

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS

SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADOS

CARRERA DE DERECHO

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y

REGISTRAL

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

CASO N°4: COMPRAVENTA DE

INMUEBLE DE UNA SUCESIÓN

MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA ESPECIALIDAD

EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

LICDO. DANIS ANTONIO TRAÑA CONTRERAS

MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD

SEDE ARANJUEZ

MARZO, 2025

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	1
MARCO NORMATIVO.....	3
ANÁLISIS JURÍDICO y ARGUMENTACIÓN.....	19
INSTRUMENTO NOTARIAL y ARCHIVO DE REFERENCIAS.....	27
REFERENCIAS.....	28

INTRODUCCIÓN.

El presente proyecto de investigación tiene por finalidad presentar una solución teórico-práctica de un caso hipotético que involucra la prestación del servicio notarial. En este análisis se desarrollará el caso número 4 de la promoción del primer semestre 2025, el cual versa sobre la compraventa de un inmueble que hace parte del haber sucesorio en un proceso sucesorio notarial.

En el caso en cuestión, la usuaria Esmeralda Torres Madriz, solicita ante esta notaría la autorización de una compraventa de un inmueble (lote). Comenta la usuaria solicitante que el inmueble que desea comprar pertenecía a un señor ya fallecido (el 3 de marzo 2024), por lo que solicita la asesoría del suscrito notario para proceder de la mejor manera posible en la adquisición del inmueble y de plena conformidad con el ordenamiento jurídico.

Por otra parte, en el caso en cuestión, también figuran las señoras María Eugenia Monge Matamoros, Susana Mata Monge y Évila Mata Monge, esposa e hijas, respectivamente, de quien en vida fue Paulo Andrés Mata Calderón. Cabe destacar que el proceso sucesorio del Sr. Mata Calderón está siendo tramitado en la notaría del notario público Oldemar Trejos Rojas. El inmueble que es objeto de la venta es el único bien de la sucesión. Como dato relevante en la situación hipotética hay que destacar que se presume la viabilidad de la vía notarial para tramitar la sucesión del Sr. Mata Calderón.

Por último, hay que mencionar que el inmueble objeto de la compraventa es un lote de solar ubicado en el distrito de Piedades, cantón de Santa Ana, provincia de San José. El inmueble tiene una medida de 600 metros cuadrados y se encuentra libre de

gravámenes y debidamente inscrito a nombre del causante, de manera que no hay controversia alguna sobre la titularidad del bien y su integración en la masa de bienes para la sucesión es plena. Como dato adicional relevante se destaca que las interesadas en la sucesión están de acuerdo en vender el inmueble a la Sra. Esmeralda Torrez Madriz.

En el caso en cuestión, resulta de capital importancia analizar la viabilidad del contrato de compraventa en el supuesto donde la parte vendedora es una universalidad (sucesión); asimismo, determinar si esta transacción tiene o no requisitos legales, administrativos y fiscales específicos por ese hecho. Adicionalmente, exponer de qué manera la función notarial podría satisfacer los requisitos de Ley impuestos para este tipo de transacciones a la hora de autorizar el negocio jurídico y garantizar su eficacia.

MARCO NORMATIVO

El ejercicio de la función notarial obliga a su titular a conocer el derecho de una manera especializada e interseccional, puesto que implica la habilidad del notario para identificar las normas que regulan tanto la forma como el fondo de determinado negocio jurídico y su relación con diversos regímenes normativos según se trate. En esta tarea de operación jurídica conviene empezar el análisis en la revisión de las normas de carácter más general y de mayor jerarquía, como la Constitución Política, y posteriormente, hilar fino sobre las normas de orden legal y administrativo.

En el caso que nos ocupa, al tratarse de una compraventa, contrato que es, quizás, el más típicos de los títulos traslativos de dominio, es ineludible hacer referencia al propio derecho real de dominio. En el ordenamiento jurídico costarricense, fuertemente influenciado por las ideas liberales, es observable un sólido catálogo de derechos individuales donde reluce, entre otros, el derecho a la propiedad privada.

Constitución Política de la República

ARTÍCULO 45.- La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia.

Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.

Asimismo, el derecho de dominio se encuentra regulado en el ordenamiento jurídico en distintas normas de carácter legal, y son éstas las que determinan los alcances y modos en que operan las facultades que ostenta el titular. Por ejemplo, el **Código Civil** en el **Artículo 264** establece los alcances del derecho de dominio entre los que se encuentra la facultad de transformar y enajenar la cosa.

Como puede deducirse de la lectura del artículo anterior del Código Civil, el titular del dominio de un bien puede enajenarlo; es decir, sacarlo de su esfera patrimonial y trasladarlo a la de otro sujeto de derecho. Pero este traslado de dominio debe realizarse respetando los lineamientos legales para ello. En el ordenamiento jurídico costarricense, quizás los títulos traslativos de dominio más típicos son la donación y la compraventa. De hecho, el caso en análisis trata de una compraventa. En ese sentido, el Código Civil y algunas Leyes conexas, determinan los elementos y los modos en que debe operar este contrato.

El **artículo 1049 del Código Civil** establece que la venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio, de esta manera, en el caso que nos ocupa, el acuerdo entre la sucesión vendedora y la persona compradora, al amparo de la norma citada, es capaz de producir el efecto jurídico tutelado en la norma.

El **artículo 1056** del Código Civil establece que el precio de la venta debe ser determinado por las partes. En el caso que nos ocupa, las partes convienen en el precio de treinta millones de colones, de manera que también esta norma es aplicable al caso que nos ocupa.

El **artículo 1061 del Código Civil** establece que la venta de cosa ajena es absolutamente nula. En este caso, esta norma aplica en el sentido en el que obliga que la parte vendedora se haga representar correctamente a través del albacea, pues es la sucesión la dueña del objeto de la venta.

De las normas referidas se puede deducir importantes premisas que son las características fundamentales del contrato de compraventa. Ahora resulta conveniente añadir elementos de doctrina sobre el contrato que se pretende autorizar en este trabajo de graduación.

Caracteres de la compraventa

Por su naturaleza, el contrato de compraventa tiene las siguientes características:

a) consensual, porque, según surge de la definición del codificador, una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa, es decir que en el acto de contratar no la transfiere, sino que se obliga a transferir, y la otra parte se obliga a recibirla y pagar un precio cierto en dinero. Ello señala que los efectos del contrato surgen desde el momento mismo que se perfecciona el consentimiento contractual, es por tanto un contrato consensual y no un contrato real, donde sí, para la perfección, es necesaria la entrega de la cosa;

b) oneroso, porque la prestación de una parte tiene su razón de ser en la prestación que la otra parte se compromete a realizar por el contrato, ajustándose a la definición dada del carácter de contrato oneroso por el codificador en el art. 1139;

c) conmutativo, porque desde la celebración del contrato ambas partes conocen el alcance de sus respectivas obligaciones y la existencia de un factor implícito, emergente de la lesión del art. 954, de que esas prestaciones recíprocas guardan un concepto de equivalencia;

d) bilateral, porque se generan —como ya se ha manifestado— obligaciones recíprocas para ambas partes. (CIJUL EN LINEA C. , 2010)

Elementos de la compraventa.

Asimismo, conviene hacer un repaso doctrinario de los elementos de la compraventa.

Elementos Personales. Se refieren a la capacidad que deben tener las partes contratantes, que en este caso es la general para obligarse (artículo 627 CC), capacidad jurídica que se regula en el capítulo segundo del título I, del Libro I del Código Civil donde se indica quiénes son capaces para obligarse por vía contractual (artículos 36 y siguientes CC), así como los aspectos relativos a los límites y validez de los actos de incapaces y menores, etc., normas éstas comunes a toda contratación. (CIJUL EN LINEA, 2010)

Elementos Reales. Son la cosa objeto de la venta y el precio que se paga por ella. Ambos son esenciales para la existencia del contrato, es decir, su ausencia hace el acto absolutamente nulo. Cada uno de ellos debe reunir determinados requisitos, que pasamos a comentar.

- a) **La Cosa:** Es el objeto sobre el cual va a versar la contratación y debe entenderse, en principio, con un sentido amplio, es decir que se designa con la palabra cosa

a cualquier objeto, corporal o incorporal, muebles o inmuebles, presentes y futuros. Debe reunir tres condiciones básicas: existir o poder existir, estar en el comercio de los hombres (comercio lícito) y ser determinada o determinable.

