

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA DE INVESTIGACIÓN: TRASPASO DE INMUEBLE CON  
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

**CASO # 2**

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

**DUNIA TATIANA ARAYA CHAVARRÍA**

**MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**MARZO, 2025**

## CONTENIDO

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| PORTADA.....                        | 1  |
| CONTENIDO .....                     | 2  |
| INTRODUCCIÓN .....                  | 3  |
| Descripción del Caso .....          | 3  |
| Propósito de Análisis del Caso..... | 5  |
| MARCO NORMATIVO.....                | 10 |
| ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN .....      | 17 |
| INSTRUMENTO NOTARIAL.....           | 19 |
| ARCHIVOS DE REFERENCIA .....        | 25 |
| REFERENCIAS.....                    | 50 |
| APENDICES.....                      | 51 |

## INTRODUCCIÓN

El proyecto a desarrollar corresponde al Trabajo Final de Graduación de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral por la Universidad Internacional de las Américas, el mismo versa; en gran medida, sobre la asignación de un caso práctico-ficticio del ámbito notarial, el cual debe ser abordado por el estudiante como si se tratase de un acto notarial real, esto implica la ejecución de todas las etapas que debe realizar la persona notaria cuando se le presenta la solicitud de llevar a cabo un acto notarial: análisis, investigación, asesoría, confección de los instrumentos notariales, creación del archivo de referencias y presentación ante el Registro Nacional cuando sea requerido.

Asimismo, complementariamente se debe desarrollar un segmento teórico-jurídico, donde se aborde, desde la academia, temas trascendentales y de importancia como lo son la labor notarial en su ámbito general, su fundamento jurídico, los principios notariales y demás aspectos relacionados a esta materia, todo esto con el fin de realizar un análisis y ejecución del caso de manera integral y satisfactoria.

### **Descripción del Caso**

El caso asignado para realizar el Trabajo Final de Graduación es el N° 2, mismo que se titula “TRASPASO DE INMUEBLE CON CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA” y expone la siguiente situación:

*Los señores Alberto Musmani Rojas y Jorge Vargas Martínez son copropietarios de un inmueble por partes iguales, ubicado en Tamarindo, con una casa de playa, frente al mar. Ambos son arquitectos. La propiedad mide 975 metros cuadrados. Libre de gravámenes y anotaciones.*

*Han decidido traspasar dicha propiedad a una sociedad que Adán (hijo de Alberto) y Juan José (hijo de Jorge) constituyeron hace como cinco años. La sociedad se*

*encuentra a derecho en todo lo que corresponde. La sociedad se denomina La Luna Lobo S.A. Tiene un capital social de cien mil colones, con diez acciones de diez mil colones cada una por partes iguales. Además, desean cambiar la representación de la sociedad, actualmente sólo figura con apoderado generalísimo sin límite de suma el señor Adán y ahora requieren que sean ambos, quienes solo podrán actuar conjuntamente. El monto de la compraventa será por el precio de mercado. El día en que se firme la venta se pagará mediante depósito bancario el 25% del valor total. En un plazo de 6 meses contados a partir de la firma de la compraventa en un solo pago mediante depósito bancario el resto. Los intereses corrientes y moratorios serán fijados según lo establezca la ley.*

Para llevar a cabo las solicitudes de los usuarios del caso concreto, lo primero que hay que evidenciar, es que estamos en presencia de varias actuaciones notariales. Con el fin de esclarecer la situación jurídica, se hará una división de las mismas, puesto que no todas son susceptibles de ejecutarse en un mismo instrumento notarial.

Actuaciones Notariales Solicitadas por los Usuarios en orden de ejecución:

A) Se solicita un cambio en la representación de la Sociedad La Luna Lobo S.A, esto sería ampliar la representación. La Sociedad en cuestión cuenta con dos accionistas por partes iguales, los señores: Adám Musmani Rivas y Juan José Vargas Pineda, actualmente solo el señor Adám figura como Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma, solicitan los usuarios que se nombre también a Juan José como representante de la misma y se establezca que sólo podrán actuar conjuntamente. Para llevar a cabo esta actuación notarial se estará necesitando de la respectiva acta de la Asamblea General donde se acuerda lo solicitado y de esta manera proceder con la respectiva protocolización e inscripción de la misma ante el Registro Nacional, sección Personas Jurídicas. Esta labor notarial estará siendo ejecutada de primero, para posteriormente, cuando está ya se encuentre inscrita, realizar las siguientes solicitudes de los usuarios.

B) Como segundo acto notarial, los usuarios solicitan un traspaso de bien inmueble, los señores Alberto Musmani Rojas y Jorge Vargas Martínez son copropietarios de la finca 5-715909 y desean venderla en el monto de 60.000.000 millones de colones a la Sociedad La Luna Lobo S.A, manifiestan que reciben a entera satisfacción el monto de 15.000.000 millones de colones y sobre el saldo pendiente (45.000.000 millones de colones) aceptan se constituya hipoteca en primer grado sobre la totalidad del bien inmueble en cuestión.

C) Los usuarios Adám Musmani Rivas y Juan José Vargas Pineda, quienes figuran como representantes de La Luna S.A (deudora), solicitan se constituya hipoteca en primer grado en favor de Alberto Musmani Rojas y Jorge Vargas Martínez (acreedores), sobre la finca 5-715909, la cual pasa a ser propiedad de su representada, el monto de la hipoteca es de 45.000.000 de colones, monto que deberán pagar junto con sus intereses en un solo tracto al finalizar el plazo de 6 meses contados a partir de la firma del instrumento notarial.

### **Propósito de Análisis del Caso**

La finalidad del análisis del caso es determinar si los actos jurídicos solicitados por los usuarios son viables jurídicamente y si las partes comparecientes se encuentran legitimados y poseen capacidad volitiva y cognitiva para ejecutarlos, de esta manera los notarios y notarias brindan una correcta asesoría, se garantizan actuar apegados a derecho y al mismo tiempo cumplen, la medida de lo posible, con las solicitudes de los usuarios, que es el objetivo primordial y meta a alcanzar.

De acuerdo con las solicitudes planteadas por los usuarios, plasmadas en la descripción del caso efectuada, para dar solución a las solicitudes y necesidades de las partes, la persona notaria deberá confeccionar 2 instrumentos notariales, estas se describen a continuación: 1 protocolización de acta de Asamblea donde se amplía la representación de La Sociedad de la Luna Lobo S.A y 1 escritura pública donde figuren la compraventa de la finca y la constitución de hipoteca en primer grado, además en este mismo instrumento se deberán incluir las declaraciones juradas correspondientes, las cuales son: artículo quince ter de la Ley sobre

Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, declaración que versa sobre los orígenes de los fondos utilizados en el negocio jurídico y artículo quinto de la Ley nueve mil cuatrocientos dieciséis y con el artículo Veinticinco del Reglamento de Transparencia y Beneficiarios Finales, Decreto H-cuarenta y un mil cero cuarenta-H, la cual tiene que ver con la Declaración de Registro de Accionistas.

En el entendido de que para en el caso asignado, se deben confeccionar dos tipos de instrumentos públicos, es de relevancia entender la función y particularidad de cada uno, el Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), quien cita a Ávila Álvarez, expone en su Informe: "Protocolización de Documentos", que existen dos tipos de documentos con los cuales labora la persona notaria: Documentos Protocolares y Documentos Extra Protocolares.

A su vez cita que, los Documentos Protocolares se dividen en tres tipos, a saber:

a. La Escritura Pública: "son documentos autorizados con las solemnidades legales por Notario competente, a requerimiento de parte e incluidos en el protocolo y que contienen, revelan o exteriorizan un hecho, acto o negocios jurídicos, para su prueba, eficacia y constitución". En similar sentido se nos dice que la escritura pública es aquel instrumento público donde se plasma una declaración de voluntad con el propósito de producir algunos efectos jurídicos. Sobre la estructura de la misma, el artículo 81 del Código Notarial señala que se compone de: introducción, contenido y conclusión. La primera estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. Por su parte el contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. Finalmente, la conclusión incluye las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

b. Actas Notariales: Se entiende por acta, la reseña escrita, fehaciente y auténtica de todo acto productor de efectos jurídicos. Nuestro Código Notarial, en su artículo 101, indica que las actas notariales son instrumentos públicos cuyas finalidades principales son comprobar, por medio del Notario a solicitud de parte interesada, hechos, sucesos o situaciones que le consten u

ocurran en su presencia, darles carácter de auténticos, o bien hacer constar notificaciones, prevenciones o intimaciones procedentes según la ley.

c. Protocolizaciones: La protocolización es la transcripción de documentos o piezas privadas en el protocolo. En el artículo 105 del Código Notarial se establece que, en el caso de las protocolizaciones se debe dejar copia del documento o pieza que se protocoliza en el archivo de referencia o apéndice, de manera que se pueda probar su existencia y detallar su contenido. Las protocolizaciones pueden ser: "literales", cuando se transcribe textualmente el documento; "en lo conducente", cuando se copia parte de él, o lo que resulta de interés para ciertos efectos, y "en referencia", que es como "contar un cuento" de la información que resulta relevante". Y los documentos extra protocolares se dividen en cuatro:

a. Testimonios: Se considera al testimonio como aquel documento público, emanado por un oficial público, y que tiene condición de extra protocolar; son copias fieles y auténticas de sus originales; reproducciones de instrumentos públicos que tienen el propósito de desplazar efectos jurídicos. El Código Notarial en su artículo 114 nos dice, en cuanto a la estructura de los testimonios, que éstos constan de dos partes: la copia literal, total o parcial de la matriz y el engrosé, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.

b. Copias autenticadas: Se diferencia del testimonio en que ésta no es un documento público capaz de producir efectos jurídicos, distintos de probar la existencia del original, la copia autenticada no es prueba sobre el contenido del acto sino sólo sobre la existencia del instrumento público.

c. Certificaciones: La certificación tiene por objetivo trasladar información que consta en algún medio o realidad, al documento notarial, con el fin de hacer llegar al interesado información que requería la presencia de éste en otro lugar para conocerla.

En este tipo de documento notarial se pone, en clara comprobación, la fe pública, ya que la comprobación visual es su elemento medular; la expresión “haber tenido a la vista” es el factor determinante.

d. Traducciones: Cuando un documento de interés notarial, por diversas razones, se encuentre redactado en lengua extranjera, el notario está facultado para realizar traducciones, siempre y cuando cuente con conocimiento pleno del idioma que traduce, siendo que lo traducido debe ser fiel reproducción del texto en el idioma extranjero; ya que las traducciones surtirán los efectos del documento traducido.

De los tipos de documentos notariales expuestos, con base en la normativa aplicable y doctrina supra citada, el caso asignado demanda la confección de dos tipos de documentos protocolares: Una protocolización y una escritura pública.

