

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN CASO #TRES

**CONSTRUCCIÓN DE UN APARTAMENTO EN TERRENO
EN COPROPIEDAD**

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

NOMBRE DEL ESTUDIANTE

NATALIA HERNÁNDEZ CASTRO

NOMBRE DEL DIRECTOR DE LA ESPECIALIDAD

SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

MARZO, 2023

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	3
MARCO NORMATIVO.....	5
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	7
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	15
REFERENCIAS.....	34
APÉNDICES	35

INTRODUCCIÓN

I. Descripción del caso

CASO 3: Construcción de un apartamento en terreno en copropiedad.

Los señores Ernesto Mata Garbanzo y Augusto Mata Garbanzo, son condueños en común y por partes iguales de la finca inscrita en el Registro, ubicada en Pavas, por la Nunciatura, mide ochocientos cincuenta metros cuadrados (850m²). El terreno en este momento no tiene ninguna construcción. Ernesto quiere construir un apartamento en dicho terreno, pero no sabe qué tiene que hacer porque él quiere que la edificación sea sólo de él, aunque el terreno les pertenezca a ambos. Augusto manifiesta que no tiene objeción en que se construya el apartamento para que viva ahí Ernesto. Dice que él quiere conservar la copropiedad del terreno, pues más adelante él quiere construir un segundo apartamento.

II. Propósitos del análisis del caso

El propósito del presente proyecto de investigación es el desarrollo de un análisis jurídico, legal y notarial en relación con un caso práctico en el cual las partes interesadas buscan asesoría para la construcción de un apartamento por parte del señor Ernesto Mata en un terreno del cual es copropietario junto con su hermano el señor Augusto Mata, quien manifiesta no tener inconveniente alguno con dicha construcción, siendo que el señor Ernesto, está interesado en ser el único propietario registral del apartamento que pretende construir. Así, con el fin de llevar a cabo dicha construcción y con el propósito de que don Ernesto sea el único propietario del apartamento, las partes se apersonan en busca de asesoría legal y notarial.

En este sentido, el presente trabajo se enfocará en el desarrollo de dicha asesoría, para lo cual se pretende construir un documento teórico-práctico que permita llegar por medio de un método crítico a la solución que mejor se acople a los intereses de ambas partes interesadas, siempre apegada al marco jurídico costarricense. La asesoría que se les dará a las partes tiene

como fin determinar y ejecutar los actos notariales que resulten necesarios y oportunos para la construcción del apartamento por parte del señor Ernesto Mata, específicamente para que dicha construcción le pertenezca a él en calidad de único propietario del inmueble construido y no en copropiedad con su hermano.

Por lo anterior, se procederá a realizar el estudio del caso que se presenta con el objetivo principal de aconsejar a los usuarios, para lo cual se tomará en cuenta cualquier asunto notarial, legal, administrativo y registral que corresponda para brindar dicha asesoría de la mejor manera y en el cumplimiento con todos los deberes y obligaciones propias del ejercicio notarial.

MARCO NORMATIVO

I. Normas jurídicas

Con el fin de llevar a cabo la asesoría correspondiente del caso en estudio, se debe tomar en consideración toda la normativa jurídica aplicable, ya que dicha asesoría debe realizarse en estricto apego al marco normativo costarricense.

Se debe tomar en consideración que las normas jurídicas deben aplicarse en respeto a la jerarquía legal que tienen las mismas en Costa Rica, de conformidad con lo consagrado en el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública, en armonía con el artículo 7 de dicha Ley, de conformidad con el cual se establece que las normas no escritas tales como la costumbre, la jurisprudencia y los principios generales del derecho se deben utilizar para interpretar, integrar y delimitar las disposiciones legales del ordenamiento escrito.

En este sentido, de seguido se detallarán los cuerpos normativos con su respectivo articulado, que fue revisado y analizado para la atención del caso en particular que nos ocupa en el presente trabajo, sea este una construcción de un apartamento en un terreno que actualmente se encuentra en copropiedad.

1. Leyes

Número de ley	Nombre	Artículos
Ley 7764	Código Notarial	47, 83, 88, 90, 114, 118
Ley 63	Código Civil	301, 372, 395, 401, 409, 413, 450, 460, 474
Ley 4564	Ley de Aranceles del Registro Nacional	2 inciso b)
Ley 4240	Ley de Planificación Urbana	33,34
Ley 6545	Ley de Catastro Nacional	18

Ley 3883	Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público	Considerar todo el cuerpo normativo
----------	--	-------------------------------------

2. Decretos ejecutivos (Reglamentos a las leyes)

Número de Decreto	Nombre	Artículos
Decreto 42835	Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional	23 inciso i) 30 inciso d)
Decreto 26771	Reglamento del Registro Público	66, 67
Decreto 6411	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Considerar todo el cuerpo normativo
Decreto 93	Reglamento de Desarrollo Urbano del Cantón de San José	19.2
Decreto 34331	Reglamento a la Ley de Catastro Nacional	33, 71, 79, 81, 82

3. Otros documentos relevantes

Número de documento	Nombre	Artículo
N/A	Guía de Calificación Registro Inmobiliario	Apartado XI. Fraccionamientos

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

I. Resumen del caso

1. Partes:

- ERNESTO MATA GARBANZO, mayor de edad, casado una vez, vecino de San José, Pavas, Rohrmoser, cien metros norte de la Nunciatura, empresario, portador de la cédula de identidad número uno - seiscientos ochenta – novecientos veinte.
- AUGUSTO MATA GARBANZO, mayor de edad, soltero, vecino de San José, Pavas, Rohrmoser, cien metros norte de la nunciatura, estudiante, portador de la cédula de identidad número uno – mil ochocientos cincuenta – trescientos quince.

2. Matrícula de finca y derechos:

- UNO- QUINIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA, derecho CERO CERO UNO a nombre de ERNESTO MATA y derecho CERO CERO DOS a nombre AUGUSTO MATA.

3. Descripción de la finca:

- Naturaleza: Terreno para construir.
- Situación: Situada en el cantón primero San José, distrito nueve Pavas, de la provincia de San José.
- Linderos: Linda al norte con Arturo Molina Benavidez, al sur con Joaquín López Mata, al este con Llanos de la Sabana S.A. y al oeste con calle pública con frente de treinta metros lineales.
- Medida: Ochocientos cincuenta metros cuadrados.
- Plano catastrado: SJ- ochocientos cincuenta mil trescientos – dos mil diez.
- Anotaciones y gravámenes: No hay.

