el notario público está autorizado para emitirla en su protocolo. Artículo 450.- “Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto” (p. 53).

La venta que realiza la Cooperativa a don Mariano podemos encontrarla establecida en el Código Civil en el Artículo 1049 “La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio” (p. 168).

El Código Civil nos permite fundamentarnos para realizar el reclamo de lo venta en su artículo 1053 “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” (p. 169).

Continua el Código Civil respaldando las acciones, para realizar el reclamo respectivo de la propiedad en su, Artículo 1066 “En la venta y en la promesa obligatoria de venta, si el dueño de la cosa se negare a llevar adelante el contrato, o no quisiere llenar las formalidades legales, tendrá derecho el acreedor para que el juez, en nombre del renuente, formalice el convenio, otorgue la escritura y le haga entrega de la cosa” (p. 171).

De las obligaciones del vendedor

El Código Civil nos habla de las obligaciones del vendedor en nuestro caso la Cooperativa, en sus artículos: 1070 “El vendedor está obligado a entregar la cosa vendida en el lugar en que ésta se encontraba al tiempo del contrato” (p. 172). Artículo 1071 “Si el vendedor no entrega la cosa en el tiempo convenido, el comprador podrá a su elección pedir, o la resolución de la venta o que se le ponga en posesión de la cosa. Si el vendedor no hubiere efectuado la tradición, por caso fortuito o fuerza mayor, no habrá lugar a la resolución” (p. 172). Artículo 1072 “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” (p. 172).

De las obligaciones del comprador

El Código Civil nos habla de las obligaciones del comprador en nuestro caso don Mariano, en sus artículos: 1083 “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” (p. 174). Artículo 77 “En todos los documentos, facturas, anuncios o publicaciones de la

sociedad, la razón o denominación deberá ser precedida o seguida de las palabras “Sociedad de Responsabilidad Limitada”, “Limitada” o sus abreviaturas. La omisión de este requisito hará incurrir a los socios en responsabilidad solidaria e ilimitada, por los perjuicios ocasionados a terceros con tal motivo” (p. 24). Artículo 622. “Por los depósitos que reciba el Banco entregará un comprobante o recibo que contendrá como requisitos mínimos el lugar de su emisión, la fecha, el nombre del Banco, el del Mariano y la suma recibida. Dicho recibo deberá llevar para ser válido, un sello o marca del Banco, que sea garantía de seguridad para ambas partes” (p. 118).

Reglamento del Registro Público N° 26771-J

Artículo 51.-Requisitos para que los documentos puedan ser anotados e inscritos. Para que los documentos mencionados en el artículo 47 puedan ser anotados e inscritos deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Estar constituidos en escritura pública, sentencia ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para este efecto.
- b) Cumplir las formalidades que dispongan las leyes.
- c) Estar escritos en español, a máquina de escribir o impresora de cómputo, en tinta negra o azul y cuyos rasgos sean claramente visibles, con el objeto de que su imagen pueda ser capturada por los medios tecnológicos en uso.
- d) No contener abreviaturas, salvo en el caso de protocolizaciones.
- e) No tener raspaduras, borrones o enmiendas, salvo que estuvieren debidamente salvadas por el notario, por nota al pie.
- f) Consignar el número de cédula de las personas físicas o jurídicas que son parte del contrato. En el caso de extranjeros, el número de documento de identificación personal y su clase; en el caso de menores debe indicarse el partido, el tomo y asiento de inscripción del nacimiento en el Registro Civil.
- g) Indicar siempre el número o matrícula y provincia de la finca objeto del acto o contrato.

h) En cuanto a el Registro Mercantil, las escrituras no deben referirse a más de una sociedad y, si se tratare de reforma de los estatutos de sociedades, deben transcribirse íntegramente las cláusulas reformadas.

i) En cuanto a documentos otorgados en el extranjero, éstos deberán observar las formalidades de la Ley Orgánica de Notariado y del Código Civil.

j) Cumplir las demás formalidades que exijan las leyes. (p. 16)

Código Notarial de Costa Rica

El Código Notarial de Costa Rica en su artículo 39.- **Identificación de 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 (p. 167).

Son todos los documentos necesarios para fundamentar la escritura pública y están establecidos en el Código Notarial de Costa Rica en su artículo 47.- 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” (p. 176).

Con el objetivo de un control estricto de las escrituras que como notario debe llevarse, el Código de Costa Rica en su artículo 48.- Copias de instrumentos públicos. “Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio” (p. 179).

El notario público deberá cumplir con todas las formalidades que establece el artículo 73 del Código Notarial de Costa Rica, “deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución” (p. 192). Cuando confeccione un instrumento público en su protocolo.

Según lo estipulado en el Código Notarial en el artículo 74. No deberá el notario público consignar en un instrumento público: “En los documentos notariales, no deben usarse abreviaturas, símbolos ni signos, salvo los de puntuación, ortografía y los autorizados por la ley; tampoco deben expresarse los números con cifras, excepto si se tratare de certificaciones hechas mediante fotocopias o cuando se transcriban literalmente documentos u otras piezas” (p. 195).

Deberá el notario realizar copia de todo instrumento notarial que consigne en su protocolo así lo estipula el Código Notarial en su artículo 77.- Copia o certificación parcial de documentos. “Cuando se transcriba o certifique parte de un documento, asiento, pieza o matriz, debe advertirse, bajo la responsabilidad del notario, que se trata de una transcripción en lo conducente, y que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito” (p. 197).

El testimonio será el documento que se presenta en el registro para su inscripción, este debe de cumplir con requisitos, establecidos en el Código Notarial en su artículo 79.- Documentos registrales. “Los documentos sujetos a inscripción en los registros y las oficinas públicas, deben cumplir con lo establecido en este código, sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y reglamentos” (p. 200).

La estructura de cómo debe de confeccionarse la escritura pública se establece en el Código Notarial en su artículo 81.- Escritura. “La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización” (pp. 200-201).

El inicio de la escritura pública tiene una estructura definida en el Código Notarial en su artículo 82.- Encabezamiento. “Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno” (p. 202).

Se deberán de consignar todos los datos indispensables de las personas físicas y jurídicas según se detalla en el Código Notarial en su artículo 83.- Comparecencia. “En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación

que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros” (p. 202).

ARTÍCULO 84.- Representaciones

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

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

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

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

Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder (p. 204).

ARTÍCULO 86.- Antecedentes

El notario público consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento (p. 211).

ARTÍCULO 87.- Estipulaciones

El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos (p. 211).

ARTÍCULO 88.- Escrituras públicas relativas a inmuebles

Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos (p. 212).

ARTÍCULO 89.- Reservas y advertencias notariales

La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes (p. 212)

ARTÍCULO 90.- Constancias

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

- a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.
- b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario (p. 214).

ARTÍCULO 91.- Otorgamiento

Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados (p. 215).

ARTÍCULO 92.- Autorización

La autorización contendrá:

- a) El nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos.
- b) La indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley.
- c) La constancia que firman el notario público, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman.
- d) El lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura.
- e) Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones.
- f) Las firmas de quienes intervienen en la escritura o las huellas digitales de los comparecientes, en su caso.

Lo dispuesto en el artículo anterior y en los incisos b) a f) del presente artículo, deberá aparecer al final de la conclusión de la escritura (p. 215).

ARTÍCULO 93.- Lugar y orden de las firmas

Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código (p. 219).

ARTÍCULO 113.- Expedición de testimonio

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 (p. 253).

ARTÍCULO 114.- Estructura de los testimonios

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 (p. 255).

ARTÍCULO 115.- Engrose

El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia.

Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva.

El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello (p. 256).

ARTÍCULO 116.- Reproducción de testimonios

En los testimonios, la reproducción debe imprimirse de modo que se garantice la permanencia indeleble del texto (p. 256)

ARTÍCULO 117.- Clases de testimonios

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 (p. 256).

ARTÍCULO 167.- Obligación de dar recibo

Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente (p. 385).

Ley de Asociaciones Cooperativas N° 4179

Artículo 1°.- Declárase de conveniencia y utilidad pública y de interés social, la constitución y funcionamiento de asociaciones cooperativas, por ser uno de los medios más eficaces para el desarrollo económico, social, cultural y democrático de los habitantes del país (p. 1).

Artículo 2°.- Las cooperativas son asociaciones voluntarias de personas y no de capitales, con plena personalidad jurídica, de duración indefinida y de responsabilidad limitada, en las que los individuos se organizan democráticamente a fin de satisfacer sus necesidades y promover su mejoramiento económico y social, como un medio de superar su condición humana y su formación individual, y en las cuales el motivo del trabajo y de la producción, de la distribución y del consumo, es el servicio y no el lucro (p. 1).

De su clasificación

Artículo 15.- Las cooperativas son: de consumo, de producción, de comercialización, de suministros, de ahorro y crédito, de vivienda, de servicios, escolares, juveniles, de transportes, múltiples y en general de cualquier finalidad lícita y compatible con los principios y el espíritu de cooperación (p. 5).

Las cooperativas de producción de bienes y servicios que llenen los requisitos que esta ley establece en los Capítulos XI y XII, se clasificarán además como de cogestión o de autogestión, respectivamente.

Artículo 22.- Las cooperativas de vivienda tienen por objeto facilitar a sus asociados la construcción, adquisición, reparación o arrendamiento de sus viviendas. Las disposiciones legales vigentes sobre la construcción, concesión, arrendamiento o venta de casas baratas y las exenciones y facilidades que al respecto se hayan concedido o se concedan por leyes especiales, se aplicarán a esta clase de cooperativas en cuanto no se contradigan las normas de la presente ley.