En cuanto a la naturaleza de las protocolizaciones, El Tribunal Disciplinario Notarial, en su Resolución N.º 00076 - 2003, del 05 de junio del 2003 a las 09:30 indica varios aspectos de relevancia.

En cuanto a la comisión que se le debe otorgar a las personas notarias para llevar a cabo una protocolización manifiesta que:

El apelante no tiene razón cuando dice que si en el acta no se indica a cuál notario se comisiona para realizar la protocolización, la persona autorizada es la que debe acudir ante el notario a realizar esa protocolización debidamente comisionada, pues como bien se dice en la sentencia de primera instancia, lo expresado en el acta de la asamblea de accionistas de Thamabe S.A. respecto a que se autorizó a la presidenta de la sociedad para que compareciera ante notario para protocolizar el acta, debe entenderse como una autorización para rogar los servicios de un notario, porque en una protocolización, no hay comparecencia de partes y no hay otorgamiento. La labor del notario se limita a levantar un acta en la cual transcribe lo que interesa dando fe de que lo copiado se confrontó con sus originales y resultó conforme, sin que sea necesaria la firma de quien rogó sus servicios. (Tribunal Disciplinario Notarial, 2003).

De lo expuesto por el Tribunal es menester destacar dos afirmaciones; primero, basta con que en el acta de la Asamblea se indique que se autoriza a determinada persona (en este caso a la presidenta de la sociedad) para comparecer ante notario para protocolizar el acta, es decir, no es necesario indicar en el acta el nombre del notario comisionado; y segundo, las protocolizaciones no requieren de comparecencias ni firmas, puesto que se trata de una transcripción en lo literal o lo conducente de un documento.

Con respecto al contrato de compra-venta e hipoteca, la Sala Primera de la Corte, en su Resolución N.º 00683 - 2014, del 21 de mayo de 2014, expone que la figura de la hipoteca es accesoria al contrato de compraventa, de manera que si se declara que el contrato principal posee un vicio que lo hace nulo, esta nulidad invalidará también la hipoteca, debido a su carácter accesorio, de ahí la importancia de realizar un correcto análisis del caso y una correcta elaboración de los instrumentos notariales.

La hipoteca tiene una naturaleza accesoria. Sirve para asegurar el cobro de una obligación en caso de incumplimiento; confiriendo al acreedor el derecho de sacar a remate la finca dada en garantía, mediante los procedimientos legales respectivos, y así saldar la deuda. Si el derecho de crédito garantizado se extingue, la hipoteca corre la misma suerte (ordinal 424 Código Civil), mas no sucede igual a la inversa. En la especie, a partir de un contrato de compra venta se impuso al bien un gravamen hipotecario. Por su naturaleza accesoria, su existencia estaría ligada al crédito solicitado para la enajenación. Dicho de otro modo, la constitución de la hipoteca está viciada porque su origen o causa, a saber: compra de un lote mediante un crédito bancario, se invalidó por un vicio en el consentimiento (artículos 1008 y 1025 Código Civil) debido a diferencias de medida. La nulidad del negocio, desnaturaliza la hipoteca por su carácter accesorio. Por ello, bien hizo el Tribunal al declararla también nula. (Sala Primera, 2014).

## MARCO NORMATIVO

Con la finalidad de darle respaldo y fundamento jurídico al tema y caso asignado, se indagará acerca de las normas jurídicas aplicables, así como también se hará mención de todos aquellos instrumentos creados de manera exclusiva por nuestro Notarial y Registral para darle solución a los requerimientos de los usuarios.

El caso concreto incorpora y requiere del estudio de los siguientes cuerpos legales:

- Código Notarial, Ley N°7764 de 1998.
- Código de Comercio,
- Código Civil.
- Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.
- Ley sobre Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.
- Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal, N.º Ley 9416.
- Guía de Calificación del Registro Inmobiliario - Subdirección Registral, Versión 1.15. diciembre 2024.
- Decreto Ejecutivo 41457. Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado.
- Jurisprudencia y Doctrina aplicable.

### **Código Notarial, Ley N°7764 de 1998**

El principal instrumento jurídico relacionado con la función notarial, es el Código Notarial, algunas normas de relevancia para comprender la función notarial son las siguientes:

Artículo 2: Definición de Notario Público: "(...) es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial. En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público."

Asimismo, estos profesionales deben cumplir con una serie de deberes y responsabilidades, mismas que tienen como finalidad garantizar un eficiente y efectivo servicio a las personas usuarias.

Artículo 6: Deberes del Notario: "(...), 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 15: Responsabilidades: "(...), son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal. Carecerán de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones."

Las actuaciones notariales solicitadas por las partes en el caso asignado, están catalogadas como protocolares, es decir, se realizan dentro del protocolo, siendo estas escritura pública y protocolización.

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

Una vez corroborada la veracidad de las afirmaciones e información de los usuarios, y a solicitud de estos, es obligación de la persona notaria brindar sus servicios, así como también es su deber corroborar la identificación de los comparecientes y su capacidad de actuar, respecto a esto el artículo 36, 39 y 40 indica que:

Artículo 36: Solicitud de los servicios: "Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

Artículo 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 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.

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

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.

Los numerales supracitados son de relevancia en la medida de que indican cómo debe desarrollarse el instrumento notarial, lo que garantizará un exitoso proceso de ejecución e inscripción.

### **Código Civil, Ley N.º 63 de 1888**

Con respecto a la propiedad de bienes inmuebles, la compra-venta, la hipoteca y el poder generalísimo este cuerpo normativo indica lo siguiente:

Artículo 270: Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común. El condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división.

Artículo 1049. “La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.”

Artículo 409: La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca. Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecado. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía(...)

Artículo 410: Sólo puede hipotecar quien puede enajenar. No son susceptibles de hipoteca:

1. Los bienes que no pueden ser enajenados.
2. Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce.
3. Los muebles colocados permanentemente en un edificio a no ser con éste.
4. Las servidumbres, a no ser con el predio dominante
5. Los derechos de uso y habitación.
6. El arrendamiento.
7. El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el dueño.

Artículo 411: La hipoteca de una finca abraza:

1. Los frutos a la época en que se demande la obligación ya exigible
2. Las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales.

Artículo 415: El inmueble hipotecado y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.

Artículo 416 Cada vez que el deudor verifique un pago parcial, tiene derecho a exigir la reducción de la hipoteca. Cuando sean varias las fincas hipotecadas, a él corresponde exclusivamente hacer la imputación de pagos, salvo pacto en contrario.

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

El caso asignado demanda la constitución de una hipoteca en primer grado, por lo que es importante verificar que las partes se encuentren legitimadas para constituirla, tal es el caso de los señores Musmani Rojas y Vargas Pineda, quienes actúan en representación de la Luna Lobo S.A y que según el artículo 1253 antes citado, el poder generalísimo los faculta para llevar a cabo esta actuación.

### **Código de Comercio, Ley N.º 3284 del 30 de abril de 1964**

En cuanto a la constitución y función de las sociedades, el Código de Comercio especifica lo siguiente:

Artículo 19: La constitución de la sociedad, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que en alguna forma modifiquen su estructura, deberán ser necesariamente consignados en escritura pública, publicados en extracto en el periódico oficial e inscritos en el Registro Mercantil.

Artículo 82: La representación judicial y extrajudicial de la sociedad corresponderá al presidente del consejo de administración, así como a los consejeros que se determinen en la escritura social, quienes tendrán las facultades que allí se les asignen.

Artículo 152: Las asambleas de accionistas legalmente convocadas son el órgano supremo de la sociedad y expresan la voluntad colectiva en las materias de su competencia.

Artículo 153: Las asambleas de accionistas son generales y especiales. Las generales podrán estar integradas por la totalidad de los socios; las especiales, sólo por socios que tengan derechos particulares; las generales son ordinarias o extraordinarias.

Artículo 156: Son asambleas extraordinarias las que se reúnan para:

- a) Modificar el pacto social.
- b) Autorizar acciones y títulos de clases no previstos en la escritura social; y
- c) Los demás asuntos que según la ley o la escritura social sean de su conocimiento.

Estas asambleas podrán reunirse en cualquier tiempo.

Artículo 158: La asamblea deberá ser convocada en la forma y por el funcionario u organismo que indica en la escritura social, y a falta de disposición expresa, por aviso publicado en "La Gaceta". Se prescindirá de la convocatoria cuando, estando reunida la totalidad de los socios, acuerden celebrar asamblea y se conformen expresamente con que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta que habrán de firmar todos.

Artículo 166: En una misma asamblea se podrán tratar asuntos de carácter ordinario y extraordinario, si la convocatoria así lo expresare.

Los cuerpos normativos mencionados, contienen los parámetros y presupuestos indispensables para llevar a cabo los actos notariales solicitados por los usuarios; sin embargo, la Guía de Calificación Registral Versión 1.13. Setiembre 2024, cumple la función de un manual para la persona notaria, en cuanto le indica paso a paso, los requisitos y apartados que debe contener cada actuación notarial, con respecto al caso asignado, la guía expone ampliamente de su página 8 a la 20 todo lo relacionado con la compraventa y de la página 44 a la 52 lo concerniente a la figura de la hipoteca, de manera que este recurso debe ser ampliamente aprovechado y aplicado con el fin de alcanzar instrumentos notariales óptimos para su efectiva ejecución.

## ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN

El análisis del caso y la argumentación se efectuará con base en la implementación de tres fases, estas son: fase asesora, fase redactora y fase legitimadora. El cumplimiento de estas etapas garantiza, tanto a la persona notaria, como a los usuarios, que los actos notariales a realizarse se encuentran en la medida de lo posible, conforme a derecho.

**La fase asesora** comprende la solicitud que hacen los usuarios a la persona notaria de llevar a cabo el acto notarial, de manera que se está en presencia del Principio Notarial de Rogación, que de acuerdo con los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial se refiere a:

*” Artículo 3: Obligación de servicio y rogación: A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral o legal”.*

En ese entendido, en esta etapa tiene lugar la exposición de los hechos que hacen los usuarios a la persona notaria, así como la solicitud de llevar a cabo los servicios notariales. Es así como, en fecha de 20 de febrero de 2025, recibió la suscrita notaria en su oficina, ubicada en Guanacaste, Liberia, Liberia, edificio Montiel, oficina 10, a los usuarios Adám Musmani Rivas y Juan José Vargas Pineda, quienes manifestaron ser dueños por partes iguales de la totalidad de acciones de la Sociedad La Luna Lobo S.A y en dicha condición, solicitan el servicio de “inscripción” de acta de asamblea general extraordinaria, donde se acordó ampliar la representación de dicha sociedad, pasando de ser representante solamente el señor Musmani, a contar ambos accionistas con dicha condición.