4. Intereses de las partes:

- Las partes están interesadas en construir un apartamento en la finca sobre la cual tienen copropiedad. Sin embargo, solicitan a la notaria asesoría legal y notarial con el fin de que los apartamentos sean de propiedad exclusiva de quien los construyó.

5. Recomendación final para procurar satisfacer de la mejor manera los intereses de ambas partes en apego al marco jurídico costarricense:

- Proceder a realizar una división material de la finca. Bajo este escenario, se dividiría el terreno en partes iguales, por lo que se inscribirían dos nuevas fincas ante el Registro Nacional y cada una de estas será propiedad exclusiva de una de las partes comparecientes, eliminando así el derecho de copropiedad actualmente existente.

II. Análisis jurídico y argumentación

En el caso que nos ocupa en el presente trabajo, se apersonaron los señores Ernesto Mata Garbanzo y Augusto Mata Garbanzo, los cuales son condueños en común y por partes iguales de una finca inscrita en el Registro Nacional. Ellos buscan asesoría legal y notarial dado que Ernesto Mata tiene la intención de construir en dicha finca un apartamento, pero quiere que el mismo únicamente sea de su propiedad. Asimismo, manifiesta don Augusto que él tiene la intención de construir otro apartamento en el futuro, sobre el cual le gustaría de igual manera ostentar la propiedad exclusiva.

Para la correcta asesoría a los señores y para brindar un adecuado tratamiento a un caso como el propuesto, hay que tener presentes las reglas de la copropiedad, así como las reglas para los fraccionamientos y específicamente para la división de cosa común que prevé tanto el Código Civil como el resto de normativa debidamente señalada en el capítulo anterior.

En principio, de acuerdo al caso propuesto, todo parece estar bien dado que existe un mutuo acuerdo entre los señores Ernesto y Augusto como copropietarios de la finca, lo que podría

suponer que favorecería al señor Ernesto en la obtención de la firma de don Augusto para gestionar permisos de construcción y otros trámites administrativos necesarios para la construcción del apartamento, mismos trámites que deberían realizarse de manera conjunta entre ambos copropietarios o en su defecto, por medio de un poder especial que sea otorgado por parte de Augusto para autorizar a don Ernesto a firmar todos los documentos correspondientes a la construcción del apartamento en su nombre.

Pese a este escenario de mutuo acuerdo entre los señores Mata, el problema surge de la aplicación de las reglas de la copropiedad, cuando el convenio que pudiera parecer existente entre las partes, mediante el cual uno de los dos copropietarios va a construir un apartamento y la construcción del mismo será propiedad exclusiva de quien lo construyó, presente algún inconveniente y este copropietario quiera ejecutar forzosamente esta propiedad exclusiva sobre la construcción del apartamento en la finca en común.

Para solucionar dicho conflicto, podrían considerarse varios posibles escenarios. En este sentido, podría pensarse en la renuncia de don Augusto al derecho de copropiedad sobre el valor de la construcción que haga don Ernesto y viceversa, podría pensarse asimismo en la asignación de cargas tributarias y municipales por el mayor valor que va a adquirir el terreno por la construcción en cabeza de quien haga el apartamento, inclusive pensar en la localización de hecho de la parte del lote por el condueño Ernesto, entre otras opciones.

Sin embargo, todas estas posibles soluciones, lo único que podrían prever es la partición, localización y adjudicación necesaria de los derechos en cabeza de sus dueños para que cada uno pueda disponer de una parte material del terreno en forma exclusiva. En este sentido y tras analizar múltiples posibles soluciones, se puede llegar a la conclusión de que lo más conveniente para los señores Mata, tomando en consideración los intereses de ambos como copropietarios de la finca, es que se proceda a realizar un fraccionamiento de la finca, específicamente una división material de la finca desde el primer momento, es decir, antes de que inicie el proceso de construcción del primer apartamento.

Cabe señalar que por fraccionamiento de una finca se debe entender la segregación de uno o varios lotes y la división material es considerada como un fraccionamiento en el que no queda resto reservado.

Explica Figueroa Almengor (2013), que la doctrina le ha dado dos significados distintos a la palabra “partición”. El primero es un sentido amplio que enmarca un conjunto de actos que son encaminados a poner fin al estado de indivisión mediante la liquidación y distribución entre los copropietarios y el segundo hace referencia a un sentido restringido que se refiere a la operación por la cual un bien común se divide en tantos lotes como copropietarios existan, recibiendo cada uno de éstos la propiedad exclusiva de uno de esos lotes.

Asimismo, continúa señalando este autor, que en la doctrina se discute la naturaleza jurídica de la división y la partición. En este sentido, señala que existen tres tesis: a) Tesis que establece que la división es un acto de carácter real, dado que extingue el derecho real de copropiedad, b) Tesis de que establece que la división es un acto de carácter personal, dado que se está ejerciendo el derecho personal que ostentan los copropietarios de requerir de los otros copropietarios, la división de la cosa común y c) Tesis mixta, la cual es una mezcla de las dos tesis anteriormente indicadas.

Sin embargo, independientemente de la naturaleza jurídica de la división, lo realmente importante de destacar es que los copropietarios son titulares del derecho de propiedad al mismo tiempo, sobre toda la cosa y, por lo tanto, no pueden disponer de forma independiente sobre parte o todo con exclusión de los otros condueños.

En este sentido, la normativa costarricense establece que cuando una cosa les pertenece simultáneamente a dos o más personas, es decir existe copropiedad sobre la cosa, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común. Por lo tanto, señala la norma que el condueño no puede disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división. (Código Civil, artículo 270).

Lo anterior significa que los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común.

Sobre la copropiedad, Brenes Córdoba (1981) señala que pueden presentarse una serie de situaciones originadas por diferentes causas en las cuales el derecho de propiedad respecto a una cosa, en vez de corresponder a una sola persona, pertenece a dos o más. Él señala que esto se trata de una mancomunidad de intereses en un mismo objeto y cuando se da un caso de copropiedad, cada uno de los partícipes no es propietario de una porción determinada del objeto, sino una fracción ideal o un derecho en el conjunto y esta es la razón por la cual mientras exista dicha copropiedad, ninguno de los condueños puede vender, gravar o transformar parte determinada de la cosa común, lo único que se podría vender o hipotecar es su derecho sobre dicha cosa.