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, por su capacidad técnica en el campo de la vivienda y por convenir a la realización de sus objetivos, deberá asesorar a las cooperativas de vivienda o a las de ahorro y crédito que efectúen préstamos para compra o construcción de viviendas, cuando éstas se lo soliciten, y colaborar con ellas en la vigilancia de la construcción, siguiendo las normas y especificaciones que dicte el INVU (p. 7).

De la constitución e inscripción

Artículo 29.-El registro, la inscripción y la autorización de la personería jurídica de las asociaciones cooperativas estará a cargo del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. El Registro Público de Asociaciones Cooperativas formará parte del Registro de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (p. 9).

Artículo 30.- Las asociaciones cooperativas constituidas en la forma que prescribe esta ley, tendrán plena personería jurídica (p. 9).

Artículo 31.- Las cooperativas se sujetarán a las siguientes condiciones:

a) Se constituirán con responsabilidad limitada, y de sus compromisos responderán el haber social y los asociados hasta por el monto de los aportes suscritos.

b) Se constituirán mediante asamblea que celebren los interesados, de la cual se levantará un acta.

c) No podrán constituirse mientras no está suscrito íntegramente el patrimonio social inicial y no se haya pagado, por lo menos, el 25% de importe total del mismo.

En el caso de las cooperativas de autogestión, este aporte inicial podría estar constituido por el compromiso de trabajo de los socios según lo que establezca el reglamento.

d) No podrá constituirse con un número menor de 20 asociados, exceptuándose las cooperativas de autogestión que se constituirán con un número no menor de 12 personas.

e) Tendrán su domicilio legal en el lugar donde realicen el mayor volumen de sus operaciones (p. 9).

Artículo 32.- Para que sea autorizado el inicio de sus actividades, las asociaciones cooperativas deberán presentar al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social los siguientes documentos:

a) El estudio de posibilidades, viabilidad y utilidad o factibilidad de la cooperativa de acuerdo a lo que establece el reglamento.

b) Copia del acta de la asamblea constitutiva de la asociación, con expresión del nombre, los dos apellidos, nacionalidad, domicilio, profesión u oficio de los miembros fundadores, el monto de los certificados de aportación suscritos y los que hubiera pagado cada uno, así como los nombres de los integrantes del consejo de administración, del gerente, del comité de vigilancia y de los otros comités que se hubieren designado, debidamente autenticada por un abogado.

c) Copia de los estatutos aprobados por la asamblea constitutiva, y

d) Certificación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo sobre la existencia del veinticinco por ciento del patrimonio social suscrito por los asociados, exceptuándose las cooperativas de autogestión que presentarán una certificación de la entidad pública donde conste la tenencia cierta del recurso de que se trate, o en su caso del trabajo expresado en día/hombre, que los socios se comprometen a aportar (pp. 9-10).

Artículo 34.- Para que una solicitud de inscripción pueda ser considerada y aceptada, los estatutos de la cooperativa deberán contener:

- a) Su nombre, en el cual deberán figurar la palabra "cooperativa", el nombre y las iniciales "R. L.". La denominación no podrá coincidir con la de otras asociaciones cooperativas ya inscritas.
- b) Su domicilio social.
- c) El objeto de la asociación y propósitos fundamentales.
- d) El monto del patrimonio social inicial, el número y el valor de los certificados de aportación en que se divide y la época y forma de pago, excepto en las cooperativas de autogestión.
- e) Deberes y derechos de los asociados.
- f) Las condiciones de admisión y retiro voluntario y las causas de exclusión de los asociados. Los asociados sólo podrán ser excluidos de una cooperativa con la aprobación de las dos terceras partes de los que estuvieren presentes en la asamblea que conozca del asunto.
- g) Las correcciones disciplinarias aplicables a los asociados.
- h) La forma de constituir, incrementar o reducir el patrimonio social.
- i) La forma de evaluar los bienes o derechos que hubieren aportado sus asociados.
- j) La forma y reglas de distribución de los excedentes obtenidos durante el respectivo ejercicio económico.
- k) La forma de traspasar los certificados de aportación y las limitaciones que al efecto se estipulen, excepto en las cooperativas de autogestión.

- l) Las garantías que deberá rendir el personal encargado de la custodia de los bienes y fondos de la asociación.
- m) Los requisitos que deberán llenarse para reformar los estatutos.
- n) El mes de cada año en que se reunirá la asamblea para elegir los órganos administrativos de la cooperativa, para conocer la rendición de informes, cuentas, distribución de excedentes, inventarios, balances, memorias y en general, para considerar todos los asuntos sobre los cuales dicha asamblea tenga jurisdicción.
- o) Las causas de disolución de la cooperativa y el método de efectuar su liquidación.
- p) La definición del órgano administrativo facultado para la promulgación de los reglamentos y operaciones internas; y
- q) Las demás estipulaciones y reglas que se consideren necesarias para el buen funcionamiento de la asociación, siempre que no se opongan a la presente ley (pp. 10-11).

Artículo 35.- Corresponde al gerente tramitar con el visto bueno del consejo de administración, la aprobación de los estatutos y del acta constitutiva; aceptar a nombre de la cooperativa, las modificaciones de los mismos que la autoridad correspondiente indique; y en general, firmar todos los contratos, órdenes de pago y documentos conducentes a tener por legalmente constituida la cooperativa (p. 11).

De la administración y funcionamiento

Artículo 36.-La dirección, la administración, la vigilancia y la auditoría interna de las asociaciones cooperativas estarán a cargo de:

- a) La asamblea general de asociados o de delegados.
- b) El consejo de administración.
- c) El gerente, los subgerentes y los gerentes de división.

- d) El comité de educación y bienestar social.
- e) El comité de vigilancia, el cual podrá ser sustituido por una auditoría interna, con al menos un contador público autorizado a tiempo completo, siempre y cuando así lo determine la asamblea general de asociados, para lo cual se requerirán al menos los dos tercios de los votos presentes.
- f) Los comités y las comisiones que puedan establecerse con base en esta ley y las que designe la asamblea general.

Las asociaciones cooperativas y los organismos de integración podrán establecer cualquier otro tipo de órganos, en procura del debido ordenamiento interno, en tanto no contravengan la presente ley ni los principios cooperativos (p. 11).

Artículo 39.- Corresponde a la asamblea la elección del consejo de administración y los comités que establezcan la ley y los estatutos (p. 12).

Artículo 46.- Corresponde al consejo de administración, que será integrado por un número impar no menor de cinco miembros, la dirección superior de las operaciones sociales, mediante acuerdo de las líneas generales a que debe sujetarse el gerente en la realización de los mismos, dictar los reglamentos internos de acuerdo con la ley o con sus estatutos, proponer a la asamblea reformas a los estatutos de la cooperativa y velar porque se cumplan y ejecuten sus resoluciones y las de la asamblea general de asociados o delegados.

También podrá conferir el gerente toda clase de poder, generalísimo, generales, especiales y especialísimos, para llevar a cabo su gestión administrativa, así como suspenderlo de su cargo o removerlo (p.13).

Artículo 47.- En sesión que deberá celebrarse después de la elección de nuevos miembros del consejo de administración se elegirán un presidente, un vicepresidente, un secretario, los vocales y las comisiones de trabajo que establezcan los estatutos (p. 37).

Artículo 48.- Los estatutos de cada cooperativa establecerán el quórum necesario para que el consejo de administración sesione válidamente, el cual, en ningún caso podrá ser inferior a la

mayoría absoluta de sus miembros. También establecerán los estatutos la forma de tomar los acuerdos (p. 37).

Artículo 49.-Corresponderá al comité de vigilancia electo por la asamblea, que se integrará con un número no menor de tres asociados, o a la auditoría mencionada en el inciso e) del artículo 36, el examen y la fiscalización de todas las cuentas y operaciones realizadas por la cooperativa. También deberá informar a la asamblea lo que corresponda.

Para el examen y la fiscalización de las mencionadas cuentas y operaciones, los respectivos estados financieros serán certificados por un contador público autorizado, o por los organismos cooperativos auxiliares que realicen labores de auditoría de conformidad con el artículo 95 de esta ley. Una vez certificados, se entregarán anualmente a los socios. Exclúyanse de esta obligación las cooperativas cuyo monto de operaciones esté por debajo del mínimo definido reglamentariamente.

La responsabilidad solidaria de los miembros del consejo de administración y del gerente, alcanza a los miembros del comité de vigilancia o al auditor interno, por los actos que éste no hubiere objetado oportunamente. Quedan exentos de esa responsabilidad los miembros del comité que salven expresamente su voto dentro del mes siguiente a la fecha en que se tomó el respectivo acuerdo (pp. 13-14)

Artículo 51.-La representación legal, la ejecución de los acuerdos del consejo de administración y la administración de los negocios de la cooperativa, corresponden al gerente, quien será nombrado por el consejo de administración. Para su remoción del cargo será necesario el voto de los dos tercios de los miembros del consejo.

El gerente será responsable ante el consejo y la asamblea de todos los actos relacionados con su cargo dentro de la cooperativa, y deberá rendir informes con la frecuencia que se indique en los estatutos, cuando el consejo de administración se los solicite. Para las ausencias temporales del gerente, el consejo de administración nombrará un gerente interino (p. 14).

