

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMERICAS**

**ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

DISTRIBUCION DE ACTIVO A UN SOCIO

CASO #5

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

REINA ESTHER RAMOS MADRIZ

MÁSTER SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

JUNIO, 2022

TABLA DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN.....	3
Descripción del caso.....	3
Propósitos de Análisis del caso.....	4
Marco Normativo.....	5
ANALISIS Y ARGUMENTACION DEL CASO.....	13
Fase asesora.....	13
Fase redactora.....	16
Fase Legitimadora.....	17
INSTRUMENTO Y ARCHIVO NOTARIAL.....	17
Instrumento notarial y archivo de referencias.....	18
REFERENCIAS.....	27
APÉNDICES.....	28

CAPITULO I

Introducción

En el presente trabajo de graduación se hace un análisis del **caso número cinco** designado por la Universidad Internacional de las Américas, correspondiente a la modalidad de graduación de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral.

El presente trabajo versa sobre la consulta legal hecha por dos usuarios sobre la disposición de un activo de una Sociedad Anónima, durante la cual se brinda una asesoría conforme lo aprendido durante la carrera, y lo establecido en el Código Notarial y los Lineamientos para el Control del Ejercicio Notarial que al caso corresponden, estableciendo a lo largo del análisis del caso el marco normativo que da sustento a la asesoría brindada, incluyendo finalmente la presentación del instrumento notarial correspondiente.

Descripción del caso

Ante su notaria comparecen los señores Alfonso Montealegre Pinto y Marco Aurelio Trejos Pérez, el primero como apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad El Castillo Azul S.A. Ambos socios por partes iguales. El capital social es de diez mil colones. La propiedad que se dirá se compró en el año dos mil quince. El primero le comenta que, en el carácter dicho y debidamente autorizado por acta firme de la asamblea general extraordinaria de accionistas, va a distribuir al segundo (Trejos) como parte de sus activos la finca ubicada en Paraiso de Cartago. La adjudicación se hace por un monto de cincuenta millones de colones libre de gravámenes y anotaciones.

Previo a resolver el caso es importante aclarar el día y hora en que se presentaron a mi oficina los usuarios a realizar la consulta, lo cual fue el día **1 de junio a las 8:00 am**, quienes regresaron a realizar el acto notarial ese mismo día a las 2:00pm, la fecha y hora de la

realización del acto es uno de los elementos más importantes en la función notarial ya que es el que permite determinar el momento exacto en que ocurrieron los hechos ante el notario y la fecha y hora en que este dio fe de los mismos, insumos que son importantes además a la hora de determinar eventuales responsabilidades civiles, penales o disciplinarias en el ejercicio de la función notarial.

Además de lo ya referido, la suscrita profesional me permito previamente apreciar la capacidad de los usuarios, lo cual es un requisito esencial para la validez y eficacia de la actuación notarial que se va a realizar, que los mismos no carezcan de capacidad física o mental para obligarse, tal y como lo establece el **artículo cuarenta del código notarial**.

Propósitos de análisis del caso

El propósito de análisis del presente caso es brindar una correcta asesoría a los señores Alfonso Montealegre Pinto y Marco Aurelio Trejos Pérez, para poder determinar de forma concreta el acto que se debe de realizar ante la suscrita notaria para poder cumplir con la voluntad de ambas partes, lo cual es el objetivo final.

La respuesta al caso se dará a través de la previa realización de preguntas a los usuarios después de haberlos escuchado, y la realización de los estudios respectivos necesarios, esto para lograr determinar la veracidad de información brindada por ellos y las posibilidades de realizar el respectivo acto o contrato notarial, seguido de la fase asesora en la que se adecuará la voluntad de los usuarios a la figura jurídica que responda a la situación planteada, para terminar con la fase redactora del documento notarial correspondiente.

El análisis del caso se hará conforme lo establecido en la norma, las fuentes utilizadas serán el Código Notarial y los Lineamientos para el Control del Ejercicio Notarial, el código de comercio.

Marco normativo

Las normas jurídicas que otorgan fundamento a la argumentación que se realiza en el presente proyecto son las siguientes:

Código Notarial:

ARTÍCULO 6.- Deberes del notario

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

ARTÍCULO 34.- Alcances de la función notarial. Compete al notario público:

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

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

ARTÍCULO 35.- Imparcialidad de la actuación

Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia.