Habiendo escuchado, analizado y verificado la solicitud de los usuarios de acuerdo con la documentación aportada y obtenida por mi persona, se procede a emitir criterio y asesoría respecto de lo el acto notarial aplicable, el cual es una “protocolización de acta de asamblea general”. Respecto al deber de asesoramiento los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial en su artículo 5 manifiesta lo siguiente:

*Artículo 5: Asesoramiento y secreto profesional. Dar un asesoramiento cuyo contenido esté definido por las normas que rigen la materia y los principios de transparencia,*

*probidad y lealtad al usuario. El servicio debe ser seguro y eficaz, tanto respecto del documento como de su legitimidad, todo lo cual está sujeto al secreto profesional.*

Una vez realizado e inscrito dicho trámite, en fecha de 28 de febrero de 2025, se apersonan a la oficina supra citada los usuarios Alberto Musmani Rojas y Jorge Vargas Martinez indicando que son copropietarios de la finca partido de Guanacaste 715909 y los señores Adám Musmami Rivas y Juan José Vargas Pineda, actuando conjuntamente y en representación de La Luna Lobo S.A, manifiestan los primeros que desean vender a dicha sociedad la finca indicada, en el monto de 60.000.000 millones de colones, recibiendo el monto de 15.000.000 millones de colones y constituyendo hipoteca en su favor por el monto faltante (45.000.000 millones de colones) sobre la totalidad de la finca, condiciones con la que los representantes de La Luna Lobo S.A manifiestan estar de acuerdo.

De lo expuesto por los usuarios, una vez efectuado el estudio de los documentos e información atinente, se comprueba la veracidad de lo manifestado y la capacidad cognitiva y volitiva de todos los comparecientes, se procede a indicarles que dichas actuaciones se encuentran dentro del marco de legalidad y se brindan las recomendaciones legales, las cuales serían la elaboración de una “escritura pública” en la cual se plasmará el contrato de compra-venta e hipoteca.

**La fase redactora** tiene lugar una vez se ha ejecutado la fase asesora, esta consiste en la confección de los instrumentos notariales donde se plasmarán las voluntades y negocios jurídicos de las partes, siendo para el caso asignado una protocolización, regulada en el artículo y siguientes 105 del Código Notarial y una escritura pública, artículo 81 y siguientes de Código Notarial.

*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.*

Una vez redactados dichos instrumentos notariales, deben ser leídos, aprobados y firmados por las partes.

Por último, para darle validez a los instrumentos jurídicos redactados, se debe culminar con **la fase legitimadora**, esta tiene lugar cuando la persona notaria estampa su firma en los instrumentos notariales, dándoles validez, eficacia y legitimidad.

Es de suma importancia constatar se haya implementado, en todas las etapas, los requerimientos y formalidades de ley, entre estos los estudios pre escriturarios, post escriturarios, el archivo de referencias y declaraciones juradas aplicables al caso, debido a que esto garantizará la efectividad de los negocios jurídicos ejecutados.


El Centro de Investigación Jurídica en Línea, 2010, quien cita a Gonzalo Salazar, con respecto al archivo de referencias dice que: "el mismo Notario debe hacer en su propia oficina de todos aquellos documentos, ya sean públicos o privados, que le hayan servido de base para autorizar determinadas escrituras, y documentos que no forman parte propiamente de la escritura, pero son de su base".

## **INSTRUMENTO NOTARIAL**



## PROTOCOLO

|    |  |
|----|--|
| 1  | NÚMERO UNO. Yo, Dunia Tatiana Araya Chavarría, notaria pública, con oficina abierta en             |
| 2  | Guanacaste, Liberia, Liberia, edificio Montiel, oficina diez, debidamente comisionada para este    |
| 3  | acto, procedo a protocolizar en lo literal el acta número tres de la asamblea general              |
| 4  | extraordinaria de la sociedad La Luna Lobo Sociedad Anónima, cédula jurídica número TRES           |
| 5  | -CIENTO UNO- CUATROCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS,                                     |
| 6  | domiciliada en Guanacaste, Liberia, Liberia edificio Montiel, oficina diez, celebrada a las        |
| 7  | catorce horas con quince minutos del veintiocho de febrero de dos mil veinticinco, en su           |
| 8  | capítulo único dice así: <b>ACTA NÚMERO TRES. ACTA DE ASAMBLEA GENERAL</b>                         |
| 9  | <b>SESIÓN EXTRAORDINARIA</b> de accionistas de la sociedad denominada La Luna Lobo                 |
| 10 | Sociedad Anónima, cédula jurídica número TRES -CIENTO UNO- CUATROCIENTOS OCHO                      |
| 11 | MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS, domiciliada en Guanteaste, Liberia, Liberia edificio                |
| 12 | Montiel, oficina diez, a las catorce horas con quince minutos del veintiocho de febrero de dos     |
| 13 | mil veinticinco, estando represente el cien por ciento del capital social compuesto por los        |
| 14 | señores <b>Adán Musmani Rivas</b> , cédula de identidad número cinco -cero cuatrocientos dos -cero |
| 15 | ochocientos cinco, mayor, comerciante, soltero, vecino de Guanacaste, Carrillo, Playas del         |
| 16 | Coco, frente la escuela y <b>Juan José Vargas Pineda</b> , cédula de identidad número cinco -cero  |
| 17 | cuatrocientos catorce -cero doscientos siete, mayor, comerciante, soltero, vecino de Guanacaste,   |
| 18 | Carrillo, Playas del Coco, diagonal a la escuela, se toman los siguientes acuerdos: PRIMERO:       |
| 19 | Se acuerda reformar la cláusula tercera del pacto constitutivo para que se lea de la siguiente     |
| 20 | forma: Administración: La sociedad será administrada por una Junta Directiva compuesta por         |
| 21 | cuatro miembros, socios o no, que serán <b>PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE,</b>                         |
| 22 | <b>SECRETARIO Y TESORERO</b> , correspondiendo al Presidente y al Vicepresidente la                |
| 23 | representación judicial y extrajudicial de la sociedad, con facultades de Apoderados               |
| 24 | Generalísimos sin límite suma, pudiendo actuar solamente de manera conjunta y no separada,         |
| 25 | conforme lo determina el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, y quienes sin  |
| 26 | necesidad de previa autorización de la Junta Directiva o Asamblea de Accionistas podrán            |
| 27 | otorgar toda clase de fianzas y poderes así como sustituirlos y revocarlos, incluyendo judiciales  |
| 28 | y los necesarios para operar cuentas bancarias, sin perjuicio de los poderes que por su parte      |
| 29 | otorgue la Asamblea de Accionistas o la Junta Directiva. La vigilancia será ejercida por un        |
| 30 | Fiscal, socio o no, quien, lo mismo que los miembros de la Junta Directiva, será nombrado por      |

|    |   |
|----|---|
| 1  | la Asamblea General y todos durarán en sus cargos por todo el plazo social, pudiendo sus                            |
| 2  | nombramientos ser revocados en cualquier momento por la Asamblea de Accionistas respectiva,                         |
| 3  | con el quórum de la ley. SEGUNDO: Se acuerda comisionar a la notaria pública Dunia Tatiana                          |
| 4  | Araya Chavarría para protocolizar el acta de esta asamblea en lo literal o lo conducente.                           |
| 5  | TERCERO: No habiendo más asuntos pendientes, se lee, aprueba, firma y ratifica esta acta a las                      |
| 6  | quince horas con veinte minutos del veintiocho de febrero de dos mil veinticinco. Hasta aquí la                     |
| 7  | transcripción del acta de la asamblea. La suscrita notaria con vista en el libro respectivo da fe                   |
| 8  | de: A) Se encontraba representado todo el capital social por lo cual se prescindió de                               |
| 9  | convocatoria previa. B) Que el acta se encuentra debidamente asentada en el libro de actas de                       |
| 10 | asamblea. C) ) Que el acta está firmada por quienes en derecho debieron hacerlo. D) Que los                         |
| 11 | acuerdos fueron tomados por unanimidad. E) Que la sociedad La Luna Lobo Sociedad Anónima                            |
| 12 | se encuentra debidamente inscrita y vigente con vista en el Registro de Personas Jurídicas del                      |
| 13 | Registro Nacional bajo las citas: TOMO: dos mil diecinueve, FOLIO: trescientos cuarenta,                            |
| 14 | ASIENTO: cero cero cuatrocientos veintiocho, F) Que la cédula de la persona jurídica es el                          |
| 15 | número TRES -CIENTO UNO- CUATROCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA   |
| 16 | Y DOS, domiciliada en Guanacaste, Liberia, Liberia edificio Montiel, oficina diez. Leída el acta                    |
| 17 | y confrontada con su original, resulta conforme, por lo que la suscrita notaria autoriza esta                       |
| 18 | escritura en la ciudad de Liberia, a las dieciséis horas con treinta minutos del veintiocho de                      |
| 19 | febrero de dos mil veinticinco.  |
| 20 |   |
| 21 | NÚMERO DOS: Ante mi, Dunia Tatiana Araya Chavarría, notaria pública, con oficina abierta                            |
| 22 | en Guanacaste, Liberia, Liberia, edificio Montiel, oficina diez, <b>COMPARECEN</b> por una parte                    |
| 23 | los señores: <b>Alberto Musmani Rojas</b> , cédula de identidad número cinco -cero dos cientos                      |
| 24 | catorce- cero trescientos veinte, mayor, soltero, arquitecto, vecino de Guanacaste, Liberia,                        |
| 25 | Liberia, diagonal a Iglesia Ermita la Agonía y <b>Jorge Vargas Martínez</b> , cédula de identidad                   |
| 26 | número cinco - cero doscientos treinta- cero setecientos cincuenta, mayor, soltero, arquitecto,                     |
| 27 | vecino de Guanacaste, Liberia, Liberia, contiguo a la Municipalidad, y por otra parte los                           |
| 28 | señores: <b>Adám Musmani Rivas</b> , cédula de identidad número cinco -cero cuatrocientos dos                       |
| 29 | -cero ochocientos cinco, mayor, comerciante, soltero, vecino de Guanacaste, Carrillo, Playas del                    |
| 30 | Coco, frente la escuela y <b>Juan José Vargas Pineda</b> , cédula de identidad número cinco -cero                   |





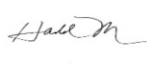
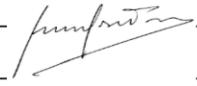

