

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL AMÉRICAS

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

POSGRADOS EN DERECHO

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**TEMA: TRASPASO DE INMUEBLE (DERECHOS) A
SOCIEDAD ANÓNIMA, CAMBIO DE NOMBRE Y
MODIFICACIÓN EN LOS PODERES.**

CASO # 05

MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA ESPECIALIDAD NOTARIAL REGISTRAL

**ESTUDIANTE: LIC. ADOLFO IGNACIO MORALES
TORRES**

DIRECTORA: MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

DICIEMBRE, 2024

Contenido

INTRODUCCIÓN	3
Descripción del caso	3
Propósito del análisis del caso	6
MARCO NORMATIVO	7
Normas Jurídicas	8
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN	20
INSTRUMENTO NOTARIAL	31
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	52
APÉNDICES	53

INTRODUCCIÓN

Mediante el presente trabajo, se busca desarrollar el caso planteado a partir de un análisis profundo, que aproxime a los futuros notarios públicos del país, a describir cómo debería de actuarse dentro de una posible situación real que se pudiese llegar a experimentar en la vida profesional.

Y así de esta forma, poder entender que la labor notarial va más allá de la confección de un documento, es decir, no es únicamente hacer un acopio de normativas ,sino el resultado de una correcta asesoría donde también confluyen los principios éticos y morales, el conocimiento e interpretación del cuerpo normativo, que permitan la posterior celebración de uno o varios actos jurídicos, que consecuentemente son resorte de los instrumentos notariales que se confeccionen ante la solicitud rogada de los usuarios.

Descripción del caso

Para iniciar se procede a realizar un recuento del caso asignado para el presente trabajo, el cual constituye la base del mismo y define sus requerimientos.

Así las cosas, los señores Alonso Solís Martínez y Alberto Musmani Rojas, ambos vecinos de Pavones de Puntarenas se apersonaron a la notaría del suscrito con la finalidad de recibir la asesoría correspondiente al respecto de distintos actos que desean ejecutar.

Señalan que ambos son copropietarios de un inmueble por partes iguales con cita en su lugar de origen, el cual es cercano a la playa y del mismo indican se encuentra libre de gravámenes y anotaciones.

Al respecto manifiestan que han tomado la decisión de trasladarlo a favor de una sociedad denominada Las Olas Azules S.A. y que ambos constituyeron hace seis años. Describen los señores Solís Martínez y Musmani Rojas, que la sociedad se encuentra al día con todas sus obligaciones y que cuenta con un capital social de cien mil colones representado por diez acciones de diez mil colones cada una y de las cuales cada uno es propietario de cinco acciones.

Indican también, que han convenido en modificar la representación de la sociedad antes mencionada y de la cual solamente el primero actualmente ostenta la representación con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, por lo cual la intención es que la misma recaiga en

ambas personas mediante una actuación conjunta y adicionalmente consultan sobre poder realizar el cambio de la razón social actual por Typical Sunset Pavones S.A.

De acuerdo con la situación presentada por los señores Solís Martínez y Musmani Rojas, se debe proceder a realizar la confección de dos instrumentos notariales, el primero corresponde a una escritura de traspaso de inmueble y otra de modificación del pacto constitutivo.

Las cuales constan de las siguientes partes: “introducción, contenido y conclusión.” (Código Notarial, 1998, art. 81); este mismo artículo indica que en el apartado de introducción se debe incluir el encabezamiento que comprende el número de instrumento, nombre completo del notario y sita de la oficina (notaría).

Asimismo, dentro de este apartado introductorio debe mencionarse la comparecencia, en la cual:

Se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros. (Código Notarial, 1998, art. 83)

Es importante recopilar todos estos datos, porque le permiten al notario identificar plenamente a los usuarios que solicitan el servicio al profesional.

En este apartado que se realiza como introducción a la escritura, cuando el compareciente debe actuar en nombre de otra persona física o jurídica, se deben incluir las representaciones, en las cuales:

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. (Código Notarial, 1998, art. 84)

De esta manera, el notario al igual que se indica en el apartado anterior tendrá debidamente identificado a quién es el representado. Cabe destacar que este artículo resalta la importancia de la dación de fe para constatar su vigencia, ya sea apoyado en un documento y consignando el nombre del funcionario que lo ha autorizado, así como la fecha y hora del mismo, además, de resguardar

el original en el archivo de referencia. Por otra parte, si es personería registrada será con vista al registro correspondiente, de un acuerdo o aviso publicado cuando sean entidades públicas o del Registro Civil en el caso de menores. (Código Notarial, 1998, art. 84)

De esta forma, resulta evidente que el notario debe actuar en procura de garantizarse por todos los medios a su alcance la total certeza sobre quienes son las personas usuarias que le solicitan sus servicios.

Una segunda parte de la escritura lo constituye el contenido, que está conformado por los antecedentes y las estipulaciones. En cuanto al señalado en primer término, este se refiere a hechos considerados relevantes por el notario o que los comparecientes expresamente solicitan se consignen respecto de situaciones previas al acto o negocio verificado (Código Notarial, 1998, art. 85)

Por lo cual es un aspecto que puede ser considerado como optativo, ya que finalmente omitirlo no tiene ningún efecto en el negocio o contrato que se celebre.

El otro aspecto corresponde a la redacción del documento, mismo que debe procurar sea claro en cuanto a la expresado, pero, principalmente que se ajuste de forma cabal a lo que los usuarios quieren, ya que finalmente lo pretendido es que surte el efecto legal correspondiente. (Código Notarial, 1998, art. 86)

Esto porque si el documento generado se aleja de dicha claridad puede conducir a que no sea reflejo de la voluntad del usuario e inclusive derivar en confusiones sobre la misma o suscitar un acto erróneo.

Finalmente, la tercera parte del instrumento denominado conclusión comprende varios elementos que dan el cierre al mismo:

Las reservas y advertencias notariales, son propiamente todas las indicaciones que el notario está en la obligación de informar a los comparecientes y consignar por mandato legal (Código Notarial, 1998, art. 89)

En ese sentido, el profesional debe ser muy celoso de su consignación cuando procede por la misma repercusión que puede tener para el usuario, por ejemplo, cuando se da la renuncia al domicilio o se advierte sobre las consecuencias del falso testimonio.

Las constancias por otra parte, responden a situaciones que le ley solicita deben hacerse, incluyéndose menciones sobre documentos de referencia que inclusive debe resguardar o aquellos que se observaron pero que el notario decide si los guarda o no. (Código Notarial, 1998, art. 90)

Eso sí, el hecho que en algunas situaciones puede ser potestativo si se guarda el documento, lo cierto del caso es que resulta relevante para apoyar el proceder notarial en apego del ordenamiento.

El otorgamiento, corresponde a la realización de la lectura del instrumento a los comparecientes y otros participantes como los testigos, pero hace la salvedad que, si una de las partes no puede escuchar, se le debe facilitar el instrumento para que pueda leerlo por sí mismo, pues la finalidad es la aprobación o su anuencia (Código Notarial, 1998, art. 91), por lo que no se puede obviar este acto, ya que es la forma de garantizar que las partes han entendido claramente que el documento responde expresamente a lo que quisieron plasmar por voluntad.

La autorización es lo último que se indica, en todo caso debe contener los datos completos de testigos, cantidad de testimonios emitidos, señalamiento de quienes firmaron y/o quienes no con la debida justificación, consignación de la hora, fecha y lugar, notas para corrección y por último las firmas en su orden respectivo. (Código Notarial, 1998, art. 93)

Cabe destacar que, dependiendo del acto, no necesariamente van a presentarse testigos, así como tampoco pueda ser necesario la realización de alguna nota para salvar algún tipo de error en el instrumento.

Propósito del análisis del caso

Luego del análisis previo del caso otorgado, se puede establecer que la finalidad es brindar una asesoría idónea a los usuarios, que les permita poder llevar a buen término los actos jurídicos que solicitan en el servicio.

Revisando la información antes señalada, es de suma importancia comprender cabalmente lo pretendido por los señores Solís Martínez y Musmani Rojas, ya que la función de asesores legales debe de procurar brindar el o los escenarios que en apego de la normativa puedan satisfacer sus requerimientos mediante aquellos actos notariales que sean necesarios, ya que los usuarios confían no solo en el conocimiento, sino que delegan en la investidura de fedatario para que cumpliendo los requisitos establecidos por la ley, lo solicitado surta también los efectos registrales, todo ello siempre fundado en el principio de rogación y la fe pública, en el entendido de ejecutar una actuación imparcial para las partes intervinientes, como el mismo Código Notarial lo señala al respecto:

El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él. (Código Notarial, 1998, art.1)

De esta forma, el abordaje del caso tiene como fin no solo poner en manifiesto la capacidad de análisis de la situación planteada, sino también del conocimiento y comprensión que todo Notario Público, debe tener respecto de lo establecido en el Código Notarial (Ley No. 7764, 1998), los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (Reglamento No. 6, 2013) y sus reformas, los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, emitidos por la Dirección Nacional de Notariado (Reglamento No. 002, 2014), así como la demás normativa legal de nuestro país que sea aplicable al caso en concreto.

Es por esta razón que dicho propósito, puede alcanzarse de la siguiente manera:

1. Realizar la actividad pre cartular que consiste en el estudio y verificación de la información brindada por los usuarios.
2. Otorgar la cita de asesoría, en la cual, puntualmente, se vuelve a escuchar a los usuarios en cuanto a sus pretensiones, para así poder clarificarle sus dudas, de manera que se pueda alcanzar una certeza tangible para que el acto o actos que se quieran realizar sean plasmados de acuerdo a su voluntad.
3. Redactar las escrituras necesarias para plasmar el acto jurídico solicitado, que, en este caso, deben realizarse dos: un instrumento para el Registro Inmobiliario y otro para el Registro de Personas Jurídicas.
4. Presentar los documentos en el Registro para su correcta inscripción.
5. Entregar el documento debidamente inscrito.

MARCO NORMATIVO

A efecto de ejecutar el debido análisis del caso en cuestión, se debe tener clara la normativa legal asociada y concordante con los requerimientos de los usuarios, de manera que se pueda brindar el correspondiente asesoramiento y posterior actuación notarial que cumpla con el objetivo, tal y como se mencionó en apartado anterior.