Artículo 52.- Los miembros del consejo de administración y el gerente, que ejecuten o permitan ejecutar actos notoriamente contrarios a los intereses de la cooperativa, o que infrinjan la

ley o los estatutos responderán solidariamente con sus bienes de las pérdidas que dichas operaciones irroguen a la cooperativa, sin perjuicio de las demás penas que les corresponden. El director o gerente, que desee salvar su responsabilidad personal, solicitará que se haga constar su voto o criterio contrario en el libro de actas (p. 14).

Artículo 67.- El capital social estará compuesto por las aportaciones ordinarias en dinero efectivo, en bienes muebles e inmuebles, en derechos, en trabajo, industria, capacidad profesional o fuerza productiva que hagan los asociados y sus familiares, y estarán representados en certificados de aportación de igual valor nominal.

Las aportaciones que no sean en dinero efectivo, se valorarán al tiempo de ingresar la persona a la cooperativa, de conformidad con lo que al respecto establecen los estatutos.

Del control y vigilancia

Artículo 97.- Corresponderá al INFOCOOP llevar a cabo la más estricta vigilancia de las asociaciones cooperativas, con el exclusivo propósito de que éstas funcionen ajustadas a las disposiciones legales. Al efecto, tales asociaciones permitirán la inspección y vigilancia que los funcionarios del Instituto practiquen en ellas, para cerciorarse del cumplimiento de esta ley, de sus reglamentos y de leyes conexas, a quienes deberán darles la información indispensable que con ese objeto les soliciten (p. 23).

Artículo 98.- Las asociaciones cooperativas que existan en el país, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Llevar un libro de actas, registros de asociados y de contabilidad en idioma español, debidamente sellados y autorizados por el Instituto Nacional de Fomento Cooperativo;
- b) Proporcionar al Instituto Nacional de Fomento Cooperativo los datos y elementos que estimen pertinentes;
- c) Comunicar al Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, dentro de los 15 días siguientes a la elección los cambios ocurridos en los órganos administrativos; y

d) Iniciar dentro de los 15 días siguientes a la celebración de la asamblea que acordó reformar los estatutos los trámites necesarios para su aprobación legal (pp. 23-24).

Disposiciones finales

Artículo 131.- Los casos no (*)previstos en la presente ley, en la escritura social o en los estatutos de la respectiva asociación, se resolverán de acuerdo con los principios que se deriven de esta ley; en su defecto por los principios generales del Derecho Cooperativo, y finalmente por las regulaciones del Código de Trabajo, del Código de Comercio y del Código Civil que por su naturaleza o similitud, puedan ser aplicables a estas asociaciones, siempre que no contravengan los principios, la doctrina y la filosofía cooperativas (p. 30)

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Área Registral-2014 (ver Apéndices A)

Asignación y expedición de Cédula de Persona Jurídica

Decreto N° 34691-J

LA PRIMERA VICEPRESIDENTA EN EJERCICIO
DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Y EL MINISTRO DE JUSTICIA Y GRACIA

Con fundamento en las atribuciones y facultades conferidas por los incisos 3) y 18) del artículo 140 y por el artículo 146 de la Constitución Política de 07 de noviembre de 1949; el artículo 28 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227 del 02 de mayo de 1978; el artículo 1, inciso e) del artículo 4 de la Ley de Creación del Registro Nacional, N° 5695 del 28 de mayo de 1975.

Considerando:

1°-Que mediante Decreto Ejecutivo N° 12158-J de 15 de diciembre de 1980, reformado por los Decretos Ejecutivos Nos. 12247-J de 24 de enero de 1981, 18504-J del 29 de setiembre de 1988 y 18662-J de 24 de noviembre de 1988, se estableció y ha regulado la expedición del documento de cédula jurídica para personas jurídicas, tanto de derecho público como privado, así como a algunas entidades extranjeras que operen en nuestro país, excepción hecha de los gobiernos extranjeros y sus dependencias, agencias o entidades pertenecientes a ellos, organismos internacionales o instituciones representantes de esa naturaleza.

2°-Que, con el transcurso del tiempo, en razón de los beneficios que conlleva la identificación unívoca de las personas jurídicas, la utilización del número de cédula jurídica se ha generalizado y ha propiciado una correcta identidad de la empresa o institución a la que ha sido asignado.

3°-Que tal ha sido la trascendencia del número de cédula de persona jurídica como medio de identificación, que hoy es posible que la denominación de una sociedad anónima, sociedad de responsabilidad limitada o empresa individual de responsabilidad limitada, esté constituida únicamente por dicho número más su aditamento, sin necesidad de indicar denominación alguna, conforme lo estipula el Decreto ejecutivo N° 33171-J del 29 de mayo del 2006.

4°-Que esa asignación de número de cédula de persona jurídica se hace tanto a aquellas entidades que se inscriben en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, como son las sociedades anónimas, sociedades de responsabilidad limitada, asociaciones, fundaciones, sucursales y nombramiento de apoderados de sociedades extranjeras, entre otras, como a las que no se inscriben en él, llámense cooperativas, sindicatos, asociaciones de desarrollo comunal, o entidades creadas por ley, entre otras.

5°-Que a pesar de la trascendencia de la asignación de un número de cédula jurídica a las personas jurídicas, se ha interpretado erróneamente que el documento emitido por el Registro en donde consta dicho número, se equipara al documento de identidad de las personas físicas; sin embargo, la asignación de este número y la expedición del documento que lo contiene, tal y como se consigna en el mismo, de ninguna manera prueba la existencia o vigencia de la entidad a la que corresponde, ni la vigencia de su personería.

6°-Que la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, N° 8220 de 11 de marzo de 2002 y su reglamento exige a las instituciones la revisión de los procedimientos con el fin de ahorrarle a sus usuarios trámites innecesarios.

7°-Que, dadas las condiciones imperantes en la realidad actual, se hace necesario ajustar la normativa atinente, Decreto Ejecutivo 12158 citado y sus reformas, con el fin de actualizar también los procedimientos aplicables, a efecto de aprovechar la plataforma tecnológica existente en el Registro Nacional y observar uno de los objetivos primordiales de la Institución que es mantenerse a la vanguardia en el ámbito tecnológico. **Por tanto,**

DECRETAN:

ASIGNACIÓN Y EXPEDICIÓN DE CÉDULA DE PERSONA JURÍDICA

Artículo 1º-El presente decreto tiene por objeto regular la asignación y expedición de la cédula jurídica, acorde con los procesos tecnológicos actuales, de manera que no se entorpezca la labor registral, ni se desvirtúen los servicios que presta la Institución al administrado.

Artículo 2º-Este decreto resulta de aplicación para todas aquellas personas jurídicas, sean de derecho público o privado, que sean susceptibles de que se les asigne un número de cédula jurídica, conforme los artículos siguientes.

Artículo 3º-El número de cédula de persona jurídica está conformado por al menos diez dígitos; el primero de ellos corresponde a la clase de persona jurídica, esto es, de derecho público o de derecho privado; los siguientes tres dígitos corresponden al tipo de persona jurídica, llámese sociedad mercantil, asociación, fundación, sindicato, entre otras y los restantes corresponden al consecutivo asignado por el Registro Nacional.

Artículo 4º-Las personas jurídicas, tanto de derecho público como privado, que existen en el país o llegaren a existir, así como las extranjeras que operen en el país, ya sea que se inscriban o no en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, se identificarán con el número de cédula de persona jurídica que les asigne el Registro Nacional, el cual será único y unívoco para cada entidad, de manera que distinga a cada una de ellas, sin posibilidad de confusión.

Artículo 5º-Lo estipulado en el artículo anterior no será aplicable a los gobiernos extranjeros y sus dependencias, agencias o entidades pertenecientes a ellos, a los organismos internacionales y sus instituciones representantes de esa naturaleza.

Artículo 6º-El número de cédula de persona jurídica será asignado en forma automática a las entidades que se inscriban en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, llámense sociedades anónimas, sociedades de responsabilidad limitada, empresas individuales de responsabilidad limitada, asociaciones, fundaciones, sucursales o poderes de sociedades extranjeras, entre otras; sin embargo, ese número no será impreso en papel, dado que quedará registrado y debidamente comunicado al interesado al realizar la inscripción respectiva y constará también en las certificaciones que se soliciten de la entidad.

Artículo 7º-Contar con un número de cédula jurídica asignado constituye un requisito obligatorio para las entidades que lo requieran, cuando se trate de actuar ante las Instituciones del Estado.

Artículo 8º-A efectos de solicitar el número de cédula jurídica impreso en papel oficial, que le corresponde a una entidad no inscrita en este Registro, el interesado deberá presentar al Registro Nacional una solicitud escrita, firmada por el representante legal y autenticada su firma, en la que

indicarán sus calidades, el nombre completo de la entidad que representa, adjuntando a ella certificación de la inscripción y personería vigentes de la entidad, expedida por la Oficina externa al Registro Nacional en donde consten sus registros o por Notario Público. En el caso de las entidades creadas por ley, bastará con citar la norma legal de su creación y número y fecha de *La Gaceta* en que fue publicada, a efecto de verificar su vigencia. Cuando la solicitud sea hecha por parte de un apoderado especial, deberá adjuntarse a ella el original de dicho poder en escritura pública, sin que se requiera su inscripción. El plazo para la expedición del documento de cédula jurídica será de dos días hábiles contados a partir del día siguiente al de su presentación al Registro. Artículo 9º-Conforme la Ley de Aranceles del Registro Público, a las indicadas solicitudes deberá agregarse el pago de dos mil colones en derechos del Registro Nacional, monto que queda sujeto a las modificaciones futuras de dicha ley.