ARTÍCULO 39.- Identificación de los comparecientes

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

En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

ARTÍCULO 39.- Identificación de los comparecientes

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

En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

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 81.- Escritura

La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión.

La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de

los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

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 85.- Intervención de extranjeros

Si en un acto o contrato intervinieren extranjeros, deberán ser identificados con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales. Se indicará la nacionalidad y, si en el país de origen se usare solo un apellido, el nombre se consignará en esta forma; en tal caso, el notario deberá dejar constancia de ello. Cuando el nombre de la persona se componga de palabras incomprensibles para la cultura costarricense, deberá indicarse a la par de cada una y entre paréntesis, cuál corresponde propiamente al nombre y cuál al apellido o los apellidos.

Cuando personas extranjeras otorguen escrituras, el notario deberá tomar todas las medidas pertinentes para asegurarse de que los documentos de identificación y los poderes otorgados por ellos son auténticos.

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:

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

ARTÍCULO 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 92.- Autorización

La autorización contendrá:

- a) El nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos.
- b) La indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley.

c) La constancia que firman el notario público, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman.

d) El lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura.

e) Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones.

f) Las firmas de quienes intervienen en la escritura o las huellas digitales de los comparecientes, en su caso.

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

ARTÍCULO 93.- Lugar y orden de las firmas

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

ARTÍCULO 47.- Archivo de referencias.

Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.

Código de Comercio:

ARTÍCULO 201.- Las sociedades se disuelven por cualquiera de las siguientes causas:

a) El vencimiento del plazo señalado en la escritura social;

b) La imposibilidad de realizar el objeto que persigue la sociedad, o la consumación del mismo;

c) La pérdida definitiva del cincuenta por ciento del capital social, salvo que los socios repongan dicho capital o convengan en disminuirlo proporcionalmente; y

d) **El acuerdo de los socios.**

ARTÍCULO 210.- La liquidación estará a cargo de uno o más liquidadores, que serán los administradores y representantes legales de la sociedad en liquidación, y responderán por los actos que ejecuten si se excedieren de los límites de su cargo.

Artículo 32 ter.- Las empresas, sociedades y otras figuras reguladas por el presente Código deben adoptar políticas de gobierno corporativo aprobadas por la Junta Directiva u órgano equivalente, las cuales deben incluir al menos lo siguiente:

a) La obligación de que toda transacción de la empresa que involucre la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de esta con el gerente general, con alguno de los miembros de la Junta Directiva o con partes relacionadas con estos deba ser reportada previamente a la Junta por quien esté involucrado en la transacción, proporcionándole toda la información relevante sobre el interés de las partes en la transacción.

Dicha persona deberá inhibirse de la toma de la decisión, respecto de la transacción en cuestión.

En relación con el concepto de partes relacionadas con el gerente o los miembros de Junta deben considerarse los criterios para identificar relaciones de influencia e interés entre personas y entidades dispuestos mediante decreto ejecutivo emitido por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), a propuesta del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif), para lo cual se tomará en consideración las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por el órgano competente.

b) La aprobación de la Junta Directiva u órgano equivalente, como requisito previo para la ejecución de aquellas transacciones que involucren la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de la compañía emisora que representen un porcentaje igual o superior al diez por ciento (10%) de los activos totales de esta. En la

determinación se considerarán los activos totales al cierre del mes anterior a la transacción, de acuerdo con los estados financieros.

c) La obligación de divulgar en el informe sobre los resultados del ejercicio anual que presenten los administradores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 155 del presente Código, las transacciones a que se refiere el inciso anterior.

En el caso de las mypimes, según la clasificación del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como para todas aquellas empresas que no coticen sus valores en bolsa, dicha divulgación será en los términos que establezca mediante decreto ejecutivo el MEIC y, para las empresas que cotizan sus valores en bolsa, dicha divulgación deberá ajustarse a la regulación emitida por el Conassif, según corresponda."

CAPITULO II

Análisis y argumentación del caso

Fase asesora

Es importante recordar que los usuarios que llegan a nuestra notaría no son profesionales en materia notarial, y es nuestro deber como notarios determinar en la asesoría cual es específicamente el fin al que desean llegar los usuarios y cuál es el acto o contrato idóneo para llegar a dicho fin, tal y como lo establece el artículo treinta y cuatro del Código Notarial.

Es nuestro deber profesional asesorar a los usuarios, y además hacerlo desde la imparcialidad tal y como lo establecen los **artículos seis y treinta y cinco** del Código Notarial.