Partiendo de esto, el caso refiere la necesidad de actuaciones relacionadas a un título traslativo de dominio de un inmueble y la modificación de algunos elementos del Pacto Constitutivo de una persona jurídica.

De esta manera, en el primer caso deben contemplarse: titularidad del bien, quién o quiénes comparecen, a qué causa adquisitiva corresponde el acto a realizar, si existe precio o estimación, verificar la existencia o no de gravámenes y/o anotaciones, si requiere de algún documento adicional, entre otras consideraciones.

En el caso de la persona jurídica se entiende que requiere de la modificación de elementos esenciales del pacto constitutivo como lo son la razón social y representación de la misma, lo que en todo caso debe contar con el respectivo acuerdo de socios asentado según corresponde, vigencia de nombramientos, facultades, entre otros, para lo cual deberán ser considerados los siguientes cuerpos normativos, documentos e información:

Normas Jurídicas

En primera instancia se procede a referirse a la normativa de interés de acuerdo con el **Código Civil**, que en el artículo 36 se reseña lo concerniente a la capacidad de las personas, dado que, es un elemento muy importante a considerar que quien eventualmente funja como compareciente, goce de la misma de un modo absoluto y general, en especial dado que su actuación sería tanto de forma personal como en representación de una persona jurídica y como tal, debe ser verificada, de forma que se pueda garantizar la comparecencia dentro del instrumento que se genere.

En cuanto a la propiedad y transmisión de un bien inmueble, en el numeral 264 inciso 3) del mismo cuerpo normativo se hace referencia al dominio o propiedad total sobre el bien permitiendo su enajenación, lo cual se puede relacionar con el caso porque este responde a uno de los actos que los usuarios pretenden hacer, disponiendo del bien que les pertenece en común.

Así las cosas, es importante tomar en cuenta que el artículo 267, estipula de forma clara y directa que la propiedad sobre bienes inmuebles para ser oponible a terceros debe estar inscrita necesariamente en el Registro Inmobiliario, es decir, que si bien la titularidad se adquiere con el convenio, ocupa se haga la tramitación correspondiente ante el Registro para presentar el documento, para inscribirlo y darle la publicidad al acto, así para validar o reclamar legalmente un

derecho, de ahí que una vez conste dicha información conste cualquiera que pudiese verse afectado podría actuar en defensa de sus intereses.

Refiriéndose a la propiedad en conjunto, el numeral 270 indica que cuando la cosa es de múltiples propietarios, actúan como uno en relación derechos como dueño único, pero partiendo solamente de lo que le pertenece y limitado de no disponer de parte específica salvo que le sea otorgada expresamente.

Por lo que, al ser un inmueble en copropiedad como se presenta en el caso, significa que los mismos codueños ejercen sus derechos en forma conjunta como si fuesen un solo individuo y dado que la intención es traspasar sus derechos a un tercero, como lo es la sociedad que poseen, para ello se debe constatar que efectivamente son los titulares y que no existe algún tipo de limitante que imposibilite su capacidad o que requiera resolverse alguna situación de manera previa a realizar el acto, como lo podría ser por ejemplo la cancelación de un gravamen o una anotación judicial, actos que son consecuentes con las gestiones precartularias.

La facultad que tienen como copropietarios de traspasar los derechos a un tercero, se evidencia cuando se menciona que: “Puede también el propietario enajenar o transmitir a otro el todo o parte de su propiedad.” (Código Civil, Ley No.63, 1887, art 291), que como se indica anteriormente va ligado a la voluntad de los usuarios de disponer del bien o su respectivo derecho.

Consecuentemente con lo anterior, dicho acto una vez otorgado por las partes y autorizado por el notario debe ser publicitado a través del Registro Inmobiliario, lo cual según se expresa en el artículo 450, se hace mediante la presentación de una escritura pública rendida al efecto, es decir, la transcripción de la matriz en un testimonio, lo cual en todo caso según lo señala el numeral que le sucede, lo solicita el interesado (principio de rogación) y se hace cumpliendo en todo caso con lo estipulado en el artículo 453, con todos los siguientes requisitos: hora y fecha de la presentación del título en el Registro, nombre y residencia del Tribunal, Juez, Cartulario o funcionario que autorice el título y la naturaleza del título que desea inscribirse y su fecha .

De esta forma, el notario debe velar por la correcta inscripción del documento, al tratarse de título de dominio sobre un inmueble de acuerdo con el presente caso, por lo que el numeral 460 solicita se exprese claramente la información atinente a la finca como situación, naturaleza, linderos, plano catastrado, medida, forma de trasmisión, valor, disposiciones puntuales y calidades completas de la persona física o jurídica a la cual se trasmite, no obstante, sí es importante señalar que de acuerdo al artículo 480, se debe informar al usuario con total claridad que el traspaso como

el que aquí se presenta, surte efecto con la sola suscripción del convenio entre las partes aun cuando quede pendiente el trámite registral y la tradición. Esto por cuanto como se dijo, el Registro no es para determinar quién es el dueño, porque eso lo dicta el instrumento, pero es necesario porque se da publicidad al hecho para todos los efectos legales ante terceros.

En ese sentido, también de previo a la redacción del documento es importante establecer cuál es el acto central de la labor notarial que se va a ejecutar, para ello, partiendo de la conversación con el usuario o usuarios, debe definirse cuál es la forma de transmisión, es decir, lo anterior por cuanto el artículo 1034 plantea si la acción es onerosa o gratuita, ya que en el primer caso se perfecciona a partir del acuerdo de cosa y precio, lo que conlleva de acuerdo con el numeral 1067, que los gastos de la escritura y otros accesorios deben ser cubiertos por las partes en igualdad de condiciones salvo que se convenga de otra manera.

En el segundo caso, al ser un título gratuito conlleva la aceptación, la cual:

“...puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura. Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador.” (Código Civil, Ley No.63, 1887, art 1399). Tomando esto como base, si el acto que se ejecutase a solicitud de los usuarios fuese vía donación, sería necesario incluir dentro del cuerpo del instrumento la indicación expresa por parte de quien represente a la persona jurídica en el acto respecto de su conocimiento en nombre de su representada.

Además, es importante considerar que: “La donación trasfiere al donatario la propiedad de la cosa donada” (Código Civil, Ley No.63, 1887, art 1404), con lo cual queda facultado a realizar de forma efectiva el ejercicio sobre los derechos que esto le otorga, por lo cual como se dijo es importante establecer la causa adquisitiva para tomar dichas consideraciones y realizar el correcto asesoramiento.

Pese a que el caso no plantea explícitamente la forma de transmisión, estas podrían ser dos de las posibilidades más comunes, sin embargo, también se debe tener en consideración que, pese a que no hay limitación legal, el acto traslativo pretendido en favor de la sociedad podría encontrarse validado expresamente en el tanto, dicha forma de adquisición figurara como parte del objeto de la misma, para que fuese a título gratuito.

Por otra parte, dada la naturaleza propia de las sociedades mercantiles según lo establecen los artículos 438 y 439 del **Código Comercio**, es decir, que son con ánimo de lucro, es posible

también que pudiese ser considerado el acto traslativo de dominio como compra-venta mercantil porque siendo una de las partes del contrato que se va a efectuar una persona jurídica, en virtud del objeto de la misma, podría considerarse una actividad comercial realizada por un comerciante.

De ahí que, como se indicó, la comunicación con el usuario debe ser primordial para entender el requerimiento y poder así brindar el criterio legal de manera adecuada.

Como segunda instancia, corresponde ahora considerar el ordenamiento respecto de los temas relacionados con la modificación de elementos propios del pacto social de la persona jurídica, ya que es un acto pretendido por los usuarios del presente caso, de ahí que sea necesario tener claro que estos tienen efectos registrales, por tanto, el Código Comercio establece en el numeral 466 que debe tenerse claro que se inscribe en el Registro de Personas, para la publicidad respectiva de dichas modificaciones.

Retomando el **Código Civil**, de la misma manera, ha de observarse lo normado en su artículo 1204 en cuanto que los usuarios cuenten con la debida facultad para el acto, pues la simple mayoría no les permitiría realizar la gestión a no ser que así se disponga, sino que debe ser un acuerdo unánime de los socios. Esto por cuanto impediría modificar razón social y representación conjunta como lo solicitan en el caso objeto de este trabajo, pues este Código según el numeral 1208, contempla que la administración puede recaer en uno o varios socios por pacto social originario o su modificación según facultades relacionadas al negocio o no. Ahora bien, su actuación no es arbitraria ya que de acuerdo al numeral 1214, debe ser ceñida al mandato no pudiendo hacer más de lo que tienen permitido en nombre de la sociedad y de acuerdo a sus facultades de apoderados generalísimos que es concordante con el artículo 1253, pues básicamente esto le permite a quién represente la sociedad, realizar una gran cantidad de actos, celebrar todo tipo de contratos y otros actos jurídicos, tal cual fuera el poderdante, con las debidas excepciones; por dicho motivo, en el ejercicio de la función notarial se debe constatar que efectivamente dicha actuación responde a su mandato y responde a los intereses de las partes en el negocio.

Asimismo, debe ser considerado lo estipulado en el **Código Comercio**, porque refiere a elementos propios de acciones relacionadas a las sociedades mercantiles, donde en el artículo 19 se encuentran los señalamientos respecto de cómo es la constitución y modificaciones, que en todo caso deben ser asentadas en una escritura pública e inscrito en Registro Mercantil, en concordancia al artículo 466 de Código Civil ya mencionado.

Dentro de los actos solicitados se indica los usuarios quieren hacer el cambio del nombre la sociedad, aspecto que según lo establece el Código la forma de esta denominación se hará de manera libre pero siempre considerando que el mismo deberá ser diferente a otra sociedad constituida de previo, ya que claramente la intención es generar una identidad única ajena a cualquier tipo de equivocación que se pudiese producir en terceros y que precisamente es lo tutelado en el artículo 103, de ahí que al realizarse dicha gestión necesariamente se debe hacer el estudio respectivo para determinar que el nuevo nombre propuesto cumple con dicho precepto y así poder ejecutarlo con certeza cumpliendo además con otras formalidades como la publicación del edicto respectivo en La Gaceta.