Artículo 10.-En razón de tratarse de un número unívoco de identificación, la vigencia del número de cédula jurídica asignado será indefinida, ya que no necesariamente implica la vigencia de la entidad que lo utiliza, ni la vigencia de su personería, pues éstas deberán ser demostradas mediante certificación emitida conforme lo estipula el artículo seis anterior, además de la que puede expedir el Registro Nacional.

Artículo 11.-Deróguense los Decretos Ejecutivos N° 12158-J de 15 de diciembre de 1980, N° 12247-J del 24 de enero de 1981, N° 18504-J de 17 de octubre de 1988 y N° 18662-J del 09 de diciembre de 1988.

Artículo 12.-Para todas aquellas personas jurídicas inscritas en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, cuyo documento de cédula jurídica haya sido expedido con un plazo definido y que éste haya expirado, que se encuentre deteriorado o extraviado, no requerirán solicitar su reposición, en razón de lo dispuesto por los artículos 6 y 8 anteriores.

Artículo 13.-Rige diez días después de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Dado en la Presidencia de la República, el primero de agosto del dos mil ocho.

Registro Nacional de la Propiedad

ASIGNACIÓN DE CÉDULAS JURÍDICAS

Descripción

Atención de solicitudes de asignación de cédulas jurídicas conforme al Decreto Ejecutivo No. 34691-J de 19 de agosto de 2008 Artículo 12 y Criterio Registral DGRN-001-2008, en su lugar se ha habilitado la Certificación por Cédula Jurídica, la cual es de entrega inmediata.

Se asignará número de Cédula Jurídica o consecutivo de identificación según corresponda de conformidad con el Decreto y criterio citados.

Requisitos

Las solicitudes de asignación de número de cédula jurídica que solicitan aquellas personas jurídicas no inscritas en el Registro Nacional, tanto de derecho público como privadas, así como aquellas entidades que sin ser personas Jurídicas se les asigna un número identificador, cuya estructura es similar a la cédula jurídica, se establece los siguientes requisitos generales:

- Mediante solicitud hecha por el representante legal, en la que indique sus calidades completas, nombre completo de la entidad representada, firma, la cual debe venir debidamente autenticada por notario público, con su respectivo sello blanco y de tinta, El nombre de la entidad, así como las calidades del representante legal, deben ser iguales en la solicitud y en la certificación.
- El usuario debe aportar una dirección de correo electrónico.
- En el caso de las Juntas de Educación o Administrativas la firma del representante legal en la solicitud de asignación de cédula debe venir avalada por el Director Regional quien estampará su firma en el documento en vez de la autenticación notarial.
- Adjuntar certificación de la inscripción y personería vigente de la entidad, o copia certificada de la misma, en la que se indique nombre, apellidos y número de identificación del representante legal, nombre completo de la entidad y período de vigencia del nombramiento; extendida por la oficina donde conste sus registros o bien por notario público, misma que no debe tener más de dos meses de expedida.
- En los casos de las entidades extranjeras, debe de indicarse en la solicitud si es Civil o Mercantil, y la debe realizar un apoderado especial quien además de lo anterior, debe aportar:
- Poder especial: si este es otorgado dentro del país, debe de venir en escritura pública y con boleta de seguridad. Pero si es otorgado en el extranjero, debe cumplir con las diligencias consulares o apostilla. En dicho poder debe darse fe de la existencia de dicha entidad debidamente

inscrita bajo las leyes del país a que pertenece y que el otorgante del poder tiene facultades suficientes para dicho acto.

- Cuando la solicitud se trate de un Fideicomiso, está la debe realizar el fiduciario, aportando a dicha solicitud copia certificada del contrato de fideicomiso o bien certificación notarial en la que se consigne el nombre del fideicomiso y las partes del mismo.
- Cuando la solicitud se refiera a un Fondo de Inversión Inmobiliario, la solicitud la debe realizar la entidad administradora de dicho fondo, aportando copia certificada de la resolución que emite la Superintendencia General de Valores, en la cual se autoriza la inscripción del fondo. En aquellos casos en que la entidad administradora del Fondo de Inversión sea una entidad jurídica, debe adjuntar certificación de la personería vigente, que la acredita como tal, con no más de dos meses de expedida. En caso de poder consultarse la personería en forma inmediata en las bases de datos digitalizadas del Registro, el funcionario realizará dicha consulta y no será necesario que aporte dicha certificación.
- Cuando la solicitud se refiere a un Partido Político, la deberá realizar el representante legal del Partido, previa acreditación mediante certificación de su representación e inscripción en el Tribunal Supremo de Elecciones.
- Cuando la solicitud se refiere a un Condominio, la solicitud la debe realizar el administrador, siempre que su nombramiento se encuentre vigente, indicando el número de finca matriz y provincia, caso contrario, la puede solicitar un condómino indicando además el número de la finca filial de la que es dueño.
- Cuando la solicitud se refiere a un Ministerio, Embajada, Consulado, entre otros, la solicitud la debe realizar el máximo jerarca de dicha entidad, previa acreditación de su representación por medio de certificación.
- Comités cantonales: además de la solicitud, deben aportar la certificación expedida por la municipalidad respectiva en la cual se acredita su adscripción y personería.
- Federaciones y confederaciones municipales: junto con la solicitud debe adjuntar certificación de personería que contenga además fecha de publicación en la gaceta del extracto de los estatutos y nombramiento de sus representantes o copia de dicha publicación.

Las entidades creadas por ley: además de los requisitos generales (solicitud y certificación) aportar copia certificada de la gaceta donde se publicó su creación.

- Las entidades creadas por ley: además de los requisitos generales (solicitud y certificación) aportar copia certificada de la gaceta donde se publicó su creación.

Medio Personal:

- En la Ventanilla de Reconstrucción y Actualización de la Información. Registro de Personas Jurídicas. Registro Nacional, Sede Central Curridabat, Módulo 1, Piso 1.
- Horario de atención: lunes a viernes 8:00 a.m. a 3:00 p.m.

Tiempo de entrega

De entrega inmediata; pero dependiendo de la complejidad del estudio para la asignación de cédula jurídica, el plazo podrá extenderse hasta 10 días hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción de la solicitud. Lo anterior, con base al Derecho de Petición, Artículo 6 Ley 9097

Profesional requerido

Notario Público cuando corresponda.

Derechos y / o Timbres

El detalle de los timbres a cancelar dentro del entero bancario:

- Timbre del Registro Nacional: 2.315 colones.
- Timbre Colegio de Abogados: 275 colones (cuando así corresponda por la autenticación).

Para realizar el cálculo y pago del Entero Bancario:

Se puede realizar mediante el Sistema de Tasación Bancaria Timbres del Registro Nacional en el Banco de Costa Rica. Y cancelarse únicamente en las cajas del Banco de Costa Rica (BCR), Si tiene cuenta bancaria en el BCR puede realizar el pago en la sucursal electrónica de dicho banco.

Se debe seleccionar el REGISTRO Y ACTO a ser calculado:

Registro: Mercantil y Personas.

Acto: Asignar/Modif Cedula Jurídica

Actualización: 02/03/2020

Análisis jurídico del caso

El caso de estudio que nos ocupa es atípico, La Cooperativa, vendió una propiedad hace veinticinco años, y no realizó lo necesario para entregar a mi Mariano su inmueble, y este a su vez tampoco gestiona ningún tipo de reclamo. Se podría decir que se debió a un caso fortuito por ambas partes. Dirigir la investigación a buscar responsables y que sean sancionados no resolvería el caso. Recomiendo a mi Mariano nos enfoquemos en las normativas que sustenten la compra-venta de un inmueble.

Se le informa a don Mariano que la compra-venta del bien inmueble con la Cooperativa se realizara por el monto que se estableció, hace 25 años según recibo que el posee. Ya que ellos no van a recibir ningún monto de dinero de más por la venta.

Que para efectos de inscripción se deberá estimar el valor actual de la propiedad según la ley El párrafo primero del artículo 7 de la Ley que crea el Impuesto al Traspaso de Bienes Inmuebles N° 6999 dispone que: «. la base imponible sobre la cual debe calcularse el referido impuesto, es el valor real de la transacción, que deberá ser acorde con el valor usual de mercado y nunca podrá ser menor al mayor valor registrado por cualquiera de los métodos de actualización de valores de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.» (Punto Jurídico (2018))

Asimismo, el artículo 9 de esa misma norma dispone que “los valores consignados en los documentos de traspaso de bienes inmuebles tendrán carácter de declaración jurada de los contribuyentes del impuesto” (Ver apéndices C).

Se hace de conocimiento a don Mariano que mis honorarios deberá asumirlos en su totalidad, debido a que con el transcurso del tiempo el valor de la propiedad es mayor al pagado hace veinticinco años, y que la propuesta para la Cooperativa será realizar la venta por la suma acordada. Pero que la inscripción se deberá realizar con el valor actual de la propiedad.

Se realiza esta advertencia porque en el Código Civil de Costa Rica, estipula que los gastos de la escritura y demás trámites deberán ser cancelados por ambas partes; comprador y vendedor. En

su artículo: artículo 1067 “A falta de estipulación, los gastos de escritura y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor” (p. 171).