- b) El Precio: Es el otro elemento real de la compraventa; su entrega constituye el objeto de la obligación del comprador, y a su vez la causa de la contraprestación del vendedor. Debe reunir tres condiciones: ser cierto, determinado o determinable y en dinero. (CIJUL EN LINEA, 2010)

Elementos Formales No tiene la compraventa ningún requisito especial de forma, de ahí su carácter consensual en casi todos los casos. La exigencia de la escritura pública y la publicidad registral no es una formalidad esencial o de fondo para la validez del contrato, sino únicamente para efectos de que pueda ser alegado en relación con terceros, cuando se trata de venta de inmuebles. (CIJUL EN LINEA, 2010)

Ahora bien, es importante destacar que si bien la Ley establece que quien decide sobre la enajenación del bien debe ser su titular propietario, en la esfera práctica hay distintas situaciones en trascienden la elemental forma de compraventa entre personas físicas con capacidades jurídicas plenas. En la cotidianeidad se observa que, en ocasiones, sea el comprador, sea el vendedor, o ambos, son personas jurídicas o personas físicas con alguna limitación. Incluso, caben los escenarios en los que los titulares propietarios registrales de algún bien se encuentran fallecidos. Para todos estos escenarios el ordenamiento jurídico ha establecido formas idóneas para alcanzar la eficacia jurídica del contrato de compraventa.

De los escenarios mencionados, el que resulta de mayor interés para este análisis es el de la compraventa cuando el dueño del bien se encuentra fallecido. En estos casos, con independencia de si existe o no voluntad testamentaria, es ineludible acudir al único remedio posible dispuesto por el ordenamiento jurídico para que opere la transmisión de bienes a terceros tras el fallecimiento de la persona física titular de éstos: la sucesión. El proceso sucesorio tiene como función principal dotar de representación legal al patrimonio yacente.

El Código Civil y el Código Procesal Civil, en diversos artículos, regulan los detalles del proceso sucesorio, la forma y los plazos en que se puede disponer de los bienes cuyo titular físico se encuentra fallecido. En el caso que nos ocupa ese cuerpo normativo resulta de obligatoria observancia en tanto el bien inmueble que la usuaria pretende comprar se encuentra en esa condición.

Por ejemplo, el **artículo 571 del Código Civil** establece que, si una persona muere sin testamento o si habiéndolo, éste no tuviera efectos jurídicos por laguna razón, la Ley dispondrá quienes son sus herederos legítimos (Civil, 1885). Esta norma aplica en este caso en tanto el causante no dispuso testamento y sus herederas son las que la ley dispone de conformidad con el **artículo 572, inciso a) del Código Civil**, a saber, sus hijas y su viuda (Civil, 1885).

Asimismo, el artículo 576 del código Civil establece proporciones de distribución de la herencia respecto de los herederos, sean por derecho propio o por representación. Sin embargo, aún con esa disposición, es posible disponer, del común acuerdo, alguna

proporción distinta. De manera, que esta norma, si bien no aplica directamente al caso concreto, puesto que las interesadas disponen dividir la herencia en partes iguales, sí orienta la distribución de bienes en casos donde no hay acuerdo.

Normas procesales

El proceso sucesorio en sede notarial es resultado de una autorización hecha por la Ley. Esta autorización permite al notario tramitar la sucesión en casos concretos y puntuales; sin embargo, esa tramitación, no escapa de la aplicación de normas procesales ordinarias, puesto que la norma procesal es la misma en sede notarial o judicial para estos procesos. Así lo destaca el **artículo 129 del Código Notarial** en lo relativo a la competencia del notario.

El **artículo 115 del Código Procesal Civil**, establece cuando es procedente abrir la sucesión de una persona. Claramente, en el caso que nos ocupa, esta norma es medular porque una de las partes de la compraventa es una sucesión, cuya existencia está sometida al cumplimiento de la Ley respecto de la procedencia o no de la apertura del proceso universal. Es objeto de la sucesión, disponer de bienes y dotar de representación civil al haber sucesorio (Civil C. P., s.f.).

Como es natural, para que haya sucesión es estrictamente necesario tener por demostrado el fallecimiento de una persona, tal como lo determina el artículo 116 del Código Procesal Civil. En el caso que nos ocupa, el hecho del fallecimiento, tanto para el notario que tramita la sucesión como para quien autoriza la compraventa donde una sucesión es parte, se demostró mediante certificado de defunción del causante. (Civil C. P., s.f.)

Igualmente, hay que distinguir que la tramitación de la sucesión es independiente a la tramitación de la compraventa de un bien en sucesión. Según el **artículo 124 del Código Procesal Civil**, el albacea puede designar libremente al abogado director (Civil C. P., s.f.), en cuyo caso, análogamente, cuando se trata de sucesorio notarial, los interesados podrán elegir libremente al notario ante el que desean manifestar la apertura de la sucesión. Ahora bien, la compraventa como acto notarial independiente, bien puede realizarse ante otro notario, pues no hay obligación alguna de que todas las interacciones de la sucesión deban ser ante el notario que tramita el proceso. En este caso, ocurre exactamente el escenario descrito: el notario que tramita la sucesión es distinto del suscrito aplicante que tramita la compraventa.

En relación con la legitimidad de quien solicita la apertura de la sucesión, el **artículo 126 del Código Procesal Civil** establece que cualquier persona con interés legítimo podrá solicitar su apertura. En el caso que nos ocupa, la solicitud se hizo contar en la notaría del tramitador mediante escritura pública, de manera que esta norma ha quedado satisfecha en el caso de análisis (Civil C. P., s.f.).

Respecto del precio de la venta, si bien puede ser elegido libremente por las partes en situaciones ordinarias, en caso de bienes en sucesión la Ley establece que deberán ser vendidos por el precio de avalúo, salvo algunas excepciones. Ahora bien, el avalúo, de conformidad con los **artículos 128.3 y 130.7 del código Procesal Civil**, se debe realizar obligatoriamente salvo que se cuente con alguna actualización fiscal o tributaria del inmueble. En el caso que nos ocupa, esta norma respalda la venta en el precio de treinta millones, ya que se realiza en ese precio considerando la última valoración municipal del mismo.

Como ya se ha mencionado, la representación de la sucesión corresponde al albacea, quien, de conformidad con el artículo 130 del Código Procesal Civil, tiene facultades de administración. Pero, este detalle es importante debido a que las facultades de administración no contemplan facultades de dominio pleno, es decir, el albacea no puede enajenar bienes si no es previa autorización de los herederos. En el caso que nos ocupa, este detalle es relevante porque para este aplicante fue fundamental tener convicción de que las herederas hubieran acordado, de previo, la venta del inmueble. Esto se corroboró con el testimonio de escritura otorgada ante el notario director de la sucesión.

De las normas referidas es posible deducir que, para enajenar bienes de una persona fallecida, es necesaria la tramitación de un proceso sucesorio para que tenga representación legal y personalidad jurídica, cuya voluntad estará determinada, sea por las disposiciones de la última voluntad del propietario titular, o sea por la voluntad de sus legítimos herederos. Hay que destacar que, en determinados casos, la Ley autoriza la vía notarial para la tramitación del proceso sucesorio. El caso en análisis es uno de estos.

Para el suscrito aplicante también resulta fundamental observar plazos procesales del sucesorio para poder tener certeza en la autorización de la compraventa. Por ejemplo, es indispensable que los interesados suscriban un acuerdo de disposición de bienes después de haber sido declarados herederos y cuya declaración esté firme. De este hecho se puede tener certeza al amparo de la fe pública del notario que hizo constar en su protocolo el acuerdo de disposición de los bienes, pues en el caso que nos ocupa es el mismo notario director de la sucesión, de manera que puede dar fe de que las

comparecientes ante sí son herederas del proceso sucesorio en cuestión. Esta formalidad esta normada en el **artículo 133 del Código Procesal Civil**.

Código Procesal Civil (Civil C. P., s.f.).

Ahora bien, una vez contemplada la revisión de las normas sustantivas respecto de la viabilidad y del contrato de compraventa y la necesidad de que el patrimonio yacente cuente con representación legal a través del proceso sucesorio, es necesario entrar en el análisis de las normas que regulan las solemnidades y formalidades de este contrato en estas circunstancias. Para esta tarea resulta necesario comprender la actuación notarial como una operación jurídica de varias dimensiones. Para dar contexto a la explicación normativa de este análisis es preciso considerar las siguientes normas:

Para las formalidades del acto es fundamental, también, tener a la vista la Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario.

Compraventa.

1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil)
2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.

3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).

4. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional). (GUIA DE CALIFICACIÓN, 2024)

Sucesiones

1. Debe ser representada en la venta por el albacea. Indicar nombre completo y sus calidades (art. 548 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).

2. Número o identificación del expediente judicial o notarial según sea el caso.

3. Nombre completo del causante y sus calidades (art. 84 del Código Notarial).

4. El notario debe dar fe de la personería del albacea con vista del Registro de Personas (art. 466, inc. 4, del Código Civil y art. 84 del Código Notarial).

5. Cuando la sucesión es el vendedor, la venta debe ser con base en el valor pericial y contar asimismo con la autorización de los interesados para vender la cual debe constar en el expediente respectivo. Esta autorización debe ser previa al otorgamiento ya que conforme al artículo 552 del Código Civil los actos o contratos que el albacea ejecute o celebre sin la correspondiente autorización especial, serán absolutamente nulos. (Art. 130.7Código Procesal Civil).

6. La venta anticipada de bienes por montos menores al avalúo es procedente si hubiera dificultades para realizar la venta. Se debe constar la autorización de la autoridad jurisdiccional o del notario director del proceso según corresponda para lo cual deberá

indicarse los datos de la resolución correspondiente. (Art. 130.7 del Código Procesal Civil).

7. Es innecesaria la autorización para enajenar bienes inmuebles, cuando la enajenación esté ordenada por sentencia judicial en proceso instaurado contra la sucesión. (Art. 551 Código Civil)

8. Cuando la sucesión es la que compra debe contar asimismo con la autorización de los interesados para vender

la cual debe constar en el expediente respectivo. Esta autorización debe ser previa al otorgamiento ya que conforme al artículo 552 del Código Civil los actos o contratos que el albacea ejecute o celebre sin la correspondiente autorización especial, serán absolutamente nulos.

9. Si dentro del haber sucesorio existe uno o más inmuebles sujetos a limitaciones vigentes del INDER para la fecha del fallecimiento, para la adjudicación de estos bienes el notario deberá dar fe de que cuenta con la autorización del Instituto citado y de que se cumplió con todos los requisitos dispuestos por la Ley 9036 (artículo 68) y el Decreto Ejecutivo 43102 (artículos 124 y siguientes), relativos a la muerte de beneficiarios.

Si la adjudicación del inmueble, bajo estas condiciones, se diera por medio de exhorto o por disposición judicial, para efectos de este Registro se tendrán por cumplidos los requisitos exigidos por la normativa relacionada. (GUIA DE CALIFICACIÓN, 2024)

Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles.

En el caso que nos ocupa, el artículo 1 de la Ley de impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles, obliga a realizar el pago de impuestos en tanto se trata de la venta de un bien inmueble. Claramente, este es un hecho generador de obligación tributaria a la luz de dicha norma (Inmuebles, s.f.).

Ley 3245 que Crea Timbre del Colegio de Abogados y Reforma Ley Timbre Forense.

Esta norma es aplicable en tanto la prestación del servicio notarial supone un hecho generador de la obligación tributaria de conformidad con artículo 6 dicha ley (Forense, 1963).

Sobre el artículo 15 Ter de la Ley 7786

La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo" es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar revisar dicha declaración jurada. Artículo que obliga al notario a realizar la declaración jurada. (GUIA DE CALIFICACIÓN, 2024).

LA DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO

Los lineamientos que se transcriben a continuación son vitales para comprender la importancia y la obligación de realizar la declaración jurada del **artículo 15 ter de la Ley 7786**.

“Los Lineamientos para la Aplicación del Artículo 15 Ter de la ley 7786”

Artículo 4. Declaraciones juradas. Las declaraciones juradas que indica el párrafo segundo del artículo 15 Ter deberán hacerse en escritura pública, por la parte Compareciente que origina el pago, siempre y cuando el pago, ya sea en efectivo o mediante transacciones de cualquier tipo, con excepción de lo dispuesto en el artículo 9 de estos Lineamientos, sea igual o superior a los diez mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, o su equivalente en colones, monto que se toma como base del régimen sancionatorio del artículo 81 de la Ley 7786, así reformado por Ley 9449. Para efectos de este artículo deberán considerarse tanto los pagos que se realicen al momento de celebrarse el acto o contrato, como los que eventualmente se pactaren para ser realizados a futuro.

Artículo 5. Para determinar la procedencia de la declaración jurada, el notario debe verificar la existencia de los siguientes elementos:

- a) La mediación de un pago.
- b) La declaración jurada la realiza quien origine el pago.
- c) Debe ser realizada por los comparecientes, eximiéndose de tal requisito cuando la naturaleza del contrato no requiere la comparecencia de la persona que realiza el pago.

Artículo 10. Compraventas de inmuebles, de personas jurídicas y de otras estructuras jurídicas: Las obligaciones para los actos previstos en los acápites i, ii e iii del párrafo tercero del artículo 15 Ter deberán cumplirse, para cada caso, conforme los requisitos pre escriturarios y escriturarios ya establecidos en el Código Notarial y los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. En el Archivo de Referencias deberán conservarse aquellos documentos, originales o copias, según se requiera, que sustenten el otorgamiento de las escrituras públicas indicadas en dichos acápites. (NOTARIADO, 2018)

Con base en las normas anteriormente mencionadas, es posible deducir que el traspaso de bienes inscribibles, en este caso, el inmueble objeto de la venta, debe autorizarse mediante el otorgamiento de escritura pública; y que, si una de las partes es una sucesión, ésta debe estar representada por su albacea. Adicionalmente, se puede deducir que la prestación del servicio notarial es un hecho generador de obligaciones tributarias y conexas que deben ser satisfechas para obtener la respectiva inscripción del instrumento notarial.

Ley de certificados, firmas digitales y documentos electrónicos.

Por último, pero no menos importantes, tenemos la normativa que establece la formalidad y procedimiento para la presentación e inscripción de documentos en el Registro Inmobiliario. Si bien la guía de calificación nos brinda los parámetros de contenido, esta Ley de certificado, formas digitales y documentos electrónicos nos habilita a poder realizar esas diligencias ulteriores a través de los medio digitales y electrónicos dispuestos por la entidad correspondiente.

En el caso que no ocupa, la entidad correspondiente (Registro Nacional) habilitó la Ventanilla Digital para que los notarios pudieran presentar e inscribir documentos por ese medio. Esta norma se dispuso mediante la Circular DGL-0016-20019 publicada en la Gaceta 216 del 13 de noviembre del 2019. En el caso que nos ocupa, la presentación de este documento se realizó por ese medio (GUIA DE CALIFICACIÓN, 2024).

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Una vez expuesto el principal marco regulatorio del acto notarial solicitado por la usuaria, es necesario ocuparse de las particularidades del caso en estudio.

Elemento Subjetivo: Es fundamental para el notario identificar a las partes que intervienen en el acto jurídico que pretende autorizar. En el caso en estudio está plenamente identificado el elemento subjetivo.

1. La parte solicitante/compradora: La usuaria **Esmeralda Torres Madriz**, mayor de edad, costarricense, soltera, arquitecta, con domicilio en San Pedro, Montes de Oca, cien metros sur de la Bomba El Higuerón, identificada con la cédula de identidad vigente, la cual es un documento idóneo para su identificación en Costa Rica, al amparo del principio de rogación solicita a este notario la autorización de una compraventa. Esta solicitud no yerra con la legalidad en tanto la realiza una persona física que es mayor de edad con capacidades plenas.
2. La parte vendedora: La parte vendedora es una universalidad jurídica, la sucesión de quien en vida fuera **Paulo Andrés Mata Calderón**. Para efectos de la debida representación, esta sucesión se hace representar por el albacea, la señora **María Eugenia Monge Matamoros**, mayor de edad, costarricense, viuda, ama de casa, con domicilio en San Sebastián, ciento cincuenta metros este del CAI de San José, identificada con cédula su cédula de identidad.

Para efectos de la representación, para este postulante basta tener por comprobada la defunción del causante de la sucesión (la existencia de la sucesión) y la calidad de albacea por parte de la Sra. Monge Matamoros

(personería vigente del albacea). Estos elementos, en el caso que nos ocupa se comprueban con base en los instrumentos solicitados al Notario Oldemar Trejos Rojas, quien tramita la sucesión en su notaría.

3. Adicionalmente, dado que el acto a autorizar por el postulante consiste en la enajenación de un bien que hace parte del haber sucesorio, es imperativo legal que se cuente con la autorización de los herederos de manera expresa, y tal acuerdo debe ser formalizado en escritura pública de manera previa a la celebración de la venta so pena de nulidad absoluta.

