

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

CARRERA EN DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

**FRACCIONAMIENTO DE DOS LOTES DE UNA PROPIEDAD DE UNA
SOCIEDAD ANONIMA #03**

MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA ESPECIALIDAD

EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

STEVENS GUTIERREZ ARCE

Msc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA.

SEDE ARANJUEZ,

MAYO 2021

Contenido

Introducción.....	4
Descripción del caso:.....	6
Análisis del caso.....	6
Marco Normativo.....	11
Código Notarial.....	11
Guía de calificación del Registro Inmobiliario.....	16
Ley de la zona marítimo terrestre.....	18
Del plan regulador de la Municipalidad de Garabito.....	20
Código de Comercio.....	22
Código Civil.....	25
Reglamento para el control nacional de fraccionamiento y urbanizaciones.....	28
Código de la niñez y adolescencia	34
Análisis jurídico y Argumentación.....	35
Fase asesora.....	35
Fase redactora.....	41

Fase legitimadora.....	42
Instrumento Notarial.....	42
Testimonio.....	44
Archivo de referencias.....	49
Referencias.....	67

Introducción

El desarrollo de este trabajo se da con el propósito de recrear un entorno en el cual como notario público se presenta un usuario en mi notaria con una consulta de un caso específico, y yo como profesional especialista en Derecho Notarial y Registral tengo que brindar toda la asesoría y resolución del caso de una manera apropiada y de acuerdo al marco jurídico, esto para la solución del asunto que se me plantea.

Lo importante de este proyecto tal y como se plasma en este documento es dejar constancia que, como estudiante y futuro especialista en esta materia, tengo la capacidad de análisis, investigación y de solución de casos en un entorno complicado, con situaciones que podría desconocer y de las cuales mi obligación es brindar una asesoría adecuada.

Lo que veremos en el desarrollo de este proyecto es todos los actos pre escriturarios, de preparación, investigación y análisis, para llevar el proceso de forma efectiva tanto como para los usuarios tanto como para el profesional, reflejando el conocimiento de los principios del ejercicio notarial, además de los valores y normas que nos rigen como profesionales.

Se trata de un trabajo exhaustivo donde abarcaremos la solución del problema desde varios puntos de vista, llegando a la conclusión del por qué se decidió resolver de cierta manera, con base a la ley, la normativa, los reglamentos, la jurisprudencia etc.

El propósito de este trabajo será demostrar que como estudiantes tenemos claro la dedicación y esfuerzo que debemos poner en la resolución de los futuros casos que se nos presenten, que si bien es cierto no es una fórmula matemática, tendremos que fundamentar nuestras respuestas de mano

a la legislación que nos rige, tomar las decisiones que creamos correctas para los usuarios, con ello afrontando todas las responsabilidades sancionatorias, civiles y penales que podrían acarrear una mala asesoría.

Por último, mi intención es desarrollar el tema de una forma clara y concisa, que si bien es cierto el caso se podía resolver de distintas maneras o por lo menos ser interpretado de varias formas, la manera en la cual yo decidí resolverlo es fundamentada después de un amplio estudio y dedicación para defender mi respuesta de una manera determinada y con una base legal.

En este caso desarrollare a lo largo de este proyecto el paso a paso del acto notarial final, el cual es efectuar la solicitud del usuario a su satisfacción y de la mejor manera donde su pedido pueda ser llevado a cabo de una manera eficaz y de la manera correcta.

En este caso tocaremos a fondo el tema de división material, zona marítimo terrestre, participación de menores de edad en las sociedades anónimas, entre otros puntos relevantes.

Descripción del caso:

Caso#3: Fraccionamiento de dos lotes de una propiedad de una sociedad anónima

En mi notaria:

Se presenta el señor José Valverde Matarrita, quien comparece como presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad anónima La Verbena S.A, para solicitar la resolución de la siguiente situación:

1. Le indica que dicha sociedad tiene 3 socios: su esposa, su hijo de 17 años y él. El capital social es de treinta millones de colones. El señor Valverde le indica que él tiene el 75% de las acciones, su esposa un 15% y su hijo un 10%.

2. El señor le indica que la sociedad mencionada tiene inscrita una propiedad ubicada en Jaco con una casa construida frente al mar. La propiedad tiene una medida de 430 metros cuadrados y con un frente a calle pública de aproximadamente 15 metros. La idea es dividir el lote en dos lotes, uno con una medida del 60% del total y el resto para el segundo lote.

3. Yo como notario (a) le pregunto a don José si tiene los planos y él le dice que no, que, si usted conoce a algún topógrafo y usted le responde que sí, que usted se encargará de coordinar todo hasta dejarle inscrito los dos lotes.

Análisis del caso.

En el análisis del caso y creando un panorama realista para la solución de esta consulta en mi notaria, se le solicita al usuario que me otorgue unas horas para darle una respuesta concreta y fundamentada, ya que al inicio veo varios panoramas que requieren de investigación y estudio para poder declinarme hacia una respuesta certera, Don José amablemente indica esperara unas horas mientras le indico la respuesta del camino correcto a seguir.

Preguntas que me formule para resolver:

Lo primero que analizo en es este caso es la participación del menor en la sociedad anónima la cual me genera dudas si es posible se pueda disponer de un bien dentro de una sociedad anónima dentro de la cual es parte un menor de edad.

Además, analizo de qué forma puedo proteger los intereses del menor o al menos en este acto quede constancia que se protegieron sus derechos e intereses.

Posteriormente me gustaría valorar la posibilidad de exista una prohibición o no de la división material la cual estaría limitada por estar el bien en una zona marítima terrestre donde exista limitación para realizar este acto.

Además, me gustaría consultar con mi topógrafo de confianza la posibilidad de realizar ambos planos una vez dividida la propiedad, además consultar si es necesario el plano madre.

Otras consultas que requieren de mi análisis y estudio es la actuación del menor de edad, ¿requiere de un tutor o representante legal para este acto ?, ¿debe haber una protección especial de este bien?, requiere de algún tratamiento especial por ser parte un menor de edad?

Ya una vez planteadas las posibles dudas me remito a la ley, específicamente a: el Código Notarial, Código de Comercio, ley de planificación urbana. Ley marítimo terrestre, Guía de calificación registral del Registro inmobiliario, plan regulador en la zona etc.

Además, empiezo a realizar los actos pre escriturarios necesarios para el desarrollo del instrumento notarial esto basado en los principios establecidos en el código notarial, los mismos se detallan a continuación:

Actos pre escriturarios

Asesorar y realizar los estudios previos sobre el instrumento más favorable a aplicar, siempre apegado al principio de rogación e imparcialidad.

Estudios Registrales: Consultar el estado del bien inmueble si posee limitaciones, gravámenes u anotaciones, estudios de la información en el registro civil del compareciente, revisar la personería y el poder generalísimo si se encuentra registrado y si Don José, en realidad tiene las facultades que menciona

Legitimación de los comparecientes: Que esté legitimado para realizar la división del inmueble

Verificación e idoneidad de los documentos aportados: identificación del compareciente, de la personería, de la capacidad para actuar de Don José.

Principios Notariales

El derecho notarial se rige por un conjunto de disposiciones legales entre ellos principios, normas y jurisprudencias que nos ayudan o regulan la actuación notarial, entre los principios más relevantes del derecho notarial tenemos:

Principio de Fe Pública: Cuyo concepto se basa en la certeza, eficacia, firmeza, asentimiento, verdad que tiene el poder público que está representado por el notario público cuando este actúa en un acto, documento o contrato otorgándole validez y efecto.

Principio de Rogación: En este principio todo notario debe actuar a solicitud de parte, está obligado a prestar el servicio requerido, salvo por causa justa, moral o legal.

Principio de Autenticidad del Documento: Todo documento que contenga la firma y el sello de un notario, se considera un acto garantizado teniendo seguridad jurídica ya que en este intervino un notario público que merece certeza y credibilidad.

Principio de Inmediatez: Es la inmediata presencia del notario en actos que tenga que documentar justo en el mismo momento que acontecen los hechos.

Principio de Objetividad de Actuación: Todo notario corresponde conocer, tiene el deber de documentar la realidad que aprecia de acuerdo a sus competencias cognitivas.

Principio de Unidad del acto: Todo instrumento público realizado por un notario debe perfeccionarse en un solo acto.

Principio de Registro y Protocolo: En el protocolo deben ir consignadas las escrituras de acuerdo a una secuencia, firmada y sellada por el notario para una debida conservación de los instrumentos públicos otorgados.

Una vez puestos en práctica y realizados los actos pre escriturarios y aplicado los principios básicos de la función Notarial, proceda a estudiar las normas antes mencionadas donde obtendré la solución de las dudas planteadas en el desarrollo del caso, situación que me llevara a realizar el acto notarial en apego a la ley y evitando faltas y errores a la hora de la inscripción del documento.

En cada una de las leyes y normas, hay artículos específicos que me pueden guiar en la solución de este caso, los mismo los citare a continuación:

Marco Normativo

- Código Notarial
- La Guía de calificación del Registro Inmobiliario
- Ley de la zona marítima terrestre
- Plan Regulador de la Municipalidad de Garabito
- Ley de la Planificación Urbana
- Código de Comercio
- Código Civil
- Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.
- Ley del Catastro Nacional
- Código de la niñez y adolescencia

Código Notarial

El Código notarial, nos establece los parámetros para realizar este acto notarial, además de nuestra función como notarios donde nos guía que podemos y que no podemos hacer, también la forma correcta de realizar los instrumentos públicos de una forma eficaz, por lo que es importante en este caso repasar los siguientes Artículos:

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

Artículo 15.- Responsabilidades. Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal. Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 16.- Responsabilidad Civil. La indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la actuación del notario público a los otorgantes, partes o terceros, será cubierta una vez que lo establezca una resolución judicial firme, dictada en la jurisdicción común o la vía disciplinaria. Para indemnizar, se hará efectiva la garantía rendida, sin perjuicio de la responsabilidad personal del notario por cualquier saldo en descubierto.