Explica Albaladejo (1982), que cuando estamos frente a la copropiedad, la propiedad pertenece indivisa a varias personas, quienes van a ejercer de manera conjunta todos los derechos, en proporción a la parte que cada uno tiene en la totalidad. Así, sostiene que se trata de un único derecho de propiedad, el cual es dividido en cuotas ideales entre los condueños, sobre las que tienen poder exclusivo e independiente.

Si la cosa es divisible, la división material se llega a concretar cuando se adjudiquen las partes del bien común a cada copropietario en proporción al derecho del cual es titular. En este sentido, señala que cuando se da una división material de un bien, la cuota abstracta en estado indiviso, se sustituye por un derecho de propiedad solitario y exclusivo sobre cada porción material resultante de la división. (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, sentencia 1073-2004).

Por su parte, para que proceda la división material, es indispensable que la finca sea divisible, y para ello se requiere que exista certeza de la existencia del inmueble y su ubicación acorde con la información registral, esto con el fin de dar seguridad jurídica y conciliar la información registral con la materialidad del bien. (Tribunal Agrario, sentencia 314-2008).

Así, se debe tomar en consideración que, para realizar la división material de la finca sobre la cual los señores Mata son copropietarios, se deben aplicar las reglas de fraccionamiento y urbanizaciones de la municipalidad de San José y para ello resultaría necesario que un profesional con competencia técnica intervenga y levante, si es que es posible, el plano catastro para inscribir la división ante el Registro Nacional. En el presente caso, partiremos del supuesto de que una vez que los usuarios fueron asesorados a nivel legal y se les recomendó proceder con la inscripción de la división material de la finca, los mismos buscaron la asesoría técnica requerida, por lo que se cuenta ya con el plano correspondiente para proceder con la inscripción de las dos nuevas fincas resultantes de la división de la finca original sobre la cual los señores Mata gozan de copropiedad.

Así, con los planos debidamente visados y sellados por la Municipalidad correspondiente, los señores Mata comparecen ante notario público para proceder entonces con las actuaciones notariales requeridas para llevar a cabo la división material de la finca, esto debido a que tal como se indicó con anterioridad, para este caso en concreto y siendo que los supuestos del caso hablan de la construcción de dos apartamentos en la propiedad común e inclusive hasta de la ocupación de uno de ellos por parte del copropietario para su uso y habitación personal, la división de la cosa material es la mejor opción.

III. Escritura de división material

La escritura deberá indicar, entre otros, los siguientes elementos:

- Número de escritura
- Nombre completo de la notaria y dirección de las oficinas registradas de la misma.
- Nombre completo y las calidades de los copropietarios.
- Citas de inscripción del inmueble que se va a dividir.
- Descripción completa de los inmuebles resulten de la división y el número del plano catastrado correspondiente a cada fraccionamiento que se realiza. En dicha descripción se debe incluir la naturaleza, situación, linderos, medida y número de plano.

- Al constituirse las fincas, ambas deben tener salida a calle pública. En caso de no tenerla, se deberá constituir una servidumbre según corresponda para darle salida a todos los lotes que resulten de la división.
- El resultado de la suma de la medida de los lotes nuevos debe ser igual a la medida de la finca que se está dividiendo. De lo contrario, se deberá realizar una rectificación de medida.
- Como notaria se debe dar fe de que la descripción dada a cada fraccionamiento realizado se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado
- El plano catastro debe tener su respectivo visado municipal al estar situado en un distrito urbano sujeto a control urbanístico y, como notaria, se debe dar fe de dicho visado.
- La estimación del valor de las fincas nuevas para efectos fiscales, así como la estimación de la división.
- Se debe hacer la advertencia a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus estipulaciones.
- Hora y fecha de firma.
- Firmas de los comparecientes y firma de la notaria.

Cabe señalar que, de haber un error en la escritura, el mismo deberá ser corregido por medio de notas marginales o al pie de la matriz. (Código Notarial, artículo 90).

Asimismo, es de suma importancia tener en consideración que para firmar la escritura, se debe proceder previamente con la obtención de todos los documentos requeridos para respaldar el acto notarial. Estos documentos deben custodiarse en un archivo de referencias, en el cual los notarios deben custodiar con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida. (Código Notarial, artículo 47).

IV. Testimonio

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

En este sentido, una vez los comparecientes firmen la escritura pública, se procederá con la emisión del testimonio correspondiente para la debida inscripción ante el Registro Nacional, para lo cual se deberán pagar los respectivos timbres. El testimonio deberá imprimirse en papel de seguridad y puede ser presentado de manera física o mediante ventanilla digital ante el Registro.

El testimonio debe ser firmado únicamente por notario, imprimiendo su sello a la par de la firma.

Sin embargo, la labor como notaria no puede terminar en la asesoría brindada a los comparecientes, se debe dar el seguimiento respectivo a las citas de inscripción proporcionadas por parte del Registro Nacional hasta la correcta inscripción de las fincas y la respectiva asignación de un nuevo número de matrícula de folio real para cada una de las fincas que están surgiendo.

Para esto, en caso de que la escritura presente algún tipo de defecto, se debe procurar subsanar el mismo en los plazos dados por ley, sean estos tres meses para defectos relacionados con timbres y un año para los demás defectos, por medio de un reingreso de la escritura con la respectiva razón notarial que subsane el defecto señalado. (Ley de Aranceles del Registro Público, artículo 3).

INSTRUMENTO NOTARIAL

De seguido se encontrarán los siguientes documentos:

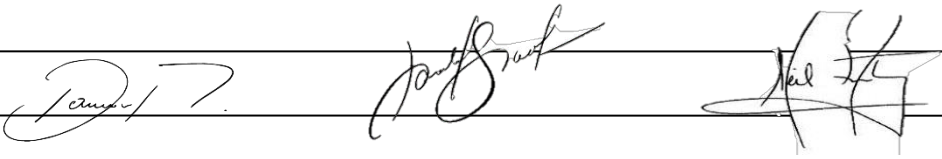
1. Folios del protocolo que contiene la escritura de división material.
2. Testimonio de la escritura
3. Índice notarial
4. Archivo de referencias, el cual contiene copia de cédulas de los comparecientes, estudios registrales del Tribunal Supremo de Elecciones de los comparecientes, estudio registral de finca que se va a dividir y estudio registral de cada uno de los derechos sobre dicha finca, planos catastrados, cálculo de gastos registrales y honorarios, tasación y pago de enteros, factura por servicios.