Por otra parte, el acto de modificación de elementos del pacto constitutivo que se solicita en el caso, según el artículo 152, debe ser valorado no como un tema arbitrario o unilateral, sino como la misma voluntad colectiva de los socios representada por su órgano principal que es la asamblea de acuerdo a las potestades otorgadas y demás normadas por este Código. De acuerdo con esto, el numeral 153 dice que dado el acto pretendido la asamblea es de tipo general pues permite la participación de cualquier socio sin distinción alguna, dándole la oportunidad de expresarse de forma libre y hacer valer su voluntad. Ahora bien, el caso que nos ocupa establece en la normativa de forma expresa indica que serán asambleas extraordinarias cuando: “a) Modificar el pacto social” (Código Comercio, Ley 3284, 1964, art. 156-a); con lo cual claramente señala la ruta a seguir para el notario respecto a los requerimientos específicos precartularios que necesariamente se van a requerir como los que se señalan a continuación.

Al respecto tenemos que el artículo 158 señala que la asamblea debe ser convocada de la forma que establezca el estatuto salvo que no esté dispuesto debería ser por edicto en Diario Oficial La Gaceta, pero se hace la salvedad que si está constituido todo el capital social no será requerido la convocatoria; por lo cual el notario debe de verificar dicha situación para tener certeza de la validez de la misma.

De forma consecuente, el respaldo de dicha asamblea debe constar debidamente asentado en el Libro de Actas de Asamblea, que para el caso en estudio correspondería al de Asamblea de Socios y estar además firmada por el presidente y secretario al ser una sociedad anónima, tal como lo señala el numeral 174; constituyéndose entonces en un documento relevante del cual el notario debe dejar constancia en su archivo de referencia respecto del acto autorizado.

Del mismo modo, debe existir claridad en cuanto que la representación judicial y extrajudicial recae “por defecto” en el presidente de la entidad, no obstante, establece el además el artículo 182 que puede extenderse a otros miembros de acuerdo al pacto constitutivo con las facultades que expresamente se les otorguen; por lo que al ser el acto solicitado por los usuarios una modificación del convenio social, viene siendo como si desde el primer momento se le hubiese otorgado a ambos dicha condición ejercida de manera conjunta.

Esto nos lleva a tener absolutamente claro que, por tratarse de un acto con efectos registrales, el artículo 235 lo que ahí se estipula debe ser inscrito en el Registro de Personas Jurídicas; así las cosas, el notario debe proceder diligentemente para que el instrumento generado se inscrito y cumpla el objetivo pretendido por la voluntad de las partes.

Todo lo anterior, no tiene objeto de ser verificado sino es una consecuencia de un proceder como notario de forma correcta y profesional en apego de lo dispuesto en el **Código Notarial**, iniciando con el artículo 6, donde se señalan los deberes y obligaciones que deben cumplirse, que además exigen contar con una oficina abierta donde prestar la asesoría y servicios que le sean solicitados, los cuales no pueden ser rehuidos salvo causa justa, moral o legal, ya que por el contrario se debe procurar se plasme de forma idónea la voluntad de quien solicita el acto jurídico encomendado; de esta forma el documento se ejecuta de acuerdo a las funciones notariales que son competencia y bajo el principio de rogación.

Asimismo, el peso en la práctica profesional del notario es tan relevante que según se observa el numeral 30 ha hecho que el Estado le permita que, en acopio de la normativa, éste sea dotado de la facultad de dar fe pública de un hecho o acontecimiento, es decir, se tienen como ciertos y veraces sin cuestionamiento lo que así determine e inclusive le señala a las dependencias estatales que deben brindar todos los datos necesarios para su desempeño; partiendo de lo anterior el caso en estudio supone da fe de algunos hechos como por ejemplo según el caso la vigencia de una sociedad, sus nombramientos y representaciones, como lo sería Las Olas Azules S.A. y luego dar fe que su denominación es Typical Sunset Pavones S.A. o en que condición actúan los usuarios respecto de esta entidad. Esto por cuanto, en el artículo que le sucede señala que los efectos de la fe pública radican en afirmar derechos u obligaciones según los límites de la ley en función del hecho, acontecimiento o contrato validado por el profesional; con lo cual el cambio en el pacto constitutivo se valida con el hecho de indicar que se hace tal información con vista del Sistema Mecanizado del Registro respectivo, sin dar pie a cuestionamiento respecto de su veracidad.

Ahora bien, el artículo 33 indica que las actuaciones del notario deben quedar plasmadas en el protocolo, que podría definirse como un libro autorizado donde se registran todas los contratos o actuaciones que los usuarios solicitan al notario, sean con efectos registrales o no, mientras se apege a las formalidades correspondientes exceptuando los que se dispongan como actos extra protocolares según el ordenamiento; siendo así las cosas y la finalidad del caso que nos ocupa hacen que obligatoriamente los actos solicitados deban ejecutarse en el protocolo del suscrito.

Propiamente el caso nos lleva a adentrarnos en las competencias propias de los notarios, que básicamente se sintetizan en lo referente recibir los requerimientos del usuario e interpretarlos para su adecuación al ordenamiento jurídico de forma que respondan verazmente a la realidad de los hechos, haciendo entender al usuario lo trascendente de su gestión y todo lo relacionado a ella, validando la situación de manera presencial de forma que brindando la correspondiente asesoría pueda generar los documentos idóneos al respecto, lo que implica actuar de forma diligente en sus labores que le sean asignadas por ley, todo esto concordante con el numeral 34 del Código, de ahí que la prestación del servicio solicitado por los usuarios responde a las labores aquí comprendidas.

Ahora bien, todo ello es resorte de una actuación a ruego, según lo dispuesto en el artículo 36, es decir, el notario no puede actuar unilateralmente sino ante la petición del usuario salvo que sea requerido por la ley. Dicha condición se complementa al artículo 6 de este Código ya referido.

Asimismo, de acuerdo al artículo 39, un elemento que obligatoriamente todo notario debe considerar de forma muy seria, lo es que se pueda garantizar no solo que el usuario este plenamente identificado con la documentación idónea, sino que a la vez pueda determinar que cuenta con capacidad tanto como sujeto físico, vigencia de la persona jurídica, facultades de quien la represente, entre otros elementos que permitan la validez y eficacia del acto realizado), esto porque claramente el ejercicio a realizar conlleva que en dos actos diferentes el notario en el instrumento se conteste de la veracidad de ello.

La capacidad de las personas estrechamente ligado al artículo antes descrito, ya que de acuerdo al numeral 40, supone que no es solamente el hecho de tener identificada a la persona sea física o jurídica, por cuanto quien actúa debe gozar de facultades plenas o al menos limitadas para el acto y como tal es un deber constatarlo como garantía ante la ley que lo hace a cabalidad, haciendo por tanto eficaz o válida su participación.

Esto lleva también al notario que según los numerales 47 y 48, se tiene la “necesidad” por no decir obligación, de archivar copias de documentos de identificación, certificaciones, poderes originales, actas y demás que sean de interés, como respaldo de sus actuaciones en el denominado archivo o protocolo de referencia que como tal comprende todo lo atinente a la escritura autorizada con la respectiva foliatura por un tema de orden y veracidad de que responde los mismos al acto verificado en ese momento, mismos que respecto de este caso serán oportunamente señalados y que en todo caso deberán incluir la copia del instrumento otorgado debidamente firmado por el notario por constituir este instrumento público y que puede ser parte del archivo antes indicado.

En cuanto a los documentos registrales en el artículo 79, puntualmente se señala que en caso que deban surtir ese efecto claramente debe cumplir con los lineamientos expresamente dispuesto en el Código y otras normas vinculantes, así como reglamentos y otros documentos, aspecto que se cumple dado que los actos se dirigen a dos registros diferentes, por lo cual no se puede dejar de lado las Guías de Calificación a las cuales se referirán adelante. De hecho, el Código en su numeral 80, indica que dentro de la división de tipos de documentos se tienen los protocolares y no protocolares, los primeros necesariamente consignados en el libro de protocolo (escrituras, protocolizaciones) y las segundas fuera de este (certificaciones, testimonios, autenticaciones y demás autorizados), de modo que los actos requeridos son necesariamente protocolares por tratarse de dos escrituras, no obstante, si fuese requerido una emisión de los respectivos testimonio esta actuación no lo sería.

Como se dijo anteriormente, para asentar la voluntad de las partes la matriz o escritura que se produciría para estar correctamente confeccionada constará de tres partes: “introducción, contenido y conclusión.” (Código Notarial, 1998, art. 81); este mismo artículo indica que en el apartado de introducción se debe incluir el encabezamiento que comprende el número de instrumento, nombre completo del notario y sita de la oficina (notaría). Luego continua con la descripción de la comparecencia y las representaciones de acuerdo a los artículos 83 y 84, que en el primer caso corresponde a lo que se denomina calidades completas del individuo y las representaciones que corresponde a la constatación de la calidad de quien actúa en nombre de otro sea persona física o jurídica, debiendo brindar sus calidades completas igual al artículo anterior; de este modo las otras partes mencionadas como el contenido del documento contempla los antecedentes y estipulaciones convenidas por las partes y la conclusión en la cual deberemos señalar las reservas, advertencias, daciones de fe, constancias, otorgamiento y autorización, con lo

cual el notario no puede obviar ninguno de estos elementos pero si ajustarlos al instrumento para que cumpla cabalmente.

Finalmente, las escrituras relacionadas a inmuebles como lo señala de forma concordante los artículos 450 y 459 del Código Civil y siendo un acto con efecto registral según se explicó anteriormente, deben ser inscritas en el Registro Propiedad Inmueble pero necesariamente debe de indicarse la información atinente a la misma como la provincia y el número de finca, su naturaleza, medida, situación, colindancia e inclusive plano catastrado de ser requerido, en otras palabras de forma análoga a los comparecientes es la identificación del objeto con “sus calidades” como lo describe el artículo 88 del Código Notarial.