Lo primero que la suscrita profesional pude notar en el caso expuesto por los usuarios, es que el señor Alfonso en la exposición que hace, refiere **se presenta en su condición de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma** de la sociedad El Castillo Azul S.A, pero además refiere a la hora de exponer el acto que desean realizar términos legales que se utilizan generalmente para el **trámite de liquidación de una sociedad** previamente disuelta; como lo son los términos de **distribución y adjudicación**, los cuales se encuentran regulados en los **capítulos VIII Y IX del Código de Comercio**.

Como sabemos, y se desprende del **artículo doscientos diez del código de comercio**, la liquidación de una sociedad **está a cargo de uno o varios liquidadores**, quienes en adelante

son quienes representan la sociedad judicial y extrajudicialmente. Por lo aquí referido, la representación que ostentaba la sociedad hasta el momento de operarse su disolución cesa de modo absoluto.

De la exposición hecha por el señor Montealegre a la suscrita notaria, no se desprende el mismo se apersona en condición de liquidador de la sociedad a pesar de exponer términos correspondientes a dicho trámite, por el contrario se presenta en condición de **Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma** de la misma, por lo que, lo primero que procedo a verificar mediante estudio registral realizado en la Página web del Registro Nacional, es si la sociedad El Castillo Azul S.A existe se encuentra **inscrita o disuelta**, ya que ello es indispensable para poder dar una correcta asesoría a los señores Montealegre y Trejos en cuanto al acto que desean realizar, procediendo a verificar además en el acto la legitimación del señor Montealegre como Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma de la sociedad referida, todo esto con el fin de verificar además el cumplimiento de los requisitos indispensables para la validez y eficacia de la actuación notarial que corresponda realizar a los usuarios según lo establecido en el **artículo cuarenta del Código Notarial**.

Luego de concluir que la sociedad existe, se encuentra inscrita, y verificar además que efectivamente el señor Montealegre se encuentra legitimado como Apoderado Generalísimo sin límite de suma de dicha sociedad, procedo a presentarle a los usuarios los actos que pueden realizar para obtener el resultado esperado por los mismos, explicándole a ambos, los alcances de las manifestaciones hechas por el señor Montealegre, de la forma que procedo a exponer.

Siendo que el señor Montealegre ha dejado claro que lo que se desea su representada es **disponer de un activo de su propiedad**, específicamente la finca ubicada en Paraíso de Cartago, procedo a darle las alternativas a las partes de los actos que pueden realizar según sus manifestaciones, por lo que primeramente procedo a preguntarle a los usuarios si su deseo es **disolver y liquidar la sociedad El Castillo Azul S.A**, ya que son indispensables dichos trámites para poder **disponer del activo de la forma en que lo ha expuesto el señor Montealegre**, dejándoles claro que el trámite de **disolución y liquidación** consisten en la **cesación de las actividades de la persona jurídica llamada sociedad**, y posteriormente la liquidación de los activos en el orden referido, a lo que refieren ambos usuarios **su deseo no**

es ese, refiere el señor Montealegre, en su condición referida, su representada únicamente desea disponer del bien inmueble de su propiedad ubicada en Paraiso de Cartago, de manera tal que el mismo pase a nombre del señor Trejos, asintiendo el señor Trejos indicando que está de acuerdo con lo referido por el señor Montealegre, que si bien es cierto utilizó términos del procedimiento de disolución y liquidación, lo cierto del caso es que ello se debió a su desconocimiento, más no es voluntad de él ni del señor Trejos **en sus condiciones de socios** que su representada cese en sus actividades.

Por lo expuesto por el señor Montealegre en su condición referida, y verificando la voluntad del señor Trejos también, la suscrita notaria procedo a asesorarles indicándoles que si lo que desean es disponer del bien inmueble para que este pase a ser propiedad del señor Trejos, efectivamente se puede realizar una escritura en la que se disponga de dicho bien; a lo que me refieren los usuarios, desean hacerlo por medio de venta, y que la misma se haga por la suma de **cincuenta millones de colones**.