36798 191.0801;

PROTOCOLO

1	NÚMERO DIECISÉIS - UNO. Ante mí, NATALIA RAQUEL HERNÁNDEZ CASTRO, Notaria Pública con oficina abierta en
2	la ciudad de San José, Escazú, San Rafael, Trejos Montealegre, Edificio Epic Corporate Center, piso seis, comparecen:
3	ERNESTO MATA GARBANZO, mayor de edad, casado una vez, vecino de San José, Pavas, Rohrmoser, cien metros
4	norte de la Nunciatura, Empresario, portador de la cédula de identidad número uno - seiscientos ochenta –
5	novecientos veinte y AUGUSTO MATA GARBANZO, mayor de edad, soltero, vecino de San José, Pavas, Rohrmoser,
6	cien metros norte de la nunciatura, estudiante, portador de la cédula de identidad número uno – mil ochocientos
7	cincuenta – trescientos quince, y dicen: PRIMERO: Que son condueños en común y por partes iguales de la finca
8	inscrita en el Registro Inmobiliario, matrícula de folio real número UNO- QUINIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS
9	CINCUENTA, derecho CERO CERO UNO a nombre del primer compareciente y derecho CERO CERO DOS a nombre
10	del segundo compareciente, que son derechos a un cincuenta por ciento de la finca cada uno, con las siguientes
11	características: Naturaleza: Terreno para construir, Situación: situada en el cantón primero San José, distrito nueve
12	Pavas, de la provincia de San José, Linderos: linda al norte con Arturo Molina Benavidez, al sur con Joaquín López
13	Mata, al este con Llanos de la Sabana S.A. y al oeste con calle pública con frente de treinta metros lineales, Medida:
14	mide ochocientos cincuenta metros cuadrados, finca que se ajusta al plano catastrado número SJ- ochocientos
15	cincuenta mil trescientos – dos mil diez, libre de anotaciones y gravámenes. SEGUNDO: Continúan manifestando
16	los comparecientes que han convenido en dividirse materialmente dicho inmueble de la siguiente forma: I.
17	ERNESTO MATA GARBANZO el lote que se describe así: Naturaleza: Terreno para construir, Situación: situado en el
18	cantón primero San José, distrito nueve Pavas, de la provincia de San José, Linderos: linda al norte con Arturo Molina
19	Benavidez, al sur con resto de finca madre, al este con Llanos de la Sabana S.A. y al oeste con calle pública con frente
20	de quince metros lineales, Medida: mide cuatrocientos veinticinco metros cuadrados, todo de conformidad con el
21	plano catastrado número SJ- seis seis dos dos ocho- dos mil veintitrés, levantado por el topógrafo Gustavo Adolfo
22	Lorenzo Vargas, carné profesional número IT-dieciséis mil cuarenta y dos, el suscrito Notario da fe de que el referido
23	plano está debidamente catastrado y visado por la Municipalidad de San José, y de que la descripción del lote, se
24	ajusta en un todo al plano indicado, el cual ha tenido a la vista y del cual guarda una copia en su archivo de
25	referencias. El lote descrito se estima para efectos fiscales en la suma de veinte millones de colones. y II. AUGUSTO
26	MATA GARBANZO el lote que se describe así: Naturaleza: Terreno para construir, Situación: situado en el cantón
27	primero San José, distrito nueve Pavas, de la provincia de San José, Linderos: linda al norte con resto de finca madre,
28	al sur Joaquín López Mata, al este con Llanos de la Sabana S.A. y al oeste con calle pública con frente de quince
29	metros lineales, Medida: mide cuatrocientos veinticinco metros cuadrados, todo de conformidad con el plano
30	catastrado número SJ- seis seis dos dos nueve- dos mil veintitrés, levantado por el topógrafo Gustavo Adolfo

1	Lorenzo Vargas, carné profesional número IT-dieciséis mil cuarenta y dos, el suscrito Notario da fe de que el referido
2	plano está debidamente catastrado y visado por la Municipalidad de San José, y de que la descripción del lote, se
3	ajusta en un todo al plano indicado, el cual ha tenido a la vista y del cual guarda una copia en su archivo de
4	referencias. El lote descrito se estima para efectos fiscales en la suma de veinte millones de colones. Se hace constar
5	que el lote del señor Ernesto se ubica en la porción norte del lote de la finca madre y el lote del señor Augusto se
6	ubica en la porción sur de la finca madre. Para efectos fiscales se estima la división en la suma de mil colones no
7	quedando de la finca madre resto alguno en copropiedad. La suscrita notaria advierte a los comparecientes del
8	valor y trascendencia legal de sus estipulaciones quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo, hago
9	constar que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como el informe registral
10	y del plano catastrado de la propiedad han sido agregados a mi archivo de referencias. Extiendo un primer
11	testimonio para su inscripción. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, manifiestan que la aprueban
12	y firmamos en San José a las diez horas del seis de marzo del año dos mil veintitrés.
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	



NATALIA RAQUEL HERNÁNDEZ CASTRO
1 1 5 6 5 0 4 7 1



NÚMERO DIECISÉIS - UNO. Ante mí, **NATALIA RAQUEL HERNÁNDEZ CASTRO**, Notaria Pública con oficina abierta en la ciudad de San José, Escazú, San Rafael, Trejos Montealegre, Edificio Epic Corporate Center, piso seis, comparecen: **ERNESTO MATA GARBANZO**, mayor de edad, casado una vez, vecino de San José, Pavas, Rohrmoser, cien metros norte de la Nunciatura, Empresario, portador de la cédula de identidad número uno - seiscientos ochenta – novecientos veinte y **AUGUSTO MATA GARBANZO**, mayor de edad, soltero, vecino de San José, Pavas, Rohrmoser, cien metros norte de la nunciatura, estudiante, portador de la cédula de identidad número uno – mil ochocientos cincuenta – trescientos quince, y dicen: **PRIMERO**: Que son condueños en común y por partes iguales de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, matrícula de folio real número **UNO- QUINIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA**, derecho **CERO CERO UNO** a nombre del primer compareciente y derecho **CERO CERO DOS** a nombre del segundo compareciente, que son derechos a un cincuenta por ciento de la finca cada uno, con las siguientes características: Naturaleza: Terreno para construir, Situación: situada en el cantón primero San José, distrito nueve Pavas, de la provincia de San José, Linderos: linda al norte con Arturo Molina Benavidez, al sur con Joaquín López Mata, al este con Llanos de la Sabana S.A. y al oeste con calle pública con frente de treinta metros lineales, Medida: mide ochocientos cincuenta metros cuadrados, finca que se ajusta al plano catastrado número SJ- ochocientos cincuenta mil trescientos – dos mil diez, libre de anotaciones y gravámenes. **SEGUNDO**: Continúan manifestando los comparecientes que han convenido en dividirse materialmente dicho inmueble de la siguiente forma: **I. ERNESTO MATA GARBANZO** el lote que se describe así: Naturaleza: Terreno para construir, Situación: situado en el cantón primero San José, distrito nueve Pavas, de la provincia de San José, Linderos: linda al norte con Arturo Molina Benavidez, al sur con resto de finca madre, al este con Llanos de la Sabana S.A. y al oeste con calle pública con frente de quince metros lineales, Medida: mide cuatrocientos veinticinco metros cuadrados, todo de conformidad con el plano catastrado número SJ- seis seis dos dos ocho- dos mil veintitrés, levantado por el topógrafo Gustavo Adolfo Lorenzo Vargas, carné profesional número IT-dieciséis mil cuarenta y dos, el suscrito Notario da fe de que el referido plano está debidamente catastrado y visado por la Municipalidad de San José, y de que la descripción del lote, se ajusta en un todo al plano indicado, el cual ha tenido