Los honorarios se apegarán a lo que estipule, la tabla de aranceles autorizada por El Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica. Hacienden a la suma de 62.500 colones exactos por concepto de honorarios, más 8.125 colones exactos por concepto de impuesto al valor agregado. Deberá cancelar por concepto de timbres un total de 16.951.85 colones. Lo que don Mariano deberá cancelar por el traspaso del bien inmueble en su totalidad es la suma de 87.576.85 colones exactos (Ver Apéndices D).

Realizar la escritura pública cumpliendo con todo lo establecido en la norma, para una compra – venta de un inmueble.

Será necesario implementar La guía de registro de bienes inmuebles 2014, (ver apéndices B) es una herramienta que facilita y orienta cada paso de la escritura. Nos orienta a diferentes normativas que deben ser incluidas al confeccionar la escritura del caso, fundamental es el Código Notarial, para desarrollar la investigación, esta norma me guía paso a paso con cada articulado a plasmar en la escritura pública la instrumentalización requerida y que la ley me faculta a utilizar para dar seguridad jurídica del acto, se necesita del conocimiento de la ley de Asociaciones y Cooperativas N°4197, que regulan el funcionamiento de estas, mismas que a su vez deberán estar inscritas en el Ministerio de Trabajo.

Lo que está normado en el Código Notarial, también se reglamenta por el Registro Nacional de la Propiedad. Permitiendo una absoluta seguridad jurídica a los usuarios, al presentar instrumentos públicos, como lo son las escrituras públicas, que estos cumplan con las formalidades y solemnidades de la voluntad de los rogantes.

Argumentación Jurídica

La personería jurídica de la Cooperativa los Amigos Responsabilidad Limitada, corresponde asignarla al Registro Nacional de la Propiedad, sección Personas Jurídicas.

En la imagen donde está la flecha se puede encontrar la información que fundamenta porque es el Registro Nacional de la Propiedad, es quien asigna el número de cédula jurídica a las cooperativas. Según Decreto Ejecutivo Asignación y expedición de Cédula de Persona Jurídica N° 34691-J

La ley N°4179 de Asociaciones y Cooperativas, establece que las Cooperativas deberán de inscribirse en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Requisito que cumple la Cooperativa los Amigos Responsabilidad Limitada.

En el caso de estudio está involucrada una persona jurídica, como notaria debo dar fe basada en certificado del estudio registral que la Cooperativa Los Amigos Responsabilidad Limita, deberá estar debidamente inscrita y al día en todas sus obligaciones.

La personería jurídica deberá ser emitida por el Registro Nacional de la Propiedad, que indique de la inscripción del Poder General concedido por la cooperativa del Gerente General quien tiene la representación, facultades como Apoderado General.

Se realizara el estudio a la propiedad, verificando que cumpla con todos los requisitos que solicita el Registro Nacional de la Propiedad, y que la Cooperativa este constituida según, las normas establecidas en la Ley de Asociaciones y Cooperativas N° 4179 y cumpliendo con lo

estipulado en el Registro de Nacional de la Propiedad, Ministerio de Trabajo, Ministerio de Hacienda, se pudo determinar que La Cooperativa Los Amigos Responsabilidad Limitada, está debidamente inscrita, y actualizada en todas sus obligaciones tributarias. Indispensable para realizar la compra-venta del inmueble.

Para lograr el objetivo de don Mariano, inscribir el bien inmueble a su nombre se deberá realizar una escritura pública, solo un notario público cumple con lo establecido por la norma y el Código Civil lo regula en su artículo 450.- “Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto” (p. 53).

Para realizar la escritura pública el notario deberá apegarse en todo lo establecido en el Código Notarial Capítulo II Escritura Publica artículo 81 y siguientes.

En la investigación podemos concretar, que la venta del inmueble realizada por La Cooperativa; se enmarca en el Código Civil, y no en el Código de Comercio, porque no fue una comprada por parte de mi Mariano con fines lucrativos. Según el Código Civil en su artículo 1049 “La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio” (p. 168).

El Código de Comercio dice de la compraventa, en su artículo 438:

Será compraventa mercantil: a) La que realice una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados; b) La de inmuebles adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no. También será mercantil la compraventa de un inmueble cuando se adquiera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento mercantil (p. 90).

El recibo de pagó por el bien inmueble, a favor de mi Mariano, es un título ejecutivo que cumple con todas las especificaciones, para poder realizar el reclamo respectivo. Según el Código de Comercio en su artículo 622. “Por los depósitos que reciba el Banco entregará un comprobante o recibo que contendrá como requisitos mínimos el lugar de su emisión, la fecha, el nombre del Banco, el del Mariano y la suma recibida. Dicho recibo deberá llevar para ser válido, un sello o marca del Banco, que sea garantía de seguridad para ambas partes” (p. 118).

Nos adherimos al artículo 131 de la Ley de Asociaciones y Cooperativas N° 4179, por ausencia con referencia a documentos como lo es el recibo de pago como tal.

Para que la Cooperativa Los Amigos Responsabilidad Limitada pueda vender a don Mariano, deberá cumplir con todas las formalidades de constitución, de representación tanto en el Registro de Nacional Personas Jurídicas, como en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Según Ley de Asociaciones y Cooperativas N°4179 es sus artículos artículo 29. “El registro, la inscripción y la autorización de la personería jurídica de las asociaciones cooperativas estarán a cargo del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social” (p. 9).

El Registro Público de Asociaciones Cooperativas formará parte del Registro de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Según la Ley de Asociaciones y Cooperativas N° 4179 en su artículo 30.-“Las asociaciones cooperativas constituidas en la forma que prescribe esta ley, tendrán plena personería jurídica” (p. 9).

El Consejo de Administración autorizará la venta del inmueble, mediante acuerdo por mayoría de votos o unánime, acuerdo que deberá quedar consignado en acta en el Libro de Actas del Consejo al Gerente General. Según Ley de Asociaciones y Cooperativas N° 4179 en su Capítulo IV De la administración y funcionamiento, en su artículo 36 y siguientes.

Ha solicitud de don Mariano realice el estudio del caso, logrando resolverlo aplicando mi conocimiento, estudio y una exhaustiva investigación, aplicando los principios notariales, haciendo uso de toda la normativa legal, expuesta en este escrito, se realiza la escritura pública del bien inmueble y se inscribe en el Registro Nacional de la Propiedad.

INSTRUMENTO NOTARIAL

Escritura Pública

NÚMERO UNO. Ante mí: ANA ELIZABETH MOLINA ESPINOZA, Notaria Pública con oficina abierta en San Juan de Tibás San José, de la Iglesia Católica un kilómetro al oeste edificio color blanco oficina número veintiuno, comparecen los señores MARIANO MONTES PERÉZ, mayor de edad, soltero, Gerente de Negocios, portador de la cédula de identidad número dos- cero seis tres – cero cinco cuatro dos, vecino de San José, Tibás, San Juan de la panadería La Espiga Dorada cien metros al sur y ARTURO JOSÉ GONZÁLEZ CAMPOS, Mayor de edad, soltero, Gerente General, vecino de Heredia, San Isidro; San Francisco, Urbanización la Mutual, casa siete, portador de la cédula de identidad número dos – cero seis cinco siete – cero siete dos cuatro, e Apoderado General limitado a la suma de sesenta mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos De América, de su representada “COOPERATIVA LOS AMIGOS RESPONSABILIDAD LIMITADA” con cédula jurídica número TRES- CERO CERO CUATRO – SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO, con domicilio social en San José, La Uruca, doscientos metros al oeste de la Fábrica Pozuelo, personería que consta en el Registro Público Sección Mercantil, bajo las citas de presentación al TOMO: UNO NUEVE NUEVE CUATRO, ASIENTO: UNO NUEVE NUEVE CUATRO OCHO, personería de la cual da fe la suscrita notaria que se encuentra inscrita y vigente, se guarda una copia en su archivo de referencias. Y con facultades necesarias para este acto, de lo cual la suscrita notaria da fe, con vista en el Acta del Consejo de Administración, protocolizada por la Notaria Patricia Ocampos Salas, acta que se encuentra en el archivo de referencias de la suscrita notaria, y DICEN: PRIMERO: LA COOPERATIVA LOS AMIGOS RESPONSABILIDAD LIMITADA VENDE al señor MARIANO MONTES PERÉZ de calidades antes mencionadas, quien acepta libre de gravámenes y anotaciones, la finca que se describe de la siguiente manera: MATRICULA NÚMERO CINCO SIETE DOS CUATRO CERO UNO – CERO CERO CERO, NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, SITUADA EN EL DISTRITO NUMERO UNO SAN JUAN DEL CANTON NUMERO TRECE TIBAS DE LA

PROVINCIA DE SAN JOSÉ, QUE COLINDA AL NORTE GANADERIA LA SIERRA LIMITADA, AL SUR GANADERIA LA SIERRA LIMITADA, AL ESTE CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE QUINCE METROS, AL OESTE GANADERIA LA SIERRA LIMITADA, MIDE QUINIENTOS METROS CUADRADOS, PLANO NÚMERO UNO - DOS SEIS CUATRO TRES UNO DOS SEIS. SEGUNDO: Ambas partes pactan la venta en este acto, en la suma de quince mil colones exactos, recibidos a entera satisfacción, según consta en factura número mil doscientos uno, con fecha del doce de agosto de mil novecientos noventa y cinco, SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO, la venta fue perfecta hace veinticinco años entre las partes. CONTINUA TOMANDO NOTA EL REGISTRO, ES TODO. Expedo un primer testimonio para el rogante. Leído lo escrito a los comparecientes a quienes advertí del valor y trascendencia legal de sus acciones, lo aprueban y juntos firmamos en San Juan de Tibas, a las quince horas treinta minutos del cinco de febrero del año dos mil veinte.