Posterior a lo referido, les explico a ambos usuarios que si dicho activo representa un porcentaje igual o superior al diez por ciento (10%) de los activos totales de la sociedad, previamente es indispensable la aprobación de la Junta Directiva, quienes **mediante acuerdo de sesión deben autorizar la venta del bien**, esto en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo **treinta y dos TER del Código de Comercio**, introducido por la **Ley de Protección al Inversionista Minoritario**, reforma que protege al socio minoritario. Además, les indico, que si el señor Trejos forma parte de la Junta Directiva de la Sociedad, el mismo debe de inhibirse de la toma de la decisión respecto de la transacción en cuestión según lo establecido por dicha norma.

Una vez brindada la asesoría, me refieren los usuarios que deben de traer para poder realizar la escritura de venta, a lo que les indico que además del acuerdo de Junta Directiva en el respectivo libro de Actas de Junta Directiva de la sociedad, sus cédula de identidad, ya que los respectivos estudios registrales correspondientes a la personería jurídica de la sociedad, estudios del bien inmueble, consultas civiles para verificar el estado civil de los comparecientes, se realizaran en la notaría, además les comunico que la sociedad debe de estar al día en el pago de impuestos anuales lo cual se verificara posteriormente al momento de hacer la transacción.

Es importante aclarar los usuarios se presentan a la notaria el día 1 de junio de 2022 en horas de la mañana, específicamente a las 8:00am, por lo que el señor Montealegre me manifiesta que procederán a regresar ese mismo día en horas de la tarde, específicamente a las 2:00pm para realizar el respectivo acto notarial, ya que no cuenta con uno de los elementos requeridos para realizar la escritura de venta del bien inmueble de su representada, específicamente el acuerdo de Junta Directiva en que se autoriza la venta del bien inmueble.

Fase Redactora

Procedo en horas de la tarde, específicamente a las **2:00pm** del **01 de junio de 2022** a recibir en la oficina a los señores Montealegre y Trejos, con quienes verifico previamente a redactar el acto notarial lo siguiente:

- La capacidad física y mental para actuar de los comparecientes mediante la observación.
- La identidad de los usuarios, esto mediante la solicitud de las cédulas de identidad respectivas, así como la verificación del estado civil de los usuarios en la página web del Registro Civil de Costa Rica
- Verificar la existencia de la persona jurídica en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, procediendo posteriormente con la compra de la respectiva personería jurídica en la página del Registro Nacional en la que consta la representación judicial y extrajudicial de la sociedad la ostenta el señor Montealegre en su condición de Presidente de la sociedad El Castillo Azul S.A, la cual tiene cédula jurídica 3-101-236235 y demás información de la misma.
- Que la sociedad se encuentre al día en el pago de impuestos mediante la página web del Ministerio de Hacienda lo cual es indispensable para que el acto surta efectos registrales y por ende sea eficaz.
- Estudio Registral del bien inmueble del que se va a disponer en el acto notarial, en el Registro de Bienes Inmuebles del Registro Nacional, el cual es **matrícula 174947-000** ubicado en la provincia de Cartago, esto para verificar pertenezca a la sociedad **El Castillo Azul S.A** y por ende la legitimación de la misma para disponer de dicho bien.

- Que se encuentre consignado en el Libro de Actas de Junta Directiva de la Sociedad El Castillo Azul S.A la autorización de la venta del bien inmueble de su propiedad ubicado en Cartago.

Fase Legitimadora

La fase Legitimadora es la fase previa para lograr el objetivo final, el cual es en el caso que nos ocupa, **inscribir el documento en el Registro de Bienes Inmuebles**, y así lograr que este deje de ser propiedad de la sociedad El Castillo Azul S.A y pase a ser propiedad del señor Trejos, lo cual se logra con la **autorización** del instrumento notarial, que se da por medio de la firma de la suscrita notaria estampada posterior a la firma de los comparecientes en la escritura realizada.

La fase legitimadora consiste en otorgar plena validez al instrumento notarial una vez expedido por la suscrita notaria.

En el caso que nos ocupa el **instrumento notarial será protocolar**, es decir, el mismo constará en el protocolo de la suscrita profesional.

CAPITULO III

Instrumento y Archivo Notarial

La redacción del instrumento notarial requiere de ciertos cuidados y parámetros para garantizar el apego a la normativa notarial, requiere de análisis y síntesis, tal y como lo establecen los **artículos ochenta y uno, ochenta y dos, ochenta y tres, ochenta y cuatro, ochenta y siete, ochenta y ocho, ochenta y nueve, noventa, noventa y uno, noventa y dos y noventa y tres del Código Notarial**.