NATALIA RAQUEL HERNÁNDEZ CASTRO



1 1 5 6 5 0 4 7 1

18629154305

a la vista y del cual guarda una copia en su archivo de referencias. El lote descrito se estima para efectos fiscales en la suma de veinte millones de colones. y **II. AUGUSTO MATA GARBANZO** el lote que se describe así: Naturaleza: Terreno para construir, Situación: situado en el cantón primero San José, distrito nueve Pavas, de la provincia de San José, Linderos: linda al norte con resto de finca madre, al sur Joaquín López Mata, al este con Llanos de la Sabana S.A. y al oeste con calle pública con frente de quince metros lineales, Medida: mide cuatrocientos veinticinco metros cuadrados, todo de conformidad con el plano catastrado número SJ- seis seis dos dos nueve- dos mil veintitrés, levantado por el topógrafo Gustavo Adolfo Lorenzo Vargas, carné profesional número IT-dieciséis mil cuarenta y dos, el suscrito Notario da fe de que el referido plano está debidamente catastrado y visado por la Municipalidad de San José, y de que la descripción del lote, se ajusta en un todo al plano indicado, el cual ha tenido a la vista y del cual guarda una copia en su archivo de referencias. El lote descrito se estima para efectos fiscales en la suma de veinte millones de colones. Se hace constar que el lote del señor Ernesto se ubica en la porción norte del lote de la finca madre y el lote del señor Augusto se ubica en la porción sur de la finca madre. Para efectos fiscales se estima la división en la suma de mil colones no quedando de la finca madre resto alguno en copropiedad. La suscrita notaria advierte a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus estipulaciones quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo, hago constar que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como el informe registral y del plano catastrado de la propiedad han sido agregados a mi archivo de referencias. Extiendo un primer testimonio para su inscripción. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, manifiestan que la aprueban y firmamos en San José a las diez horas del seis de marzo del año dos mil veintitrés. * * Ernesto Mata Garbanzo * * Augusto Mata Garbanzo * * Natalia Raquel Hernández Castro * * LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO DIECISÉS VISIBLE AL FOLIO DIEZ FRENTE DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



Banco de Costa Rica
Oficina: 921 ESCAZU SAN RAFAEL
Fecha: 06/03/2023 Hora 10:51:03

Detalle de Tasación
Tasación: 456409173 Entero: 451898230

Pagado

TIMBRE FISCAL	375.00
TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	275.00

 **OFICINA SAN RAFAEL DE ESCAZU - 921**

06 MAR. 2023

Moneda de Transacción: **COLONES**
Sub Tot. Timbres: **650.00**
Descuento: **39.00**
Total Timbres: **611.00**



NATALIA RAQUEL HERNÁNDEZ CASTRO
1 1 5 6 5 0 4 7 1



Índice de Instrumentos Públicos

Licda. NATALIA RAQUEL HERNÁNDEZ CASTRO
Cédula de Identidad número 1-1565-0471
Carné 25637

PRIMERA QUINCENA DE MARZO 2023

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escri- tu ra Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
UNO	10 frente	10 vuelto	16	10:00	06-03-2023	División material de finca en copropiedad	Ernesto Mata Garbanzo Augusto Mata Garbanzo	N/A
ÚLTIMA LÍNEA								

Licda. NATALIA HERNÁNDEZ CASTRO
Abogada y Notaria
Carne 25637



CÉDULA DE IDENTIDAD

ERNESTO MATA GARBANZO



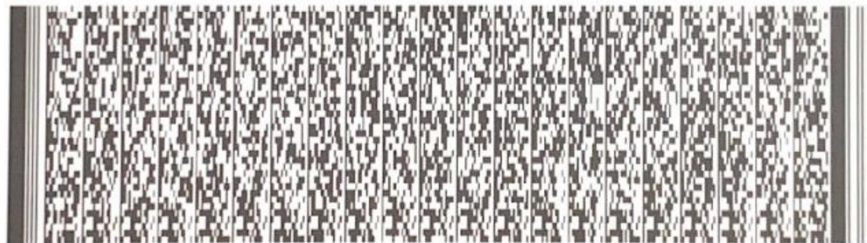
REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1-0680-0920



Nombre: **ERNESTO**
1° Apellido: **MATA**
2° Apellido: **GARBANZO**
C.C:

Número de Cédula: **1-0680-0920**
Fecha de Nacimiento: **27 03 1978**
Lugar de Nacimiento: **HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE**
Nombre del Padre: **GIOVANNI RICARDO MATA SOLANO**
Nombre de la Madre: **ILEANA VIRGINIA GARBANZO CASTO**
Domicilio Electoral: **GUACHIPELIN ESCAZU SAN JOSE**
Vencimiento: **16 03 2032**



004047304

CÉDULA DE IDENTIDAD

AUGUSTO MATA GARBANZO



REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



1-1850-0315



Nombre: **AUGUSTO**
1° Apellido: **MATA**
2° Apellido: **GARBANZO**
C.C:

Número de Cédula: **1-1850-0315**
Fecha de Nacimiento: **3 07 1996**
Lugar de Nacimiento: **HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE**
Nombre del Padre: **GIOVANNI RICARDO MATA SOLANO**
Nombre de la Madre: **ILEANA VIRGINIA GARBANZO CASTO**
Domicilio Electoral: **GUACHIPELIN ESCAZU SAN JOSE**
Vencimiento: **16 03 2032**