## PROTOCOLO

|    |  |
|----|--|
| 1  | cuatrocientos catorce -cero doscientos siete, mayor, comerciante, soltero, vecino de Guanacaste, |
| 2  | Carrillo, Playas del Coco, diagonal a la escuela, ambos en su condición de Apoderados            |
| 3  | Generalísimos sin Límite de Suma, actuando conjuntamente, en los cargos de presidente y          |
| 4  | vicepresidente respectivamente de la Sociedad La Luna Lobo Sociedad Anónima, cédula              |
| 5  | jurídica número TRES -CIENTO UNO- CUATROCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS                             |
| 6  | SESENTA Y DOS, domiciliada en Guanacaste, Liberia, Liberia edificio Montiel, oficina diez,       |
| 7  | sociedad y personería inscrita y vigente con vista en el Registro de Personas Jurídicas bajo la  |
| 8  | cédula jurídica ya mencionada y con cita: TOMO: dos mil diecinueve, FOLIO: trescientos           |
| 9  | cuarenta, ASIENTO: cero cero cuatrocientos veintiocho. <b>Y DICEN: PRIMERO:</b>                  |
| 10 | <b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:</b> Manifiestan los comparecientes Musmani Rojas y Vargas            |
| 11 | Martínez que son copropietarios de la Finca inscrita en el Registro Inmobiliario número          |
| 12 | SETENTA Y UNO CINCUENTA Y NUEVE CERO NUEVE, terreno para construir, situada en                   |
| 13 | la provincia de Guanacaste, Cantón Santa Cruz, distrito Tamarindo, medida novecientos            |
| 14 | cincuenta metros cuadrados, linda al norte con calle pública, al este con Los Lagos Sociedad     |
| 15 | Anónima, al sur con zona marítimo terrestre, al oeste con calle pública, plano catastrado número |
| 16 | G-DOS TRES TRES CINCO CINCO CUATRO CUATRO- dos mil diecinueve, con los                           |
| 17 | servicios públicos, impuestos territoriales y municipales al día, libre de anotaciones y         |
| 18 | gravámenes. <b>SEGUNDO: COMPRA-VENTA DE FINCA:</b> Continúan manifestando los                    |
| 19 | comparecientes Musmani Rojas y Vargas Martínez que por la suma de SESENTA MILLONES               |
| 20 | DE COLONES venden la finca descrita a la Sociedad La Luna Lobo Sociedad Anónima, de              |
| 21 | calidades mencionadas, monto del cual reciben a entera satisfacción QUINCE MILLONES DE           |
| 22 | COLONES de parte de La Luna Lobo Sociedad Anónima al momento de la firma, y aceptan que          |
| 23 | sobre el saldo del precio de la compra-venta se constituya HIPOTECA EN PRIMER GRADO.             |
| 24 | <b>TERCERO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA:</b> Manifiestan los comparecientes Musmani                 |
| 25 | Rivas y Vargas Pineda, en calidad de representantes de La Luna Lobo Sociedad Anónima, que        |
| 26 | constituyen a la misma en deudora mediante HIPOTECA EN PRIMER GRADO sobre la                     |
| 27 | totalidad de la finca descrita anteriormente en favor de los señores Musmani Rojas y Vargas      |
| 28 | Martínez bajo las siguientes condiciones: A) MONTO PRINCIPAL: CUARENTA Y CINCO                   |
| 29 | MILLONES DE COLONES EXACTOS. B) PLAZO Y FORMA DE PAGO: En un plazo de                            |
| 30 | seis meses, contados a partir de la firma de la compraventa, venciendo el trece de setiembre de  |

|    |   |
|----|---|
| 1  | dos mil veinticinco y en un solo pago mediante depósito bancario a la cuenta Banco de Costa       |
| 2  | Rica IBAN CR ocho cero cero uno cinco dos cero dos cero cero uno uno dos nueve nueve cero         |
| 3  | siete cinco dos cinco, se deberá pagar el saldo pendiente de cuarenta y cinco millones de         |
| 4  | colones. C) INTERESES: El monto adeudado devengará intereses corrientes de un once por            |
| 5  | ciento anual (punto noventa y dos por ciento mensual), equivalente a la suma de cuatrocientos     |
| 6  | catorce mil colones mensual y moratorios de un tres punto treinta por ciento anual, debiendo      |
| 7  | saldarlos en un mismo tracto junto con el pago del principal. D) MEJORAS: La hipoteca             |
| 8  | comprende cualquier exceso de cabida y toda mejora presente o futura hecha por el dueño o         |
| 9  | terceras personas, la deudora se compromete a permitir la inspección del inmueble y a             |
| 10 | mantenerlo en buen estado de uso y conservación. F) PAGOS ANTICIPADOS: La deudora                 |
| 11 | podrá hacer abonos extraordinarios o pago anticipado en el momento que estime conveniente,        |
| 12 | sin que esto le genere penalidad alguna. Se hace constar que corresponde a la sociedad deudora    |
| 13 | pagar los gastos administrativos, gastos de la inscripción de la Hipoteca y los Honorarios del    |
| 14 | Notario. G) INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN: El atraso en el pago del capital o los               |
| 15 | intereses dará derecho a los acreedores a tener por vencida y exigible la totalidad de la         |
| 16 | obligación; y que en garantía del pago de la obligación, sus intereses corrientes y moratorios al |
| 17 | tipo antes mencionado, las costas procesales y personales de una eventual ejecución, responderá   |
| 18 | el bien inmueble antes citado. La sociedad deudora renuncia en éste acto a su domicilio, los      |
| 19 | requerimientos de pago y los trámites de juicio ejecutivo. H) BASE DEL REMATE: En caso de         |
| 20 | remate del bien inmueble supracitado, la base será la suma del capital adeudado más sus           |
| 21 | intereses. I) NOTIFICACIONES: La Deudora recibirá toda notificación judicial y extra judicial     |
| 22 | relativa al presente crédito, en su domicilio social supracitado y se compromete a notificar por  |
| 23 | escrito a los ACREEDORES de cualquier cambio en su domicilio. <b>ORIGEN DE LOS</b>                |
| 24 | <b>FONDOS:</b> Manifiestan los comparecientes Musmani Rivas y Vargas Pineda, en representación    |
| 25 | de La Luna Lobo Sociedad Anónima, que en cumplimiento de lo establecido en el artículo            |
| 26 | quince ter de la Ley sobre Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no            |
| 27 | autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, bajo   |
| 28 | fe de juramento y apercibidos de las consecuencias del delito de falso testimonio indican que: A) |
| 29 | El precio de la compraventa de la finca es de sesenta millones de colones, de los cuales se       |
| 30 | transfieren en este acto quince millones de colones a la cuenta del Banco de Costa Rica IBAN      |



**PROTOCOLO**

|    |  |
|----|--|
| 1  | CR ocho cero cero uno cinco dos cero dos cero cero uno uno dos nueve nueve cero siete cinco  |
| 2  | dos cinco, el saldo correspondiente de cuarenta y cinco millones de colones y sus respectivos  |
| 3  | interés serán financiados por los vendedores a un plazo de seis meses. B) El origen de los fondos  |
| 4  | desembolsados es totalmente lícito, los mismos provienen de la actividad comercial que realiza   |
| 5  | la representada La Luna Lobo Sociedad Anónima. . C) Los impuestos por conceptos de traspaso,   |
| 6  | timbres, honorarios notariales con su respectivo impuesto al valor agregado son asumidos en su   |
| 7  | totalidad por la parte compradora, montos que serán entregados a la notaria cartulante para que  |
| 8  | se lleve a cabo la respectiva inscripción del presente traspaso. La suscrita Notaria hace constar  |
| 9  | con vista el Registro de Cumplidores del Banco Central de Costa Rica, que la Sociedad  |
| 10 | Deudora, ha cumplido con lo establecido en el artículo quinto de la Ley nueve mil cuatrocientos  |
| 11 | dieciséis y con el artículo Veinticinco del Reglamento de Transparencia y Beneficiarios Finales,   |
| 12 | Decreto H-cuarenta y un mil cero cuarenta-H en lo referente a la Declaración de Registro de  |
| 13 | Accionistas del año dos mil veinticuatro. La suscrita notaria advirtió a los comparecientes del  |
| 14 | valor y trascendencia legales de sus renunciaciones y estipulaciones y todos se mostraron conformes.   |
| 15 | Es todo. Expido un primer testimonio. Leo lo escrito a los comparecientes, lo aprueban y juntos  |
| 16 | firmamos en la ciudad de Liberia, a las nueve horas con treinta minutos del trece de marzo del   |
| 17 | dos mil veinticinco.   |
| 18 |  _____  _____  _____  _____  _____ |
| 19 |  |
| 20 |  |
| 21 |  |
| 22 |  |
| 23 |  |
| 24 |  |
| 25 |  |
| 26 |  |
| 27 |  |
| 28 |  |
| 29 |  |
| 30 |  |

## ARCHIVOS DE REFERENCIA

DUNIA TATIANA ARAYA CHAVARRÍA  
504010760



NÚMERO UNO. Yo, Dunia Tatiana Araya Chavarría, notaria pública, con oficina abierta en Guanacaste, Liberia, Liberia, edificio Montiel, oficina diez, debidamente comisionada para este acto, procedo a protocolizar en lo literal el acta número tres de la asamblea general extraordinaria de la sociedad La Luna Lobo Sociedad Anónima, cédula jurídica número TRES -CIENTO UNO- CUATROCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS, domiciliada en Guanacaste, Liberia, Liberia edificio Montiel, oficina diez, celebrada a las catorce horas con quince minutos del veintiocho de febrero de dos mil veinticinco, en su capítulo único dice así: **ACTA NÚMERO TRES. ACTA DE ASAMBLEA GENERAL SESIÓN EXTRAORDINARIA** de accionistas de la sociedad denominada La Luna Lobo Sociedad Anónima, cédula jurídica número TRES -CIENTO UNO- CUATROCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS, domiciliada en Guanacaste, Liberia, Liberia edificio Montiel, oficina diez, a las catorce horas con quince minutos del veintiocho de febrero de dos mil veinticinco, estando representado el cien por ciento del capital social compuesto por los señores **Adám Musmani Rivas**, cédula de identidad número cinco -cero cuatrocientos dos -cero ochocientos cinco, mayor, comerciante, soltero, vecino de Guanacaste, Carrillo, Playas del Coco, frente la escuela y **Juan José Vargas Pineda**, cédula de identidad número cinco -cero cuatrocientos catorce -cero doscientos siete, mayor, comerciante, soltero, vecino de Guanacaste, Carrillo, Playas del Coco, diagonal a la escuela, se toman los siguientes acuerdos: PRIMERO: Se acuerda reformar la cláusula tercera del pacto constitutivo para que se lea de la siguiente forma: Administración: La sociedad será administrada por una Junta Directiva compuesta por cuatro miembros, socios o no, que serán PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO, correspondiendo al Presidente y al Vicepresidente la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, con facultades de Apoderados Generalísimos sin límite de suma, actuando solamente de manera conjunta y no separada, conforme lo determina el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, y quienes sin necesidad de previa autorización de la Junta Directiva o Asamblea de Accionistas podrán otorgar toda clase de fianzas y poderes así como sustituirlos y revocarlos, incluyendo judiciales y los necesarios para operar cuentas bancarias, sin perjuicio de los poderes que por su parte otorgue la Asamblea de Accionistas o la Junta Directiva. La vigilancia será ejercida por un Fiscal, socio o no, quien, lo mismo que los miembros de la Junta Directiva, será nombrado por la Asamblea General y todos durarán en sus cargos por todo el plazo social, pudiendo sus nombramientos ser revocados en cualquier momento por la Asamblea de Accionistas respectiva, con el quórum de la ley. SEGUNDO: Se acuerda comisionar a la notaria pública Dunia Tatiana Araya Chavarría para protocolizar el acta de esta asamblea en lo literal o lo conducente. TERCERO: No habiendo más asuntos pendientes, se lee, aprueba, firma y ratifica esta acta a las quince horas con veinte minutos del veintiocho de febrero de dos mil veinticinco. Hasta aquí la transcripción del acta de la asamblea. La suscrita notaria con vista en el libro respectivo da fe de: A) Se encontraba representado todo el capital social por lo cual se prescindió de convocatoria previa. B) Que el acta se encuentra debidamente asentada en el libro de actas de asamblea. C) Que el acta está firmada por quienes en derecho debieron hacerlo. D) Que los acuerdos fueron tomados por unanimidad. E) Que la sociedad La Luna Lobo Sociedad Anónima se encuentra debidamente inscrita y vigente con vista en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional bajo las citas: TOMO: dos mil diecinueve, FOLIO: trescientos cuarenta, ASIEN TO: cero cero cuatrocientos veintiocho, F) Que la cédula de la persona jurídica es el número TRES -CIENTO UNO- CUATROCIENTOS OCHO MIL