En este apartado procedo a incorporar el documento notarial de venta del bien inmueble propiedad de **El Castillo Azul S.A** al señor Trejos, habiendo cumplido previamente con los estudios pre escriturarios, de los cuales los cuales archivare las respectivas referencias utilizadas para la confección del instrumento notarial, tal y como corresponde según lo establecido en el **artículo cuarenta y siete del Código Notarial**.

**NO. 3 849 713****PROTOCOLO**

5628*4873245

1 **NUMERO SETENTA:** Ante mi **REINA ESTHER RAMOS MADRIZ**, notaria pública con oficina en
2 Orotina de Alajuela, del supermercado pali cien metros norte, edificio ciudad de fe, planta alta,
3 local número dos comparecen **ALFONSO MONTEALEGRE PINTO**, mayor, casado una vez,
4 empresario, vecino de San José, Goicoechea, Calle Blancos, de la Tomba Montelimar cien
5 metros al oeste, cédula de identidad número seis cero tres nueve cuatro cero cinco cinco cuatro,
6 en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma
7 de la sociedad denominada **El Castillo Azul Sociedad Anónima**, con cédula de persona jurídica
8 número tres-ciento uno-dos tres seis dos tres cinco, domiciliada en Orotina de Alajuela, Distrito
9 Central, Orotina, cincuenta metros este y ochenta metros al sur de las instalaciones del Instituto
10 Costarricense de Electricidad, personería de la cual da fe la suscrita notaria con vista en la
11 Sección Mercantil del Registro de Personas Jurídicas, al tomo setecientos doce, asiento
12 doscientos dieciséis y **MARCO AURELIO TREJOS PÉREZ**, cédula de identidad número dos
13 cero tres siete nueve cero siete tres seis, mayor, soltero, empresario, vecino de Orotina de
14 Alajuela, distrito central, veinticinco metros norte de la entrada principal al Colegio Técnico
15 Profesional Ricardo Castro Beer y **DICEN: PRIMERO:** Manifiesta el primer compareciente en su
16 condición referida que la sociedad que representa es dueña de la finca inscrita en el Registro
17 Inmobiliario, Partido de Cartago, al Sistema de Folio Real matricula **CIENTO SETENTA Y**
18 **CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE-CERO CERO CERO**, la cual se describe
19 así: Terreno de Repastos, situado en el distrito Tejar, cantón octavo El Guarco, de la Provincia
20 de Cartago. Linda: **NORTE:** Parcela A diecinueve, **SUR:** Servidumbre de paso con cincuenta y
21 cinco punto ochenta y ocho metros, **ESTE:** Servidumbre agrícola con cuarenta y un punto veinte
22 metros y al **OESTE:** Parcela A diecisiete. Mide: Diez mil trescientos treinta metros con ochenta y
23 cinco decímetros cuadrados. **Plano:** P-cero nueve nueve siete tres cinco seis- mil novecientos
24 noventa y uno. **SEGUNDO:** Que la sociedad representada por el primer compareciente vende al
25 segundo compareciente la propiedad antes descrita en la suma de cincuenta millones de colones,
26 libre de gravámenes judiciales, hipotecas y anotaciones. **TERCERO:** El compareciente **MARCO**
27 **AURELIO TREJOS PÉREZ** acepta de conformidad la venta de la finca descrita y solicita al
28 Registro se inscriba dicho bien inmueble a su nombre. **CUARTO:** Que conforme al artículo quince
29 TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado,
30 actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta y

1 siete ochenta y seis el segundo compareciente debidamente apercibido por la suscrita Notaria
2 de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio
3 y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de
4 juramento declara que los fondos del dinero para comprar el inmueble al primer compareciente
5 en su condición referida en este acto provienen de ahorros personales producto de las
6 actividades comerciales que viene realizando durante los últimos ocho años. **QUINTO:** La
7 suscrita notaria da fe con vista en el libro de actas de junta directiva de la sociedad El Castillo
8 Azul Sociedad Anónima que el representante de la sociedad vendedora fue autorizado para
9 otorgar la presente venta mediante acuerdo firme tomado en sesión de la Junta Directiva,
10 mediante acta número cuatro, la cual fue celebrada a las once horas del primero de junio del
11 año dos mil veintidós en el domicilio social, de cuya acta guardo copia en mi archivo de
12 referencias. Es todo. Leído lo escrito a los comparecientes resultan conformes, manifiestan que
13 lo aprueban, y todos firmamos en la ciudad de Orotina, a las catorce horas con treinta minutos
14 del primero de junio de dos mil veintidós. *AMP MTP REINA RM*

15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

203790736

MTP



Nombre: **Marco Aurelio**
1º Apellido: **Trejos**
2º Apellido: **Perez**
C.C.