Artículo 17.- Responsabilidad penal. Compete a los tribunales penales establecer la responsabilidad penal de los notarios conforme a la ley.

Artículo 18.- Responsabilidad disciplinaria. Los notarios serán sancionados disciplinariamente, según este código, por el incumplimiento de la ley, sus reglamentos, las normas y los principios de la ética profesional, las disposiciones que dicten la Dirección Nacional de Notariado y cualquiera de sus órganos encargados de cumplir funciones relacionadas con la actividad notarial.

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.

Artículo 33.- Actuaciones notariales. Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes.

Artículo 36.- Solicitud de los servicios. Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario.

Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

Artículo 40.- Capacidad de las personas. Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los

representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

Artículo 166 Honorarios Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo.

Guía de calificación del Registro Inmobiliario

En el análisis y resolución de este caso fue importante estudiar la guía de calificación del registro inmobiliario ya que en ella encontraríamos las disposiciones para proceder en el tema de división material además de profundizar en si existía o no expresamente una prohibición de parte del Registro Nacional, para este caso en específico aclarar si este bien es parte o no de la zona marítima terrestre y si existe alguna limitación o prohibición para este tipo de propiedad y su localización.

Analizamos a fondo esta guía de la cual valoramos los siguientes artículos:

Plano catastrado: Es el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Registro Inmobiliario. (Art. 1 inc. p RLCN)

2.8 Planos en zona marítimo terrestre

Zona marítimo terrestre: Es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico, comprendida en dos secciones: 50 metros de zona pública y 150 metros de zona restringida.

La zona pública incluye además los manglares, esteros, rías, salinas e islas.

La zona restringida comprende también los doscientos metros a lo largo de cada orilla de los canales principales en la vertiente atlántica. (Art. 94 reglamento a la Ley ZMT)

No se aplica la ley de zona marítimo-terrestre en: o Áreas de las ciudades situadas en los litorales Puntarenas, Jacó, Quepos, Golfito, Limón (Art. 6 Ley ZMT).

- En los parques nacionales y reservas equivalentes (Art. 73 de Ley ZMT)
- Propiedades inscritas cuya legitimidad reconozca la ley. (Art. 6 Ley ZMT y Art. 78 de RLCN).

4.1 Visado del INVU y Visado Municipal

(Art.79, 81, 84 y 85 inc. d RLCN, criterio de calificación catastral DC-03-2008)

Los visados se registrarán de la siguiente forma:

a. Para diseños de sitio y sus modificaciones los visados requeridos serán el del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y de la Municipalidad respectiva.

b. Para fraccionamientos, en fincas menores de 5 ha, el visado requerido, es el de la municipalidad respectiva, independientemente si el fraccionamiento está ubicado en distrito urbano o rural.

c. Para cualquier tipo de plano en el que se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial, en el mapa de certificación de vías públicas, en los antecedentes catastrales y registrales, debe aportarse el visado a la Municipalidad respectiva si se trata de red vial cantonal y el visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, si se trata de la red vial nacional.”

Ley de la zona marítimo terrestre

Ley No. 6043 del 2 de marzo de 1977, publicada en Alcance No. 36 a La Gaceta No. 52 del 16 de marzo de 1977.

Artículo 1.- La zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley.

Artículo 3.- Sin perjuicio de las atribuciones de ese Instituto, compete a las municipalidades velar directamente por el cumplimiento de las normas de esta ley referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales.

El usufructo y administración de la zona marítimo terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva.

Artículo 6.- Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a las áreas de las ciudades situadas en los litorales, ni a las propiedades inscritas, con sujeción a la ley, a nombre de particulares, ni a aquellas cuya legitimidad reconozcan las leyes.

Capítulo II.

Zona Marítimo Terrestre

Artículo 9.- Zona marítimo terrestre es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos

horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deje el mar en descubierto en la marea baja.

Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobre salga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales.

Artículo 10.- La zona marítimo terrestre se compone de dos secciones: la Zona Pública, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la Zona Restringida, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes o por los demás terrenos, en casos de islas.

Los islotes, peñascos y demás áreas pequeñas y formaciones naturales que sobresalgan del mar corresponden a la zona pública.

Artículo 25.- En el caso de fincas debidamente inscritas en el Registro Público, que comprendan parcial o totalmente la zona pública, el uso particular de las mismas sólo se permitirá de conformidad con acuerdos expresos de la respectiva municipalidad, el Instituto Costarricense de Turismo y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 68.- Quienes en virtud de concesiones o arrendamientos estén, a la entrada en vigencia de esta ley, en posesión de lotes ubicados total o parcialmente en la zona pública, siempre que sus

contratos hayan sido otorgados legalmente y estén vigentes, continuarán en posesión de sus parcelas mientras permanezcan en ellas, en los términos de sus respectivos contratos y en tanto no se remodelen, destruyan las edificaciones o instalaciones o se cancelen o extingan las concesiones o contratos.

Del plan regulador de la municipalidad de Garabito.

La elaboración del Plan Regulador Urbano de la Ciudad de Jacó, así como de los Planes Reguladores Costeros de Playa Tárcoles y Pita y Playa Guacalillo, dio inicio en noviembre del 2005, cuando se logró contratar a la empresa DEPPAT S.A. para que los elaborara.

Luego de que en el año 2007 la Comisión de Plan Regulador entregó formalmente el documento al Concejo Municipal; los documentos han pasado por varios procesos de revisión continua, principalmente por parte de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), institución que al igual que el INVU, solicitó formalmente aclaraciones o complementos a los documentos entregados.

A la fecha, los Índices de Fragilidad Ambiental de Playa Tárcoles y Playa Guacalillo, se encuentran DEBIDAMENTE APROBADOS POR LA SETENA, y gracias a un convenio con el Programa de Regularización del Catastro y Registro (www.uecatastro.org), se está trabajando en la adaptación de las propuestas entregadas en el 2007 a los nuevos reglamentos dictados por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT), de manera que se puedan integrar tanto las correcciones que los vecinos han indicado a esta municipalidad, como también aquellas que eran necesarias dados los nuevos reglamentos.

De la misma manera, con este convenio al mismo tiempo se está trabajando en los Planes Reguladores Costeros de la totalidad del cantón (zonas bajo régimen de Zona Marítima Terrestre), y también en el tema del Patrimonio Natural del Estado, procedimiento que debe de ser certificado por el MINAET en aras de que los Planes Reguladores Costeros puedan entrar en vigencia para todo el cantón.

En cuanto al Plan Regulador Urbano de la Ciudad de Jacó, todavía se encuentra en proceso de aprobación por parte del MINAET, siendo que los Índices de Fragilidad Ambiental son de suma importancia y necesarios para continuar con el proceso en el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

A la fecha la municipalidad de Garabito no tiene un plan regulador vigente por lo que según consulta realizada a la municipalidad se rigen por Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968.

Ley de Planificación Urbana N°4240 del 15 de noviembre de 1968

Capítulo Primero Planes Reguladores

Artículo 15.- Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.

Artículo 33.- Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano.

Artículo 34.-*El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior.

El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince (*) días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo.

Código de comercio Asamblea Legislativa N°3284

Artículo 7.- Cuando un menor de edad o un incapaz adquiera por cualquier título, un negocio o empresa comercial, el Juez Civil del lugar, en información incoada por el representante legal, el Patronato Nacional de la Infancia, siguiendo los trámites correspondientes a los actos de

jurisdicción voluntaria, lo autorizará para ejercer el comercio bajo la custodia y dirección de su representante legal.

(Así reformado el párrafo anterior por el artículo 219, inciso 4) del Código Procesal Contencioso Administrativo, N° 8508 de 28 de abril de 2006, en el sentido de que se eliminan las referencias a la participación de la Procuraduría General de la República en actividades judiciales no contenciosas)

Quedan a salvo de esta disposición aquellos casos en que los derechos del menor o del incapaz se refieran a una sociedad, en cuyo evento se estará a lo que especialmente se dispone en el Capítulo de Sociedades.

Artículo 104.- La formación de una sociedad anónima requerirá:

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

Artículo 169.- Para que una asamblea ordinaria se considere legalmente reunida en primera convocatoria, deberá estar representada en ella, por lo menos la mitad de las acciones con derecho a voto; y las resoluciones sólo serán válidas cuando se tomen por más de la mitad de los votos presentes.

Artículo 174.- Las actas de las asambleas de accionistas se asentarán en el libro respectivo y deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la asamblea. De cada asamblea se formará un expediente con copia del acta, con los documentos que justifiquen la legalidad de las convocatorias y aquéllos en que se hubieren hecho constar las representaciones acreditadas.

Artículo 175.- Las resoluciones legalmente adoptadas por las asambleas de accionistas serán obligatorias aun para los ausentes o disidentes, salvo los derechos de oposición que señala este Código.

Artículo 170.- Salvo que en la escritura social se fije una mayoría más elevada, en las asambleas extraordinarias deberán estar representadas, para que se consideren legalmente reunidas en primera convocatoria, por lo menos las tres cuartas partes de las acciones con derecho a voto; y las resoluciones se tomarán válidamente por el voto de las que representen más de la mitad de la totalidad de ellas.

De la Administración y de la Representación de la Sociedad

Artículo 181.- Los negocios sociales serán administrados y dirigidos por un consejo de administración o una junta directiva, que deberá estar formada por un mínimo de tres miembros, quienes podrán ser o no socios y ostentar las calidades de presidente, secretario y tesorero. Salvo norma contraria en los estatutos, en la elección de consejeros, los accionistas ejercerán su voto por el sistema de voto acumulativo, así:

a) Cada accionista tendrá un mínimo de votos igual al que resulte de multiplicar los votos que normalmente le hubiesen correspondido, por el número de consejeros por elegirse.

b) Cada accionista podrá distribuir o acumular sus votos en un número de candidatos igual o inferior al número de vacantes por cubrir, en la forma que juzgue conveniente.

c) El resultado de la votación se computará por persona.