004047304

ESTUDIO REGISTRAL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES

ERNESTO MATA GARBANZO

SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO	SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO	SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION
---	---	--

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	1 0680 0920	Fecha Nacimiento :	27/03/1988
Nombre Completo :	ERNESTO MATA GARBANZO	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	44 AÑOS
Hijo/a de:	GIOVANNI RICARDO MATA SOLANO	Marginal :	NO
Identificación:	1 0456 0989		
Identificación:	0		

[Ver Más Detalles](#)

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
Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondedatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955	
Mostrar	Ocultar	Mostrar

	CITA NO	FECHA	TIPO
Detalles	301622680536	24/07/2020	MATRIMONIO

ESTUDIO REGISTRAL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES

AUGUSTO MATA GARBANZO

SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO	SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO	SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION
---	---	--

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA			
Número de Cédula :	1 1850 0315	Fecha Nacimiento :	03/07/1996
Nombre Completo :	AUGUSTO MATA GARBANZO	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	26 AÑOS
Hijo/a de:	GIOVANNI RICARDO MATA SOLANO	Marginal :	NO
Identificación:	1 0456 0989		
Identificación:	0		
			Ver Más Detalles

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
Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondedatos@tse.go.cr para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo Mostrar	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955 Ocultar	Mostrar

*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***

ESTUDIO REGISTRAL FINCA MATRICULA: 529850--000

3/5/23, 12:25 PM

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Natalia Hernandez](#)

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas

Certificación Imágenes

Detalle de Servicios

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Salidas del País

Avisos importantes

■ Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA

REGISTRO NACIONAL

CONSULTA DERECHOS

MATRICULA: 529850--000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR. SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSÉ DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ MIDE: OCHOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

ANTECEDENTES DE DOMINIO:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100005011M	000	FOLIO REAL
100208384F	000	FOLIO REAL
100208384F	000	FOLIO REAL
100005011M	000	FOLIO REAL

DERECHOS:

[1 ERNESTO MATA GARBANZO](#)
CEDULA IDENTIDAD 1-0680-0920
CASADO
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES: NO HAY

[2 AUGUSTO MATA GARBANZO](#)
CEDULA IDENTIDAD 1-1850-0315
SOLTERO
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES: NO HAY

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior



ESTUDIO REGISTRAL FINCA MATRICULA: 529850--001

3/5/23, 12:44 PM

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Natalia Hernandez](#)

Bienes Monitoreados
Búsqueda Gráfica Marcas
Carrito de Compras
Consultas Gratuitas ★
Certificación Imágenes ★
Detalle de Servicios
Historial de Compras
Historial de Usos
Impuesto Personas Jurídicas
Índice Personas Físicas
Índice de Personas Jurídicas
Transitorio III Ley 9428
Mi Cuenta
Mi Inventario
Reserva de Matrícula
Solicitud de Placas
Salidas del País

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 529850--001

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 529850 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 001
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSÉ DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : ARTURO MOLINA BENAVIDEZ

SUR : JOAQUÍN LÓPEZ MATA

ESTE : LLANOS DE LA

SABANA

S.A.

OESTE : CON CALLE PÚBLICA

CON FRENTE DE 30 METROS

LINEALES

MIDE: OCHOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-850300-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

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

100005011M	000	FOLIO REAL
100208384F	000	FOLIO REAL
100208384F	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 40,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ERNESTO MATA GARBANZO
CEDULA IDENTIDAD 1-0680-0920
ESTADO CIVIL: CASADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES DE COLONES
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2010-00526506-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-AGO-2010

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

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

ESTUDIO REGISTRAL FINCA MATRICULA: 529850--002

3/5/23, 12:45 PM

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Natalia Hernandez](#)

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 529850--002

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 529850 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 002
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSÉ DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : ARTURO MOLINA BENAVIDEZ
SUR : JOAQUÍN LÓPEZ MATA
ESTE : LLANOS DE LA
SABANA
S.A.
OESTE : CON CALLE PÚBLICA
CON FRENTE DE 30 METROS
LINEALES

MIDE: OCHOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-850300-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

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

100005011M 000	FOLIO REAL
100208384F 000	FOLIO REAL
100208384F 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 40,000,000.00 COLONES

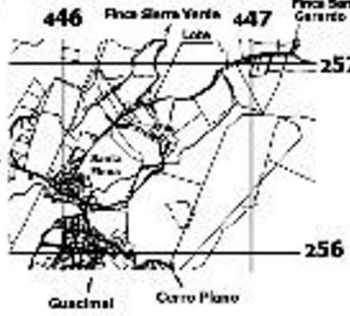
PROPIETARIO:
AUGUSTO MATA GARBANZO
CEDULA IDENTIDAD 1-1859-0315
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES DE COLONES
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2010-00526506-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-AGO-2010

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

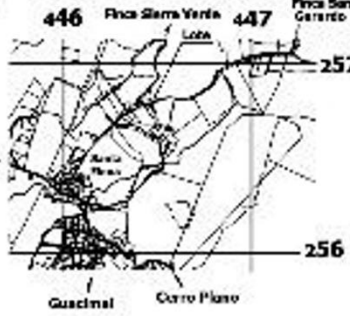
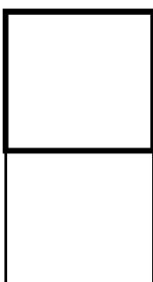
Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