Número de Cédula: **203790736**
Fecha de Nacimiento: **17 05 1991**
Lugar de Nacimiento: **CENTRO CENTRAL PUNTARENAS**
Nombre del Padre: **JOSE LUIS TrejosCASTELLON**
Nombre de la Madre: **XINIA PEREZ MURILLO**
Domicilio Electoral: **EL MASTATE OROTINA ALAJUELA**
Vencimiento: **10 10 2028** Sexo:



001753068

REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



6 0394 0554

AMP

Nombre: **Alfonso**
1º Apellido: **MONTEALEGRE**
2º Apellido: **Pinto**
C.C.



Número de Cédula: 6 0394 0554
Fecha de Nacimiento: 17 05 1991
Lugar de Nacimiento: CENTRO CENTRAL PUNTARENAS
Nombre del Padre: JOSE LUIS **MONTEALEGRE**
Nombre de la Madre: XINIA **Pinto** MURILLO
Domicilio Electoral: EL MASTATE OROTINA ALAJUELA
Vencimiento: 10 10 2028 Sexo:



001753068

Personería Jurídica**REPUBLICA DE COSTA RICA****REGISTRO NACIONAL****CERTIFICACION LITERAL****NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1841468-2019****PERSONA JURIDICA: 3-101-185290****DATOS GENERALES****RAZON SOCIAL O DENOMINACION:** EL CASTILLO AZUL SOCIEDAD ANONIMA ESTADO ACTUAL: INSCRITA**CITAS DEL ANTECEDENTE:** TOMO 712 ASIENTO: 216**DOMICILIO:** Orotina de Alajuela, Distrito Central, Orotina, cincuenta metros este y ochenta metros al sur de las instalaciones del Instituto Costarricense de Electricidad**OBJETO/FINES (SINTESIS):** IMPORTACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS DE GANADERIA**PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA:** INICIO: 30/11/2020 VENCIMIENTO: 29/11/2119**NUMERO LEGALIZACION:** 4061009370573**FECHA LEGALIZACION:** 29/11/2020**CONFORMACION DEL CAPITAL O PATRIMONIO****FECHA DE INSCRIPCION:** 30/11/2020 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO**TIPO DE MONEDA:** COLONES**CLASE DE ACCION O TITULO:** ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS **CANTIDAD TITULOS:** 10 **MONTO:** 1000 **TOTAL:** 10000

NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITA/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURIDICA

ADMINISTRACION**PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS:** LA JUNTA DIRECTIVA DURARA EN SU CARGO POR TODO EL PLAZO SOCIAL.

LA JUNTA DIRECTIVA TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACION

PRESIDENTE TIENE LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD CON FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMOS SIN LIMITE DE SUMA, CONFORME AL ARTICULO 1253 CODIGO CIVIL, ACTUANDO EN FORMA, DE IGUAL MANERA, PODRA OTORGAR CUALQUIER TIPO DE PODERES HASTA CON LAS MISMAS FACULTADES QUE OSTENTAN Y SUSTITUIR SU MANDATO EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS D NUEVO, RESERVANDOSE O NO SUS FACULTADES ORIGINALES, SIN PERDER SU MANDATO.

NOMBRAMIENTOS JUNTA DIRECTIVA**FECHA DE INSCRIPCION:** 30/11/2020**CARGO:** PRESIDENTE**OCUPADO POR:** ALFONSO MON TEALEGRE PINTO**CEDULA DE IDENTIDAD:** 603940554**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL**VIGENCIA:** INICIO: 30/11/2020 VENCIMIENTO: 30/11/2119**FECHA DE INSCRIPCION:** 30/11/2020**CARGO:** SECRETARIO**OCUPADO POR:** ROBERTO RAMOS MADRIZ**CEDULA DE IDENTIDAD:** 5-0234-0567**REPRESENTACION:** no VIGENCIA:**INICIO:** 30/11/2020 VENCIMIENTO: 30/11/2119**FECHA DE INSCRIPCION:** 30/11/2019**CARGO:** TESORERO**OCUPADO POR:** MARCO AURELIO TREJOS PEREZ**CEDULA DE IDENTIDAD:** 20379736**REPRESENTACION:** NO APLICA**VIGENCIA:** INICIO: 30/11/2020 VENCIMIENTO: 30/11/2119