Los Actos de Enajenación Realizados por el Albacea sin Contar con Autorización [Vargas Soto, F.L.] Finalmente, la sanción para los actos realizados por el albacea sin la debida autorización es la nulidad: "Un bien de una sucesión no puede ser enajenado por el albacea sin la autorización judicial que prescribe la Ley, bajo pena de nulidad absoluta si lo hace contrariando tal disposición. "Aún cuando el convenio de traspaso de una finca perteneciente a una sucesión lo hubiera cerrado el albacea en calidad de tal, el mismo no tendría valor jurídico alguno pues carecería de la autorización necesaria resultante de la voluntad de los demás interesados en la sucesión. Si el albacea está inhibido para disponer de los bienes sin contar con la autorización de los interesados, aún mediando precio, con mayor razón, debe entenderse que está imposibilitado de donar bienes de la sucesión sin contar con ella, como tampoco puede consentir que terceros edifiquen en terrenos de la sucesión. (ALBACEA, 2013)

Este requisito, en el caso que nos ocupa, es satisfecho de igual manera al amparo de la fe pública que tienen los documentos proporcionados por el notario Oldemar Trejos Rojas donde consta el acuerdo para vender el inmueble y la autorización a la albacea para consentir la venta en representación de la sucesión. En ese orden de ideas, el elemento subjetivo del acto sometido a autorización notarial cumple con los criterios exigidos por la Ley.

Elemento Objetivo: En el caso de estudio se observa con claridad que el objeto de la venta es un inmueble debidamente identificado y que se encuentra sometido a un régimen de propiedad privada individual, de manera que es susceptible de ser vendido/adquirido en los términos solicitados por la usuaria. El inmueble no soporta ningún gravamen o limitación que haga exigible la comparecencia de terceros o autorización alguna proveniente de algún ente público. Es clara la voluntad de la parte compradora de adquirir el inmueble y de la parte vendedora la voluntad de recibir a cambio la suma de treinta millones de colones.

Causa lícita: De la mano con la viabilidad formal que presenta el cuadro fáctico, es fundamental en la labor notarial analizar la realidad de la transacción en el contexto comercial. Para ello es necesario valorar, a la luz de la experiencia y el sentido común, si las situaciones sometidas a autorización se ajustan a los valores y principios tutelados en el ordenamiento jurídico; o si, por el contrario, los usuarios pretenden distraerse de éstos y amparar alguna situación antijurídica.

Ciertamente, esta tarea reviste implica una complejidad mayor, pues, a veces no es sencillo identificar vicios de causa en los contratos; sin embargo, existen algunos

parámetros objetivos que podrían orientar estos análisis. Quizás el parámetro más relevante es el valor de los bienes en el mercado. En el caso en estudio, si bien se trata de un lote de 600m² en una zona conocida por su alta plusvalía, la disposición de este y su relieve, así como la ausencia de construcciones, hacen razonable que la venta se disponga en la suma de treinta millones de colones. Dicho esto, no se observa ningún vicio en la causa del contrato de compraventa, que no es más que la de transmitir el dominio de una cosa a cambio del pago de un precio.

Formalidad notarial

Como se ha discutido líneas arriba, la actuación notarial solicitada por la usuaria es una actuación protocolar; es decir, debe hacerse constar en el protocolo del notario mediante escritura pública. Este último elemento resulta de vital importancia en tanto de trata de un bien inscribible cuya titularidad debe ser publicitada al amparo del principio de publicidad registral y de seguridad jurídica.

En el caso en estudio, como consta en el apartado de instrumento notarial, figura la comparecencia de la sucesión vendedora debidamente representada por su albacea, la Sra. Monge Matamoros, asimismo, se da fe y se hace constar la vigencia de la personería de la albacea y la vigencia del acuerdo de venta autorizado en escritura pública por el notario Oldemar Trejos Rojas. Asimismo, figura la comparecencia de la compradora, la Sra. Torrez Madriz, quien consiente la venta por el precio indicado.

En relación con el bien inmueble, se hace una descripción precisa del mismo; su matrícula de inscripción; su ubicación y colindancias precisas; su medida y su

identificación mediante plano catastral. De manera que no haya duda alguna sobre el objeto de la venta.

Responsabilidad fiscal.

La autorización de actos jurídicos, según sea el caso, implica la ocurrencia de situaciones jurídicas que pueden estar sometidas o no a cargas fiscales adicionales, o requisitos normativos conexos. Ejemplo de estas situaciones es la consideración del valor fiscal, el pago del impuesto de traspaso de bienes inmuebles, el pago del impuesto al valor agregado por servicios legales/notariales y la declaración jurada sobre el origen de los recursos que intervienen en las transacciones económicas que requieren autorización notarial.

1. La observancia del valor fiscal.

La observancia del valor fiscal tiene que ver con la necesaria consideración del valor fiscal establecido por la autoridad competente a la hora de autorizar actos o contratos por parte del notario. Sin bien es cierto, normalmente, en la práctica se observa que el valor fiscal suele estar por debajo del valor real de mercado de los bienes inmuebles, éste se vuelve un importante piso mínimo de consideración.

Por ejemplo, en el caso en estudio se observa que el valor fiscal del inmueble actualizado por la Municipalidad de Santa Ana es la suma de treinta millones de colones. En ese sentido, hay que destacar que en el caso de venta de bienes que hacen parte de haber sucesorio, el Código Procesal Civil establece que los herederos podrán disponer la venta siempre que el precio no sea inferior al valor fiscal. En el

caso que nos ocupa, la venta es, precisamente, el valor fiscal del inmueble según la Municipalidad de Santa Ana.

2. El Impuesto de Traspaso.

La Ley del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles establece como hecho generador de la obligación tributaria el traspaso del dominio de un bien inmueble con independencia de la causa que lo genere. En ese sentido, la compraventa, como es natural, es un acto jurídico gravado por el impuesto. En este caso, el pago del impuesto es de observancia obligatoria para la autorización del contrato solicitado bajo pena de no inscripción en caso de ser omitido.

3. La Declaración Jurada del artículo “15 ter”.

El artículo 15 ter de la Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, también conocida como la Ley 7786, y el Acuerdo 2018-003-006 de la Dirección Nacional de Notariado establecen la obligación de realizar la declaración jurada en escritura pública en las transacciones económicas que superen los 10.000 dólares estadounidenses o su equivalente en colones.

Si bien la Guía de Calificación Registral establece que la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786 no es parte del marco normativo para la calificación registral, este postulante interpreta que, si bien tal declaración no es un requisito para la inscripción del instrumento notarial, es una obligación legal para el notario en los contratos o actos jurídicos que autorice cuando iguallen o superen la suma señalada. Hay que recordar que la función notarial es una

operación jurídica integral que pretende materializar los principios y valores del ordenamiento jurídico. En ese sentido, al realizar la declaración jurada el notario cumple con su deber y contribuye a alcanzar el interés público contenido en la Ley.

En el caso en estudio, la transacción económica supera el monto de los 10.000 dólares estadounidenses. En este caso, la declaración jurada sí era requerida por parte de la compradora, tal y como consta en el apartado de instrumento notarial.

4. Honorarios, IVA por servicios notariales y timbres.

La Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente establece como hecho generador de la obligación tributaria, entre otros, a la prestación de los servicios legales y notariales, de manera que la sola diligencia notarial implica el necesario pago del impuesto. En el caso que nos ocupa, se trata de dos diligencias notariales concretas, independientemente de que se presenten en la misma escritura pública. Por un lado, se identifica la autorización de la compraventa como tal; y por el otro, la declaración jurada del artículo 15 ter de la Ley 7786.

La tasación del IVA, como es natural en la tasación tributaria porcentual, dependerá de la base imponible que suponen el monto por honorarios profesionales. Para esta determinación es necesario acudir a la norma que regula los honorarios profesionales para el ejercicio notarial, es decir, el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, el cual en su artículo 74 establece las reglas para calcular los honorarios por las actuaciones del presente caso.

Por último, pero no menos importantes, se encuentran las obligaciones que tienen que ver con timbres de Archivo Nacional, Registro Nacional, Municipal y del Colegio

de Abogados y Abogadas de Costa Rica. Todas estas imposiciones deben ser cubiertas en la diligencia notarial para cumplir a cabalidad con las normas que regulan la función notarial.