Continuando con otros elementos que como notario se deben tener presentes para el correcto ejercicio profesional se encuentra toda la reglamentación que brinda la Dirección Nacional de Notariado, mismos que señalan expresamente la función notarial ya señalada anteriormente, como potestad dada por el Estado, bajo la cual se brinda la asesoría y plasma la voluntad del usuario mediante la rogación para dar por válido un acto, tal como se desprende del artículo 2 de los **Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial**.

La actuación por rogación de acuerdo al artículo 3 de dichos Lineamientos, deben ser en el marco de la legalidad y en concordancia al 33 del Código Notarial esto por cuanto nuestra accionar es a instancia de parte (el usuario), salvo que se considere o exista una causa real fundada para eximirse de dicha prestación.

Lo que respecta al cobro de honorarios de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 7 no puede ser de otra forma que como se ha establecido por el artículo 166 del Código Notarial y el Arancel, en aras de evitar la especulación, la competencia desleal y otras conductas contrarias al buen proceder profesional.

Como se dijo, ante el numeral 21 de los Lineamientos, los notarios deben contar con los archivos de referencia y de copias de instrumentos públicos, estipulación lo cual es concordante con el 47 y 48 del Código Notarial, adicionando que dicha compilación puede ser física o digital.

También se señala en el artículo 29 que el uso de mecanismos de seguridad como sellos que deben estar debidamente registrados y boletas este ya en desuso dado la entrada en función de la Ventanilla Digital en el Registro Nacional.

En cuanto al papel de seguridad este se utiliza según se requiera para el acto de acuerdo a lo estipulado reproducen el contenido protocolar y deben plasmarse en papel de este tipo. No

obstante, el artículo 30 indica que el papal es personal y exclusivo por lo que la autorización y entrega solo será al notario al día en sus obligaciones., es decir es un acto personalísimo, que el notario debe gestionar en caso de requerirlo. Además, delimita la cantidad de líneas a 30.

De igual forma, se encuentran los **Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense, Reglamento número 2 del año 2014**, conformada por un gran número de principios, no obstante, pese a que todos son vinculantes, se hace mención de los más acordes para el caso particular. En primer término, los Principios Universales de: 1) **Probidad u honestidad**, que supone se trata de un profesional recto, de una conducta intachable, honesto, integro en todos los ámbitos que se desarrolla y 2) **Ciencia y conciencia**: que supone un actuar ético en función de su conocimiento y ejercicio profesional desplegado en acopio del mismo.

El segundo lugar los Principios específicos de a) **Veracidad**: al consignar siempre la verdad en los instrumentos que se otorguen, verificarla y entender que desean los usuarios, b) sirviendo como **Controlar integral de la Legalidad**: ya que consecuentemente debe autorizar los actos que la ley permite y generar los respectivos instrumentos, c) la **Asesoría**, d) **Rogación y abstención**, e) **Información**, f) **Transparencia**: que como se ha indicado refieren a brindar una recomendación técnica y jurídica e imparcial para atender las necesidades del usuario en el marco de la ley y actuar bajo solicitud de sus servicios mientras no existe justificación en contrario, informando a las partes adecuadamente sobre todo lo relacionado al servicio incluido su costo e de igual manera, estos concordantes con el artículo 6 y 36 del Código Notarial y 3, 7 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, g) **Diligencia**, h) **Deber de modelación del acto notarial** e i) **Actuación notarial con efectos registrales**: implica en realizar una prestación del servicio oportuna, siendo responsable de forma y contenido del documento para se ajuste a la voluntad de las partes y la posterior tramitación diligente de los documentos registrables para evitar perjuicios de alguna índole al usuario, lo que resulta concordante con los artículos 33, 34, 39, 40, 81, 83 y 84 del Código Notarial y 2 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial y j) **Cobro de Honorarios**: procediendo con el mismo de la forma establecida en concordancia con el artículo 7 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial.

Finalmente, siendo que las actuaciones notariales que se pretenden en el presente caso responden a documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad, no se puede dejar por fuera las Guías de Calificación Registral de los Registros Inmobiliario y de Personas, que si bien puede decirse no goza de algún rango jerárquico en nuestro ordenamiento, si tiene como objeto ser un

instrumento de consulta, donde los notarios y usuarios en general puede informarse sobre los trámites registrales, pues ahí están expuestos de manera clara los elementos que van a ser calificados o revisados por el funcionario registrador de dicha institución que necesariamente deben ser concordantes con los documentos presentados, de manera que una vez verificado su cumplimiento se proceda con su inscripción y por ende dar publicidad registral al acto.

En ese sentido, la **Guía de Calificación Registral Bienes Inmuebles** como tal describe lo concerniente a los trámites registrales relacionados con este tipo de propiedades y donde debemos dirigirnos propiamente a los apartados de compra-venta y donación, eventualmente de interés de acuerdo al caso en estudio. Con respecto a la compra-venta señala lo concerniente a la capacidad del sujeto físico y jurídico en relación los artículos 81, 83, 84 y 88 que como se dijo trata sobre la escritura, lo relacionado a la comparecencia, las representaciones de ser el caso y las citas (tomo y asiento de inscripción) junto a la descripción del bien del Código Notarial. También nos refiere a los numerales 1253 y 1263 el primero sobre facultades de apoderado generalísimo y el segundo que establece que la actuación del mandatario – mandante deben contar con la aprobación sociedad), asimismo, respecto a los elementos específicos de acuerdo al 270, 450 y 460 en relación a la copropiedad, que sea escritura pública y que indique los datos que el Registro publicitará. Lo mismo sucede en el caso de la donación con referencia a los artículos 1008 y 1399, pues debe contar la aceptación del donatario o el contrato de donación, todos los anteriores del Código Civil, así como el artículo 30 de la Ley 6545 o Ley del Catastro Nacional respecto que necesariamente el inmueble debe tener plano (Guía de Calificación Registral Bienes Inmuebles, 2024, p.21).

De igual manera, se señala lo referente al artículo 2 inciso b), de la Ley 4564 Ley de Aranceles, en cuanto al correcto pago de timbres y derechos según sea el acto, partiendo del valor acordado en caso de venta o de la estimación de la cuantía si fuese una donación. Así como el artículo 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional concordante con el artículo 88 del Código Notarial y finalmente los artículos 64 y 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público, que refieren a si el acto cuenta con la participación de varias partes ejecutando la trasmisión sea por venta o donación el cual también es concordante con los artículos 260 y 470 del Código Civil. Finalmente, ya que como se ha señalado la presentación del testimonio al Registro ahora se hace mediante la Ventanilla Digital el documento debe ajustarse a la Circular DGL-004-2024 emitida por la Dirección General del Registro Nacional, que indica la obligatoriedad de indicar los números de

enteros ligados a este en actos inscribibles en la casilla creada al efecto, por tanto dejándose de hacer como hasta ese momento mediante consignación en notas, razones notariales o apoyados en otros elementos como por ejemplo copia de enteros o especies fiscales adheridas (Guía de Calificación Registral Bienes Inmuebles 2024, p.12).

Por otra parte, en la **Guía de Calificación Registral del Registro Personas Jurídicas**, vamos a encontrar lo referente a los trámites de sociedades. Es por ello que dado el objeto del servicio solicitado en el caso también corresponde a una actuación relacionada se debe tomar en consideración el apartado sobre las protocolizaciones se nos señala elementos tales como el pago de timbres y derechos según artículo 2 de la Ley 4564 Ley de Aranceles, muy importante cumplir con sus obligaciones sociales ante la CCSS artículo 74 de la Ley 17, FODESAF Ley 5662 artículo 22, encontrarse al corriente con pago de la Ley 9428 impuesto a las personas jurídicas y como se indicó anteriormente ya que ahora los documentos presentados por Ventanilla Digital ajustarse a la Circular DGL-004-2024. (Guía de Calificación Registral de Personas Jurídicas, 2024, p.109).

Ahora bien, de manera más específica hace referencia a varios actos como los nombramientos, donde se debe brindar las calidades completas, puesto y el tiempo que lo ocupará, haciendo constar su aceptación concordante artículo 18 Código Comercio incisos 12 y 13. De igual forma, si es se hace aumento del capital social debe actuarse igual que al constituir una sociedad al tenor del artículo 30 del mismo Código, pero si se disminuye requiere publicar edicto antes por tres veces en La Gaceta e informado bajo fe notarial antes de que se inscriba, situación concordante con los artículos 19 y 31 del Código mencionado, además debe consignando el pago del mismo, según numerales 19 y 22 Código Comercio y Circulares 014-98 y 021-98). Finalmente, debe al día en la declaración ante el registro de transparencia y beneficiarios finales, Ley 9416. (Guía de Calificación Registral de Personas Jurídicas, 2024, p.109).

De esta manera, éstas Guías constituyen en importante apoyo respecto de las formalidades y requisitos respecto a las obligaciones sociales y tributarias, ya que como parte de la asesoría debe verificar cuales forma parte del acto que se solicita de manera que el documento rogado sea reflejo de la necesidad del usuario (Guía de Calificación Registral de Personas Jurídicas, 2024, p.110).

Análisis Jurídico y Argumentación

En esta sección se procederá con la justificación en relación de los actos a realizar en apego del marco jurídico que le es vinculante, en apoyo de doctrina y jurisprudencia, que como tal permiten brindar a los usuarios el o los escenarios que se ajustan a sus requerimientos.

De esta forma, la actuación de los notarios pasa por varias etapas siendo estas: la fase asesora, la fase redactora, la fase legitimadora y la fase post escrituraria, las cuales tienen como fin dar cumplimiento a las necesidades de los usuarios de acuerdo al caso asignado.

Fase de Asesora

El día de hoy martes 19 de noviembre de 2024, se recibe llamada telefónica en horas de la tarde por parte del señor Alberto Musmani Rojas, quien indica está requiriendo los servicios de un profesional en notariado a fin de ser asesorado en relación a trámites relacionados con el traspaso de un inmueble libre de gravámenes y anotaciones, que está ubicado en Pavones de Puntarenas, a diez minutos de la playa y que tiene en copropiedad por partes iguales con su socio, ya que desean traspasarlo a una sociedad que ambos constituyeron hace seis años, la cual según señala se encuentra a derecho en todo lo que corresponde, además, han pensado aprovechar el momento para hacer la modificación del nombre y representación de dicha sociedad, ya que ahorita solo su socio es apoderado generalísimo sin límite de suma y quieren ahora sea de forma conjunta.