Arturo González  

Testimonio

Testimonio

NÚMERO UNO. Ante mí: ANA ELIZABETH MOLINA ESPINOZA, Notaria Pública con oficina abierta en San Juan de Tibás San José, de la Iglesia Católica un kilómetro al oeste edificio color blanco oficina número veintinueve, comparecen los señores MARIANO MONTES PEREZ, mayor de edad, soltero, Gerente de Negocios, portador de la cédula de identidad número dos- cero seis tres – cero cinco cuatro dos, vecino de San José, Tibás, San Juan de la panadería La Espiga Dorada cien metros al sur y ARTURO JOSÉ GONZÁLEZ CAMPOS, Mayor de edad, soltero, Gerente General, vecino de Heredia, San Isidro; San Francisco, Urbanización la Mutual, casa siete, portador de la cédula de identidad número dos – cero seis cinco siete – cero siete dos cuatro, e Apoderado General limitado a la suma de sesenta mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos De América, de su representada "COOPERATIVA LOS AMIGOS RESPONSABILIDAD LIMITADA" con cédula jurídica número TRES- CERO CERO CUATRO – SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO, con domicilio social en San José, La Uruca, doscientos metros al oeste de la Fábrica Pozuelo, personería que consta en el Registro Público Sección Mercantil, bajo las citas de presentación al TOMO: UNO NUEVE NUEVE CUATRO, ASIENTO: UNO NUEVE NUEVE CUATRO OCHO, personería de la cual da fe la suscrita notaria que se encuentra inscrita y vigente, se guarda una copia en su archivo de referencias. Y con facultades necesarias para este acto, de lo cual la suscrita notaria da fe, con vista en el Acta del Consejo de Administración, protocolizada por la Notaria Patricia Ocampos Salas, acta que se encuentra en el archivo de referencias de la suscrita notaria, y DICEN: PRIMERO: LA COOPERATIVA LOS AMIGOS RESPONSABILIDAD LIMITADA VENDE al señor MARIANO MONTES PEREZ de calidades antes mencionadas, quien acepta libre de gravámenes y anotaciones, la finca que se describe de la siguiente manera;

MATRICULA NÚMERO CINCO SIETE DOS CUATRO CERO UNO – CERO CERO CERO, NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, SITUADA EN EL DISTRITO NÚMERO UNO SAN JUAN DEL CANTON NÚMERO TRECE TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE, QUE COLINDA AL NORTE GANADERIA LA SIERRA LIMITADA, AL SUR GANADERIA LA SIERRA LIMITADA, AL ESTE CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE QUINCE METROS, AL OESTE GANADERIA LA SIERRA LIMITADA, MIDE QUINIENTOS METROS CUADRADOS, PLANO NÚMERO UNO – DOS SEIS CUATRO TRES UNO DOS SEIS, SEGUNDO: Ambas partes pactan la venta en este acto, en la suma de quince mil colones exactos, recibidos a entera satisfacción, según consta en factura número mil doscientos uno, con fecha del doce de agosto de mil novecientos noventa y cinco, SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO, la venta fue perfecta hace veinticinco años entre las partes, CONTINUA TOMANDO NOTA EL REGISTRO, ES TODO. Expido un primer testimonio para el rogante. Leído lo escrito a los comparecientes a quienes advertí del valor y trascendencia legal de sus acciones, lo aprueban y juntos firmamos en San Juan de Tibas, a las quince horas treinta minutos del cinco de febrero del año dos mil veinte. ILEGIBLE, ARTURO GONZÁLEZ, ILEGIBLE. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO UNO VISIBLE AL FOLIO UNO VUELTO Y FOLIO DOS FRENTE DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA CONFRONTADA CON SU MATRIZ EN EL ACTO DE SU OTORGAMIENTO RESULTANDO CONFORMES, EXPIDO UN PRIMER TESTIMONIO PARA LOS COMPARECIENTES.



Poder General del Gerente General



INFOCOOP COSTA RICA
Juntos podemos

INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO
 San José, Avenida 5 y 7, Calle 20 Norte, Apdo. 10103-1000
 Teléfono 22-56-79-22, Fax 292-266-247-267, E-mail mpdigital@infocoop.go.cr

CERTIFICACION DE PODERES DE GERENTE GENERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: KNPDIGITAL-313249-2020
PERSONA JURIDICA: 3-009180625

DATOS GENERALES
RAZON SOCIAL O DENOMINACION: COOPERATIVA LOS AMIGOS RL
ESTADO ACTUAL: INSCRITA 05/07/1995
 DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: ASIENTO 237792 FECHA INSCRIPCION: 1995/1995
 DOMICILIO: ALIJIFI-SAN CARLOS LA FORTUNA, CALLE CUATROCIENTOS OCHENTA DE ALCANFES EL COLONO CUATROCIENTOS METROS OESTE Y CINCUENTA METROS NORTE, OFICINAS A MANO IZQUIERDA COLOR MADERA.
OBJETOS/FINES(SINTESIS): LA SOCIEDAD TENDRA COMO OBJETO EL COMERCIO EN GENERAL, MERCADEO, COMUNICACION, CONSULTORIAS, CAPACITACION Y TECNOLOGIA, CONSTRUCCION Y DESARROLLO INMOBILIARIO, LA INDUSTRIA, LA AGRICULTURA Y LA GANADERIA, PODRAN VENDER, COMPRAR, HIPOTECAR, PIGNORAR, EXPORTAR, IMPORTAR, ASEGURAR, Y EN CUALQUIER FORMA POSEER Y DISPONER DE TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y DERECHOS, PODRAN FORMAR PARTE DE SOCIEDADES, RENDIR TODA CLASE DE FIANZAS O GARANTIAS.
 PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA: INICIO:30/04/ VENCIMIENTO:30/04/


PODER GENERAL AL GERENTE GENERAL DE LA COOPERATIVA LOS AMIGOS RL AL SEÑOR ARTURO JOSE GONZALEZ CAMPOS

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, SIRVA COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO: 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTAVOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESTE 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 19 HORAS 42 MINUTOS Y 04 SEGUNDOS, DEL 01 DE FEBRERO DE 2020. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO 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, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.



Lic. Juan Castillo Amador
Asesor Técnico Legal

Acta constitutiva de la Cooperativa



Inicio Explorar Buscar 1006 SI SITRACODOSPINOS

Metadatos **Minutas** Asociaciones

Propiedades de la entrada

Última modificación: 27/06/2018 10:45:44
 Fecha de creación: 13/06/2018 13:10:43

Metadatos

Campo

Plantilla: IFOCOOP

Nombre: SINDICATO DE TRABAJADORES DE LA COOPERATIVA DE PRODUCTORES DE LECHE DOS PINOS R.L. SITRACODOSPINOS

Código: 1006-SI

Fecha de Constitución: 08/04/2018

ACTA DE ASAMBLEA CONSTITUTIVA DEL 08/04/2018. DEL FOLIO 001 AL FOLIO 0048

Fecha: 10/04/2018

ACTA CONSTITUTIVA

En la Provincia de San José, Cantón Central, a las 10.a.m. del día ocho de abril del año dos mil dieciocho, nos hemos reunido las personas que adelante se indica, con el objeto de formar una organización social que agrupe a todos aquellos trabajadores que laboran para la Cooperativa de Productores de Leche Dos Pinos Razón Limitada en toda la República DE CLASE EMPRESA, que tendrá como objetivo la defensa de los intereses comunes, todas aquellas que la ley y lo Estatutos nos señale.

Al efecto hemos tomado los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Amparados a las disposiciones de los artículos sesenta de la Constitución Política, artículos 339, 340 Y 342 INCISO b) del Código de Trabajo, constituimos la organización sindical para los sectores privado y público como lo señala el Código de Trabajo, contamos con el número suficientes, todos trabajadores de los sectores mencionados, organización que llevará el nombre de SINDICATO DE TRABAJADORES DE LA COOPERATIVA DE PRODUCTORES DE LECHE DOS PINOS RAZON? LIMITADA (SIGLAS SITRACODOSPINOS) y que tendrá su domicilio en San José.

SEGUNDO: Leído a los asistentes el proyecto de Estatuto que regirá esta organización sindical, se aprueba y a la vez se autoriza a la Junta Directiva para que acepte a nombre de esta Asamblea las enmiendas y recomendaciones que a los mismos recomiende la Oficina de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

RECEBIÓ POR DEPÓSITO EN ORGANIZACIONES SOCIALES A LAS 10:04 HORAS DEL 13 ABR. 2018 DELASO RECFRE Gabriel

A. Constitutiva 08/04/18

Domicilio

Portal de gestión de documentos con tecnología de Laserfiche WebCenter 9.0 © 1998-2018 Laserfiche. Todos los derechos reservados.

Certificado de Personería Jurídica de La Cooperativa Los Amigos RL

Certificación

AF 117-2017

El suscrito, William Esquivel Jiménez, Tesorero a.i. del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo con Cédula Jurídica 4-000-045015, certifica que con vista en nuestros registros, al mes de febrero de 2017, UNACOOP R.L. adeuda por concepto de uso oneroso de instalaciones en el Edificio Cooperativo, la suma de C99.550.989.26 (noventa y nueve millones quinientos cincuenta mil novecientos ochenta y nueve con 26/100).

Se extiende la presente Certificación a los 24 días del mes febrero del año 2017, a solicitud del interesado.