DUNIA TATIANA ARAYA CHAVARRÍA



1 1 0 9 8 0 3 9 8

18629154305

**DUNIA TATIANA ARAYA CHAVARRÍA**  
504010760



SETECIENTOS SESENTA Y DOS, domiciliada en Guanacaste, Liberia, Liberia edificio Montiel, oficina diez. Leída el acta y confrontada con su original, resulta conforme, por lo que la suscrita notaria autoriza esta escritura en la ciudad de Liberia, a las dieciséis horas con treinta minutos del veintiocho de febrero de dos mil veinticinco. ILEGIBLE. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO, VISIBLE DEL FOLIO UNO VUELTO, AL FOLIO DOS FRENTE DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN LO LITERAL, A LA MISMA FECHA, LUGAR Y HORA DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



Razón Notarial: La suscrita notaria da fe de que se envió a publicar el respectivo edicto según pago realizado con la boleta número cero - cero cuatro cinco seis ocho cero de la Imprenta Nacional, así mismo hace constar que los timbres del presente testimonio se pagaron según entero seis nueve seis seis ocho cinco del Banco de Costa Rica.



NÚMERO DOS: Ante mi, Dunia Tatiana Araya Chavarría, notaria pública, con oficina abierta en Guanacaste, Liberia, Liberia, edificio Montiel, oficina diez, **COMPARECEN** por una parte los señores: **Alberto Musmani Rojas**, cédula de identidad número cinco -cero dos cientos catorce- cero trescientos veinte, mayor, soltero, arquitecto, vecino de Guanacaste, Liberia, Liberia, diagonal a Iglesia Ermita la Agonía y **Jorge Vargas Martínez**, cédula de identidad número cinco - cero doscientos treinta- cero setecientos cincuenta, mayor, soltero, arquitecto, vecino de Guanacaste, Liberia, Liberia, contiguo a la Municipalidad, y por otra parte los señores: **Adám Musmani Rivas**, cédula de identidad número cinco -cero cuatrocientos dos -cero ochocientos cinco, mayor, comerciante, soltero, vecino de Guanacaste, Carrillo, Playas del Coco, frente la escuela y **Juan José Vargas Pineda**, cédula de identidad número cinco -cero cuatrocientos catorce -cero doscientos siete, mayor, comerciante, soltero, vecino de Guanacaste, Carrillo, Playas del Coco, diagonal a la escuela, ambos en su condición de Apoderados Generalísimos sin Límite de Suma, actuando conjuntamente, en los cargos de presidente y vicepresidente respectivamente de la Sociedad La Luna Lobo Sociedad Anónima, cédula jurídica número TRES -CIENTO UNO-  
**DUNIA TATIANA ARAYA CHAVARRÍA**



1 1 0 9 8 0 3 9 8

DUNIA TATIANA ARAYA CHAVARRÍA  
504010760



CUATROCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS, domiciliada en Guanacaste, Liberia, Liberia edificio Montiel, oficina diez, sociedad y personería inscrita y vigente con vista en el Registro de Personas Jurídicas bajo la cédula jurídica ya mencionada y con cita: TOMO: dos mil diecinueve, FOLIO: trescientos cuarenta, ASIENTO: cero cero cuatrocientos veintiocho. **Y DICEN: PRIMERO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:** Manifiestan los comparecientes Musmani Rojas y Vargas Martínez que son copropietarios de la Finca inscrita en el Registro Inmobiliario Partido de Guanacaste SETENTA Y UNO CINCUENTA Y NUEVE CERO NUEVE, terreno para construir, situada en la provincia de Guanacaste, Cantón Santa Cruz, distrito Tamarindo, medida novecientos cincuenta metros cuadrados, linda al norte con calle pública, al este con Los Lagos Sociedad Anónima, al sur con zona marítimo terrestre, al oeste con calle pública, plano catastrado número G-DOS TRES TRES CINCO CINCO CUATRO CUATRO- dos mil diecinueve, con los servicios públicos, impuestos territoriales y municipales al día, libre de anotaciones y gravámenes. **SEGUNDO: COMPRA-VENTA DE FINCA:** Continúan manifestando los comparecientes Musmani Rojas y Vargas Martínez que por la suma de SESENTA MILLONES DE COLONES venden la finca descrita a la Sociedad La Luna Lobo Sociedad Anónima, de calidades mencionadas, monto del cual reciben a entera satisfacción QUINCE MILLONES DE COLONES de parte de La Luna Lobo Sociedad Anónima al momento de la firma, y aceptan que sobre el saldo del precio de la compra-venta se constituya HIPOTECA EN PRIMER GRADO. **TERCERO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA:** Manifiestan los comparecientes Musmani Rivas y Vargas Pineda, en calidad de representantes de La Luna Lobo Sociedad Anónima, que constituyen a la misma en deudora mediante HIPOTECA EN PRIMER GRADO sobre la totalidad de la finca descrita anteriormente en favor de los señores Musmani Rojas y Vargas Martínez bajo las siguientes condiciones: A) MONTO PRINCIPAL: CUARENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES EXACTOS. B) PLAZO Y FORMA DE PAGO: En un plazo de seis meses, contados a partir de la firma de la compraventa, venciendo el trece de setiembre de dos mil veinticinco y en un solo pago mediante depósito bancario a la cuenta Banco de Costa Rica IBAN CR ocho cero cero uno cinco dos cero dos cero cero uno uno dos nueve nueve cero siete cinco dos cinco, se deberá pagar el saldo pendiente de cuarenta y cinco millones de colones. C) INTERESES: El monto adeudado devengará intereses corrientes de un once por ciento anual (punto noventa y dos por ciento mensual), equivalente a la suma de cuatrocientos catorce mil colones mensual y moratorios de un tres punto treinta por ciento anual, debiendo saldarlos en un mismo tracto junto con el pago del principal. D) MEJORAS: La hipoteca comprende cualquier exceso de cabida y toda mejora presente o futura hecha por el dueño o terceras personas, la deudora se compromete a permitir la inspección del inmueble y a mantenerlo en buen estado de uso y conservación. F) PAGOS ANTICIPADOS: La deudora podrá hacer abonos extraordinarios o pago anticipado en el momento que estime conveniente, sin que esto le genere penalidad alguna. Se hace constar que corresponde a la sociedad deudora pagar los gastos administrativos, gastos de la inscripción de la Hipoteca y los Honorarios del Notario. G) INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN: El atraso en el pago del capital o los intereses dará derecho a los acreedores a tener por vencida y exigible la totalidad de la obligación; y que en garantía del pago de la obligación, sus intereses corrientes y moratorios al tipo antes mencionado, las costas procesales y personales de una eventual ejecución, responderá el bien inmueble antes citado. La sociedad deudora renuncia en éste acto a su domicilio, los requerimientos de pago y los trámites de juicio ejecutivo. H) BASE DEL REMATE: En caso de remate del bien inmueble supra citado, la base será la suma del

DUNIA TATIANA ARAYA CHAVARRÍA



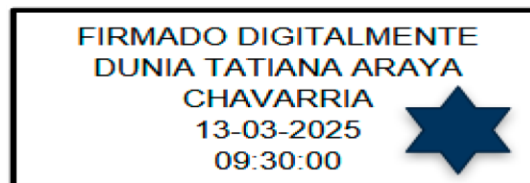
11 09 80 39 8

18629154305

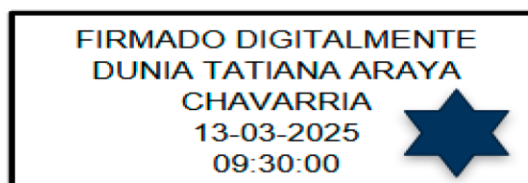
DUNIA TATIANA ARAYA CHAVARRÍA  
504010760



capital adeudado más sus intereses. I) NOTIFICACIONES: La Deudora recibirá toda notificación judicial y extra judicial relativa al presente crédito, en su domicilio social supracitado y se compromete a notificar por escrito a los ACREEDORES de cualquier cambio en su domicilio. **ORIGEN DE LOS FONDOS:** Manifiestan los comparecientes Musmani Rivas y Vargas Pineda, en representación de La Luna Lobo Sociedad Anónima, que en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley sobre Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, bajo fe de juramento y apercibidos de las consecuencias del delito de falso testimonio, indican que: A) El precio de la compraventa de la finca es de sesenta millones de colones, de los cuales se transfieren en este acto quince millones de colones a la cuenta del Banco de Costa Rica IBAN CR ocho cero cero uno cinco dos cero dos cero cero uno uno dos nueve nueve cero siete cinco dos cinco, el saldo correspondiente de cuarenta y cinco millones de colones y sus respectivos intereses serán financiados por los vendedores a un plazo de seis meses. B) El origen de los fondos desembolsados es totalmente lícito, los mismos provienen de la actividad comercial que realiza la representada La Luna Lobo Sociedad Anónima. C) Los impuestos por conceptos de traspaso, timbres, honorarios notariales con su respectivo impuesto al valor agregado son asumidos en su totalidad por la parte compradora, montos que serán entregados a la notaria cartulante para que se lleve a cabo la respectiva inscripción del presente traspaso. La suscrita Notaria hace constar con vista el Registro de Cumplidores del Banco Central de Costa Rica, que la sociedad deudora, ha cumplido con lo establecido en el artículo quinto de la Ley nueve mil cuatrocientos dieciséis y con el artículo Veinticinco del Reglamento de Transparencia y Beneficiarios Finales, Decreto H-cuarenta y un mil cero cuarenta-H en lo referente a la Declaración de Registro de Accionistas del año dos mil veinticuatro. La suscrita notaria advirtió a los comparecientes del valor y trascendencia legales de sus renunciaciones y estipulaciones y todos se mostraron conformes. Es todo. Expido un primer testimonio. Leo lo escrito a los comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Liberia, a las nueve horas con treinta minutos del trece de marzo del dos mil veinticinco. ILEGIBLE. ILEGIBLE. ILEGIBLE. ILEGIBLE. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO DOS, VISIBLE DEL FOLIO DOS VUELTO, AL FOLIO TRES VUELTO DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN LO LITERAL, A LA MISMA FECHA, LUGAR Y HORA DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



La suscrita notaria hace constar que los timbres de ley del presente testimonio se pagaron según enteros: número siete seis siete seis siete seis y número siete nueve seis seis ocho seis del Banco de Costa Rica. Es todo.



REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

**5 0214 0320**

Nombre: **ALBERTO MUSMANI**  
1° Apellido: **ROJAS**  
2° Apellido: **ROJAS**  
C.C:




Número de Cédula: **5 0214 0320**  
Fecha de Nacimiento: **21/04/1982**  
Lugar de Nacimiento: **LIBERIA**  
Nombre del Padre: **ALBERTO MUSMANI MUSMANI**  
Nombre de la Madre: **ALBERTINA ROJAS ROJAS**  
Domicilio Electoral: **ESCUELA DE NOSARA**  
Vencimiento: **13/10/2032**




REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

**5 0230 0750**

Nombre: **JORGE VARGAS**  
1° Apellido: **MARTINEZ**  
2° Apellido: **MARTINEZ**  
C.C:



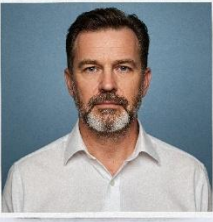


Número de Cédula: **5 0230 0750**  
Fecha de Nacimiento: **01/12/1982**  
Lugar de Nacimiento: **LIBERIA**  
Nombre del Padre: **JORGE VARGAS VARGAS**  
Nombre de la Madre: **MARIA MARTINEZ MARTINEZ**  
Domicilio Electoral: **QUEBRADA HONDA, NICOYA**  
Vencimiento: **13/01/2033**




REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

**5 0402 0805**

Nombre: **ADAM MUSMANI**  
1° Apellido: **RIVAS**  
2° Apellido: **RIVAS**  
C.C:

Número de Cédula: **5 0402 0805**  
Fecha de Nacimiento: **18/04/1995**  
Lugar de Nacimiento: **BELEN DE NOSARITA**  
Nombre del Padre: **ALBERTO MUSMANI ROJAS**  
Nombre de la Madre: **MAYELA RIVAS RIVAS**  
Domicilio Electoral: **BELEN DE NOSARITA**  
Vencimiento: **12/11/2035**




REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

**5 0414 0207**

Nombre: **JUAN JOSE VARGAS**  
1° Apellido: **PINEDA**  
2° Apellido: **PINEDA**  
C.C:




Número de Cédula: **5 0414 0207**  
Fecha de Nacimiento: **12/10/1995**  
Lugar de Nacimiento: **VEINTISIETE DE ABRIL**  
Nombre del Padre: **JORGE VARGAS MARTINEZ**  
Nombre de la Madre: **SARA PINEDA PINEDA**  
Domicilio Electoral: **SANTA CRUZ**  
Vencimiento: **17/04/2033**




4/3/2025  
11:35



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES  
REGISTRO CIVIL  
INFORME REGISTRAL  
NACIMIENTO**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Número de Cédula:</b>    | 5 0214 0320                                      |
| <b>Nombre:</b>              | ALBERTO  |
| <b>Primer Apellido:</b>     | MUSMANI  |
| <b>Segundo Apellido:</b>    | ROJAS  |
| <b>Conocido/a Como:</b>     |  |
| <b>Fecha de Nacimiento:</b> | 21/04/1982                                       |
| <b>Lugar de Nacimiento:</b> | LIBERIA, GUANACASTE                              |
| <b>Nacionalidad:</b>        | COSTARRICENSE                                    |
| <b>Estado Civil:</b>        | SOLTERO  |
| <b>Hijo/a de:</b>           | ALBERTO MUSMANI MUSMANI<br>ALBERTINA ROJAS ROJAS |
| <b>Y:</b>                   |  |
| <b>Empadronado/a:</b>       | SI   |
| <b>Fallecido/a:</b>         | NO   |
| <b>Marginal:</b>            | NO   |

\*\*\*\*\* ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION \*\*\*\*\*

4/3/2025  
11:35[← Regresar](#)

**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES  
REGISTRO CIVIL  
INFORME REGISTRAL  
NACIMIENTO**

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Número de Cédula:</b>    | 5 0230 0750             |
| <b>Nombre:</b>              | JORGE                   |
| <b>Primer Apellido:</b>     | VARGAS                  |
| <b>Segundo Apellido:</b>    | MARTINEZ                |
| <b>Conocido/a Como:</b>     |                         |
| <b>Fecha de Nacimiento:</b> | 01/12/1982              |
| <b>Lugar de Nacimiento:</b> | LIBERIA, GUANACASTE     |
| <b>Nacionalidad:</b>        | COSTARRICENSE           |
| <b>Estado Civil:</b>        | SOLTERO                 |
| <b>Hijo/a de:</b>           | JORGE VARGAS VARGAS     |
| <b>Y:</b>                   | MARIA MARTINEZ MARTINEZ |
| <b>Empadronado/a:</b>       | SI                      |
| <b>Fallecido/a:</b>         | NO                      |
| <b>Marginal:</b>            | NO                      |

\*\*\*\*\* ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION \*\*\*\*\*

4/3/2025  
11:35



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES  
REGISTRO CIVIL  
INFORME REGISTRAL  
NACIMIENTO**

**Número de Cédula:** 5 0402 0805  
**Nombre:** ADAM  
**Primer Apellido:** MUSMANI  
**Segundo Apellido:** RIVAS  
**Conocido/a Como:**  
**Fecha de Nacimiento:** 18/04/1995  
**Lugar de Nacimiento:** BELEN DE NOSARITA, GUANACASTE  
**Nacionalidad:** COSTARRICENSE  
**Estado Civil:** SOLTERO  
**Hijo/a de:** ALBERO MUSMANI ROJAS  
**Y:** MAYELA RIVAS RIVAS  
**Empadronado/a:** SI  
**Fallecido/a:** NO  
**Marginal:** NO

\*\*\*\*\* ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION \*\*\*\*\*

4/3/2025  
11:35



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES  
REGISTRO CIVIL  
INFORME REGISTRAL  
NACIMIENTO**

|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| <b>Número de Cédula:</b>    | 5 0414 0207                      |
| <b>Nombre:</b>              | JUAN JOSE                        |
| <b>Primer Apellido:</b>     | VARGAS                           |
| <b>Segundo Apellido:</b>    | PINEDA                           |
| <b>Conocido/a Como:</b>     |                                  |
| <b>Fecha de Nacimiento:</b> | 12/10/1995                       |
| <b>Lugar de Nacimiento:</b> | VEINTISIETE DE ABRIL, SANTA CRUZ |
| <b>Nacionalidad:</b>        | COSTARRICENSE                    |
| <b>Estado Civil:</b>        | SOLTERO                          |
| <b>Hijo/a de:</b>           | JORGE VARGAS MARTINEZ            |
| <b>Y:</b>                   | SARA PINEDA PINEDA               |
| <b>Empadronado/a:</b>       | SI                               |
| <b>Fallecido/a:</b>         | NO                               |
| <b>Marginal:</b>            | NO                               |

\*\*\*\*\* ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION \*\*\*\*\*

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION LITERAL  
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-682358-2021  
PERSONA JURIDICA: 3-101-408762**

**DATOS GENERALES**

**RAZON SOCIAL O DENOMINACION:** LA LUNA LOBO S.A  
**ESTADO ACTUAL:** INSCRITA  
**CITAS DEL ANTECEDENTE:** TOMO: 2019 FOLIO: 340 ASIENTO: 00428  
**DOCUMENTO ORIGEN:** TOMO: 209 ASIENTO: 00428 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 01/08/2019  
**DOMICILIO:** GUANACASTE, LIBERIA, LIBERIA EIDIFICIO MONTIEL, OFICINA DIEZ  
**OBJETO/FINES (SINTESIS):** INDUSTRIA FARMACEUTICA PODRA RENDIR TODA CLASE DE FIANZAS Y GARANTIAS A FAVOR DE SOCIOS Y TERCEROS.  
**PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA:** INICIO: 15/11/2019 VENCIMIENTO: 15/11/2118  
**NUMERO LEGALIZACION:** 4061010057124  
**FECHA LEGALIZACION:**06/08/2019

**CONFORMACION DEL CAPITAL O PATRIMONIO**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 01/08/2019 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES  
**CLASE DE ACCION O TITULO:** ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS  
**CANTIDAD TITULOS:** 10 **MONTO:** 10,000.00 **TOTAL:** 100,000.00

**NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURIDICA**

**ADMINISTRACION**

**PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS:** LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA Y EL FISCAL SERAN NOMBRADOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL.

**LA JUNTA DIRECTIVA NO TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES**

**REPRESENTACION**

CORRESPONDE AL PRESIDENTE Y AL SECRETARIO LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD, ACTUANDO CONJUNTA O SEPARADAMENTE, QUIENES TENDRAN LAS FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMOS SIN LIMITE DE SUMA, CONFORME AL ARTICULO 1253 DEL CODIGO CIVIL. PODRAN OTORGAR FIANZAS Y O GARANTIAS, ASI COMO TODA CLASE DE PODERES, ASI COMO SUSTITUIR SU MANDATO EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO, RESERVANDOSE SU EJERCICIO.