INSTRUMENTO NOTARIAL Y ARCHIVO DE REFERENCIA



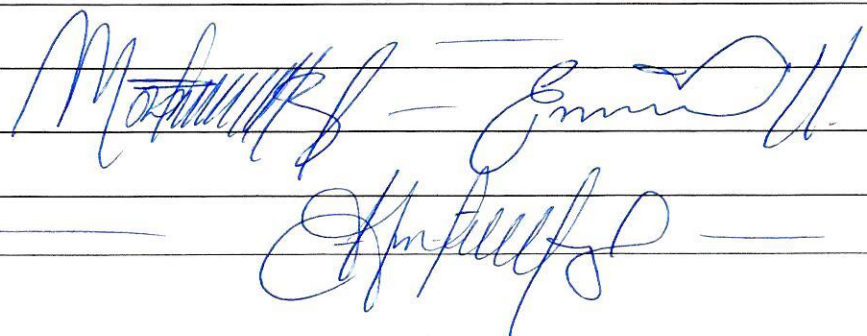
NO.001

PROTOCOLO

Licdo. Danis Antonio
Traña Contreras
Notario Público
C.34421

1	LICDO. JOSE MANUEL SÁNCHEZ HURTADO. FUNCIONARIO AUTORIZAD DE LA
2	DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
3	MEDIANTE RESOLUCIÓN RE- DNN-D-096-2024. Hace constar que este es el TOMO número
4	UNO del PROTOCOLO que se autoriza al Notario Público Danis Antonio Traña Contreras, quien
5	también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel oficio, numeradas del
6	uno al doscientos, con número de serie SEIS MILLONES - TRESCIENTOS CUARENTA Y
7	NUEVE MIL - NOVECIENTOS C1, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de
8	conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante el entero bancario
9	extendido por el Banco de Costa Rica número 87466478, el cual se archiva en esta oficina de
10	conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. San José a las nueve horas con treinta minutos del
11	cinco de febrero de dos mil veinticinco. ÚLTIMA LÍNEA.
12	
13	
14	
15	NÚMERO UNO- UNO. Ante mí, Danis Antonio Traña Contreras , notario público con oficina
16	abierta cien metros oeste de Café Dorado, en San Diego, La unión, Cartago, comparecen: a) María
17	Eugenia Monge Matamoros , mayor de edad, costarricense, casada una vez, ama de casa, con
18	domicilio en San Sebastián, ciento cincuenta metros este del Centro de Atención Institucional de San
19	José, identificada con cédula número tres- cero cuatrocientos cincuenta y cinco- cero setecientos
20	cuarenta y tres, y, b) Esmeralda Torres Madriz , mayor de edad, costarricense, soltera, arquitecta,
21	con domicilio en San Pedro, Montes de Oca, cien metros sur de la Bomba El Higuerón, identificada
22	con la cédula número uno- cero quinientos cuarenta y ocho- cero novecientos setenta y seis, y
23	DICEN: Que la primera compareciente, en calidad de albacea y en representación de la sucesión de
24	quien en vida fuera Paulo Andrés Mata Calderón , mayor de edad, casado una vez, costarricense,
25	ingeniero pensionado, con último domicilio en el mismo lugar que la primera compareciente, y con
26	cédula de identidad número uno- cero quinientos once- cero ciento ochenta, cuya sucesión se conoce
27	en el expediente veintiocho-dos mil veinticuatro de la Notaría del Licdo. Oldemar Trejos Rojas,
28	VENDE a la segunda compareciente, libre de gravámenes y de anotaciones, en el precio de treinta
29	millones de colones exactos, la finca inscrita en la provincia de San José identificada con el número
30	de matrícula cuarenta y seis mil cuatrocientos once- cero cero cero, la cual tiene como naturaleza ser

1 terreno de solar, y se ubica en el distrito Piedades, cantón de Santa Ana, provincia de San José, y
2 colinda al norte con Oscar Solano López, al sur con Jaime Pérez Trejos, al este con calle y al oeste
3 con Laura Vargas Zamora, y que tiene una medida de seiscientos metros cuadrados, y corresponde al
4 plano catastrado número SJ- cero ochenta y tres mil setecientos cuarenta y nueve- dos mil veinte. La
5 segunda compareciente asiente la venta en los términos antes descritos. **DACIONES DE FE. a)** El
6 suscrito notario da fe de que la personería de la albacea se encuentra vigente y está inscrita bajo el
7 ASIENTO: seiscientos cincuenta y cuatro mil ochocientos setenta y nueve del TOMO: dos mil
8 veinticuatro del Registro de Personas. **b)** El suscrito notario da fe de que la albacea se encuentra
9 debidamente autorizada para realizar la presente venta en representación de la sucesión por así constar
10 en acuerdo otorgado en escritura pública ante el notario Oldemar Trejos Rojas, quien es el notario
11 director del proceso sucesorio. **c)** El suscrito notario da fe con vista en la Certificación del Concejo
12 Municipal de Santa Ana que el último avalúo fiscal de esa entidad tasó el inmueble objeto de la venta
13 en la suma de treinta millones de colones exactos. **SIN QUE TOME NOTA REGISTRO.**
14 **DECLARACIÓN JURADA.** Manifiesta la compareciente **Esmeralda Torres Madriz**, de calidades
15 antes indicadas, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo quince ter de la Ley número siete
16 mil setecientos ochenta y seis, reformada mediante Ley número nueve mil cuatrocientos cuarenta y
17 nueve, declara bajo la fe de juramento y con pleno conocimiento de las sanciones con las que castiga
18 el Código Penal de Costa Rica el delito de perjurio, lo que es apercibido por el suscrito Notario, lo
19 siguiente: a) Que el precio de la venta es la suma de treinta millones de colones exactos. b) Que dicha
20 suma de dinero se cancela mediante transferencia bancaria número quinientos setenta y ocho mil
21 novecientos cuarenta y siete del Banco Nacional de Costa Rica efectuada a las once horas con ocho
22 minutos del día ocho de marzo de dos mil veinticinco a la cuenta a nombre de la albacea en esa misma
23 entidad bancaria. c) Que el dinero con que paga el precio del bien, los impuestos y timbres, lo obtuvo
24 producto de cinco años de trabajo en su ejercicio profesional como arquitecta directora en la
25 Constructora ArtDeco Desing. **ES TODO.** Leída esta escritura a las otorgantes, resultan conformes,
26 la aprueban, y juntos firmamos en esta notaría a las trece horas del día ocho de marzo dos mil
27 veinticinco.-
28 _____
29 _____
30 _____



NÚMERO UNO- UNO. Ante mí, **Danis Antonio Traña Contreras**, notario público con oficina abierta cien metros oeste de Café Dorado, en San Diego, La unión, Cartago, comparecen:

a) María Eugenia Monge Matamoros, mayor de edad, costarricense, casada una vez, ama de casa, con domicilio en San Sebastián, ciento cincuenta metros este del Centro de Atención Institucional de San José, identificada con cédula número tres- cero cuatrocientos cincuenta y cinco- cero setecientos cuarenta y tres, y, **b) Esmeralda Torres Madriz**, mayor de edad, costarricense, soltera, arquitecta, con domicilio en San Pedro, Montes de Oca, cien metros sur de la Bomba El Higuerón, identificada con la cédula número uno- cero quinientos cuarenta y ocho- cero novecientos setenta y seis, y **DICEN:** Que la primera compareciente, en calidad de albacea y en representación de la sucesión de quien en vida fuera **Paulo Andrés Mata Calderón**, mayor de edad, casado una vez, costarricense, ingeniero pensionado, con último domicilio en el mismo lugar que la primera compareciente, y con cédula de identidad número uno-cero quinientos once- cero ciento ochenta, cuya sucesión se conoce en el expediente **veintiocho-dos mil veinticuatro** de la Notaría del Licdo. Oldemar Trejos Rojas, **VENDE** a la segunda compareciente, libre de gravámenes y de anotaciones, en el precio de treinta millones de colones exactos, la finca inscrita en la provincia de San José identificada con el número de matrícula cuarenta y seis mil cuatrocientos once- cero cero cero, la cual tiene como naturaleza ser terreno de solar, y se ubica en el distrito Piedades, cantón de Santa Ana, provincia de San José, y colinda al norte con Oscar Solano López, al sur con Jaime Pérez Trejos, al este con calle y al oeste con Laura Vargas Zamora, y que tiene una medida de seiscientos metros cuadrados, y corresponde al plano catastrado número SJ- cero ochenta y tres mil setecientos cuarenta y nueve- dos mil veinte. La segunda compareciente asiente la venta en los términos antes descritos. **DACIONES DE FE.** **a)** El suscrito notario da fe de que la personería de la albacea se encuentra vigente y está inscrita bajo el **ASIENTO:** seiscientos cincuenta y cuatro mil ochocientos setenta y nueve del **TOMO:** dos mil veinticuatro del Registro de Personas. **b)** El suscrito notario da fe de que la albacea se encuentra debidamente autorizada para realizar la presente venta en representación de la sucesión por así constar en acuerdo otorgado en escritura pública ante el notario Oldemar Trejos Rojas, quien es el notario director del proceso sucesorio. **c)** El suscrito notario da fe con vista en la Certificación del Concejo Municipal de Santa Ana que el último avalúo fiscal de esa entidad tasó el inmueble objeto de la venta en la suma de treinta millones de colones exactos. **SIN QUE TOME NOTA REGISTRO. DECLARACIÓN JURADA.** Manifiesta la