En ese sentido, se procede a indicarle al usuario que, en aras de brindar una correcta asesoría tanto a él como a su socio, lo primero es reunirse en la oficina abierta al efecto por el suscrito, lo cual es concordante con lo señalado en los artículos 6 y 34 incisos a) y f) del Código Notarial ya descritos anteriormente, pues es requerido para la prestación del servicio, así como la aplicación de los lineamientos notariales y demás normativa dispuesta por el Código mismo que incorpora los principios de imparcialidad dando la misma orientación a todas las partes intervinientes, el deber de asesorar pues bajo dicho paradigma no es simplemente actuar por rogación y “hacer lo que el usuario quiere” y el deber de adecuar la voluntad de los usuarios al ordenamiento jurídico, por tanto, instruirle si lo que desea es posible y legal, así como cual es la mejor vía para resolver sus requerimientos.

Tal es la trascendencia de esta función que la Sala Constitucional se ha pronunciado a respecto sobre las diferencias funcionales entre notario y abogado señalando:

Del Notario debe exigirse, entonces, contrariamente a lo que sucede en caso del abogado, que sea neutral, objetivo, y que actúe dando fe de lo que en su presencia se acordó en beneficio de las partes que comparecen ante él y no de una sola de ellas. (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Voto N° 649-93 de las 14:45 horas del 9 de febrero de 1993.)

Esto por cuanto, proceder de esta forma permite desarrollar una comunicación más fluida y directa en donde los usuarios puedan exponer con una mayor amplitud los actos que desean realizar, al mismo tiempo les permita consultar y aclarar dudas que puedan tener sobre la tramitación y documentos necesarios. A su vez faculta al notario para poder cuestionarlos sobre diferentes aspectos que permiten recabar información y reunir la documentación necesaria que debe ser verificada, por lo que hecho esto, se puede verter un criterio sobre lo solicitado y se explica con la mayor claridad posible como se va a proceder, que tipo de instrumento se propone y sus efectos dependiendo de lo decidan los usuarios recibida la recomendación.

Por lo que continuando con el caso en estudio dado que se requiere la realización de actos precartularios, para los cuales se requiere información adicional para tener certeza que no hay ninguna situación que pueda interferir con la adecuada prestación del servicio y algunos documentos, de forma que le solicita brinde las calidades de él y su socio, es decir, nombre completo, número de identificación, estado civil, dirección exacta y ocupación. Asimismo, le requiero el nombre de la sociedad, su identificación (cédula, pasaporte, dimex), el nombre que están proponiendo para cambio, el número de matrícula del inmueble que se traspasaría y constancia pago impuestos municipales, a lo que indica: “Mi nombre Alberto Musmani Rojas, cédula 1-0152-0815, casado una vez, empresario, vecino de San Antonio de Desamparados en Residencial Las Rotondas casa 74 y mi socio Alonso Solís Martínez, cédula 3-0189-0244, soltero, administrador de empresas, vive en San Vicente de Moravia, 100 sur de la sucursal del BAC San José, casa esquinera color terracota mano derecha. La sociedad se llama LAS OLAS AZULES S.A., cédula jurídica 3-101-123654 y tiene un capital social de cien mil colones, con diez acciones de diez mil colones de la cual ambos son propietarios por partes iguales, el nombre que quisieran

es TYPICAL SUNSET PAVONES S.A., el numero de la propiedad es P-12345-001 y 002 y con los impuestos municipales al día”. Finalmente, se le indica que se requiere a la cita que se le otorgará ambos deben presentar sus documentos de identidad vigentes y en buen estado con su copia, una certificación de personería jurídica actual de la sociedad y el libro de Actas de Asamblea de Socios con el acta indicada por el señor Musmani Rojas debidamente asentada y firmada, asimismo la constancia de pago de impuestos municipales al día. Así las cosas, se le solicita de ser posible pudiese remitir los documentos previamente de manera digital para verificarlos para lo cual se le indica un correo electrónico y minutos después es recibida parte de lo solicitado.

Ahora bien, con la información recibida por parte del usuario se procede a verificar la misma iniciando por la consulta en el sitio web del Registro Civil www.tse.go.cr en la sección Consultas Civiles, ingresando los números de cedula del señor Solís Martínez y Musmani Rojas, pudiéndose observar que la misma coincide en cuanto al nombre completo, el número de identificación y estado civil, dejando impresas ambas.

Seguidamente se hace la consulta en la página del Registro Nacional www.rnpdigital.com, donde se pueden revisar varias cosas, la primera en el apartado Índice de Personas Jurídicas, se corrobora que la sociedad LAS OLAS AZULES S.A. efectivamente este inscrita, a su vez se puede realizar la consulta en el mismo apartado si la utilización del nombre TYPICAL SUNSET PAVONES S.A. es viable y se constata puede ser utilizado pues no interfiere con otra sociedad, la segunda en sección Índice de Personas Físicas, se observa que su personero el señor Solís Martínez figura con un nombramiento vigente en la sociedad dicha y por último el sección Registro Bienes Inmuebles se revisa la finca P-12345 que presenta 2 derechos el 001 a nombre del señor Solís Martínez y el 002 cuyo propietario es el señor Musmani Rojas y observando que ambos derechos se encuentran libres de anotaciones y gravámenes, resultando por tanto, que son copropietarios coincidiendo con lo indicado, se imprime dicha información.

Otro aspecto a considerar, es que la sociedad LAS OLAS AZULES S.A. se encuentre al día con sus obligaciones tributarias y sociales, ya que es un requisito que se verifica como parte del proceso de inscripción registral, según se evidencio al referirse a las Guías de Calificación. Dicha consulta, se realiza el sitio del Ministerio de Hacienda atv.hacienda.go.cr/ATV/frmConsultaSituTributaria.aspx, - Consulta Situación Tributaria donde se ingresa el nombre de la sociedad o número de cédula jurídica que se está verificando, se observa está registrada y se despliega la información correspondiente de dicha entidad, donde se aprecia

que en cuanto a las obligaciones tributarias no se encuentra omisa ni morosa por consiguiente está al día con dicha entidad, no cumplir cancela presentación del documento impidiendo su inscripción registra.

Por otra parte, en el sitio web del Banco Central – Central Directo, <https://www.centraldirecto.fi.cr/spa/privado/Bccr.Inicio.V2.Boletin.SPA/#/inicio>, se ingresa en la sección Personas – Funcionalidad para notarios, ya dentro se Accesa a Registro de Transparencia – Consulta Notarial, se coloca el número de cédula jurídica y con ello se observa su cumplimiento y obtiene una constancia que se imprime, igual que lo indicado en el párrafo anterior no cumplir cancela presentación del documento impidiendo su inscripción registral

Por último, la verificación de la personería jurídica, la cual se observa fue emitida el pasado 30 de noviembre, por tanto, goza de vigencia. Asimismo, se aprecia que el señor Solís Martínez, figura como presidente de la sociedad mencionada y nombramiento se encuentra activo desde 2019 hace 6 años. Finalmente, en cuanto al objeto de la sociedad se destaca que señala expresamente que la entidad puede recibir donaciones, lo que abre la posibilidad para que el acto traslativo de dominio sea por dicha vía.

De esta forma le realización de este estudio previo permite que el notario cuente con certeza respecto de las manifestaciones previas del usuario, como su identidad, la copropiedad, la existencia de la sociedad y su nombramiento, la existencia de la finca en derechos sin gravámenes ni anotaciones, entre otros, con lo cual se puede ir formando un criterio sobre posibles escenarios e instrumentos que se adecuen a las necesidades de los usuarios.

El día jueves 21 de noviembre de 2024 a las 9:10 am, se apersona a la oficina los dos señores quienes se identifican como Alonso Solís Martínez y Alberto Musmani Rojas, e indican que vienen para poder conversar con el suscrito y que les asesore respecto de los trámites que el segundo comentó vía telefónica y que requieren realizar el día de hoy, de manera que nuevamente se solicita reiteren lo indicado vía telefónica para luego brindarles el respectivos criterio y acto seguido realicen las respetivas consultas.

En función de lo anterior, se procede a explicarles a los señores Solís Martínez y Musmani Rojas, que de acuerdo a lo que indican se está en presencia de dos actos diferentes: uno propio del Registro de Bienes Inmuebles como lo es el traspaso de la finca y el segundo para el Registro de Personas Jurídicas al tratarse de dos cambios al pacto constitutivo de la sus sociedad, de modo que ambos responden a actos protocolares con efectos registrales, es decir, de acuerdo al artículo 33

del Código Notarial se trata de escrituras publicas que deben ser asentadas en el protocolo firmadas por ellos y autorizada con las debidas formalidades según cada contrato y porque además, los artículos 450 y 466 del Código Civil y 235 del Código Comercio, así como el Registro Nacional de la Propiedad en sus Guías de Calificación expresamente lo solicitan que se haga de esta manera para poder ser inscritos en el respectivo Registro. De esta manera, se les indica que al tenor del artículo 480 del Código Civil, una vez sea autorizado el convenio de traspaso desde ese momento la propiedad del inmueble le corresponde a la sociedad, independientemente del trámite de inscripción, por lo que ante terceros tendrá efecto a partir de recibir publicidad registral, es decir, que públicamente se informa sobre la titularidad de del bien. De manera similar aplica para las modificaciones de la sociedad que a lo interno conocerán, pero hasta tanto no se publicite registralmente la vigencia de los cambios ante terceros no tendrá ningún peso.