**NOMBRAMIENTOS**

**JUNTA DIRECTIVA**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 15/11/2019 **CARGO:** SECRETARIO  
**OCUPADO POR:** BRENDA BIDEN CASTRO CEDULA DE IDENTIDAD: 5-0002-0003  
**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL  
**VIGENCIA:** INICIO: 15/11/2019 **VENCIMIENTO:** 15/11/2118  
**FECHA DE INSCRIPCION:** 29/05/2020 **CARGO:** PRESIDENTE  
**OCUPADO POR:** ADAM MUSMANI RIVAS CEDULA DE IDENTIDAD: 5-0402-0805  
**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL  
**VIGENCIA:** INICIO: 15/11/2019 **VENCIMIENTO:** 15/11/2118  
**FECHA DE INSCRIPCION:** 15/11/2019 **CARGO:** TESORERO  
**OCUPADO POR:** ADDIEL GARAY GARAY CEDULA DE IDENTIDAD: 5-0003-0003  
**REPRESENTACION:** NO APLICA  
**VIGENCIA:** INICIO: 15/11/2019 **VENCIMIENTO:** 15/11/2118  
**FECHA DE INSCRIPCION:** 15/11/2019 **CARGO:** VICEPRESIDENTE  
**OCUPADO POR:** JUAN JOSE VARGAS PINEDA CEDULA DE IDENTIDAD: 5-0414-0207  
**REPRESENTACION:** NO APLICA  
**VIGENCIA:** INICIO: 15/11/2019 **VENCIMIENTO:** 15/11/2118

**FECHA DE INSCRIPCION:** 15/11/2019 **CARGO:** FISCAL  
**OCUPADO POR:** FRANCELA CHANG MOA DE IDENTIDAD: 5-0004-0004  
**REPRESENTACION:** NO APLICA

**VIGENCIA: INICIO:** 15/11/2019 **VENCIMIENTO:** 15/11/2118

**FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA  
NO EXISTE INFORMACION DE PODERES OTORGADOS POR LA PERSONA JURIDICA  
NO EXISTE INFORMACION DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA  
NO EXISTE INFORMACION DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURIDICA  
NO EXISTE INFORMACION DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N.8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N. 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N. 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS LEGALES, 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 ESTABLECIDO POR 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 14 HORAS 39 MINUTOS Y 27 SEGUNDOS, DEL 13 DE ABRIL DE 2021. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A [rnpdigital@rnp.go.cr](mailto:rnpdigital@rnp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION. SE TIENEN POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA HASTA POR DOS AÑOS, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y FISCALIA, QUE HAYAN VENCIDO A PARTIR DEL 1 DE MARZO DEL 2020 Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020, INCLUSIVE. SE PRORROGAN LOS NOMBRAMIENTOS QUE VENCEN EN EL AÑO 2021 Y QUE FUERON NOMBRADOS ANTES DEL 1 DE MARZO DE 2020, POR EL MISMO PERIODO PARA EL CUAL FUERON NOMBRADOS. LO ANTERIOR CONFORME LO DISPUESTO EN LAS LEYES N.º 9866 Y N.º 9956.

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 715909---000**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 715909 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:  
01

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 9- TAMARINDO- CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA  
PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE: CALLE PUBLICA

SUR: ZONA MARITIMO TERRESTRE

ESTE: LOS LAGOS S.A

OESTE: CALLE PUBLICA

MIDE: NOVECIENTOS CINCUENTA METROS

PLANO: G- 2335544-2019

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO  
MICROFILMADO

DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 715909 Y ADEMAS PROVIENE DE  
715909---000

VALOR FISCAL: 40.000.000,00 COLONES

PROPIETARIO:

ALBERTO MUSMANI ROJAS

CÉDULA DE IDENTIDAD 5-0214-0320

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES DE COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO

PRESENTACIÓN: 2012-00012926-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-ENE-2012

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

Emitido el 04-03-2025 a las 10:24 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 715909---000**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 715909 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:  
02

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 9- TAMARINDO- CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA  
PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE: CALLE PUBLICA

SUR: ZONA MARITIMO TERRESTRE

ESTE: LOS LAGOS S.A

OESTE: CALLE PUBLICA

MIDE: NOVECIENTOS CINCUENTA METROS

PLANO: G- 2335544-2019

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO  
MICROFILMADO

DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 715909 Y ADEMAS PROVIENE DE  
715909---000

VALOR FISCAL: 40.000.000,00 COLONES

PROPIETARIO:

JORGE VARGAS MARTINEZ

CÉDULA DE IDENTIDAD 5-0230-750

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES DE COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO

PRESENTACIÓN: 2012-00012926-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-ENE-2012

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

Emitido el 04-03-2025 a las 10:24 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION DE PLANOS CATASTRADOS  
NUMERO DE CERTIFICACION: G- 2335544-2019**

ESPACIO PARA TIMBRES:

SECCION DE MICROFILM  
 ROLLO: 12      IMAGEN: 118  
 ECI: 23      ENE: 2012  
 FIRMA: *[Firma]*

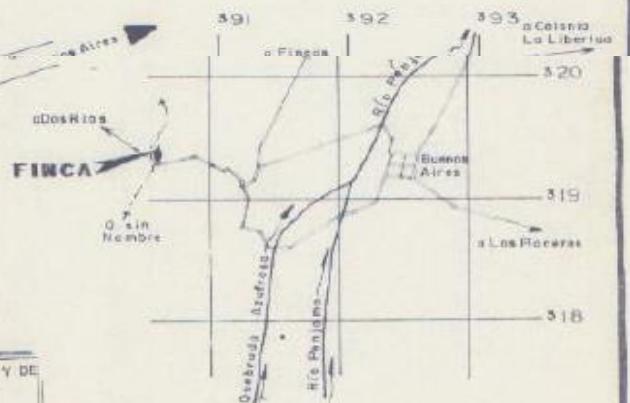
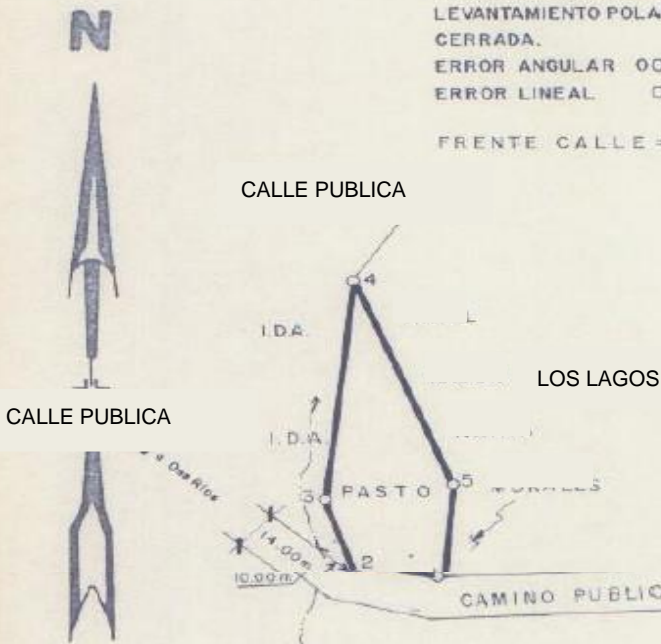
31-A-13-2-7-  
**REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL**  
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido autorizada hasta el número: número  
**G- 2335544-2019**  
 2      ENE      2012  
 [Firma Autorizada]



**de oficio**

NOTA:  
 NO HUBO MODIFICACION DE LINDEROS  
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL  
 CERRADA.  
 ERROR ANGULAR 00° 02'  
 ERROR LINEAL 0.01 m.  
 FRENTE CALLE = 27.19 m.

| DERROTERO |             |  |           |
|-----------|-------------|--|-----------|
| LINEA     | RUMBO       |  | DISTANCIA |
| 1-2       | N 75° 40' W |  | 27.19     |
| 2-3       | N 18° 51' W |  | 29.75     |
| 3-4       | N 06° 32' E |  | 81.28     |
| 4-5       | S 22° 02' E |  | 81.49     |
| 5-1       | S 05° 29' W |  | 40.27     |
|           |             |  |           |
|           |             |  |           |
|           |             |  |           |
|           |             |  |           |
|           |             |  |           |
|           |             |  |           |



NOTA:  
 DOY FE QUE LA CALLE QUE  
 INDICO COMO ACCESO, EXISTE  
 EN LA REALIDAD.

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE  
 ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 23 ENE 2012  
 [Firma]

**LOCALIZACION**

ESCALA: 1:50,000  
 HOJA: C A C A O

390.6-319.4

PROPIEDAD DE: **LD.A.**      CED. JURIDICA 9-000-042-103-11  
 PARA TRASPASAR A: **ROSA RODRIGUEZ ESPINALES**  
 SIN CEDULA, EXTRANJERO.

SITA EN: TAMARINDO      ESCALA: 1:2,000  
 DISTRITO:      FECHA: ENE-2012

PROPIEDAD DE:  
ALBERTO MUSNANI ROJAS CED: 5 0214 0320  
JORGE VARGAS MARTINEZ CED: 5 0230 0750

**ACTA NÚMERO TRES. ACTA DE ASAMBLEA GENERAL SESIÓN EXTRAORDINARIA** de accionistas de la sociedad denominada La Luna Lobo S.A, cédula jurídica número TRES -CIENTO UNO- CUATROCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS, domiciliada en Guanacaste, Liberia, Liberia edificio Montiel, oficina diez, a las catorce horas con quince minutos del veintiocho de febrero de dos mil veinticinco, estando representado el cien por ciento del capital social compuesto por los señores **Adám Musmani Rivas**, cédula de identidad número cinco -cero cuatrocientos dos -cero ochocientos cinco, mayor, comerciante, soltero, vecino de Guanacaste, Carrillo, Playas del Coco, frente la escuela y **Juan José Vargas Pineda**, cédula de identidad número cinco -cero cuatrocientos catorce -cero doscientos siete, mayor, comerciante, soltero, vecino de Guanacaste, Carrillo, Playas del Coco, diagonal a la escuela, se toman los siguientes acuerdos: PRIMERO: Se acuerda ampliar la representación de la sociedad, se nombra representante de la sociedad como apoderado generalísimo sin límite de suma al señor vicepresidente Juan José Vargas Pineda, de calidades mencionadas, coexistiendo en adelante tanto el presidente Adám Musmani Rivas, como el vicepresidente Juan José Vargas Pineda como representantes de la misma, quienes solo podrán actuar conjuntamente y no de manera separada. SEGUNDO: Se acuerda comisionar a la notaría pública **Dunia Tatiana Araya Chavarría** para protocolizar el acta de esta asamblea en lo literal o lo conducente. TERCERO: No habiendo más asuntos pendientes, se lee, aprueba, firma y ratifica esta acta a las quince horas con veinte minutos del veintiocho de febrero de dos mil veinticinco. Hasta aquí la Asamblea.