compareciente **Esmeralda Torres Madriz**, de calidades antes indicadas, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, reformada mediante Ley número nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve, declara bajo la fe de juramento y con pleno conocimiento de las sanciones con las que castiga el Código Penal de Costa Rica el delito de perjurio, lo que es apercibido por el suscrito Notario, lo siguiente: a) Que el precio de la venta es la suma de treinta millones de colones exactos. b) Que dicha suma de dinero se cancela mediante transferencia bancaria número quinientos setenta y ocho mil novecientos cuarenta y siete del Banco Nacional de Costa Rica efectuada a las once horas con ocho minutos del día ocho de marzo de dos mil veinticinco a la cuenta a nombre de la albacea en esa misma entidad bancaria. c) Que el dinero con que paga el precio del bien, los impuestos y timbres, lo obtuvo producto de cinco años de trabajo en su ejercicio profesional como arquitecta directora en la Constructora ArtDeco Desing. **ES TODO.** Leída esta escritura a las otorgantes, resultan conformes, la aprueban, y juntos firmamos en esta notaría a las trece horas del día ocho de marzo dos mil veinticinco. **** ILEGIBLE ** ELEGIBLE** ILEGIBLE**.** **LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO DEL TOMO UNO DEL SUSCRITO NOTARIO. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.**

RAZÓN NOTARIAL: EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE LOS IMPUESTOS, DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL ACTO CONSIGNADO EN EL PRESENTE DOCUMENTO, YA HAN SIDO CANCELADOS MEDIANTE EL ENTERO NÚMERO 60372108-7 Y LA TRANSFERENCIA NÚMERO 59009382875 DEL BANCO DE COSTA RICA. EN LA UNIÓN, A OCHO DE MARZO DE DOS MIL VEINTICINCO.





REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

3 0455 0743



Nombre: **María Eugenia**
1º Apellido: **Monge**
2º Apellido: **Matamoros**
C.C:



3 0455 0743

Número de Cédula: 3 0455 0743

Fecha de Nacimiento: 11 07 1967

Domicilio Electoral: SAN SEBASTIAN SAN JOSE

Lugar de Nac.: CATEDRAL SAN JOSÉ

Vencimiento: 07 05 2028 SEXO: F



 **REPÚBLICA DE COSTA RICA**
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1 0548 0976



1 0548 0976
3 0455 0743

Nombre: **Esmeralda**
1º Apellido: **Torres**
2º Apellido: **Madriz**
C.C:



1 0548 0976

Número de Cédula: **1 0548 0976**

Fecha de Nacimiento: **26 01 1958**

Domicilio Electoral: **SAN PEDRO MONTES DE OCA SAN**

Lugar de Nac.: **URUCA CENTRAL SAN JOSÉ**

Vencimiento: **18 01 2029** SEXO: **F**





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

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	1-0548 0976	Fecha Nacimiento :	26 01 1958
Nombre Completo :	ESMERALDA TORRES MADRIZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	67 AÑOS
Hijo/a de:	RICARDO TORRES VARGAS	Marginal :	NO
Identificación:	1 0365 0895		
Y:	ANA LUCIA MADRIZ LOPEZ		Ver Más Detalles
Identificación:	1 0257 0354		

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								
<p>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</p> <p>*** No existen hijos(as) asociados ****</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</p> <p>*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PROVINCIA</th> <th>CANTON</th> <th>DISTRITO AD.</th> <th>DISTRITO ELE.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalles</td> <td>SAN JOSÉ</td> <td>SAN PEDRO</td> <td>MONTES DE OCA</td> </tr> </tbody> </table>	PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.	Detalles	SAN JOSÉ	SAN PEDRO	MONTES DE OCA
PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.							
Detalles	SAN JOSÉ	SAN PEDRO	MONTES DE OCA							



[Inicio](#)

[Consultar Cédula](#)

[Consultar Nombre](#)

[Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)

[SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#)

[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	3 0455 0743	Fecha Nacimiento :	11 07 1967
Nombre Completo :	MARÍA EUGENIA MONGE MATAMOROS	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :	MANUEL MONGE RUIZ	Edad :	58 AÑOS
Hijo/a de:		Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	ROSA MATAMOROS VARGAS		Ver Más Detalles
Identificación:	0		

[Ver detalle](#)

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									
<p>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</p> <p>*** No existen hijos(as) asociados ****</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>CITA NO</th> <th>FECHA</th> <th>TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalles 301143990797</td> <td>11/02/1999</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> <tr> <td>Detalles 301143990797</td> <td>03/03/2004</td> <td>VIUDEZ</td> </tr> </tbody> </table>	CITA NO	FECHA	TIPO	Detalles 301143990797	11/02/1999	MATRIMONIO	Detalles 301143990797	03/03/2004	VIUDEZ	<p>**** Lugar de votación no definido ****</p>
CITA NO	FECHA	TIPO									
Detalles 301143990797	11/02/1999	MATRIMONIO									
Detalles 301143990797	03/03/2004	VIUDEZ									



[Inicio](#)

[Consultar Cédula](#)

[Consultar Nombre](#)

[Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)

[SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#)

[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	1 0511 0180	Fecha Nacimiento :	02/ 02 /1960
Nombre Completo :	PAULO ANDRES MATA CALDERON	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :	MARCO MATA GONZALEZ	Edad :	65 AÑOS
Hijo/a de:		Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	ZELMIRA CALDERON VARGAS		Ver Más Detalles
Identificación:	0		
Fecha de Defunción:	03 03 2024		Ver detalle

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

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

*** No existen hijos(as) asociados ****

MATRIMONIOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955

	CITA NO	FECHA	TIPO
Detalles	101303080564	07/09/1983	MATRIMONIO
Detalles	101303080564	11/09/1998	DIVORCIO
Detalles	301143990797	11/02/1990	MATRIMONIO
Detalles	301143990797	03/03/2024	VIUDEZ

LUGAR DE VOTACION

**** Lugar de votación no definido ****

REPÚBLICA DE COSTA RICA

REGISTRO NACIONAL

CERTIFICACIÓN DE PERSONERÍA JURÍDICA

NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: **RNPDIGITAL-456789-2024**

DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: SUCESIÓN DE PAULO ANDRES MATA CALDERÓN

ESTADO ACTUAL: INSCRITA

DOCUMENTO DE ORIGEN: TOMO: 2024 Asiento: 654879 FECHA INSCRIPCION:10/06/2024

NOMBRAMIENTOS

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10/06/2024 CARGO: ALBACEA

OCUPADO POR: MARÍA EUGENIA MONGE MATAMOROS

NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACIÓN

FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA

NO TIENE AGENTE RESIDENTE O NO APLICA PARA ESTE TIPO DE PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS N°8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N°35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N°196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SÍRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO 2202-0888. ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA RÉPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS **08 HORAS 52 MINUTOS Y 28 SEGUNDOS, DEL 1 DE MARZO DE 2025**. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES.