El Consejo no podrá renovarse parcial ni escaladamente, si de esta manera se impide el ejercicio del voto acumulativo.

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

Artículo 182.- La representación judicial y extrajudicial de la sociedad corresponderá al presidente del consejo de administración, así como a los consejeros que se determinen en la escritura social, quienes tendrán las facultades que allí se les asignen.

Código Civil

Ley número XXX de 19 de abril de 1885, rige a partir del 01 de enero de 1888 según artículo 1 de la Ley 63 dictada por el Congreso Constitucional de la República de Costa Rica de 28 de septiembre de 1887

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

Capítulo II

Administración del mandato y obligaciones del mandatario

Artículo 1261 El mandatario se ceñirá a los términos del mandato excepto en los casos en que las leyes lo autoricen para obrar de otro modo.

Artículo 1262 El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato, cuya ejecución sería manifiestamente perniciosa al mandante, si el daño no ha sido previsto por éste.

Artículo 1263 No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le haya ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que éste haya ordenado comprar, si no fuere con aprobación expresa del mandante.

Si tuviere encargo de tomar dinero prestado, podrá prestarlo al mismo interés designado por el mandante, o a falta de esta designación, al interés corriente; pero facultado para colocar dinero a interés, no podrá tomarlo prestado para sí, sin la aprobación del mandante.

Artículo 1264 El mandatario podrá sustituir el encargo, si en el poder se le faculta expresamente para ello, y sólo responderá de los actos del sustituto en caso de que el mandante no le hubiere designado la persona en quien hizo la sustitución del poder, y que el sustituto fuere notoriamente incapaz o insolvente.

Cuando se trata de poder especialísimo, la sustitución sólo podrá hacerse en la persona o personas que el mandante señale en el mismo poder.

Artículo 1265 El anterior mandatario, no podrá revocar la sustitución que hubiere hecho, sino cuando estuviere autorizado para ello y se reservare expresamente esa facultad al hacer la sustitución.

Artículo 1266 Para que la delegación surta sus efectos debe hacerse con las mismas formalidades y requisitos que la ley exige para el poder.

El mandatario sustituto tiene para con el mandatario los mismos derechos y obligaciones que tenía el apoderado originario.

Artículo 1267 El mandatario que se halle en la imposibilidad de obrar con arreglo a sus instrucciones, debe notificarlo al mandante y tomar las providencias conservatorias que las circunstancias exijan.

Compete al mandatario probar la fuerza mayor o caso fortuito que le impida llevar a efecto las órdenes del mandante.

Artículo 1268 Las especies metálicas que el mandatario tiene en su poder por cuenta del mandante, perecen para el mandatario aun por fuerza mayor o caso fortuito, salvo que estén contenidas en cajas o sacos cerrados y sellados sobre los cuales recaiga el accidente o la fuerza mayor, o que por otros medios inequívocos pueda probarse incontestablemente la identidad.

Artículo 1269 El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración. Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas, si el mandante no lo hubiere relevado de esa obligación. La relevación de rendir o de comprobar cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

Artículo 1270 El mandatario debe intereses de las cantidades que aplicó a usos propios, desde el día que lo hizo, y de las que reste a deber concluido el mandato, desde que se ha constituido en mora.

Artículo 1271 Estando varias personas encargadas juntamente del mismo mandato, cada una de ellas responderá de sus actos, no habiéndose estipulado otra cosa.

En caso de no cumplirse el mandato, se repartirá la responsabilidad igualmente entre los mandatarios.

Artículo 1272 El mandatario no puede compensar los perjuicios que cause con los provechos que por otro lado haya asegurado por su diligencia en el desempeño de sus funciones.

Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

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

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

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

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

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

Generalidades del fraccionamiento

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

- Fraccionamiento simple
- Fraccionamiento con fines urbanísticos
- Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto
- Fraccionamiento frente a servidumbres para uso residencia
- Del Fraccionamiento Simple.

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

Estar ubicados dentro de un cuadrante de la ciudad o dentro de un área previamente urbanizada donde existan vías de acceso, parques y facilidades comunales

Contar con disponibilidad de servicios de agua potable y eléctrico, para lo cual se debe presentar las certificaciones de los entes competentes

Contar con un sistema de evacuación de aguas pluviales y sanitarias, de existir en la zona

Tener acceso directo a vía pública

Cumplir con las disposiciones definidas en este Reglamento, en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente

Estar libres de afectaciones o limitaciones que impidan su aprovechamiento

Presentar el croquis donde se indique las segregaciones acotadas Cuando el fraccionamiento simple se realice en una urbanización aprobada y recibida por la municipalidad, los lotes resultantes deben cumplir con el área de lote mínimo establecida.

Artículo 11. Dimensiones mínimas de terrenos para fraccionamientos simples. Las dimensiones mínimas del terreno fraccionado serán de 6,00 m de frente, un área del predio 90,00 m² cuando exista sistema de aguas residuales, y de 120,00 m² de no existir ésta. Lo anterior sin perjuicio de las normas que dicte el gobierno local, o las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

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

CAPÍTULO II

Fraccionamiento

El propósito de este Capítulo es definir las condiciones urbanísticas y técnicas indispensables para que las Municipalidades permitan fraccionamientos; por tanto, para todo fraccionamiento de terrenos será indispensable cumplir con los siguientes requisitos:

II.1 Requisitos.

II.1.1 En distritos sujetos a control urbanístico no se requiere el visado municipal cuando todas las parcelas resultantes midan más de 5 ha., cuando su uso sea agropecuario y conste así en planos, por considerarse que estos casos no interesan al uso urbano.

II.1.2 Para autorizar el visado de planos es indispensable que el interesado presente el plano de la finca madre en donde se muestren todas las porciones resultantes. Si alguna de ellas no cumple con las normas mínimas se negará el visado. Para este trámite basta un croquis debidamente acotado y a escala aproximada.

II.1.3 Los lotes deberán contar con los servicios mínimos existentes en la zona.

II.2 Accesos:

II.2.1 Lotes frente a servidumbre: Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos calificados, el INVU y las Municipalidades podrán admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso, siempre que se cumpla con las siguientes normas:

II.2.2 La Municipalidad podrá, mediante acuerdo que así lo estipule, aceptar el fraccionamiento en propiedades que enfrenten vías existentes, aún cuando éstas no sean las reglamentarias. En este

caso, deberán tomarse las previsiones para su normalización futura. El fraccionador deberá hacer todas las mejoras que determine la municipalidad sobre la mitad de la calle a que enfrenten los lotes incluida su ampliación.

II.2.3 Lotes con frente a vía pública menor a la norma: En terrenos que permitan su parcelamiento sin apertura de vías, en los que su división en lotes regulares implique poco aprovechamiento de la infraestructura existente, se aceptarán lotes en forma irregular, pudiendo en este caso tener cada uno un frente a vía pública no menor de tres metros (3,00 m.).

Esta franja que sirve de acceso al lote interior no excederá de treinta metros (30,00 m.) de longitud para 3 m. de ancho y de cuarenta metros (40,00 m.) para 4 m. de ancho.

Esta área no será computable para el cálculo del área mínima del lote, ni podrá construirse en ella.

II.2.4. El tamaño, el frente y la forma de los lotes de cualquier fraccionamiento se ajustará a los requisitos de zonificación del área y en ausencia de éstos a lo establecido en III.3.

En casos calificados, la Dirección de Urbanismo, tomando en consideración la situación socio-económica de la zona y de las personas favorecidas, podrá aplicar los mínimos establecidos en el Artículo V.5 para Vivienda Progresiva.

Ley del Catastro Nacional

Esta norma, tiene como objetivo la creación y regulación del Catastro Nacional, perteneciente al registro Inmobiliario, el catastro consiste en la representación y descripción gráfica, numérica,

literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorial nacional, además es la que otorga los vistos buenos para la inscripción provisional de planos. De La Ley de Catastro Nacional (Asamblea Legislativa, 2009), se toman los siguientes Artículos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Código de la niñez y adolescencia

ARTICULO 1.- Este Código constituye el marco jurídico mínimo de la protección integral de los derechos de los niños, niñas y adolescentes y establece los principios fundamentales del proceso judicial y administrativo en que se vean involucrados los derechos y obligaciones consagradas dentro de su normativa sustantiva.

ARTICULO 75.- Los niños y niñas menores de doce años serán representados por su padre, madre o representantes legales, siempre que no exista interés contrapuesto. Los mayores de doce años y menores de dieciocho años serán asistidos por su padre, madre o representante legal en la forma en que la ley lo prevé.

ANALISIS JURIDICO Y ARGUMENTACION

Análisis Jurídico, Fase asesora:

Después de analizar el caso para tener una respuesta certera de cuál es la mejor forma de resolver de manera correcta y eficaz.

Ya una vez teniendo en claro el marco jurídico las leyes, normas y reglamentos que regulan este acto se logró determinar lo siguiente:

Sobre la actuación del menor de edad en la sociedad anónima:

No existe limitación alguna para dividir materialmente la propiedad ya que la menor cuenta solo con el 10% de las acciones siendo estas la minoría, además no ocupa ser representado por un tutor legal ya que la sociedad la constituyen sus padres los cuales, lo representan en el acto como sus representantes legales.

Además, el padre cuenta con la mayoría de las acciones en un porcentaje de un 75% , superando estas el 50%, tiene calidades de presidente y además es apoderado generalísimo sin límite de suma, para lo cual puede actuar de forma separada, por lo que a la hora de solicitar la división material del bien no es necesario la firma del menor de edad ni su participación.