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 JURIDIGA NO EXISTE INFORMACION DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LAL 1 CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS Electrónicos N.8454, YEL DECRETO EJECUTIVO N. 35488 IR ESTE O EN LA GACETA N. 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE SELE Documento POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DU PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE comunicarlo AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888. ESTIMADO Usuario, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDOS LA JUNTA

ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL Cuatrocientos ochenta Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA o JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 13 HORAS 30 MINUTOS Y 53 Segundos, DEL 01 DE JUNIO DE 2022 PODRA SER VERIFICADA EN EL Sitio www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@rmp.go.cr, PAR DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA Resolución

ACTA NÚMERO CUATRO: Acta de Sesión de Junta Directiva de El Castillo Azul Sociedad Anónima, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-dos tres seis dos tres cinco, domiciliada en Orotina de Alajuela, Distrito Central, Orotina, cincuenta metros este y ochenta metros al sur de las instalaciones del Instituto Costarricense de Electricidad, celebrada a las once horas del día primero de junio del dos mil veintidós, con la asistencia de todos los miembros de la Junta Directiva, y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos que desde ya se declaran firmes: **PRIMERO:** Con el fin de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo treinta y dos TER del Código de Comercio, introducido por la Ley de Protección al Inversionista Minoritario, reforma que protege al socio minoritario, se acuerda y autoriza por parte de la Junta Directiva, al señor **ALFONSO MONTEALEGRE PINTO**, mayor, casado una vez, empresario, vecino de San José, Goicoechea, Calle Blancos, de la Tomba Montelimar cien metros al oeste, cédula de identidad número seis cero tres nueve cuatro cero cinco cinco cuatro, en condición de PRESIDENTE de esta sociedad, para que comparezca en representación de esta sociedad y suscriba la VENTA de la finca del partido de Cartago, matrícula de folio real número **CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE-CERO CERO CERO CERO** propiedad de esta sociedad al señor Marco Aurelio Trejos Pérez, cédula de identidad número dos cero tres siete nueve cero siete tres seis, mayor, soltero, empresario, vecino de Orotina de Alajuela, distrito central, veinticinco metros norte de la entrada principal al Colegio Técnico Profesional Ricardo Castro Beer en la suma de cincuenta millones de colones. **SEGUNDO:** Se comisiona a la Notaria Reina Esther Ramos Madriz, para que proceda a protocolizar en forma literal esta acta. **TERCERO:** No habiendo más asuntos que tratar, se acuerda por unanimidad de votos de todos los miembros de la Junta Directiva declarar firmes los anteriores acuerdos. Se levanta la sesión treinta minutos después de iniciada en el mismo día en que se celebró.

AMP JMF

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA 174947-000**

**PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 174947 DUPLICADO:
HORIZONTAL: DERECHO: 000**

SEGREGACIONES:NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE REPASTOS

**SITUADA EN EL DISTRITO TEJAR – CANTON OCTAVO EL GUARCO - PROVINCIA
CARTAGO**

LINEROS:

NORTE: Parcela A diecinueve.

OESTE: Servidumbre agricola con cuarenta y un punto veinte metros.

SUR: Servidumbre de paso con cincuenta y cinco punto ochenta y ocho metros.

ESTE: Parcela A diecisiete.

MIDE: Diez mil trescientos treinta metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados.

PLANO: P-0997356-1991

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 192387954387

VALOR FISCAL: CINCUENTA MILLONES DE COLONES

PROPIETARIO:

EL CASTILLO AZUL S.A.

CEDULA JURIDICA: 3-101-236235

ESTIMACION O PRECIO: CINCUENTA MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2021-54245-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCION: 1-DIC-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:NO HAY

GRAVAMENES O AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 01-06-2022 a las 1:50 horas

CAPITULO V

Referencias

Tribunal Supremo de Elecciones

<https://www.tse.go.cr/>

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario del Registro Nacional

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

Registro Nacional

<http://www.registronacional.go.cr/>

Ministerio de Hacienda

<https://www.hacienda.go.cr/>

Código Notarial

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

Código de Comercio

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=89980&strTipM=TC

Protección al Inversionista Minoritario N 9392

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=82598&nValor3=105746&strTipM=TC

Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=74877&nValor3=102269&strTipM=TC