Lic. William Esquivel Jiménez MBA
Tesorero

cc: Archivo, Consecutivo



[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 : 01/02/2020 11:02:17

Información			
Identificación:	00470062534	Estado Tributario:	Inscrito
Nombre y/o Razón Social:	COOPERATIVA LOS AMIGOS RL	Domicilio Fiscal:	REGISTRADO
Nombre Comercial:	---	Es Moroso:	NO
Administración:	---	Es Omiso:	NO
Sistema:	ATV	Fecha de Inscripción:	16/05/1995
		Fecha de Desinscripción:	---
		Fecha de Actualización:	16/05/2019

Actividades Económicas

Nombre Actividad	Código Actividad	Estado	Fecha Inicio	Fecha Fin
ALQUILER DE BIENES INMUEBLES DE USO HABITACIONAL POR PERÍODOS INFERIORES A UN MES (CASAS DE ESTANCIA TRANSITORIA, CASA DE HUESPEDES, CABINAS, CAMPAMENTOS, ENTRE OTROS)	851001	A	16/05/1995	
ENSEÑANZA CULTURAL	803005	A	16/05/1995	
EXPLOTACION DE ACTIVIDADES TURISTICAS(CUYA PRESTACION NO SEA REALIZADA POR UN CENTRO DE RECREO)	830405	A	16/05/1995	
EXPLOTACION DE INSTALACIONES Y CAMPOS DEPORTIVOS	824105	A	16/05/1995	

Representantes Legales

Nombre	Identificación	Registrado como Obligado Tributario	Fuente de Información
ARTURO JOSE GONZALEZ CAMPOS	206670724	SI	Registro Público Nacional
MARIA DE LOS ANGELES MOLINA ESPINOZA	206230146	No	Dirección General de Tributación

Obligaciones Tributarias

Modelo	Descripción	Fecha de Inicio	Fecha de Fin	Clasificación	Estado	Régimen
101	Impuesto sobre la Renta/Impuesto sobre las Utilidades	16/05/2019		CONTRIBUYENTE	A	Régimen General
104	Impuesto sobre el Valor Agregado (antes Impuesto General sobre las Ventas)	16/05/2019		CONTRIBUYENTE	A	Régimen General
125	Declaración Jurada de Rentas de Capital Inmobiliario	01/07/2019		CONTRIBUYENTE	A	Régimen General
180	Impuesto a las Personas Jurídicas	16/05/2019		CONTRIBUYENTE	A	No Tiene

Registros Especiales

No hay registros especiales que mostrar

Método de Facturación

Método Facturación	Fecha Inicio	Fecha Fin
Factura Electrónica (Emisor-Receptor Electrónico)	16/05/2019	

La información disponible en esta consulta es exclusivamente para fines tributarios y la Administración Tributaria no podrá expedir certificaciones al respecto. Se advierte que, la información de los registros especiales se actualiza en forma semanal, no obstante, puede consultar el registro individual en tiempo real.

Certificación Literal de la Propiedad



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 572401- - -000

PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: 572401 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1 - SAN JUAN CANTON 13 TIRAS DE LA PROVINCIA DE
SAN JOSE

LINDEROS:

NORTE : GANADERA LA SIERRA LIMITADA
SUR : GANADERA LA SIERRA LIMITADA
ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 25 METROS
OESTE : GANADERA LA SIERRA LIMITADA

MIDE: QUINIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO:A-2109261-2019

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00572398	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15 ,000.00 COLONES

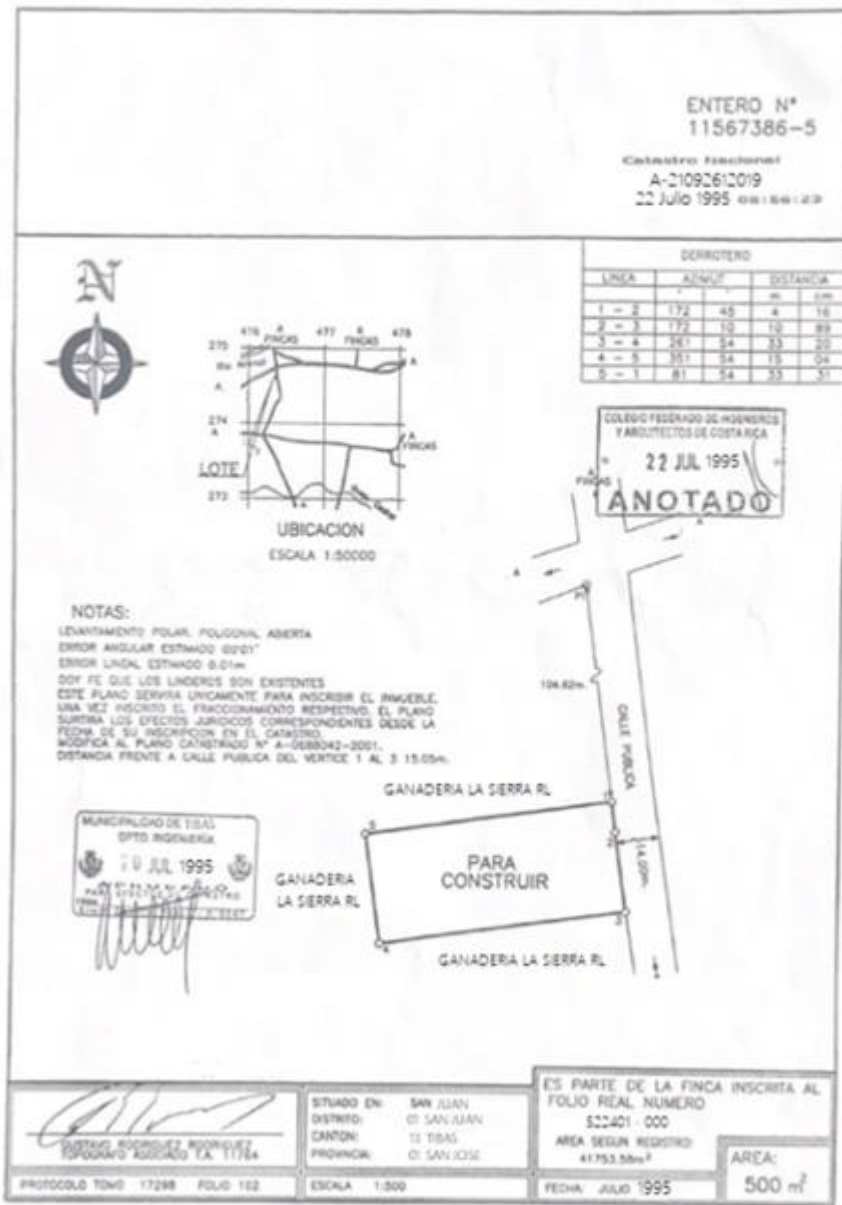
PROPIETARIO:

COOPERATIVA LOS AMIGOS
CÉDULA JURÍDICA: 3-004-048506
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 1995 -00143627-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25 JULIO 1995

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

Emitido el 29-01-2020 a las 14:12 horas

Plano Catastrado





**MUNICIPALIDAD DE TIBAS
CERTIFICADO DE IMPUESTOS AL DIA**

BIENES INMUEBLES

MATRICULA NÚMERO CINCO SIETE DOS CUATRO CERO UNO – CERO CERO, NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, SITUADA EN EL DISTRITO NUMERO UNO SAN JUAN DEL CANTON NUMERO TRECE TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ SE ENCUENTRA AL DIA CON LOS IMPUESTOS Y TERRITORIALES.

EXPEDIDA EL 03 DE FEBRERO DEL 2020 A SOLICITUD DEL INTERESADO



Recibo de Pagó por el Inmueble



		FACTURA # 1201
COOPERATIVA LOS AMIGOS RL Cédula Jurídica 3-004.780625 domiciliada en San José, La Úruca, doscientos metros al oeste de la Fábrica Pozuelo		
Cliente	Mariano Montes Pérez	Fecha 12 Agosto 1995
Puesto	Socio Activo	
Cédula	2-0363-0542	
Motivo	Compra de Terreno Matricula 572401-000	

Monto a Cancelar por valor total de la finca ₡ 15,000

CANCELADO

Neto Pagar: ₡ 15,000

|

Acta del Consejo de Administración

Acta número uno: Acta de Consejo de Administración de Socios de La Cooperativa Los Amigos Responsabilidad Limitada, con cédula jurídica tres – cero cero cuatro – siete ocho cero seis dos cinco, celebrada en su domicilio social ubicado en San José, Tibas, San Juan, domiciliada en San José, La Uruca, doscientos metros al oeste de la Fábrica Pozuelo, **a las dieciocho horas del día treinta de enero del dos mil veinte**, reunida la totalidad del consejo, se prescinde del trámite de convocatoria previa, se procede a tomar los siguientes acuerdos, que desde ya se declaran firmes por unanimidad de votos: **PRIMERO:** por acuerdo del consejo de administración unanimidad de votos, se autoriza al Gerente General que en Representación de LA COOPERATIVA LOS AMIGOS RESPONSABILIDAD LIMITADA, VENDA LA PROPIEDAD **MATRICULA NÚMERO CINCO SIETE DOS CUATRO CERO UNO – CERO CERO CERO**, **NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR, SITUADA EN EL DISTRITO NUMERO UNO SAN JUAN DEL CANTON NUMERO TRECE TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ, QUE **COLINDA** AL NORTE GANADERIA LA SIERRA LIMITADA, AL SUR GANADERIA LA SIERRA LIMITADA, AL ESTE CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE QUINCE METROS, AL OESTE GANADERIA LA SIERRA LIMITADA, **MIDE** QUINIENTOS METROS CUADRADOS, **PLANO NÚMERO UNO – DOS SEIS CUATRO TRES UNO DOS SEIS**, que el plano cuenta con el visado municipal y fue verificado que se encuentra registrado en el Sistema Informático de Planos **SEGUNDO:** Se acepta el pago por la venta, la suma de quince mil colones exactos, recibidos según consta en factura número mil doscientos uno, con fecha del doce de agosto de mil novecientos noventa y cinco, **TERCERO:** se acuerda comisionar a la Notaria Pública Nora Pacheco Jiménez, para que proceda a la protocolización de la presente acta. **CUARTO:** se declaran firmes todos los acuerdos tomados y se levanta la sesión a los treinta minutos después de iniciada.