Por lo tanto, despejamos la duda sobre la participación del menor de edad en la sociedad y llego a la conclusión que no existe limitación alguna para proceder con la división material, únicamente como parte del procedimiento y para que quede constancia en el libro de asamblea de accionistas se va redactar un acta donde se indique que el menor de edad y sus interese están siendo protegidos

por sus padres sienten estos socios, esto para dejar constancia que se veló por los intereses y los derechos del menor.

Código de comercio ARTÍCULO 7°.- Cuando un menor de edad o un incapaz adquiriera por cualquier título, un negocio o empresa comercial, el Juez Civil del lugar, en información incoada por el representante legal, el Patronato Nacional de la Infancia, siguiendo los trámites correspondientes a los actos de jurisdicción voluntaria, lo autorizará para ejercer el comercio bajo la custodia y dirección de su representante legal.

(Así reformado el párrafo anterior por el artículo 219, inciso 4) del Código Procesal Contencioso Administrativo, N° 8508 de 28 de abril de 2006, en el sentido de que se eliminan las referencias a la participación de la Procuraduría General de la República en actividades judiciales no contenciosas)

Quedan a salvo de esta disposición aquellos casos en que los derechos del menor o del incapaz se refieran a una sociedad, en cuyo evento se estará a lo que especialmente se dispone en el Capítulo de Sociedades.

Sobre la representación del presidente con facultades de apoderado generalísimo:

En este caso el Señor, José Valverde Matarrita, como presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la Sociedad La Verbena S.A, puede solicitar realizar la división material del bien inmueble, como apoderado generalísimo no existe limitación alguna para esta solicitud, más que revisar la vigencia y plazo social de la personaría de la sociedad anónima, y además verificar las calidades que el usuario indica tener.

En este caso el representante legal puede solicitar la realización del acto notarial, ya que cuenta con las facultades suficientes para hacerlo.

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

Sobre el capital social:

En este caso se le explica al usuario que no hay un aumento ni disminución del capital social por lo que no es necesario llevar a cabo este proceso, si no, nada más dejar constancia en el libro de asamblea de accionistas el acuerdo de dividir materialmente la propiedad.

Las acciones se mantienen igual en las proporciones mencionadas anteriormente por lo que no hay que hacer modificación alguna al respecto.

Sobre la división material de una propiedad ubicada en la zona marítimo terrestre:

Al escuchar la consulta del usuario este fue uno de los puntos que me generó más duda, ya que no tenía claro si existía una prohibición de dividir un bien que se ubica en esta zona ya que en la mayoría de los casos tiene prohibiciones que me limitarían proceder con esta solicitud.

Lo primero que analice fue la guía de calificación registral donde indica que **No** se aplica la ley de zona marítimo-terrestre en:

- Áreas de las ciudades situadas en los litorales Puntarenas, Jacó, Quepos, Golfito, Limón (Art. 6 Ley ZMT).
- En los parques nacionales y reservas equivalentes (Art. 73 de Ley ZMT)
- Propiedades inscritas cuya legitimidad reconozca la ley. (Art. 6 Ley ZMT y Art. 78 de RLCN).

Una vez analizado estos artículos la conclusión es, que no existe prohibición en esta zona y que las limitaciones de la zona marítimo terrestre, **no** aplican en este caso, por lo que me cercioro revisando el art6 de la ley de zona marítima terrestre que dice lo siguiente:

Artículo 6.- Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a las áreas de las ciudades situadas en los litorales, ni a las propiedades inscritas, con sujeción a la ley, a nombre de particulares, ni a aquellas cuya legitimidad reconozcan las leyes.

Con el análisis de esta ley y con una consulta posteriormente realizada a la Municipalidad de Garabito, al número de teléfono 4060-2800, donde un funcionario de la unidad de zona marítima, me confirmo que para la zona de jaco no existe limitación alguna, con base en el artículo anterior, además no existe un plan regulador el cual apenas está en proceso, tal y como lo indique anteriormente por medio de la consulta a la página web de la Municipalidad de Garabito, por lo tanto se puede proceder con la división material del bien.

Se le comunica al usuario la investigación realizada y se determina que no hay ningún impedimento de ley que limite este acto, por lo que se continua con la parte asesora.

Sobre los planos y el visado de los mismos:

A petición del usuario procederé a solicitar la confección de los planos con las medidas correspondientes de las propiedades resultantes de la división material que se va realizar, además se procederá con el visado municipal en la Municipalidad de Garabito el cual es requisito esencial para este acto:

La información el detalle y medida de las propiedades se especificarán más adelante en la etapa redactora.

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

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

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

Sobre la División Material:

En resumen, se le indica al usuario que se va proceder a fraccionar los dos lotes por medio de una división material la cual dejara dos propiedades con medidas de un 60 y 40 por ciento proporcionales a la medida original de la propiedad, además el frente con una media de 9 y 6 metros respectivamente, una vez inscrita la división las propiedades tendrán número de matrícula independientes divididas por el derecho 001 y 002.

Al ser una pura y simple división material no queda resto reservado de la misma, además no se pondrán gravámenes, limitaciones ni anotaciones en este acto.

Por lo tanto, se le indica que voy a proceder con mi topógrafo de confianza, para que se haga el levantamiento de los planos, con los respectivos visados municipales.

Fase redactora

Una vez concluido con el asesoramiento de los puntos anteriores procedo a plasmar la voluntad de las partes, en mi protocolo, con las firmas y sellos correspondientes.

No sin antes indicar y establecer con el usuario que se va proceder a realizar una escritura de división material del bien con todos los puntos que se detallan a continuación:

INSTRUMENTO NOTARIAL

42

01



PROCOLO
No. 1 1163 06 D1



NUMERO VEINTICINO. Ante mi Stevens Gutiérrez Arce, Notario Público con oficina en la ciudad de San José, Oficentro la Sabana, piso número dos, oficina once, **COMPARECE: José Valverde Matarrita,** casado en primeras nupcias, administrador, cedula de identidad dos ochocientos cuatro seiscientos ocho, con domicilio en Heredia cien metros norte de la escuela central, casa color azul, portón rojo, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, de **La Verbena Sociedad Anónima,** domiciliada en Heredia costado Este del Banco Popular edificio doble planta, color blanco, cédula Jurídica número tres-ciento uno- setecientos noventa y cinco mil cuatrocientos cuarenta y ocho, personería y plazo social vigente de la que el suscrito notario da fe con vista de la sección mercantil del registro público, Tomo dos mil veintiuno, Asiento cuatrocientos ochenta y cinco mil ochocientos seis. **Y DICE PRIMERO:** El compareciente manifiesta que la sociedad es dueña de un inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, Partido: Puntarenas, número de matrícula **SETECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE- CERO CERO CERO CERO,** naturaleza Terreno con casa de habitación, situada en el distrito Seis-Jaco, cantón once-Garabito, de la provincia de Puntarenas, linda al norte: Domingo Umaña Abarca, sur: Hotel Talamanca, este: Carlos Romero Ruiz, oeste: calle pública con un frente a ella de quince metros lineales, mide **CUATROCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS,** según plano catastrado: no indica plano. **SEGUNDO:** Que en éste acto el compareciente conviene en dividir materialmente dicho inmueble en **DOS PARTES: Lote A,** que seguirá estando a nombre de la Verbena Sociedad anónima, que se describe así: situada en el distrito Seis-Jaco, cantón once-Garabito, de la provincia de Puntarenas, naturaleza terreno con casa de habitación, linda al norte: Domingo Umaña Abarca, sur: Lote B, este: Carlos Romero Ruiz oeste: calle pública con un frente a ella de nueve metros

02





PROTOCOLO
No. 1 1163 06 D1



lineales, con una medida de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS**, según plano catastrado: P- dos ocho dos nueve tres cero uno - dos mil veintiuno debidamente visado por la Municipalidad de Garabito, del cual conservo una copia en mi Protocolo de Referencias. Lote B, que seguirá estando a nombre de la Verbena Sociedad Anónima, que se describe así: situada en el distrito Seis-Jaco, cantón once-Garabito, de la provincia de Puntarenas, naturaleza terreno con casa de habitación, linda al norte: Lote A, sur: Hotel Talamanca, este: Carlos Romero Ruiz oeste: calle pública con un frente a ella de seis metros lineales, con una medida de **CIENTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS**, según plano catastrado: P- dos ocho nueve tres cero uno cero dos - dos mil veintiuno, debidamente visado por la Municipalidad de Garabito, del cual conservo una copia en mi Protocolo de Referencias. El lote descrito se estima para efectos fiscales la suma de mil colones, no quedando de la finca madre resto alguno. El suscrito Notario advirtió al compareciente la trascendencia de sus renunciaciones y estipulaciones quien las acepta plenamente **ES TODO**. Expido un primer testimonio para el otorgante. Leída esta escritura al otorgante, resulta conforme, la aprueba, y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las diez horas y quince minutos del día catorce del mes de abril del año dos mil veintiuno. *ESTEBAN GUTIERREZ ARCE*