Continuando con la asesoría, como el artículo 34 del Código Notarial lo dispone sobre las competencias notariales, se hace la observación a los usuarios que en cuanto al orden de ejecución de los actos a realizar, ya que efectivamente se pueden hacer en ese orden tal cual lo solicitan, no obstante, lo correcto es hacerlo en orden inverso, en otras palabras, primero la modificación de estatutos y luego el traspaso con lo cual estarían ahorrando el tener que requerir una escritura adicional para rectificar el nombre de la sociedad pues figuraría como propietario LAS OLAS AZULES S.A., en lugar de TYPICAL SUNSET PAVONES S.A., significando no solo un acto innecesario, sino que a su vez les generaría un gasto no requerido.

Ahora bien, en cuanto a la modificación de los estatutos de la sociedad dicho requerimiento necesariamente debe fundarse en una asamblea extraordinaria de socios de acuerdo al artículo 156 del Código de Comercio, que al efecto realice la entidad jurídica que se encuentre plasmada y firmada en el libro de actas de asamblea de socios, de acuerdo al 252 del mismo cuerpo normativo. Lo anterior se cumple de acuerdo al acta número tres remitida previamente por el señor Musmani Rojas y que en ese monto exhibe el libro de actas en la cual se encuentra legalizado y propiamente el acta número tres está asentada en los folios 3 y 4, debidamente firmada por el y secretario, en la misma se indica que el señor Solís Martínez fue encomendado para realizar comparecencia ante notario de su elección.

Asimismo, se procede a indicar que con la demás información suministrada se pudo constatar que la sociedad está en orden respecto a su vigencia y nombramiento del señor Solís Martínez, con sus obligaciones tributarias y sociales, así como el Registro de Transparencia y

Beneficiarios Finales, por tanto, se puede proceder. El señor Solís Martínez consulta si requiere de algún otro documento y si es posible realizar la escritura este mismo día, a lo que se le indica que propiamente para este acto que, siendo él la persona autorizada por la sociedad solamente restaría verificar su comparecencia a través de la debida identificación, por lo cual se les indicó apersonarse con su documento de identidad vigente y en buen estado, además, ya que su capacidad queda validada por el acta y la personería jurídica que lo señala como representante legal según lo establece los artículos 39 y 40 del Código Notarial y 36 del Código Civil, efectivamente se puede ejecutarse de inmediato.

Por otra, parte sobre el segundo acto al corresponder a la disposición de un bien refiere al derecho de su propietario de poder disponer de la cosa de forma total o parcial hacia un tercero.

En el caso que nos ocupa los usuarios Solís Martínez y Musmani Rojas según el Registro Inmobiliario son los propietarios de los derechos 001 y 002 correspondiente a un medio en la finca P-12345 cada uno. De esta manera se les explica a los señores que dicha situación corresponde efectivamente a la figura de copropiedad como lo indica el segundo, lo cual tal como lo expone Brenes Córdoba (1981):

En ciertas ocasiones y debido a diferentes causas, el derecho de propiedad respecto a una cosa, en vez de corresponder a una sola persona, pertenece a dos o más. Esta mancomunidad de intereses en un mismo objeto -cuando ella no implica compañía o asociación sino simples relaciones de comunidad- es lo que recibe el nombre de copropiedad o condominio. Cuando eso ocurre, la parte de cada copartícipe no es una porción determinada del objeto, sino una fracción ideal, un derecho en el conjunto. De ahí que mientras la comunidad exista, ninguno de los condueños puede vender o gravar parte determinada de la cosa común (p. 47).

Siendo, así el derecho sobre la propiedad les corresponde a ambos, de forma que su participación en el contrato es debido a su facultad de disponer del derecho respectivo que les pertenece como copropietario. Por lo cual su actuación para comparecer se valida a través de la debida identificación, con la cédula de identidad vigente y en buen estado que se les solicito trajesen para el acto en calidad personal. Igualmente, dado que este acto como se dijo debe

verificarse después de que se realice la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas de la modificación de los estatutos, pues como lo establece el artículo 22 del Código Comercio sus efectos legales ante terceros depende de la publicación del edicto e inscripción, por tanto, su comparecencia necesariamente sería en calidad de apoderados generalísimos sin límite de suma de manera conjunta, por lo cual se requería contar con la personería jurídica actualizada que los señala como representantes legales, según lo establece los artículos 39 y 40 del Código Notarial y 36 del Código Civil.

Ante esta situación, el señor Musmani Rojas preguntó si es la única posibilidad y si no se podía “hacer de corrido” luego de la otra escritura y dejarlo firmado de una vez. Con lo cual se le expone a ambos que el acto se podría realizar fundado en los documentos existentes por cuanto consta la voluntad de la sociedad de cambiar su denominación y representación, no obstante, no se podría firmar hoy, ya que para el suscrito notario contraviene el artículo 2 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial y los principios deontológicos notariales que son las reglas éticas y morales que rigen el ejercicio, al no realizar una actuación honesta en apego de los conocimientos técnicos y su aplicación, así como que no se estaría expresando verazmente lo indicado en el instrumento faltando entonces al deber de asesorar correctamente y brindar una autorización de un documento que de momento no se ajusta al ordenamiento jurídico por tanto, también sería contrario a la fe pública y sus efectos de acuerdo a los artículos 30, 31, así como sus capacidades, comparecencia y representación según los artículos, 40, 83 y 84, todos del Código Notarial y 36 Código Civil, de forma tal que se les indica que al colocar su firma estarían actuando de forma contraria a la verdad. Por lo que actuando en calidad de asesor legal se recomienda proceder de esa forma para que la escritura cumpla con la normativa legal vigente de forma correcta. A los cual ambos usuarios consienten sea según lo recomendado.

Determinado lo anterior, existe otro elemento a definir y este es la causa adquisitiva ya que únicamente indican que desean traspasar sus derechos a la sociedad que les pertenece, de modo que se consulta si tienen dicho aspecto definido a lo que el señor Solís Martínez indica que ellos habían pensado en hacerlo por donación, pero desconocen si es posible hacerlo o si necesariamente debe ser una compra-venta. Ante se consulta se les indica que dada la naturaleza mercantil de la sociedad y su objeto normalmente la mismas deben de ser de tipo onerosa, es decir, con un costo en relación a una fijación de un precio de venta porque ya la cosa o inmueble ya está plenamente definido, según los artículos 1049 y 1056 del Código Civil y 438 y 439 del Código de Comercio.

Ahora bien, en la personería que se había remitido inicialmente le logra apreciar que dentro del objeto de la sociedad se señala que la entidad podrá recibir donaciones, lo que facultaría el poder realizar el instrumento bajo una causa adquisitiva gratuita partiendo de una estimación para el acto, actuando bajo los artículos 1394, 1399 y 1404 del Código Civil, razón que hace que deban tomar una determinación de cual forma de transmisión sería y acuerdan sea vía donación. Quedando el acto pendiente y acordando cita para su realización tentativamente el 29 de noviembre a las 10:00 am.

Fase de Redactora y Legitimadora

En este apartado lo que corresponde es propiamente la preparación del o los instrumentos notariales requeridos, para adecuar la voluntad de las partes en apego del marco normativo para que surtan los efectos correspondientes en este caso registrales.

Para el caso particular, siendo que son dos documentos los que se deben preparar a solicitud de los usuarios y los cuales deben ser incorporados en el protocolo de acuerdo a los numerales 79 a 81 del Código Notarial, se puede decir que contará de dos partes que sería una primera avocada a la escritura para Registro Mercantil antes referida que será otorgada y legitimada seguidamente y una segunda instancia donde se preparará la escritura de traspaso del inmueble para que esté lista una vez se cumpla con lo detallado en el punto anterior.

Así las cosas, se confecciona el instrumento, que consiste en una protocolización de una asamblea, que al tratarse de una modificación debe ser en escritura pública, de la cual debe publicarse un edicto y estar inscrita para surtir efectos, convocada legalmente, misma que es general, del tipo extraordinaria que busca modificar el pacto constitutivo, que parte de un acta debidamente asentada en el libro respectivo, de acuerdo a los artículos 19, 22, 152, 153, 156 inciso a) y 174 del Código Comercio, de esta forma la sociedad esta facultada a cambiar la denominación social mediante este mecanismo pues es una disposición libre siempre el cuando no interfiere con otra sociedad existente e igualmente respecto de la representación que puede en virtud de dicha modificación al pacto social donde se confiere las potestades bajo una actuación conjunta, al tenor de los artículos 103 y 182 del mismo Código. Para ello ha de consignarse el número de escritura, nombre del suscrito y dirección de oficina, seguido de las calidades del compareciente Solís Martínez y su representación, quien fue autorizado por el acta que se transcribe, se incluyen las

advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento, se lee en voz alta, para tener certeza que el documento se ajusta con lo solicitado por los usuarios, de manera que indiquen su consentimiento se procede a imprimir y a estampar la firma del compareciente y la del notario para dar el instrumento por autorizado o legitimado, con lo cual se dota de fe pública y sus respectivos efectos.

Fase Post escrituraria

En primera instancia según los artículos 47 y 48 del Código Notarial y 21 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, se procede con el archivo de los documentos requeridos para el acto, junto con la copia de instrumento para respaldo de la actuación notarial y se continua con el cobro de los timbres, derechos para el trámite registral y los honorarios respectivos por el servicio y los usuarios se retiran, para regresar según lo convenido.

Por último, se prepara el testimonio que constituye una transcripción de la escritura agregando un cierre o engrose donde se indica la transcripción de firmas, si la transcripción es fiel y exacta o conducente lo que significa es parte de ella (artículo 77 del Código Notarial) del instrumento numero “x”, folios del protocolo donde se asienta, señalamiento de consentimiento, numero de testimonio expedido y la firma del notario, junto a la indicación donde se hace constancia del pago de timbres y derechos, así como el envío de la publicación del edicto respectiva.

Posteriormente de acuerdo con el numeral 79 del Código Notarial, concordante con el artículo 235 del Código Comercio, se hace la presentación en el Registro de Personas mediante documento digital firmado con firma digital y sello de tiempo en el sitio web <https://www.rnpdigital.com/VentanillaDigital/xhtml/sesion/index.xhtml> denominado Servicio de Ventanilla Digital en el cual se le debe estar inscrito para poder realizar el trámite y obtener las respectivas citas, es decir, tomo que corresponde al año en curso y asiento que es el numero único asignado para la referencia de la gestión.