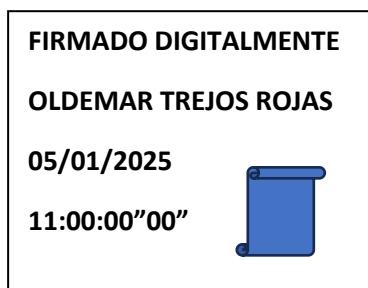


NÚMERO TRES- CUATRO. Ante mí, **Oldemar Trejos Rojas**, notario público con oficina abierta en San Pedro, Montes de Oca, cien metros sur de Panadería Cumpanis, comparecen: **María Eugenia Monge Matamoros**, mayor de edad, costarricense, viuda, ama de casa, identificada con cédula número tres- cero cuatrocientos cincuenta y cinco- cero setecientos cuarenta y tres, **Susana Mata Monge**, mayor de edad, costarricense, soltera, estudiante, con domicilio en San Sebastián, ciento cincuenta metros este del CAI de San José, identificada con cédula número uno- cero ciento noventa y ocho- cero ciento veintinueve, y **Évila Mata Monge**, mayor de edad, costarricense, soltera, estudiante, con domicilio en San Sebastián, ciento cincuenta metros este del CAI de San José, identificada con cédula número dos- cero trescientos veinte- cero ochocientos uno, todas con domicilio en San Sebastián, ciento cincuenta metros este del CAI de San José, y **DICEN: PRIMERO.** Manifiesta la primera compareciente que reitera su renuncia al derecho de ganancialidad y que decide constituirse en heredera de la universalidad en igualdad de condiciones que sus hijas, las otras comparecientes tal y como manifestó ante esta notaría dentro del proceso sucesorio del causante Paulo Andrés Mata Calderón, proceso conocido en esta notaría bajo el expediente veintiocho- dos mil veinticuatro. **SEGUNDO.** Manifiestan las tres comparecientes que en calidad de herederas universales de quien en vida fuera, Paulo Andrés Mata Calderón, acuerdan lo siguiente: **a)** Se acuerda autorizar a la albacea, María Eugenia Monge Matamoros, para que negocie y venda el único bien de la sucesión, a saber la finca inscrita en la provincia de San José identificada con el número de matrícula cuarenta y seis mil cuatrocientos once- cero cero cero, la cual tiene como naturaleza ser terreno de solar, y se ubica en el distrito Piedades, cantón de Santa Ana, provincia de San José, y colinda al norte con Oscar Solano López, al sur con Jaime Pérez Trejos, al este con calle y al oeste con Laura Vargas Zamora, y que tiene una medida de seiscientos metros cuadrados, y corresponde al plano catastrado número SJ- cero ochenta y tres mil setecientos cuarenta y nueve- dos mil catorce. **b)** Se acuerda que la venta no podrá ser por un monto menor a los treinta millones de colones, monto indicado en el avalúo referido por la Municipalidad de Santa Ana. **c)** Se acuerda que, realizada la venta, la albacea distribuirá la suma entre las tres a partes iguales y depositará lo correspondiente en las cuentas personales de las otras dos herederas en el Banco de Costa Rica. **DACIONES DE FE.** El suscrito notario da fe de que: **a)** Que la compareciente María Eugenia Monge Matamoros fue nombrada albacea de la sucesión de quien en vida fuera





Paulo Andrés Mata Calderón y que se encuentra investida de las atribuciones del cargo, **b)** Que las comparecientes fueron declaradas herederas mediante acta notarial número cuarenta y seis- dos mil veinticinco tras haber transcurrido el plazo legal sin ninguna oposición de mejor derecho. **c)** Que advertí a la compareciente Mata Calderón sobre la trascendencia legal de su manifestación de renuncia a derecho ganancial y estuvo conforme. **Es todo.** Expido un primer testimonio para la albacea en el mismo momento de firma de la matriz. Leído lo escrito a las comparecientes lo aceptan y firmamos todos en la notaría el cinco de enero dos mil veinticinco a las once horas. ****María Eugenia Monge Matamoros** Susana Mata Monge** Évila Mata Monge**.** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO TRES DEL TOMO CUATRO DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO DE LEY EN EL MISMO ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.



REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 46411-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 46411 Duplicado: HORIZONTAL: DERECHO: 000
NATURALEZA: TERRENO SOLAR SEGREGACIONES: NO HAY

SITUADA EN EL DISTRITO 1- PIEDADES 2- CANTÓN SANTA ANA DE LA PROVINCIA SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE: con Oscar Solano López

SUR: con Jaime Pérez Trejos

ESTE: con calle

OESTE: con Laura Vargas Zamora

MIDE SEISCIENTOS METROS CUADRADOS

PLANO SJ-083749-2020

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 46411 ADEMÁS PROVIENE DE 114823 000

VALOR FISCAL: 30,000,000,00 COLONES

PROPIETARIO:

PAULO ANDRES MATA CALDERON
CEDULA DE IDENTIDAD 1-0511-0180
ESTADO CIVIL: CASADO DOS VECES

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO MIL COLONES
DUEÑO DE LA PROPIEDAD

PRESENTACION: 2021-00346244-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-JUN-2018

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

MEDIANERIA

CITAS: 360-03226-01-0901-001

FINCA REFERENCIA: 00114823 000

AFECTA A FINCA: 1-00343424 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00114823 000

SERVIDUMBRE TRASLADADA

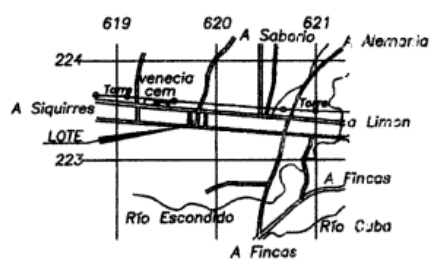
REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
 INSCRIPCIÓN No: 1-2185640-2020
 Fecha: 04/03/2020 11:07:51
 Registrador: JOSE ALONSO RETANA ZAMORA
 0742856F157351C21248EFD147C39D9A

Catastro Nacional
 2020-5866-C
 02/03/2020 13:59:36
 Reingreso

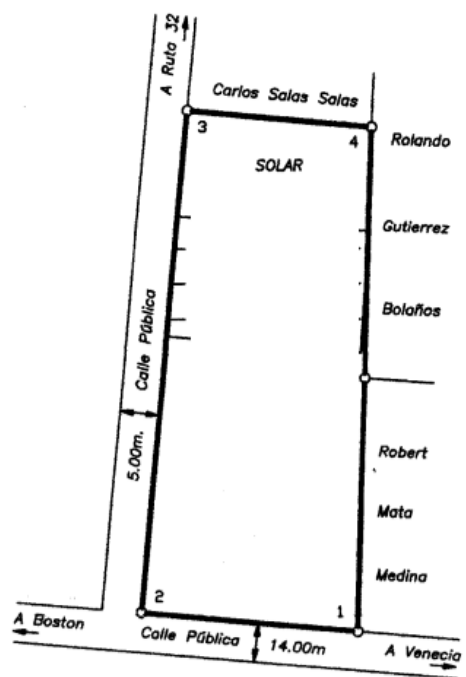
cfia
 Contrato 876707
 Fecha 25/02/2020
 Visado CFIA

Entero N°353876178
 Fecha 17/01/2020

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	275° 06'	21.60m.
2-3	5° 19'	49.97m.
3-4	95° 06'	18.47m.
4-5	181° 44'	24.83m.
5-1	181° 44'	25.23m.

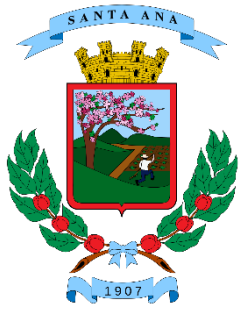


UBICACION
 HOJA M01N
 ESCALA 1:50.000



- NOTAS:**
- Todas las distancias estan en metros
 - Levantamiento polar, poligonal abierta
 - Error estimado: Lineal 0.01m. Angular 00° 01'
 - Linderos existentes
 - Distancia frente a calle pública del punto 1 al 2 es de 21.60 metros y del 2 al 3 de 49.97 metros.
 - Este plano servirá únicamente para titular el inmueble. Una vez titulado el inmueble, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.
 - El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 90. del Código Civil

CEDULA 304420127 Enrique Romero Garza	AREA	SITUADO		INFORMACION DE REGISTRO
	600m2	DISTRITO CANTON PROVINCIA	Piedades Santa Ana San José	ES PARTE DE FOLIO REAL 1-008806-000
SJ-083749-2020	FOLIO 132	ESCALA 1/500	ARCHIVO SanM.dwg	FECHA ABRIL 2020



MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

Licdo. Felipe Soto Carrillo
Secretario del Concejo Municipal

Certifica:

Que de acuerdo con la constancia 55-2024 emitida por el Ingeniero Juan Mora Porras, en calidad de perito ejecutor de esta Municipalidad, el inmueble a nombre de Paulo Andrés Mata Calderón, inscrito en el Registro Inmobiliario en la provincia de San José bajo el número de matrícula **cuarenta y seis mil cuatrocientos once- cero cero cero**, la cual tiene como naturaleza ser terreno de solar, y se ubica en el distrito Piedades, cantón de Santa Ana, provincia de San José, y colinda al norte con Oscar Solano López, al sur con Jaime Pérez Trejos, al este con calle y al oeste con Laura Vargas Zamora, y que tiene una medida de seiscientos metros cuadrados, y corresponde al plano catastrado número SJ- cero ochenta y tres mil setecientos cuarenta y nueve- dos mil catorce, fue valorada para el interés fiscal de este gobierno local en la suma de **TREINTA MILLONES DE COLONES** exactos.