ESTEBAN GUTIERREZ ARCE

TESTIMONIO

 <p>REGISTRO NACIONAL Registro de Costa Rica</p> <p>SELO DEL NOTARIO</p> <p>1033653 5 SERIE NUMERO</p> <p>CÉDULA No. 1 11630105</p>	
Gutiérrez Arce, Notario	
ubicados con oficina en la ciudad de San José, Oficentro la Sabana, piso	
número dos, oficina once, COMPARECE: José Valverde Matarrita,	
casado en primeras nupcias, administrador, cedula de identidad dos	
ochocientos cuatro seiscientos ocho, con domicilio en Heredia cien	
metros norte de la escuela central, casa color azul, portón rojo, en su	
condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin	
límite de suma, de La Verbena Sociedad Anónima , domiciliada en	
Heredia costado Este del Banco Popular edificio doble planta, color	
blanco, cédula Jurídica número tres-ciento uno- setecientos	
noventa y cinco mil cuatrocientos cuarenta y ocho , personería y	
plazo social vigente de la que el suscrito notario da fe con vista de la	
sección mercantil del registro público, Tomo dos mil veintiuno, Asiento	
cuatrocientos ochenta y cinco mil ochocientos seis. Y DICE PRIMERO:	
El compareciente manifiesta que la sociedad es dueña de un inmueble	
inscrito en el Registro de la Propiedad, Partido: Puntarenas, número de	
matrícula SETECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y	
SIETE- CERO CERO CERO , naturaleza Terreno con casa de	
habitación, situada en el distrito Seis-Jaco, cantón once-Garabito, de la	
provincia de Puntarenas, linda al norte: Domingo Umaña Abarca, sur:	
Hotel Talamanca, este: Carlos Romero Ruiz, oeste: calle pública con un	
frente a ella de quince metros lineales, mide CUATROCIENTOS	
TREINTA METROS CUADRADOS , según plano catastrado: no indica	
plano. SEGUNDO: Que en <u>éste</u> acto el compareciente conviene en	
dividir materialmente dicho inmueble en DOS PARTES: Lote A , que	
seguirá estando a nombre de la Verbena Sociedad anónima, que se	
describe así: situada en el distrito Seis-Jaco, cantón once-Garabito, de	
la provincia de Puntarenas, naturaleza terreno con casa de habitación,	
linda al norte: Domingo Umaña Abarca, sur: Lote B, este: Carlos	
Romero Ruiz oeste: calle pública con un frente a ella de nueve metros	



111630105

STEVENS GUTIERREZ ARCE
111630105



lineales, con una medida de DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, según plano catastrado: P- dos ocho dos nueve tres cero uno - dos mil veintiuno debidamente visado por la Municipalidad de Garabito, del cual conservo una copia en mi Protocolo de Referencias. Lote B, que seguirá estando a nombre de la Verbená Sociedad Anónima, que se describe así: situada en el distrito Seis-Jaco, cantón once-Garabito, de la provincia de Puntarenas, naturaleza terreno con casa de habitación, linda al norte: Lote A, sur: Hotel Talamanca, este: Carlos Romero Ruiz oeste: calle pública con un frente a ella de seis metros lineales, con una medida de CIENTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS, según plano catastrado: P- dos ocho nueve tres cero uno cero dos - dos mil veintiuno, debidamente visado por la Municipalidad de Garabito, del cual conservo una copia en mi Protocolo de Referencias. El lote descrito se estima para efectos fiscales la suma de mil colones, no quedando de la finca madre resto alguno. El suscrito Notario advirtió al compareciente la trascendencia de sus renunciaciones y estipulaciones quien las acepta plenamente. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el otorgante. Leída esta escritura al otorgante, resulta conforme, la aprueba, y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las diez horas y quince minutos del día catorce del mes de abril del año dos mil veintiuno.

***ILEGIBLE*, LIC. STEVENS GUTIERREZ ARCE. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO VEINTICINCO, VISIBLE AL FOLIO UNO FRENTE Y DOS VUELTO, DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTO CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO LUGAR Y ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.**

S. GUTIERREZ



0000384867881234567890

111630105

ACTA EN EL LIBRO DE ACCIONISTAS

15

Acta Numero Dos: Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada: LA VERDADERA Sociedad Anonima, titular de la cedula de Persona juridica numero: tres-cientos uno - setecientos noventa y cinco cuatrocientos cuarenta y ocho (En adelante denominada como "la Empresa" celebrada en su respectivo domicilio social a las siete horas de dia primero de abril del año dos mil veintiuno. Por encontrarse debidamente representada y acreditada la totalidad del capital social la Empresa, se prescinde del tramite de convocatoria previa y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos, los cuales se dictaron todos en firme: Acuerdo Primero: Dividir materialmente la propiedad inscrita en el Registro de la propiedad partido de (San) Puntarenas, numero de matricula setecientos seis mil doscientos setenta y siete cero cero cero, la cual seguia estando a nombre de la sociedad y se dividira en una proporción de sesenta por ciento un lote y cuarenta por ciento un segundo lote, que el Señor José Valverde Matarrita, como presidente con facultades de apoderado Generalísimo sin limite de suma, proceda ante Notario publico a solicitar esta Division del Bien inmueble.

Acuerdo Segundo: Que al ser el menor de edad Miguel Valverde Santana, socio de la Empresa, con una edad de Diecisiete años a la hora de realizar este cambio en el bien inmueble propiedad de la empresa, queda en libras que sus intereses y derechos están siendo protegidos y cuidadosamente tutelados por sus representantes legales

6

que a la fecha se son sus padres el Señor José Valverde Matavita y Jacqueline Raquel Santana Mendoza, en virtud de lo que establece el Artículo Setenta y cinco del Código de la niñez y adolescencia, además de lo indicado en el artículo 7 del Código de Comercio, queda en firme que las intereses del menor han sido cuidadosamente protegidos. Acuerdos tercero: Se acuerda declarar en firme todos y cada uno de los acuerdos tomados en la presente asamblea y sin más asuntos que tratar, se levanta la presente asamblea veinticinco minutos después de iniciada. J. Matavita ~~S~~

INDICE NOTARIAL

STEVENS GUTIERREZ ARCE



CARTEL DE SEGURIDAD SERVICIO 11950315674

INDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

LIC. STEVENS GUTIERREZ ARCE

CARNET# 25492

SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL 2021

ENVIADO EN PERIODO DE ENTREGA

Presentado **30/4/2021 1 PM**

Tipo Principal

Tomos	Folio de Inicio	Folio Fin	Numero	Fecha	Hora	Acto o contrato	Partes	Comentarios
1	1 frente	2 vuelto	25	14/4/2021	10:15 am	DIVISION MATERIAL	LA VERBENA S.A	

Firma

SGUTIERREZ



ARCHIVO DE REFERENCIAS

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	107120302	Fecha Nacimiento :	27/10/1967
Nombre Completo :	JOSE VALVERDE MATARRITA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :	LUIS VARELA GUZMAN	Edad :	53 AÑOS
Hijo/a de:		Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	CARMEN MATARRITA LOPEZ		Ver Más Detalles
Identificación:	0		

Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compatibilidad](#)

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
<small>LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA</small>	<small>ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1960</small>	
Mostrar	Ocultar	Mostrar
CITA NO FECHA TIPO		
Detalles	103814110822	05/07/1997 MATRIMONIO




TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
 REPÚBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

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

Cita de Matrimonio:	103814110822	Fecha de Suceso:	05/07/1997
Cédula Cónyuge:	107730150	Tipo de Relación:	MATRIMONIO
Nombre Cónyuge:	JACQUELINE RAQUEL SANTANA MENDOZA	Extranjero/a:	NO
Conocido/a Como Cónyuge:		Fallecido/a:	NO
Lugar del Suceso:	MERCED CENTRAL SAN JOSE	Marginal:	NO

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


TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
 REPÚBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

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

Número de Cédula:	114240429	Hijo/a de:	JOSE VALVERDE MATARRITA
Nombre:	MIGUEL	Identificación:	0
Primer Apellido:	VALVERDE	Y:	JACQUELINE RAQUEL SANTANA MENDOZA
Segundo Apellido:	SANTANA	Identificación:	107120303
Conocido/a Como:		Empadronado/a:	SI
Fecha de Nacimiento:	22/03/2005	Fallecido/a:	NO
Lugar de Nacimiento:	CARMEN CENTRAL SAN JOSE	Marginal:	NO
Nacionalidad:	COSTARRICENSE		



REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
 MATRICULA: 706277 --000

NATURALEZ: TERRENO CON CASA DE HABITACION
 SITUADA EN DISTRITO 6 JACO CANTON 11 GARABITO PROVINCIA PUNTARENAS
 LINDEROS:
 NORTE: DOMINGO UMAÑA ABARCA
 SUR; HOTEL TALAMANCA

ESTE: CARLOS ROMERO RUIZ
 OESTE: CALLE PUBLICA

MEDIDA: CUATROCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS

PLANO: P-2161646-2019

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

VALOR FISCAL: 100.000.000

PROPIETARIOS
 LA VERBENA SOCIEDAD ANONIMA
 CÉDULA JURIDICA NUMERO 3-101-795448
 ESTIMACIONES O PRECIO; MIL COLONES
 DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2009-00183241-01
 CAUSA ADQUISITICA: COMPRA
 FECHA DE INSCRIPCION: 20-07-2009

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

GRAVAMENS O AFECTACIONES: **NO HAY**

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

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

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-9497808-2018
PERSONA JURIDICA: 3-101-795448**

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACION: LA VERBENA SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
CITAS DEL ANTECEDENTE: TOMO: 1074 FOLIO: 238 ASIENTO: 00343
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO2021ASIENTO485FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 02/09/2008
DOMICILIO: DOMICILIO EN HEREDIA CIENTO METROS NORTE DE LA ESCUELA CENTRAL, CASA COLOR AZUL PORTÓN ROJO
OBJETO/FINES (SINTESES): COMERCIO, INDUSTRIA, AGRICULTURA, GANADERIA, POSEER Y DISPONER DE TODO TIPO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, PODRA RENDIR TODA CLASE DE FIANZAS Y GARANTIAS A FAVOR DE SOCIOS Y TERCEROS.
PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA: INICIO: 13/05/1998 VENCIMIENTO: 13/05/2097

CONFORMACION DEL CAPITAL O PATRIMONIO

FECHA DE INSCRIPCION: 02/09/2008 TIPO DE CAPITAL: SUSCRITO Y PAGADO TIPO DE MONEDA: COLONES
CLASE DE ACCION O TITULO: ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS
CANTIDAD TITULOS: 10 MONTO: 1,000.00 TOTAL: 10,000.00
NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARÁ LA PERSONA JURIDICA

ADMINISTRACION

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PROROGAS: LOS DIRECTORES, EL FISCAL Y EL AGENTE RESIDENTE DURARAN EN SU CARGO TODO EL PLAZO SOCIAL.
LA JUNTA DIRECTIVA NO TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACION

LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL CORRESPONDE AL PRESIDENTE Y AL SECRETARIO QUIENES TENDRAN LAS FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA ACTUANDO CONJUNTA O SEPARADAMENTE. PODRAN SUSTITUIR SU PODER EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO, RESERVANDOSE O NO SU EJERCICIO Y OTORGAR CUALQUIER CLASE DE PODER.