Ahora bien, una vez inscrita la escritura presentada al Registro de Personas Jurídicas y por tanto ya constando las modificaciones de manera pública en la ahora denominada TYPICAL SUNSET PAVONES S.A., se informa a los usuarios al respecto y se confirma la cita para el

instrumento faltante, entrando, por tanto, a la segunda fase redactora que antes se dijo sería necesaria.

Fase de Redactora y Legitimadora (2)

Así las cosas, se confecciona el instrumento, que consiste en un traspaso de dos derechos que conforman una finca en favor de una sociedad, donde intervienen los usuarios Solís Martínez y Musmani Rojas como comparecientes tanto vendedores a título personal como representantes de la sociedad, que al tratarse de una transmisión debe ser en escritura pública, a solicitud del interesado, para inscribirse en Registro Inmobiliario, expresándose la información referente al inmueble, que surte efecto desde la existencia de convenio, donde los mandatarios reciben el bien en nombre de su representada, correspondiente a la donación del bien aceptándolo, tomando propiedad de la misma, de acuerdo a los artículos 450, 451, 459, 460, 1253, 1399 y 1404 del Código Civil. Para ello ha de consignarse el número de escritura, nombre del suscrito y dirección de oficina, seguido de las calidades de los comparecientes Solís Martínez y Musmani Rojas de forma personal y además ostentando su representación, para luego indicar lo referente a la descripción del inmueble, la causa traslativa, se incluyen las advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento, se lee en voz alta, para tener certeza que el documento se ajusta con lo solicitado por los usuarios, de manera que indiquen su consentimiento se procede a imprimir y a estampar las firmas de los comparecientes y la del notario para dar el instrumento por autorizado o legitimado, para dotarlo de fe pública y sus respectivos efectos.

Fase Post escrituraria (2)

En primera instancia según los artículos 47 y 48 del Código Notarial y 21 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, se procede con el archivo de los documentos requeridos para el acto, junto con la copia de instrumento para respaldo de la actuación notarial y se continua con el cobro de los timbres, derechos para el trámite registral y los honorarios respectivos por el servicio y los usuarios se retiran, para regresar según lo convenido.

Por último, se prepara el testimonio que constituye una transcripción de la escritura agregando un cierre o engrose donde se indica la transcripción de firmas, si la transcripción es fiel y exacta o conducente lo que significa es parte de ella (artículo 77 del Código Notarial) del

instrumento numero “x”, folios del protocolo donde se asienta, señalamiento de consentimiento, numero de testimonio expedido y la firma del notario, junto a la indicación donde se hace constancia del pago de timbres y derechos, así como el envío de la publicación del edicto respectiva.

Posteriormente de acuerdo con el numeral 79 del Código Notarial, concordante con el artículo 479 del Código Civil, se hace la presentación en el Registro de Bienes Inmuebles mediante documento digital firmado con firma digital y sello de tiempo en el sitio web <https://www.rnpdigital.com/VentanillaDigital/xhtmll/sesion/index.xhtmll> denominado Servicio de Ventanilla Digital en el cual se le debe estar inscrito para poder realizar el trámite y obtener las respectivas citas, es decir, tomo que corresponde al año en curso y asiento que es el numero único asignado para la referencia de la gestión.

Instrumento Notarial

Como se ha indicado, una brindada la asesoría y aclaradas las consultas, consulta se pudo determinar que lo requerido corresponde a dos actos con efectos registrales, por lo que se procede a presentar los instrumentos generados en el orden recomendado a los usuarios, el primero para el Registro de Personas Jurídicas acompañado de los documentos que fueron sustento de la misma escritura de modificación del pacto constiutivo en dos apartados: la razón social y cambio en la representación para que sean ambos socios representantes de manera conjunta.

Posteriormente, se estará colocando el correspondiente al Registro Bienes Inmuebles donde la escritura tiene como objeto trasladar el dominio del bien por parte de sus dueños hacia la sociedad que representan, de igual manera acompañada de los documentos de referencia con los cuales se complementó el servicio brindado.

En ambos casos, con los documentos generados se procura que quede en manifiesto la puesta en práctica de lo aprendido respecto del ejercicio de la actividad notarial, esto en estricto apego de la normativa, los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, reglamento 6 y los Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense, ya que claro se debe ser observante de todo ello en aras de ser un mejor notario cada día y así engrandecer la profesión por medio de n servicio de calidad y responsable.



NO. 2291 279 B4

0 1 4 5 7 m 1 4 1 1 7 1 1

PROTOCOLO

1 **LICDA. KAROL MARCELA RAMÍREZ BONILLA**, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA DIRECCIÓN
2 NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA; **HACE CONSTAR**: Que este es el
3 TOMO número UNO del PROTOCOLO que se autoriza al Notario Público ADOLFO IGNACIO
4 MORALES TORRES, quien también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel
5 oficio, numeradas del uno al doscientos, con el número de serie **DOS MILLONES NOVECIENTOS**
6 **NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE - B4**, las cuales se encuentran sin utilizar y en
7 perfecto estado de conservación. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario
8 extendido por el Banco de Costa Rica número cero cero cero dos seis cero siete dos cero uno cuatro, el
9 cual se Archiva en esta oficina de conformidad con el artículo doscientos cuarenta y ocho del Código
10 Fiscal. – San José, dos de abril del dos mil veinticuatro. **-ÚLTIMA LÍNEA-**



14 NÚMERO UNO - UNO: Ante mí, ADOLFO IGNACIO MORALES TORRES, Notario Público con oficina
15 en Cartago, Cartago, Oriental, frente costado oeste entrada Plaza La Soledad, casa setenta y uno,
16 Comparece: ALONSO SOLÍS MARTÍNEZ, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino en San
17 Vicente de Moravia, cien metros sur de la sucursal del BAC San José, casa esquinera color terracota
18 mano derecha, cédula de identidad tres -cero ciento ochenta y nueve – cero doscientos cuarenta y
19 cuatro, en su condición de Presidente con facultades de Apoderada Generalísima Sin Límite de Suma
20 de la sociedad de esta plaza LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA, con cédula jurídica tres –
21 ciento uno – ciento veintitrés mil seiscientos cincuenta y cuatro, con domicilio social en San José, San
22 Vicente de Moravia, cien metros sur de la sucursal del BAC San José, casa esquinera color terracota
23 mano derecha, sociedad, nombramiento y personería vigente al día de hoy con vista en el Registro
24 Público de la Propiedad sección mecanizada Mercantil bajo el mismo número de cédula jurídica de lo
25 cual doy fe, Y DICE: Manifiesta el señor SOLÍS MARTÍNEZ, que debidamente comisionado al efecto,
26 procedo a solicitar la protocolización en lo literal del **ACTA NUMERO DOS. ASAMBLEA GENERAL**
27 **EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS** de la sociedad LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA, con
28 cédula jurídica tres – ciento uno – ciento veintitrés mil seiscientos cincuenta y cuatro, la cual indica:
29 **“ACTA NUMERO DOS. ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS** de la sociedad
30 LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA, con cédula jurídica tres – ciento uno – ciento veintitrés mil

1 seiscientos cincuenta y cuatro, celebrada en el domicilio de la empresa en San José, San Antonio de
2 Desamparados en Residencial Las Rotondas, casa setenta y cuatro, a las quince horas del veintitrés de
3 noviembre del año dos mil veinticuatro. Presente la totalidad del Capital *Social* se prescinde del trámite
4 de convocatoria previa, se tiene como debida y legalmente instalada esta Asamblea y por unanimidad
5 de votos se toman los siguientes acuerdos: **ARTICULO PRIMERO:** Se acuerda modificar la cláusula
6 primera del pacto constitutivo, para que en lo sucesivo se lea: "CLAUSULA PRIMERA: Que la sociedad
7 se denominará TYPICAL SUNSET PAVONES SOCIEDAD ANONIMA, traducido al español
8 "ATARDECER TÍPICO PAVONES" siendo este un nombre de fantasía, pudiendo abreviarse estas dos
9 últimas palabras S punto A punto." **ARTICULO SEGUNDO:** Se acuerda modificar la cláusula sexta del
10 pacto constitutivo, para que en lo sucesivo se lea: "CLAUSULA SEXTA: Órgano de Administración: La
11 sociedad será administrada por una Junta Directiva compuesta por tres miembros Presidente, Secretario
12 y Tesorero, quienes podrán ser socios o extraños de la sociedad, y serán electos por la Asamblea
13 General y durarán en el cargo todo el plazo social, pudiendo ser reemplazados por cualquier causa sin
14 responsabilidad alguna para la sociedad. Corresponderá al Presidente y al Secretario la representación
15 judicial y extrajudicial de la compañía, actuando de forma conjunta, con facultades de apoderados
16 generalísimos sin límite de suma, conforme a lo señalado en el artículo mil doscientos cincuenta y tres
17 del Código Civil, pudiendo otorgar y revocar poderes, sustituir sus poderes en todo o en parte,
18 reservarse el poder total o parcialmente, revocar sustituciones en todo o en parte y hacer otras de nuevo
19 cuando convenga a los intereses de la sociedad. Podrán abrir cualquier clase de cuenta bancaria y
20 podrán autorizar a terceros para firmar en dichas cuentas. **ARTICULO TERCERO:** Se comisiona al
21 socio Alonso Solís Martínez, cédula tres -cero ciento ochenta y nueve – cero doscientos cuarenta y
22 cuatro, en su condición de presidente de esta sociedad, para que comparezca ante notario de su
23 elección a fin de protocolizar la presente acta en lo literal, para que se le inscriba en el Registro
24 Mercantil. No habiendo más asuntos que tratar, se declara en firme el acuerdo anterior, tomado por
25 unanimidad de votos y se levanta la sesión una hora después de iniciada.". El suscrito notario de fe con
26 vista del Libro de Actas de Asamblea General de Accionista que al efecto lleva la sociedad de lo
27 siguiente: A)- Que a la asamblea asistió la totalidad del capital social, por lo que se prescindió del
28 trámite de convocatoria previa. B)- Que los acuerdos se tomaron por unanimidad, están firmes y el acta
29 se encuentra debidamente asentada en el libro número uno a los folios tres y cuatro en el libro
30 respectivo, legalizado bajo número cuatro cero seis uno cero uno uno dos cuatro cinco uno dos uno por



NO. 2291 279 B4

0 1 4 5 7 m 1 4 1 1 7 1 1

PROTOCOLO

el Registro de Personas Jurídicas y firmada por quienes corresponde. C)- Que el señor ALONSO SOLÍS

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

MARTÍNEZ, de calidades indicadas, fue comisionado comparecer a solicitar la protocolización del acta.