PLANO CATASTRO SJ-850300-2010

REGISTRO NACIONAL DE PROPIEDADES SJ-850300-2010 1998 - 2010 Sistema Nacional de Registro de Propiedades	Calentón, Francisco 2018-31.02.20-C 03/07/2018 08:38:41 PAG: 00000000000000000000	 Contrato 772056 Fecha 12/07/2018 Saldo CFI																																	
ENTERO N° 269932658 ENTERO N° 248734750																																			
UBICACIÓN GEOGRÁFICA Hoja Juntas Escala 1:50000 Ampliación a escala 1:20000		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>AZIMUT</th> <th>DIST (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>156° 15'</td> <td>59.00</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>244° 39'</td> <td>11.44</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>328° 4'</td> <td>61.34</td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>70° 12'</td> <td>20.23</td> </tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> Levantamiento ortogonal, poligonal abierta Error lineal estimado: 0.02m Error angular estimado: 2" Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el inmueble en el respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de calificación en el catastro.	LÍNEA	AZIMUT	DIST (m)	1 - 2	156° 15'	59.00	2 - 3	244° 39'	11.44	3 - 4	328° 4'	61.34	4 - 1	70° 12'	20.23																		
LÍNEA	AZIMUT	DIST (m)																																	
1 - 2	156° 15'	59.00																																	
2 - 3	244° 39'	11.44																																	
3 - 4	328° 4'	61.34																																	
4 - 1	70° 12'	20.23																																	
Arturo Molina Calle pública Llanos de la Sabana S.A. Joaquín López Mata																																			
NOTAS Levantamiento polar, poligonal abierta. Errores estimados: lineal 0.01m, angular 0° 0' Modifica plano P-2010850 2010	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ÁREA</td> <td style="text-align: center;">850 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">PROTOCOLO</td> <td style="text-align: center;">TOMO 19232</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">FOLIO</td> <td style="text-align: center;">74</td> </tr> </table>	ÁREA	850 m²	PROTOCOLO	TOMO 19232	FOLIO	74	Fecha de Registro Parte de Folio Real N° 6087830-001,002,003 ÁREA: 850 m²																											
ÁREA	850 m²																																		
PROTOCOLO	TOMO 19232																																		
FOLIO	74																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Francisco Villanueva Montoya Topógrafo Asistente TA-3144</td> <td style="width: 20%;">ESCALA 1:1000</td> <td style="width: 20%;">FECHA NOVIEMBRE 2010</td> <td style="width: 20%;">SITUADO EN DISTRITO CANTON PROVINCIA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>PAVAS SAN JOSÉ SAN JOSÉ</td> </tr> </table>			Francisco Villanueva Montoya Topógrafo Asistente TA-3144	ESCALA 1:1000	FECHA NOVIEMBRE 2010	SITUADO EN DISTRITO CANTON PROVINCIA				PAVAS SAN JOSÉ SAN JOSÉ																									
Francisco Villanueva Montoya Topógrafo Asistente TA-3144	ESCALA 1:1000	FECHA NOVIEMBRE 2010	SITUADO EN DISTRITO CANTON PROVINCIA																																
			PAVAS SAN JOSÉ SAN JOSÉ																																

PLANO CATASTRO SJ-66228-2023

REGISTRO DE PROPIEDADES CATASTRO SJ-66228-2023 1998 - 2018 Topografía - Geodésica - Catastro	Calentado: Francisco 2018 - 31.02.20 - C 03/03/2018 08:38:41 PAG: 0000 - pcc - Apr. 2018	 Contrato 772056 Fecha 12/07/2018 Salido CFI																														
ENTERO N° 269932658 ENTERO N° 248734750																																
UBICACIÓN GEOGRÁFICA Hoja Juntas Escala 1:50000 Ampliación a escala 1:20000		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>AZIMUT</th> <th>DIST (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>156° 15'</td> <td>59.00</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>244° 39'</td> <td>11.44</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>328° 4'</td> <td>61.34</td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>70° 12'</td> <td>20.23</td> </tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> Levantamiento ortogonal, poligonal abierto Error lineal estimado: 0.02m Error angular estimado: 2" Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito al predio correspondiente, respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de calificación en el catastro.	LÍNEA	AZIMUT	DIST (m)	1 - 2	156° 15'	59.00	2 - 3	244° 39'	11.44	3 - 4	328° 4'	61.34	4 - 1	70° 12'	20.23															
LÍNEA	AZIMUT	DIST (m)																														
1 - 2	156° 15'	59.00																														
2 - 3	244° 39'	11.44																														
3 - 4	328° 4'	61.34																														
4 - 1	70° 12'	20.23																														
Arturo Molina																																
Calle pública		Llanos de la Sabana S.A.																														
Joaquín López Mata																																
NOTAS Levantamiento polar, poligonal abierto. Errores estimados: lineal 0.03m, angular 0° 0' Modifica plano P-2010850-2018	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ÁREA</td> <td style="text-align: center;">425 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">PROTOCOLO</td> <td style="text-align: center;">TOMO 19232</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">FOLIO</td> <td style="text-align: center;">74</td> </tr> </table>	ÁREA	425 m²	PROTOCOLO	TOMO 19232	FOLIO	74	Fecha de Registro Parte de Folio Real N° 6087830-001,002,003 ÁREA: 425 m²																								
ÁREA	425 m²																															
PROTOCOLO	TOMO 19232																															
FOLIO	74																															
Francisco Villanar Montoya Topógrafo Asistente TA-3144	ESCALA 1 : 1000 FECHA NOVIEMBRE 2023	SITUADO EN DISTRITO CANTON PROVINCIA PAVAS SAN JOSÉ SAN JOSÉ																														

PLANO CATASTRO SJ-66228-2023

REGISTRO DE PROPIEDADES CATASTRO SJ-66228-2023 1998 - 2018 Sistema Nacional de Catastro INSTITUTO NACIONAL DE CATASTRO	Calentón, Francisco 2018 - 2023 - C 03/07/2018 08:38:41 PAG: 0000 - 0000	Contrato 772056 Fecha 12/07/2018 Saldo 0.00																														
ENTERO N° 269932658 ENTERO N° 248734750																																
UBICACIÓN GEOGRÁFICA Hoja Juntas Escala 1:50000 Ampliación a escala 1:20000		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>AZIMUT</th> <th>DIST (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>156° 15'</td> <td>59.00</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>244° 39'</td> <td>11.44</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>328° 4'</td> <td>61.34</td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>70° 12'</td> <td>20.23</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> Levantamiento ortogonal, poligonal abierta Error lineal estimado: 0.02m Error angular estimado: 2" Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el inmueble en el respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de calificación en el catastro.	LÍNEA	AZIMUT	DIST (m)	1 - 2	156° 15'	59.00	2 - 3	244° 39'	11.44	3 - 4	328° 4'	61.34	4 - 1	70° 12'	20.23															
LÍNEA	AZIMUT	DIST (m)																														
1 - 2	156° 15'	59.00																														
2 - 3	244° 39'	11.44																														
3 - 4	328° 4'	61.34																														
4 - 1	70° 12'	20.23																														
Arturo Molina Calle pública Llanos de la Sabana S.A. Joaquín López Mata																																
NOTAS Levantamiento polar, poligonal abierta. Errores estimados: lineal 0.03m, angular 0° 0' Modifica plano P-2010850-2018	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ÁREA 425 m²</td> <td style="text-align: center;">Datos de Registro</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">PROTOCOLO TOMO 19232 FOLIO 74</td> <td style="text-align: center;">Parte de Folio Real N° 6087830-001,002,003 ÁREA: 425 m²</td> </tr> </table>	ÁREA 425 m²	Datos de Registro	PROTOCOLO TOMO 19232 FOLIO 74	Parte de Folio Real N° 6087830-001,002,003 ÁREA: 425 m²	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ESCALA 1 : 1000</td> <td style="text-align: center;">SITUADO EN DISTRITO CANTON PROVINCIA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Francisco Villanueva Montoya Topógrafo Asistente TA-3144</td> <td style="text-align: center;">PAVAS SAN JOSÉ SAN JOSÉ</td> </tr> </table>	ESCALA 1 : 1000	SITUADO EN DISTRITO CANTON PROVINCIA	Francisco Villanueva Montoya Topógrafo Asistente TA-3144	PAVAS SAN JOSÉ SAN JOSÉ																						
ÁREA 425 m²	Datos de Registro																															
PROTOCOLO TOMO 19232 FOLIO 74	Parte de Folio Real N° 6087830-001,002,003 ÁREA: 425 m²																															
ESCALA 1 : 1000	SITUADO EN DISTRITO CANTON PROVINCIA																															
Francisco Villanueva Montoya Topógrafo Asistente TA-3144	PAVAS SAN JOSÉ SAN JOSÉ																															