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCION: 14/11/2011 CARGO: PRESIDENTE
OCUPADO POR: JOSE VARELA MATARRITA CEDULA DE IDENTIDAD: 2 804 0608
REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 24/10/2011 VENCIMIENTO: 13/05/2097

FECHA DE INSCRIPCION: 14/11/2011 CARGO: SECRETARIO
OCUPADO POR: MIGUEL VALVERDE SANTANA CEDULA DE IDENTIDAD: 1 0712 0303
REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 24/10/2011 VENCIMIENTO: 13/05/2097

FECHA DE INSCRIPCION: 14/11/2011 CARGO: TESORERO
OCUPADO POR: JACQUELINE RAQUEL SANTANA MENDOZA CEDULA DE IDENTIDAD: 1 0773 0150
REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 24/10/2011 VENCIMIENTO: 13/05/2097

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

FECHA DE INSCRIPCION: 14/11/2011 CARGO: FISCAL
OCUPADO POR: ADEMAR SEGURA BONILLA CEDULA DE IDENTIDAD: 4-0144-0051
REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 24/10/2011 VENCIMIENTO: 13/05/2097

**NO TIENE AGENTE RESIDENTE O NO APLICA PARA ESTE TIPO DE PERSONA JURIDICA
FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE PODERES OTORGADOS POR LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURIDICA
NO EXISTE INFORMACION DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**



Consulta Morosidad Patronal

Dirección de Cobros

Cumplimiento Art. 74 Ley Constitutiva CCSS

[Inicio](#) [Reporte Patronos más Morosos](#) [Validar Documento Digital](#) [Buscar](#)

Búsqueda de Patrono por Identificación

Tipo Identificación: Número Identificación: [i](#)

PATRONO / TI / AV **ACTIVO AL DIA** Consulta realizada a la fecha:

Nombre	LA VERBENA SOCIEDAD ANONIMA
Lugar de Pago	OFI. CENTRALES
Situación	

 Generar Documento Digital

 Validar Documento Digital

MUNICIPALIDAD DE GARABITO**SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON DE GARABITO****CERTIFICA**

Que consta en nuestros controles internos, archivos y sistemas, el bien inmueble con el número de finca Partido: San José, número de matrícula **SETECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE-CERO CERO CERO**, naturaleza Terreno con casa de habitación, situada en el distrito Seis-Jaco, cantón once-Garabito, de la provincia de Puntarenas, con un valor declarado de diez millones de colones, a nombre de La Verbena Sociedad Anónima, domiciliada en Heredia costado Este del Banco Popular edificio doble planta, color blanco, cédula Jurídica número tres-ciento uno-setecientos noventa y cinco mil cuatrocientos cuarenta y ocho.

A petición de parte se certifica que la finca anteriormente descrita no tiene deudas por el pago de impuestos municipales, recolección de basura o ninguna otra especie.

Dada en el cantón de Garabito el día 1 de febrero del año 2021, a solicitud del interesado, para realizar trámites registrales.

todos los derechos y timbres fueron debidamente cancelados.

CERTIFICADOR





REPUBLICA DE COSTA RICA
BANCO CENTRAL
CONSULTA POR CEDULA JURIDICA

3-101-795448

El Suscrito notario con vistas al sistema digitalizado del Banco Central esta inscrito el beneficiario final de la Sociedad La Verbena Sociedad Anónima cédula de persona jurídica número 3-101- 795448

EL PRESENTE INFORME SE EXPIDE CONFORME LAS 10:00 HORAS DEL 27 DE MARZO DE 2021

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

PLANOS VISADOS

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL

INSCRIPCIÓN N.º
6-2829301-2021

Fecha: 16/11/2020 14:10:55
Registrador: MELISSA RETANA SANCHEZ
28633361D4181C3AF8EE720283365A8F

Catastro Nacional
2021-70787-C
13/11/2021 11:55:11
Reingreso

cfia

Contrato 842383
Fecha 12/ 1/2021
Visado CFIA

ENTERO BANCARIO
31982422-5

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA GARABITO ESCALA 1: 50000

DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DIST. (m)
1 - 2	292° 28'	9.66
2 - 3	202° 28'	26.00
3 - 4	112° 28'	9.66
4 - 1	22° 28'	26.00

COLINDANTES :
 (A) = CALLE PUBLICA 9 m
 (B) = LOTE B
 (C) = CARLOS ROMERO RUIZ
 (D) = DOMINGO UÑAMA ABARCA

MUNICIPALIDAD DE GARABITO
DPTO. CAJONABO
VISADO DE PLANOS
UNICAMENTE PARA EFECTOS
DE DIVISION INTERNA
DE DIVISION INTERNA
Este plano de loteo debe ser usado para
restricciones y no para otros fines
de otro tipo de terreno.
16/11/2020

NOTAS

- 1- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- 2- ERRORES ESTIMADOS: Angular 2' Lineal 5 cm
- 3- VERTICES AMONUADOS
- 4- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO P-2116637-2019

SITUADO EN: JACO
DISTRITO 6 JACO
CANTON : 11 GARABITO
PROVINCIA 6 PUNTARENAS

ESTE PLANO SERVIRA PARA DIVIDIR EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO ES PARTE DEL FOLIO REAL

6-706277-000

AREA SEGUN REGISTRO
430 m²

JEAN HENRY VENEGAS DIAZ (FIRMA)
Fecha: 2020/11/31 18:15:25 -0600

AREA
258 m²

ESCALA 1: 500
JULIO 2020

PROTOCOLO 21216

FOLIO 076

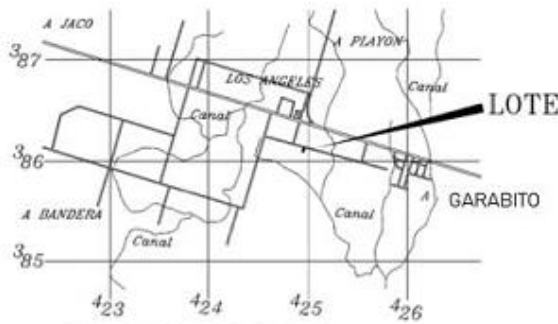
REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
 INSCRIPCIÓN No:
6-28930102-2021
 Fecha: 18/11/2020 14:10:55
 Registrador: MELISSA RETANA SANCHEZ
 280220104191C3AF8EE720283305AM

Catastro Nacional
2021-70787-C
 13/11/2021 11:55:11
 Reingreso

cfia
 Contrato 842383
 Fecha 12/ 1/2021
 Visado CFIA

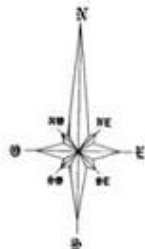
ENTERO BANCARIO
 31902422-5

DERROTERO		
LÍNEA	AZIMUT	DIST. (m)
1 - 2	292° 28'	9.66
2 - 3	202° 28'	26.00
3 - 4	112° 28'	9.66
4 - 1	22° 28'	26.00

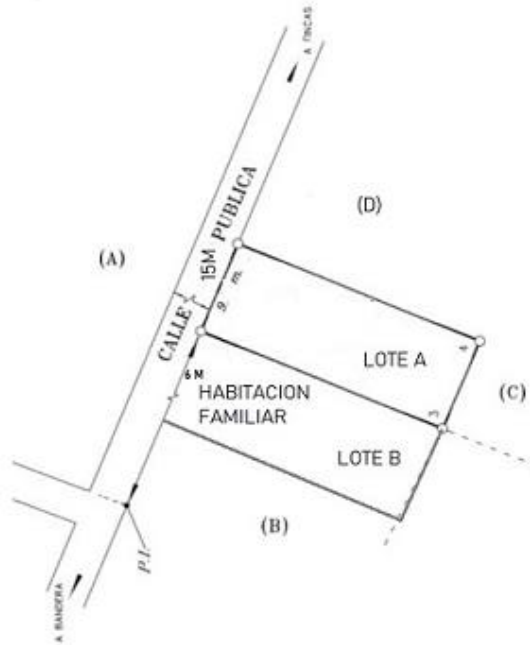


UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA GARABITO ESCALA 1: 50000

- COLINDANTES :
- (A) = CALLE PUBLICA 6 M
 - (B) = HOTEL TALAMANCA
 - (C) = CARLOS ROMERO RUIZ
 - (D) = LOTE A



MUNICIPALIDAD DE GARABITO
 DPTO. CATASTRO
VISADO DE PLANOS
 UNIFORMEMENTE PARA EFECTOS
 DE DIVISION MATERIAL
 Este visado no implica visto bueno del
 catastro y se excepta el pago de
 impuestos de valor dentro.
 18/11/2020 10:07



- NOTAS
- 1- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
 - 2- ERRORES ESTIMADOS: Angular 2" Lineal 5 cm
 - 3- VERTICES AMONIONADOS
 - 4- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO 6-7062277-2019

SITUADO EN: JACO DISTRITO: 6 JACO CANTON: 11 GARABITO PROVINCIA: 6 PUNTARENAS	ESTE PLANO SERVIRA PARA DIVIDIR EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.	INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO ES PARTE DEL FOLIO REAL 6-706277-000 AREA SEGUN REGISTRO 430 m ²
JEAN HENRY VENEGAS DIAZ (FIRMA) Fecha: 2020/11/13 18:15:25 06:00	AREA 172 m²	ESCALA 1: 500 JULIO 2020
PROTOCOLO 21216		FOLIO 076

CALCULOS

58

ARANCEL DE HONORARIOS POR SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGACÍA Y NOTARIADO

Artículo 88.- División material de propiedades. La división material de propiedad entre condueños devengará honorarios conforme la Tarifa General de notariado según el valor real del inmueble, con un mínimo de sesenta mil quinientos colones de honorarios por cada lote.