Se expide la presente certificación para los fines legales que haya lugar a petición de la interesada María Eugenia Monge Matamoros, el 5 de mayo de 2024.

Felipe Soto C

Licdo. Felipe Soto Carrillo
Secretario del Concejo Municipal



Banco Nacional de Costa Rica
Transferencia electrónica de fondos

Transacción procesada

Fecha y hora:	08/03/2025 8:08:15
Comprobante:	578947
Cuenta debitada:	200-01-043-014506-9
Monto debitado:	IBAN: CR 300 0153 0324 011 1541 50
Realizado por:	30.000.000.00 Colones
Cuenta acreditada:	Torres Madriz Esmeralda
Monto acreditado:	CR 41 0153 0324 022 0301 95
A nombre de:	30.000.000.00 Col.
Monto transferencia:	30.000.000.00 Col.
Concepto:	Monge Matamoros E. María
Depositante:	30.000.000.00 Col.
Enviado al beneficiario:	Compra venta del inmueble
Con copia a:	e.torres.madriz@gmail.com

TRAÑA & ASOCIADOS**NOTARIO:** DANIS ANTONIO TRAÑA CONTRERAS CÉDULA 801240921

CLIENTE: ESMERALDA TORRES MADRIZ

Fecha: 08/03/2025**SERVICIO:** ESCRITURA NÚMERO DOS (VARIOS)**Compraventa de inmueble no destinado a vivienda (con declaración jurada)**

¿Estimación del acto? ¢ 30,000,000.00

Fundamento legal: Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales. Honorarios deben tasarse sobre valor real de la transacción. Timbres e impuesto de traspaso sobre el mayor valor. **Tasaciones BCR:** Traspaso de inmueble. Incluye honorarios correspondientes a la declaración jurada según dispone Ley de Estupefacientes para actos de más de \$10,000 **Ver nota explicativa:**

Cálculo Total

Timbres	Monto
Registro Nacional	¢ 150,000.00
Municipal	¢ 60,000.00
Archivo Nacional	¢ 20.00
Colegio de Abogados	¢ 11,000.00
Total:	¢ 221,020.00

Timbre sin aplicación del 6% descuento	Monto
Agrario	¢ 45,000.00
Total:	¢ 45,000.00

Impuestos	Monto
IMPUESTO DE TRASPASO	¢ 450,000.00
Total:	¢ 450,000.00

Honorarios	Monto
Honorarios	¢ 531,750.00

Totales	
Gastos:	¢ 716,020.00
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios	¢ 531,750.00
IVA (13.00%):	¢ 69,127.50
Total:	¢ 1,316,897.50

Consulta de Timbres de un Entero**DETALLE DEL ENTERO**

Número de Entero: 60372108-7 **Registro:** BIENES INMUEBLES
Boleta de Seguridad: NA **Acto:** TRASPASO DE INMUEBLES
Monto Tasado: 716,020.00 **Estado:** **PAGADO**

Timbre	Descripción	Monto Original	Descuento	Monto Total
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	150,000.00	9,000.00	141,000.00
004	TIMBRE AGRARIO	45,000.00	0.00	45,000.00
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	11,000.00	660.00	10,340.00
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	450,000.00	0.00	450,000.00
954	MUNI SANTA ANA	60,000.00	3,600.00	56,400.00
TOTALES		716,020.00	13,261.20	702,758.80

[Regresar](#)

BCR 16/03/2025 16:42:07



NOTARIO: DANIS ANTONIO TRAÑA CONTRERAS

CÉDULA 801240921

CLIENTE: ESMERALDA TORRES MADRIZ

Fecha: 08/03/2025

CANTIDAD	SERVICIO	SUBTOTAL
1	Escritura #2 (Traspaso y Declaración Jurada)	¢ 531,750.00
	I.V.A	¢ 69,127.50
	TOTAL	¢ 600,877.50

Número de autorización 2024-5876487794512639965478422145789445576221000336900

VALIDACIÓN ELECTRÓNICA DEL PORTAL DEL MINISTERIO DE HACIENDA

Outsourcing Legal Services El tirol S.A. Verificación Digital en el Portal de Hacienda ATV.COM Clave: ASwrjXX.fj7432.



INDICE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Licdo. Danis Antonio Traña Contreras

Cédula de identidad 801240921

Carnet 34421

PRIMERA QUINCENA DE MARZO 2025

NÚMERO DE TOMO	FOLIO INICIO	FOLIO FINAL	ESCRITURA NÚMERO	HORA	FECHA	ACTO O CONTRATO	PARTES	CONOTARIADO
UNO	001 FRENTE	001 VUELTO	UNO	13:00 HORAS	08/03/2025	COMPRAVENTA DE INMUEBLE	Sucesión de Paulo Andrés Mata Calderón (María Eugenia Monge Matamoros, albacea) / Esmeralda Torres Madriz	NO
ÚLTIMA LÍNEA	ÚLTIMA LÍNEA	ÚLTIMA LÍNEA	ÚLTIMA LÍNEA	ÚLTIMA LÍNEA	ÚLTIMA LÍNEA	ÚLTIMA LÍNEA	ÚLTIMA LÍNEA	ÚLTIMA LÍNEA

FIRMADO DIGITALMENTE

DANIS ANTONIO TRAÑA
CONTRERAS

Fecha: 14/03/2025

Hora: 10:00.00"



Danis Antonio Traña contreras

Licdo. Danis Antonio Traña Contreras

Cédula 801240921

REFERENCIAS

ALBACEA, A. D. (06 de 08 de 2013). *CIJUL, EN LINEA, Centro de información Jurídica en*

linea . Obtenido de CIJUL, EN LINEA, Centro de información Jurídica en línea :

file:///C:/Users/pvill/Downloads/actos_de_enajenacion_realizados_por_el_alb
acea.pdf

CIJUL EN LINEA, C. (10 de 2010). *CIJUL EN LINEA*. Obtenido de CIJUL EN LINEA:

file:///C:/Users/pvill/Downloads/elementos_de_la_compraventa%20(1).pdf

CIJUL EN LINEA, E. d. (10 de 2010). *CIJUL EN LINEA*. Obtenido de CIJUL EN LINEA:

file:///C:/Users/pvill/Downloads/elementos_de_la_compraventa.pdf

Civil, C. (1885). *SCIJ, Sistema Costarricense de Información Jurídica* . Obtenido de SCIJ,

Sistema Costarricense de Información Jurídica :

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_com
pleto.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Civil, C. P. (s.f.). *SCIJ, Sistema Costarricense de Información Jurídica*. Obtenido de SCIJ,

Sistema Costarricense de Información Jurídica:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_com
pleto.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=81360&nValor3=103729&str
TipM=TC

Forense, C. T. (03 de 12 de 1963). *SCIJ, Sistema Costarricense de Información Jurídica*.

Obtenido de SCIJ, Sistema Costarricense de Información Jurídica:

https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo
.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=3363&nValor3=3556&strTipM=TC

GUIA DE CALIFICACIÓN, R. B. (Diciembre de 2024). *Registro Nacional, Republica de Costa Rica*. Obtenido de

file:///C:/Users/pvill/Downloads/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Inmuebles, L. d. (s.f.). *SCIJ, Sistema Costarricense de información Jurídica* . Obtenido de SCIJ, Sistema Costarricense de información Jurídica:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=2&nValor1=1&nValor2=13266&nValor3=89981&nValor4=NO&strTipM=TC

NOTARIADO, L. D. (25 de 01 de 2018). *LA DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO*.

Obtenido de Artículo 15 Ter de la ley 7786”:

https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/2019-02/2018-003-006%20Los%20Lineamientos%20para%20la%20Aplicacion%20del%20Articulo%2015%20Ter%20de%20la%20ley%207786_0.pdf

Notarial, C. (s.f.). *SCIJ, Sistema Costarricense de Información Jurídica* . Obtenido de SCIJ, Sistema Costarricense de Información Jurídica :

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