## EDICTO

Mediante escritura pública número UNO visible del folio UNO VUELTO AL FOLIO DOS FRENTE, de las 16 horas con treinta minutos del 28 de febrero de 2025 se protocolizó el acta de Asamblea General sesión extraordinaria de LA LUNA LOBO S.A, cédula de persona jurídica número 3-101-408762, en la que se acuerda: A) Ampliar la representación de la sociedad, nombrándose representante de la sociedad como apoderado generalísimo sin límite de suma al señor vicepresidente Juan José Vargas Pineda, coexistiendo en adelante tanto el presidente Adám Musmani Rivas, como el vicepresidente Juan José Vargas Pineda como representantes de la misma, quienes solo podrán actuar conjuntamente y no de manera separada. LICDA. TATIANA ARAYA CHAVARRÍA. Notaría Pública. Una vez. Teléfono 2666-1917. Correo: [araya.oficina@gmail.com](mailto:araya.oficina@gmail.com)



## Factura de pago de Edicto

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| JUNTA ADMINISTRATIVA DE LA<br>IMPRENTA NACIONAL<br>SAN JOSÉ, COSTA RICA<br>Cédula Jurídica 3-007-042032-12<br>Tel: 800 - GACETA (8000-422382)<br>WhatsApp 8599- 1582 |  |                   |
| Factura de Contado   |  | 0-045680          |
| Fecha: 10/03/2025  |  |                   |
| Hora: 10:30 am   |  |                   |
| Cliente: Dunia Tatiana Araya Chavarria   |  |                   |
| Cedula: 5- 0401- 0760  |  |                   |
| Télefono: 2666- 1917   |  |                   |
| Doc 2022631238   |  |                   |
| 1 vproto de 3-101  |  | C 3,500.00        |
| 6111494  |  |                   |
| Sub total  |  | C 3,500.00        |
| Timbres (s)  |  | C 20.00           |
| Descuento  |  | C -               |
| IVA 13%  |  | C 455.00          |
| <b>TOTAL</b>   |  | <b>C 3,975.00</b> |
| Tres mil novecientos setenta y cinco con cero  |  |                   |
| Tipo de pago: Tarjeta 0001500  |  |                   |
| Cajero: SCUBILLO   |  |                   |
| Consecutivo Hacienda: 00001100005482200014<br>Clave Némerica: 600001145500022004450  |  |                   |

**Entero de timbres del Banco de Costa Rica. Escritura 1. Protocolización  
Pago de Transacción**

**Cuenta:** CR80015202001129907522 - colones

**Dueño:** DUNIA TATIANA ARAYA CHAVARRÍA

**Monto del Débito:** 2.157.3

**Concepto:**

**Tasación:** 1122334451

**Detalle de la Tasación**

**Número de entero:** 696685

**Registro:** Personas Jurídicas

**Boleta de seguridad:**

**I Acto:** Protocolización de Acta

**Monto tasado:** 2.157.3

**Estado:** Pagado

| Timbre | Descripción         | Monto Total | Descuento | Monto Pagado |
|--------|---------------------|-------------|-----------|--------------|
| 001    | Timbre Registro     | 2.000.00    | 120.00    | 1.880.00     |
| 004    | Timbre Agrario      | 0           |           | 0            |
| 006    | Timbre Archivo      | 20          | 1.20      | 18,80.00     |
| 009    | Colegio de Abogados | 275.00      | 16.5.00   | 258.5.00     |

|                |  |                 |                 |                |
|----------------|--|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>TOTALES</b> |  | <b>2.295.00</b> | <b>137.7.00</b> | <b>2.157.3</b> |
|----------------|--|-----------------|-----------------|----------------|

**Entero de timbres del Banco de Costa Rica. Escritura 2. Compraventa.**

**Pago de Transacción**



## Pago de Hipoteca

**Cuenta:** CR80015202001129907522 - colones

**Dueño:** DUNIA TATIANA ARAYA CHAVARRÍA

**Monto del Débito:** 127.610.00

**Concepto:**

**Tasación:** 1122334456

### Detalle de la Tasación

**Número de entero:** 796686

**Registro:** Inmuebles

**Boleta de seguridad:**

**I Acto:** Hipoteca

**Monto tasado:** 151.020.00

**Estado:** Pagado

| Timbre         | Descripción         | Monto Total       | Descuento       | Monto Pagado      |
|----------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| 001            | Timbre Registro     | 45.000.00         | 18.000.00       | 282.000.00        |
| 004            | Timbre Agrario      | 0                 |                 | 0                 |
| 006            | Timbre Archivo      | 20                | 1.20            | 18,80.00          |
| 008            | Colegio de Abogados | 11.000.00         | 9,60.00         | 15.040.00         |
| 991            | Timbre Municipal    | 95.000.00         | 5.400           | 89.600.00         |
| <b>TOTALES</b> |                     | <b>151.020.00</b> | <b>23.410.8</b> | <b>127.610.00</b> |

BCR 05/03/2025 20:15:07



**Dunia Tatiana Araya Chavarría**

Cédula de identidad: 5-0401-0760  
 Dirección: Guanacaste Liberia  
 Teléfono: 2666-1917  
 Correo electrónico: [araya.oficina@gmail.com](mailto:araya.oficina@gmail.com)

**COMPROBANTE ELECTRONICO:**

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Numero de comprobante:</b> 0133445588559922 | <b>Fecha de Emisión:</b> 28/02/2025 |
| <b>Consecutivo:</b> 8374493                    | <b>Hora:</b> 16: 45                 |
| <b>Clave:</b> 233229988670484757582399         | <b>Tipo de Comprobante:</b> Factura |
| <b>T/C:</b> 567.8                              |                                     |

**CLIENTE:**

**Nombre:** La Luna Lobo S.A  
**Nombre comercial:** La Luna Lobo S.A  
**Cédula jurídica:** 3-101-408762  
**E-mail:** [lunalobosociedad@ac.go.cr](mailto:lunalobosociedad@ac.go.cr)  
**Teléfono:** 2666-8989  
**Fax:** 2666-8989

| N° | Moneda  | Descripción   | Unidad de medida | cantidad | Impuesto | Sub Total | Monto Total |
|----|---------|---|------------------|----------|----------|-----------|-------------|
| 1  | Colones | Servicios profesionales escritura número uno:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Protocolización de Acta.</li> </ul> | Servicio         | 1.00     | 11,797.5 | 90,750    | 102,547.5   |

**Medio de Pago:** Transferencia Bancaria

**Comprobante de Pago:**



**Total Neto:** 90,750  
**Total Impuesto IVA:** 11,797.5  
**Total Comprobante:** 102,547.5

## Factura Notarial 2

**Dunia Tatiana Araya Chavarría**

Cédula de identidad: 5-0401-0780  
 Dirección: Guanacaste Liberia  
 Teléfono: 2666-1917  
 Correo electrónico: [araya.oficina@gmail.com](mailto:araya.oficina@gmail.com)

## COMPROBANTE ELECTRONICO:

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Numero de comprobante: 1233445588559922 | Fecha de Emisión: 28/02/2025 |
| Consecutivo: 8374494                    | Hora: 16: 52                 |
| Clave: 233229988670484757582399         | Tipo de Comprobante: Factura |
| T/C: 568.8                              |                              |

## CLIENTE:

Nombre: La Luna Lobo S.A  
 Nombre comercial: La Luna Lobo S.A  
 Cédula jurídica: 3-101-408762  
 E-mail: [lunalobosociedad@ac.go.cr](mailto:lunalobosociedad@ac.go.cr)  
 Teléfono: 2666-8989  
 Fax: 2666-8989

| N° | Moneda  | Descripción   | Unidad de medida | cantidad | Impuesto   | Sub Total    | Monto Total  |
|----|---------|---|------------------|----------|------------|--------------|--------------|
| 1  | Colones | Servicios profesionales:<br>Escritura número dos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compraventa</li> <li>• Hipoteca.</li> <li>• 2 declaraciones Juradas</li> </ul> | Servicio         | 4.00     | 154.066,00 | 1,185,125.00 | 1,339,191.00 |

Medio de Pago: Transferencia Bancaria

Comprobante de Pago:



|  |
|--|
| <b>Total Neto: 1,185,125.00</b>        |
| <b>Total Impuesto IVA: 154.066,00</b>  |
| <b>Total Comprobante: 1,339,191.00</b> |

**INDICE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

**Licda. Dunia Tatiana Araya Chavarría**

**Cédula de identidad 5-0401-0760**

**Carnet 34784**

**PRIMERA QUINCENA DE MARZO 2025**

| NÚMERO DE TOMO | FOLIO INICIO | FOLIO FINAL  | ESCRITURA NÚMERO | HORA         | FECHA        | ACTO O CONTRATO         | PARTES  | CONOTADO     |
|----------------|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|-------------------------|---|--------------|
| Uno            | 2 Vuelto     | 3 vuelto     | Dos              | 09:30 Horas  | 13/03/2025   | Compra-venta e Hipoteca | Alberto Musmani Rojas - Jorge Vargas Martínez - La Luna Lobo S. A | NO           |
| ÚLTIMA LÍNEA   | ÚLTIMA LÍNEA | ÚLTIMA LÍNEA | ÚLTIMA LÍNEA     | ÚLTIMA LÍNEA | ÚLTIMA LÍNEA | ÚLTIMA LÍNEA            | ÚLTIMA LÍNEA  | ÚLTIMA LÍNEA |
|                |              |              |                  |              |              |                         |   |              |




**Licda. Dunia Tatiana Araya Chavarría**

**INDICE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

**Licda. Dunia Tatiana Araya Chavarría**

**Cédula de identidad 5-0401-0760**

**Carnet 34784**

**SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO 2025**

| NÚMERO DE TOMO | FOLIO INICIO | FOLIO FINAL  | ESCRITURA NÚMERO | HORA         | FECHA        | ACTO O CONTRATO         | PARTES           | CONOTARIADO  |
|----------------|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|-------------------------|------------------|--------------|
| Uno            | 1 Vuelto     | 2 frente     | Uno              | 16:30 Horas  | 28/02/2025   | Protocolización de Acta | La Luna Lobo S.A | NO           |
| ÚLTIMA LÍNEA   | ÚLTIMA LÍNEA | ÚLTIMA LÍNEA | ÚLTIMA LÍNEA     | ÚLTIMA LÍNEA | ÚLTIMA LÍNEA | ÚLTIMA LÍNEA            | ÚLTIMA LÍNEA     | ÚLTIMA LÍNEA |
|                |              |              |                  |              |              |                         |                  |              |




**Licda. Dunia Tatiana Araya Chavarría**

## REFERENCIAS

Código Civil. Ley N° 63. 28 de septiembre de 1887.

Código de Comercio. Ley N° 3284. 27 de mayo de 1964.

Código Notarial. Ley No.7764. 17 de abril de 1998.

Centro de Información Jurídica en Línea. El archivo de Referencias. Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/portal/descargar.php?q=MjY4Ng==>

Centro de Información Jurídica en Línea." Protocolización de Documentos", 2014. Recuperado de: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-240280>

Centro de Información Jurídica en Línea. Sociedades Anónima. Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/portal/descargar.php?q=MTM4Ng==>

Dirección Nacional del Notariado. Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=74877&nValor3=102269&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=74877&nValor3=102269&strTipM=TC)

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense 2014. Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC)

El Tribunal Disciplinario Notarial, Resolución N.º 00076 - 2003, del 05 de junio del 2003. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0004-768635>

Sala Primera de la Corte. Resolución N.º 00683 - 2014, 21 de mayo del 2014. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0004-768635>

Decreto Ejecutivo 41457 de 2019. Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. 01 de febrero de 2019. Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=88156&nValor3=0&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=88156&nValor3=0&strTipM=TC)

Registro Nacional, septiembre 2024. Registro Inmobiliario Subdirección Registral. Guía de Calificación. Recuperado de:  
[http://www.registronacional.go.cr/bienes\\_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf](http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf)

## APENDICES