Oficina Virtual | Personas

TASABAN Cuentas Sobres Transferenc
Certificados Ahorros Automáticos De

Registro: BIENES INMUEBLES
Acto: DIVISION MATERIAL DE FINCA
Indicador: INDIVIDUAL
Monto a Tasar: 1,000.00
Boleta Seguridad: 123456
Finca/Placa: 78910
Concepto:
Municipalidad: MUNICIPALIDAD DE GARABITO
Monto D.G.T.D.: 0.00
Poderes/Peso RB: (Cantidad Redondeada)

Tasación:	420035257	Pago Neto	1,901.15
Total Grupo	0.00	Cnt Enteros	0

Para pagar esta tasación presione
[aquí](#)

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar
BCR 04/05/2021 17:48:58

Calcular

FACTURA ELECTRONICA

59

FACTURA

LegalMark
Abogados

LegalMark Abogados, Costa Rica. Tel.89099032

FACTURAR A N° DE FACTURA 107
La Verbena S.A FECHA 15/04/2021

DESCRIPCIÓN	IMPORTE
Timbres	1,901.15
Honorarios	120,000.00
Subtotal	121,901.15
LVA 13.0%	15,600.00
TOTAL	€ 137,501.15

De: Stevens Gutierrez Arce
Ced 111630105
stevensabogados@aol.com

Para: La Verbena S.A
3-101-795448
laverbenacr@hotmail.com



CLAVE 032983927392
CONSECUTIVO 872674527547
ACTIVIDAD COMERCIAL 7.1101 BUFFETE DE ABOGADOS

CONDICIONES Y FORMA DE PAGO

En efectivo, por Concepto de pago de Honorarios e Impuestos de División material de finca, 6-706277-000, a nombre de La Verbena S.A, Escritura numero 25.

Gracias

Autorizada mediante la Resolución DGT-R-033-2019, publicada en La Gaceta, Alcance N° 147 del 27 de junio de 2019. Doc

CONSIDERACIONES SOBRE EL AMBITO DE APLICACIÓN Y LAS EXCEPCIONES DE LA LEY DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE.

Jorge Cabrera Medaglia

Publicado en Revista El Foro, No. 9, enero del 2009, Colegio de Abogados, San José.

La LZMT no será de aplicación, en los supuestos expresamente indicados por ley. De esta forma se establecen una serie de excepciones a su afectación las cuáles se describen a continuación.¹

Ciudades litorales.

Áreas de ciudades situadas en los litorales.²

El artículo 6 declara que las disposiciones de la Ley no se aplicarán a las áreas de ciudades situadas en litorales, ni a las propiedades inscritas con anterioridad, con sujeción a la ley, a nombre de particulares.

¹ Igualmente, con relación al estero de Puntarenas (Chacarita a la Desembocadura del Río Barranca), la Ley establece la posibilidad de vender demasías a sus ocupantes o en su defecto quienes pueda interesar y adicionalmente se estipula la posibilidad de solicitar concesiones por parte de los poseedores de predios colindantes al estero de Puntarenas (artículos 76 y 77 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre). Sobre las competencias municipales y régimen legal aplicable al estero de Puntarenas, antes de la declaratoria de Humedal del mismo, cfr la Opinión Jurídica 122-2000.

² Las Ciudades litorales declaradas por ley son: Puntarenas, Puerto Cortes de Osa, Jacó, Golfito, Limón y Quepos.

Sobre el concepto de ciudad, aclara la opinión jurídica número OJ-004-2005 de la Procuraduría General de la República, que se entiende por ciudad al espacio geográfico transformado por el ser humano, mediante la realización de un conjunto de construcciones, con carácter de continuidad y contigüidad, ocupado por una población relativamente grande, permanentemente y socialmente heterogénea, donde se producen funciones de residencia, transformación e intercambio, con un grado de equipamiento de servicios que asegura las condiciones de la vida humana. Y es una circunscripción territorial administrativa central, que es gobernada por un gobierno local y en donde se desenvuelve la actividad ordinaria de su población. Entendiéndose como el eje del cantón que concentra la sede de la Municipalidad, los más destacados servicios públicos, comercios, actividades financieras, industriales, desarrollo urbano, etc. Aunque el mínimo de habitantes es importante, no es la única variable que determina la existencia de una ciudad, según se interpreta del artículo 15 de la ley de División Territorial Administrativa de la República N.4366.

En Costa Rica existe una Ciudad en la cabecera de cada cantón y es un centro administrativo y unitario. Para exigir un nuevo cantón y una declaratoria de ciudad, debe contarse en el territorio con al menos el 1% de la población total del país, según el artículo 9 de la Ley 4366. Estas regulaciones se encuentran en la Ley de División Territorial Administrativa de la República, número 4366, artículo 15, 9. Según la Ley de Planificación Urbana, artículo 1 y Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos, artículo I.9 se concluye que toda ciudad es área urbana. Lo cual no implica que ciudad y área urbana signifiquen lo mismo. Es así como si se declara la existencia de una ciudad en un área que abarca el litoral, la Ley de Zona Marítimo Terrestre, no será aplicada, por disposición expresa del artículo 6 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre vigente, que indica que esta ley no será aplicada en las áreas de ciudades ubicadas en los litorales. (El análisis de los motivos de esta exclusión en la aplicación de la Ley 6043, es desarrollado en el Dictamen de la Procuraduría número C-002-99)

Se denomina Ciudad a la población cabecera del Cantón, y el fundamento legal de este concepto se encuentra en la interpretación del artículo 3 de Código Municipal vigente, que es Ley número 7794 y 3 del Código anterior derogado, que fue Ley número 4574, que estaba vigente al promulgarse la Ley 6043. Además de la legislación que regula la división territorial administrativa del país: Ley N. 4366 y los Decretos 25667, 21860 y 29267-G del año 2001.

Respecto a las ciudades litorales, serían aquellas que cumplan con las variables anteriores y que se ubiquen en la zona costera del país. Actualmente las ciudades litorales, que declaradas por ley son: Puntarenas, Limón, Puerto Cortes de Osa, Jacó (Garabito), Golfito y Quepos. (Aguirre), (según Dictamen de la Procuraduría número C-062-89 y la opinión jurídica O.J.-172-2004 y Decretos 21860 y 29267). A estas ciudades se aplicaría la excepción del artículo 6 de la Ley 6043 citado y por lo tanto, están sujetas a las normas de ordenamiento territorial nacional y local que se decreta, y observando todas las normas aplicables al desarrollo urbano³.

Se debe recordar que es erróneo equiparar los conceptos de ciudad y área o espacio urbano. Si se asumen como iguales, bastaría con realizar un desarrollo urbano suficiente en un área costera, para desaplicar la Ley de la Zona Marítimo Terrestre número 6043, y se produciría una privatización de la zona marítimo terrestre, lo cual contraría el espíritu de demanialidad o régimen de dominio público que guía y decreta la ley 6043 que es de orden público. El fenómeno de lo urbano es dinámico y en expansión, y se hace difícil o imposible precisar los límites de lo que es urbano y de lo que no lo es, aunado al fenómeno actual donde las zonas urbanas avanzan invadiendo áreas de tipo rural, forestal, de conservación, muchas veces de forma ilegal.

Es así, como para que sea decretada una ciudad en un litoral y se desaplique la Ley 6043, no es suficiente con contar con el mínimo de población indicado, y existir un desarrollo urbano, ya que además

³ El Dictamen C-105-96 aclara que el legislador nunca pudo haber pretendido que los particulares se apropiaran de las playas en las ciudades litorales. La lógica impone-dice el dictamen- que deba respetarse por los menos las zonas de playa y aplica en ellas un régimen similar al de la zona pública, destinándolas al libre tránsito y uso público.

de esos requerimientos, es necesario que la Ciudad sea cabecera del Cantón y que funcione como centro unitario de carácter político administrativo y se declare por Ley.

Terrenos inscritos con anterioridad a la Ley.

Se trata de las propiedades inscritas registralmente a nombre de particulares.⁴ La Ley 6043 respeta los derechos de los que habían inscrito registralmente las propiedades conforme a leyes anteriores, que si lo permitían. Por medio de la Ley No. 4458 de 1970, en su transitorio III, se desafectaron 150 metros de los doscientos al autorizarse a particulares que hubieren poseído por más de 30 años, en forma quieta, pública, pacífica y sin interrupción, lotes o fincas en ese sector, a inscribirlos por medio del trámite de informaciones posesorias. Esta posibilidad de titulación fue eliminada mediante la Ley 4847 del 4 de octubre de 1971 que derogó el Transitorio III de la Ley 4558.

Como se indicó, el espíritu de la LZMT consiste en afectar al régimen de dominio público la zona marítimo terrestre, y ostentar las características de inalienabilidad e imprescriptibilidad.