CÁLCULO DE GASTOS REGISTRALES Y HONORARIOS

División material de bien inmueble entre copropietarios

¿Valor real del inmueble?

¿Cantidad de lotes resultantes?

₡ 40,000,000.00

2

Fundamento Legal

Fundamento legal: Artículo 88. Honorarios conforme la tarifa general de notariado según el valor real del inmueble, con un mínimo de sesenta mil quinientos colones de honorarios por c/ lote. TASABAN: DIVISION MATERIAL DE FINCA

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	₡20.00
Colegio de Abogados	₡11 000.00
Fiscal	₡625.00
Registro Nacional	₡2 000.00
Total de Conceptos	₡13 645.00

Total de Gastos

Honorarios Profesionales

IVA(13%)

Monto Total a Cobrar en Colones

₡13 645.00

₡578 750.00

₡75 237.50

₡667 632.50

TASACIÓN DE ENTEROS

Tasación de Enteros

Mensajes Importantes

Registro -

BIENES INMUEBLES

Acto -

DIVISION MATERIAL DE FINCA

Indicador -

INDIVIDUAL

Monto a tasar -

40,000,000.00

Boleta de Seguridad

Finca/Placa

Concepto

Municipalidad

MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE

Monto D.G.T.D

Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)

Tasación 484805371

Pago Neto 12,826.30

Cnt Enteros 00001

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

BCR 05/03/2023 15:45:32

Calcular

PAGO DE ENTEROS EN BCR

Pago de Tasación

 Ha realizado el pago de Tasación de forma exitosa.

Paso 1

Paso 2

Paso 3


Banco de Costa Rica

Comprobante

Pago de Tasación

Tasación

484805371

Cuenta origen

CC
CR87015201001032037941

Monto debitado

12,826.30

Detalle de la Tasación

Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
484805371		12,826.30	BIENES INMUEBLES	DIVISIÓN MATERIAL DE FINCA	PAGADO

Detalle del entero

Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	₡ 2,000.00	₡ 120.00	₡ 1,880.00
005	TIMBRE FISCAL	₡ 625.00	₡ 37.50	₡ 587.50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	₡ 20.00	₡ 1.20	₡ 18.80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	₡ 11000.0	₡ 660.00	₡ 10340.00
Total		12,826.30	₡ 818.70	₡ 12,826.30

Finalizar

Nueva Tasación

 06/03/2023 08:47:18

FACTURA POR SERVICIOS

Factura Electrónica N° 00100001010000002124
Ver. 4.3

Fecha de Emisión: 06/03/2023 02:56 p.m

Clave Numérica 50622082200011059038400100001010000002124100984584

NATALIA HERNÁNDEZ CASTRO

Teléfono: +(506) 88240879

Fax: +(506) 0

Correo: natalia.hernandez@legal.com

NATALIA HERNÁNDEZ
CASTRO

Dirección: San Jose, Escazú, San Rafael, Trejos
Montealegre, Edificio Epic Corporate Center, piso
seis.

Ident. Física: 1-1565-0471

Receptor: Ernesto Mata Garbanzo

Ident. Física: 1-0680-0920

Condición de Venta: Contado

Teléfono: +(506) 8867-7698

Correo: eme.mata@hotmail.com

Dirección: San José

Medio de Pago: Transferencia-Depósito Bancario

Líneas de Detalle

Código	Cantidad	Unidad Medida	Descripción del Producto/Servicio	Precio Unitario	Descuento	Naturaleza del	SubTotal	Monto Impuestos
2	1.00	Sp	División Material de Finca	578,750.00	0.00	Descuento.	578,750.00	75,237.50
							Subtotal Neto:	578,750.00
							Total IVA:	75,237.50
							Total Otros Imp:	0.00
							Total Exonerado:	0.00
							Total Factura:	653,987.50

SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL COLONES CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE COLÓN.

FACTURA CANCELADA

Consulta en www.facturaelectronica.cr

Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de
Tributación.

Generada por GTI , www.facturaelectronica.cr
Versión del Documento Electrónico: 4.3



REFERENCIAS

Albaladejo, M. (1982). *Derecho Civil III. Derecho de Bienes*. Librería Bosch.

Brenes Córdoba, A. (1981). *Tratado de los Bienes*. Editorial Juricentro.

Código Civil [cc]. Ley 428, 1887. Artículo 270. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica).

Código Notarial. Ley 7764, 1998. Artículo 47, 90, 114, 118. Abril 17 de 1998. (Costa Rica).

Figuerola Almengor, K. (2013) *División y partición de inmuebles: Alcances registrales*.
https://www.derechoycambiosocial.com/revista033/inscripcion_de_divisi%C3%B3n_y_particion_inmuebles.pdf

Ley No. 4564 de 1970. Ley de aranceles del Registro Público. Abril 29 de 1970. (Costa Rica).

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Jurisprudencia relativa a copropiedad y la distinción entre la división material y la económica o civil. Resolución no. 1073-2004.

Tribunal Agrario. Jurisprudencia relativa a la división material. Resolución no. 314-2008.