Índice de Actuaciones Notariales

INDICE DE INSTRUMENTO AUTORIZADOS POR LA NOTARIA ANA ELIZABETH MOLINA ESPINOZA

EN LA PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO DE 2020

CODIGO NUMERO UNO

TOMO	FOLIO INICIO	FOLIO FINAL	ESCRITURA	FECHA	ACTO O CONTRATO	PARTES	FIRMA
1	1V	2F	UNO	05/02/2020	Escritura de compra-venta de un inmueble. Matricula número cinco siete dos cuatro cero uno – cero <u>cero cero</u>	Mariano Montes Pérez cédula 2-0363-0542. COOPERATIVA LOS AMIGOS REPONSABILIDAD LIMITADA” cédula jurídica número tres- cero <u>cero cuatro</u> – setenta y ocho mil seiscientos veinticinco y bajo las citas de presentación al tomo: uno nueve <u>nueve</u> cuatro, asiento: uno nueve <u>nueve</u> cuatro ocho	



Referencias bibliográficas

Código Notarial. Lic. Alicia Bogarín Parra. (2007) Código Notarial Anotado con jurisprudencia
1 LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA DECRETA: Ley
7764. Evelyn Salas Murillo Jaime Eduardo Barrantes Gamboa. Recuperado de:
<file:///C:/Users/amolina/Downloads/Codigo%20Notarial%20con%20jurisprudencia.pdf>

Código de Comercio. Piedra Quesada, Vinicio, compilador. II. Costa Rica [Leyes, etc.] Código
de Comercio [recurso electrónico] / San José, Costa Rica : Imprenta Nacional, 2017

Recuperado de:

https://www.imprentanacional.go.cr/editorialdigital/libros/textos%20juridicos/02_codigo_de_comercio_edincr.pdf

Ley de Asociaciones Cooperativas y de Creación del INFOCOOP
(Instituto de Fomento Cooperativo) N° 4179

Recuperado de:

<http://www.mtss.go.cr/elministerio/estructura/direccion-de-asuntos-laborales/organizaciones-sociales/normativa/ley%204179%20DE%20ASOCIACIONES%20COOPERATIVAS%20Y%20CREACION%20INFOCOOP.pdf>

Registro Nacional de la Propiedad

<https://www.rnpdigital.com/shopping/login.jspx>

Apéndices B

La Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Área Registral-2014

COMPRA-VENTA

A. Requisitos generales

1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. F, del Reglamento del Registro Público).
2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. G, del Reglamento del Registro Público). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional).
4. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público, art. 270 y 460 del Código Civil).
5. En caso de venderse una parte del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido. (Principio de especialidad).
6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).

En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en la parte de detalles de la finca en el SBI. Los registradores que realicen movimientos que involucren un nuevo plano en los inmuebles ubicados en Zona Catastrada deberán verificar a través de consulta en el Sistema de Información de Planos (SIP), que el plano catastrado que se indica en el testimonio presentado por el notario, aparezca como verificado en zona catastrada. En caso de que el SIP indique que el plano no está verificado en zona catastrada, deberán remitir el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende registrar. Par cumplir con la calificación unitaria, si el documento adolece de otros defectos, se debe esperar la respuesta a la consulta antes de remitirlo al Departamento de Archivo (ver Circular RIM-005-2012).

7. Pagar tributos, según el mayor valor entre el precio señalado en el contrato y el valor fiscal tributario publicitado por el Registro Público Inmueble (derechos de Registro, art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Nacional; timbre municipal, art. 84 del Código Municipal, Ley 7794; timbre agrario, art. 14, inc. d, de la Ley 5792, reformado por la Ley de transformación del IDA en INDER n.º 9036 (**véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación para su cálculo**); timbre de Archivos Nacionales, art. 6 de la Ley del Sistema Nacional de Archivos, Ley 7202; timbre fiscal, arts. 240 y siguientes del Código Fiscal, reformado por la Ley 6955; timbre del Colegio de Abogados, art. 106 del Decreto 32493-J modificado por el Decreto Ejecutivo N° 34442-J; e impuesto de traspasos, art. 8 de la Ley 6999, Ley de Impuestos sobre los Traspasos de Bienes Inmuebles, reformado por la Ley 7764).

8. En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el contrato, y el valor fiscal tributario (Circular registral DRP-008-2004 del 20 de setiembre de 2004).

B. Requisitos específicos según las partes que se detallan

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

1. Persona física mayor hábil:

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

b. Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, y el notario debe dar fe de la personería con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza (art. 84 del Código Notarial).

c. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).

6. Cooperativa:

a. Los representantes que tengan suficientes facultades a nombre de la cooperativa, serán quienes la representen en la compraventa, ya sea comprando o vendiendo, por cuanto el gerente únicamente ostenta las facultades de un apoderado general. Indicar sus nombres y calidades (art. 51 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, y art. 83 del Código Notarial).

b. Nombre completo de la cooperativa, e indicar su número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).

c. El notario deberá dar fe de la personería con vista de su inscripción en el Registro Público de Asociaciones Cooperativas, el cual es parte del Registro de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo (art. 84 del Código Notarial y art. 29 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).

d. Se requiere autorización:

d.1 Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos. La autorización será de la asamblea general (art. 37 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo).

d.2 Cuando la compraventa se realiza entre el representante, quien actúa en su carácter personal, y la cooperativa, por existir intereses contrapuestos se requiere la autorización de la asamblea general (art. 1263 del Código Civil y art. 37 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y Creación del Instituto

Apéndices C

VALORES FISCALES DE BIENES INMUEBLES SE ACTUALIZARÁN AUTOMÁTICAMENTE



29 agosto 2018



C. 2018, CATEGORÍAS, De Interés General, h. Agosto, Noticias MasterLex

El pasado 9 de agosto, el Ministerio de Hacienda y el Registro Nacional suscribieron un **Convenio para la Actualización del Registro de Valores Fiscales de Bienes Inmuebles de la Dirección General de Tributación con información que conste en los testimonios de escrituras pública.**

La medida se toma con el objeto de mejorar la recaudación de timbres e impuestos de traspaso, toda vez que los valores fiscales que puedan aparecer consignados en los bienes inmuebles, serán actualizados en forma automática partiendo de los montos que para esos bienes se consignen en las escrituras de compraventa, donación, segregación, hipoteca, etc.

Fundamento legal

El párrafo primero del artículo 7 de la Ley que crea el Impuesto al Traspaso de Bienes Inmuebles N° 6999 dispone que: *«.. la base imponible sobre la cual debe calcularse el referido impuesto, es el valor real de la transacción, que deberá ser acorde con el valor usual de mercado y nunca podrá ser menor al mayor valor registrado por cualquiera de los métodos de actualización de valores de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.»*

Asimismo, el artículo 9 de esa misma norma dispone que los valores consignados en los documentos de traspaso de bienes inmuebles tendrán carácter de declaración jurada de los contribuyentes °del impuesto.

Por su parte, el artículo 14 de la N° 7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles ordena la modificación automática de la base imponible de un inmueble, entre otras causas, por diversas actuaciones que constan en los testimonios de escritura pública, situación de la cual tiene noticia, en primera instancia, el Registro Nacional.

Finalmente, el artículo 4 y el transitorio III de la ley N° 4564 Ley de Aranceles del Registro permite actualizar los valores fiscales de los bienes inmuebles con la suma de los montos de las hipotecas que sobre el bien se constituyan e inscriban para efectos del cálculo del arancel.

Con base en el sustento legal mencionado, la Dirección General de Tributación y la Dirección General del Registro Nacional, acordaron implementar el uso de la Plataforma tecnológica a partir del 10 de agosto del 2018.

Suscriptores de Master Lex interesados en obtener copia del Convenio suscrito entre el Registro y la DGT nos lo pueden solicitar al correo electrónico legal@masterlex.com

Be Sociable, Share!



Apéndices D

www.bancobcr.com

Entero
Mensajes importantes

Registro: BIENES INMUEBLES
Acto: TRASPASO DE BIENES INMUEBLES
Indicador: INDIVIDUAL
Monto a Tasar: 15.000.00
Boleta Seguridad:
Finca/Placa:
Descripción:
Municipalidad: MUNICIPALIDAD DE TIBAS
Monto D.G.T.D.: 15.000.00
Poderes/Peso RB: (Cantidad Redondeada)

Tasación:	378027808	Pago Neto	16,951.85
Total Grupo	0.00	Cnt Enteros	0

Necesita completar el formulario D120 de HACIENDA

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

BCR 24/03/2020 23:15:20

Calcular