La posición anterior, encuentra antecedentes en las normas precedentes que regulaban los terrenos en la zona costera. Como se expuso al tratar los antecedentes de la Ley 6043, desde el año 1828 la llamada entonces milla marítima de ambas costas, se reservó para fines de utilidad general (marina, pesquería, salinas)⁵. Indica la Procuraduría General de la República, en la Opinión Jurídica O.J-005.2004 y otras, que

⁴ En el caso de playas inscritas en el Registro Público, se indica que el ICT ha procedido a solicitarle a la Procuraduría General de la República, la elaboración de un análisis de la inscripción de fincas determinadas, que constituyen terrenos que incluye zona marítimo terrestre y si ha sido legalmente inscrito. En cuya respuesta se ha dado el estudio solicitado con un análisis de los vicios que afectan la inscripción del terreno, al respecto ver OJ-005-2005, OJ- 007-2005

⁵ Desarrollado por la Opinión Jurídica número O. J.- 005-2005 del 14 de enero del 2005.

por medio de La Ley No. 162 del 28 de junio de 1928, el Reglamento General de Hacienda, decreto No. 12 del 10 de diciembre de 1839, y la Sección Segunda, reglamentado por el Poder Ejecutivo mediante decreto No. 128 del año 1853, se reconoce que en las medidas que se hacían de las costas, se excluye la milla marítima, por haberlo reconocido así las leyes españolas.

Luego el Reglamento General de Hacienda de 1839 se fusionó con el Decreto No. 4 del 30 de julio de 1858, que regulaba en la Sección Segunda, la forma en que se reclamaba o denunciaban los denuncios o tierras baldías, que eran los terrenos que no estuvieran titulados y medidos a favor de particulares, según el artículo 90 de esa norma. Se establecía el procedimiento a seguir, para los que pretendían el denuncio o propiedad sobre estos terrenos. El artículo 102 prohibía la denuncia de propiedades ubicadas en un área de una milla de latitud a lo largo de la costa de ambos mares. Dicho artículo fue reformado mediante el artículo 1 del decreto No. 39 del 31 de agosto de 1868, que prohibió el denuncio en tierras baldías ubicadas en el área de dos mil varas (1672 metros) de latitud, a lo largo de las costas de ambos mares.

El Código General del 30 de julio de 1841, disponía que el flujo y reflujo del mar y sus riveras, eran de dominio público y no se podían perder por prescripción (artículos 296 y 1535 I Parte, libro II, título I, capítulo III y libro III, título XXI, capítulo IV).

Igualmente, la jurisprudencia ha emitido resoluciones donde se analiza el régimen del dominio público de la zona costera, reafirmando que esta fuera del comercio de los hombres, su carácter público y su destino obligatorio a un interés general. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No.7 del 20 de enero de 1993, indica que desde 1828, con la Ley 162, se reservó la costa al dominio público y no era parte de los terrenos baldíos o tierras realengas de la Corona Española, que si eran susceptibles de apropiación privada y que se ha sometido desde esa época a un régimen jurídico diverso.

Por su parte, La Ley Hipotecaria número 31 del 31 de octubre de 1865, estableció un procedimiento mediante el cual, aquel que careciera de título de dominio escrito, podría acudir ante un Juez o Alcalde y solicitar inscribir su título, basado en la posesión que ha ejercido sobre el terreno mediante una información posesoria (artículo 349 y ss.). Dicha Ley es el antecedente de las normas del Código Civil actual, que establecen la obligación de inscribir o presentar registralmente el título para hacerlo valer sus derechos de propietario ante terceros, acorde con el artículo 455 del Código Civil vigente, el cual dispone que los títulos inscribibles en el Registro Público no perjudican a terceros, hasta la fecha de presentación en el Registro de la Propiedad. El artículo 459 inc.1 del mismo Código, establece la obligación de inscribir en el Registro Público los títulos de dominio sobre terrenos o bienes inmuebles y el 267 del mismo Código establece que es necesaria la inscripción, para que la propiedad surta todos los efectos legales.

Considerando lo anterior, la Procuraduría General de la República ha indicado que, si el solicitante ostenta **un título o Cédula Real otorgada por la Colonia Española** y con base en ésta, alega derechos de titulación sobre una porción de terreno ubicada en la zona marítimo terrestre, este título no es válido y no debe permitirse la titulación sobre bienes de dominio público, por todo lo anteriormente inscrito. Lo anterior debido a que solo eran susceptibles de apropiación particular los terrenos baldíos o aquellos sujetos a transmisión entre particulares, pero al ser la zona marítimo terrestre parte del dominio público, desde las épocas indicadas, nunca pudieron haber sido objeto de denuncia, información posesoria o prescripción, al menos legalmente.

Luego de analizados los alcances legales de la legislación descrita y las diferentes opiniones jurídicas emitidas por la Procuraduría General de la Republica, al consultársele por parte del ICT sobre los estudios históricos y de legalidad de inscripciones registrales de fincas ubicadas en la ZMT (por ejemplo, O.J. 005-2005, O.J-007-2005, O.J.-006-2005), **se llega a la conclusión de que si un particular hiciera una solicitud de apropiación mediante concesión, titulación o cualquier otra figura basados en los derechos otorgados por un título o Cedula Real otorgado por la Colonia Española, debe ser**

rechazado y obligarlo a agotar la vía administrativa, para que el particular dilucide su derecho en la vía judicial de lo contencioso administrativo. No existe fundamento legal para que el gobierno local otorgue derecho alguno sobre la ZMT que administran, basados en esos títulos indicados.

Como fue ilustrado, desde la época del surgimiento del Estado Independiente de Costa Rica, la zona marítimo terrestre se afectó al dominio público y se reservó estos terrenos al cumplimiento de fines generales, por lo que no es posible hacer valer ante el Estado, títulos o cédulas real que pretendan privatizar el demanio costero.

Asimismo, la Ley 6043 derogó en el artículo 82 en forma expresa, la ley anterior número 4558 de abril de 1970 y sus reformas y en forma general todas aquellas que se le opongan, con excepción de la Ley N. 4071 de enero de 1968 y la Ley 5469 de abril de 1974. Pudiendo argumentarse que estos títulos o cédulas reales no han sido contemplados como válidos, posterior a la entrada en vigencia de la LZMT, como si lo hizo con los arrendamientos vigentes con la Ley anterior, a la situación de las propiedades legalmente inscritas y la posición de los pobladores y ocupantes.

Los beneficiarios de estas Cédulas Reales debieron haber procedido a hacer valer sus derechos conforme lo permitían las leyes anteriores, ya que actualmente el nuevo marco legal ha afectado en forma reforzada y expresa a régimen de dominio público las áreas ubicadas en la zona marítimo terrestre actual. No encontrándose beneficiados con el reconocimiento al derecho de propiedad de los terrenos inscritos legalmente a la fecha del 2 de marzo de 1977, fecha en que entra en vigencia la Ley 6043.

Referencias

Consideraciones sobre el ámbito de la aplicación y las excepciones de la ley de la zona marítimo terrestre. Jorge Cabrera Medaglia. publicado en revista el foro, no. 9, enero del 2009, colegio de abogados, san José.

Dirección nacional de notariado. (29 de enero de 2014). lineamientos deontológicos del notariado costarricense. obtenido de procuraduría general de la república: http://www.pgrweb.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=nr tc&nvalor1=1&nvalor2=77315&nvalor3=96854&striptm=tc

Dirección registro inmobiliario. (28 de enero de 2020). guía de calificación del registro inmobiliario. obtenido de registro nacional:

http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/documentos/guia%20de%20calificacion%20registrar%20bi.pdf

Lineamientos aprobados por el consejo superior notarial mediante acuerdo #2013-006 004, (2013) publicados en el alcance #93 de la gaceta # 97 del 22 de mayo del 2013. vigentes diez días hábiles después de su publicación, sea a partir del 5 de junio del 2013. reformados e interpretados.

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013) dirección nacional de notariado acuerdo #2013-006-004, tomado en sesión del 13 de marzo del 2013

Lineamientos para la organización de los archivos de referencia soporte papel, (2015) dirección nacional de notariado, acuerdo 2015-013-003 del 14 de mayo del 2015.

Poder ejecutivo. (28 de enero de 2020). reglamento para la presentación de índices. obtenido de <http://www.archivonacional.go.cr/pdf/normativa/reglamento37769.docx>

Poder ejecutivo. (18 de mayo de 2011). arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. obtenido de procuraduría general de la república: http://www.pgrweb.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=nr tc&nvalor1=1&nvalor2=70281&nvalor3=0&strtipm=tc

Bibliografía

Dirección Nacional de Notariado. (29 de enero de 2014). Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Obtenido de Procuraduría General de la República: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC

Dirección Registro Inmobiliario. (28 de enero de 2020). Guía de Calificación del Registro Inmobiliario. Obtenido de Registro Nacional:

http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Poder Ejecutivo. (18 de mayo de 2011). Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Obtenido de Procuraduría General de la República: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=70281&nValor3=0&strTipM=TC

Poder Ejecutivo. (28 de enero de 2020). Reglamento para la presentación de índices. Obtenido de <http://www.archivonacional.go.cr/pdf/normativa/reglamento37769.docx>

Lineamientos APROBADOS por el Consejo Superior Notarial mediante Acuerdo #2013-006 004, (2013) publicados en el alcance #93 de la gaceta # 97 del 22 de mayo del 2013. vigentes diez días hábiles después de su publicación, sea a partir del 5 de junio del 2013. reformados e interpretados.

Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2013) Dirección Nacional de Notariado Acuerdo #2013-006-004, tomado en Sesión del 13 de marzo del 2013

Lineamientos para la organización de los archivos de referencia soporte papel, (2015) Dirección Nacional de Notariado, Acuerdo 2015-013-003 del 14 de mayo del 2015.

Consideraciones sobre el ámbito de la aplicación y las excepciones de la ley de la zona marítimo terrestre. Jorge Cabrera Medaglia. Publicado en Revista El Foro, No. 9, enero del 2009, Colegio de Abogados, San José.