También doy fe, que dicha sociedad se encuentra vigente e inscrita en el Registro de Personas

Jurídicas del Registro Público, bajo el número de cédula jurídica tres – ciento uno – ciento veintitrés mil

seiscientos cincuenta y cuatro, al tomo: dos mil diecinueve, asiento: ciento cincuenta y tres mil

doscientos ochenta D)- Que la sociedad se encuentra al día con sus obligaciones fiscales y sociales y

E)- Que le sociedad se encuentra al día con la presentación del Registro de Transparencia y

Beneficiarios Es Todo. Expido un primer testimonio. Leída esta escritura al otorgante, resulta conforme,

la aprueba, y juntos firmamos en la ciudad en la ciudad de Cartago, a las diez horas del veintiuno de

noviembre del dos mil veinticuatro. -----

NÚMERO DOS - UNO: Ante mí, ADOLFO IGNACIO MORALES TORRES, Notario Público con oficina

en Cartago, Cartago, Oriental, frente costado oeste entrada Plaza La Soledad, casa setenta y uno,

Comparecen: ALONSO SOLÍS MARTÍNEZ, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino en San

Vicente de Moravia, cien metros sur de la sucursal del BAC San José, casa esquinera color terracota

mano derecha, cédula de identidad tres -cero ciento ochenta y nueve – cero doscientos cuarenta y

cuatro y ALBERTO MUSMANI ROJAS, mayor, casado una vez, empresario, vecino de San Antonio de

Desamparados en Residencial Las Rotondas, casa setenta y cuatro, cédula de identidad uno – cero

ciento cincuenta y dos – cero ochocientos quince, ambos en su condición personal y además como

Presidente y Secretario con facultades de Apoderados Generalísimos Sin Límite de Suma de la

sociedad de esta plaza TYPICAL SUNSET PAVONES SOCIEDAD ANONIMA, con cédula jurídica tres –

ciento uno – ciento veintitrés mil seiscientos cincuenta y cuatro, con domicilio social en San José, San

Vicente de Moravia, cien metros sur de la sucursal del BAC San José, casa esquinera color terracota

mano derecha, sociedad, nombramiento y personería vigente al día de hoy con vista en el Registro

Público de la Propiedad sección mecanizada Mercantil bajo el mismo número de cédula jurídica de lo

cual doy fe, Y DICE: Manifiestan los comparecientes señor SOLÍS MARTÍNEZ y MUSMANI ROJAS, en


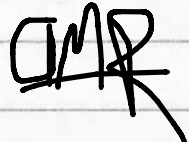
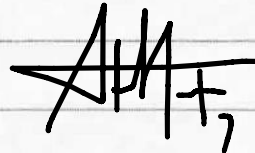
su condición personal, que son dueños de un derecho a un medio en la finca Partido de PUNTARENAS

folio real matricula UNO DOS TRES CUATRO CINCO – CERO CERO UNO Y CERO CERO DOS;

Naturaleza: Terreno para la agricultura y ganadería con una casa, Situada: Distrito Uno Golfito, Cantón

Trece Golfito de la provincia de Puntarenas; Linderos: Norte: JUAN SOTO TREJOS, Sur: MIGUEL

1 CEDEÑO y RIO NUEVO, Este: RIO NUEVO y Oeste: RIO NUEVO; Mide: Cuatrocientos setenta y seis
2 mil ciento setenta y nueve metros con dieciocho decímetros cuadrados; Plano catastrado: P – cero cero
3 cinco cero dos ocho ocho – mil novecientos noventa y nueve. SEGUNDO: Que en este acto los señores
4 SOLÍS MARTÍNEZ y MUSMANI ROJAS, le donan sus respectivos derechos a un medio en la finca del
5 inmueble antes descrito, libre de gravámenes y anotaciones, la donación que es aceptada por los
6 señores SOLÍS MARTÍNEZ y MUSMANI ROJAS en nombre de su representada. Se estima la donación
7 en la suma de cincuenta mil colones para efectos fiscales. El suscrito notario da fe que el inmueble que
8 se está donando se encuentra con los impuestos y servicios municipales al día, así como estar al
9 corriente con sus obligaciones tributarias y sociales, todo esto con vista de las constancias aportadas y
10 consulta a los sistemas mecanizado de las entidades que se anexan al protocolo de referencias como
11 respaldo. Es Todo. Expido un primer testimonio. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme,
12 la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad en la ciudad de Cartago, a las diez horas treinta minutos del
13 veintinueve de noviembre del dos mil veinticuatro. -----
14

15   



Lic. Adolfo Morales Torres.

Abogado y Notario – Cartago, Costa Rica.

Email: amoralestorres7@gmail.com / Cel: 7010-9093

3 0 3 7 0 0 4 4 8

NÚMERO UNO - UNO: Ante mí, ADOLFO IGNACIO MORALES TORRES, Notario Público con oficina en Cartago, Cartago, Oriental, frente costado oeste entrada Plaza La Soledad, casa setenta y uno, Comparece: ALONSO SOLÍS MARTÍNEZ, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino en San Vicente de Moravia, cien metros sur de la sucursal del BAC San José, casa esquinera color terracota mano derecha, cédula de identidad tres -cero ciento ochenta y nueve – cero doscientos cuarenta y cuatro, en su condición de Presidente con facultades de Apoderada Generalísima Sin Límite de Suma de la sociedad de esta plaza LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA, con cédula jurídica tres – ciento uno – ciento veintitrés mil seiscientos cincuenta y cuatro, con domicilio social en San José, San Vicente de Moravia, cien metros sur de la sucursal del BAC San José, casa esquinera color terracota mano derecha, sociedad, nombramiento y personería vigente al día de hoy con vista en el Registro Público de la Propiedad sección mecanizada Mercantil bajo el mismo número de cédula jurídica de lo cual doy fe, Y DICE: Manifiesta el señor SOLÍS MARTÍNEZ, que debidamente comisionado al efecto, procedo a solicitar la protocolización en lo literal del **ACTA NUMERO DOS. ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS** de la sociedad LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA, con cédula jurídica tres – ciento uno – ciento veintitrés mil seiscientos cincuenta y cuatro, la cual indica: “**ACTA NUMERO DOS. ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS** de la sociedad LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA, con cédula jurídica tres – ciento uno – ciento veintitrés mil seiscientos cincuenta y cuatro, celebrada en el domicilio de la empresa en San José, San Antonio de Desamparados en Residencial Las Rotondas, casa setenta y cuatro, a las quince horas del veintitrés de noviembre del año dos mil veinticuatro. Presente la totalidad del Capital *Social* se prescinde del trámite de convocatoria previa, se tiene como debida y legalmente instalada esta Asamblea y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos: **ARTICULO PRIMERO:** Se acuerda modificar la cláusula primera del pacto constitutivo, para que en lo sucesivo se lea: "CLAUSULA PRIMERA: Que la sociedad se denominará TYPICAL SUNSET PAVONES SOCIEDAD ANONIMA, traducido al español “ATARDECER TÍPICO PAVONES” siendo este un nombre de fantasía, pudiendo abreviarse estas dos últimas palabras S punto A punto.” **ARTICULO SEGUNDO:** Se acuerda modificar la cláusula sexta del pacto constitutivo, para que en lo sucesivo se lea: "CLAUSULA SEXTA: Órgano de Administración: La sociedad será administrada por una Junta Directiva compuesta por tres miembros Presidente, Secretario y Tesorero, quienes podrán ser socios o extraños de la sociedad, y serán electos por la Asamblea General y durarán en el cargo todo el plazo social, pudiendo ser reemplazados por cualquier causa sin

responsabilidad alguna para la sociedad. Corresponderá al Presidente y al Secretario la representación judicial y extrajudicial de la compañía, actuando de forma conjunta, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, conforme a lo señalado en el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, pudiendo otorgar y revocar poderes, sustituir sus poderes en todo o en parte, reservarse el poder total o parcialmente, revocar sustituciones en todo o en parte y hacer otras de nuevo cuando convenga a los intereses de la sociedad. Podrán abrir cualquier clase de cuenta bancaria y podrán autorizar a terceros para firmar en dichas cuentas. **ARTICULO TERCERO:** Se comisiona al socio Alonso Solís Martínez, cédula tres -cero ciento ochenta y nueve – cero doscientos cuarenta y cuatro, en su condición de presidente de esta sociedad, para que comparezca ante notario de su elección a fin de protocolizar la presente acta en lo literal, para que se le inscriba en el Registro Mercantil. No habiendo más asuntos que tratar, se declara en firme el acuerdo anterior, tomado por unanimidad de votos y se levanta la sesión una hora después de iniciada.“. El suscrito notario de fe con vista del Libro de Actas de Asamblea General de Accionista que al efecto lleva la sociedad de lo siguiente: A)- Que a la asamblea asistió la totalidad del capital social, por lo que se prescindió del trámite de convocatoria previa. B)- Que los acuerdos se tomaron por unanimidad, están firmes y el acta se encuentra debidamente asentada en el libro número uno a los folios tres y cuatro en el libro respectivo, legalizado bajo número cuatro cero seis uno cero uno uno dos cuatro cinco uno dos uno por el Registro de Personas Jurídicas y firmada por quienes corresponde. C)- Que el señor ALONSO SOLÍS MARTÍNEZ, de calidades indicadas, fue comisionado comparecer a solicitar la protocolización del acta. También doy fe, que dicha sociedad se encuentra vigente e inscrita en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Público, bajo el número de cédula jurídica tres – ciento uno – ciento veintitrés mil seiscientos cincuenta y cuatro, al tomo: dos mil diecinueve, asiento: ciento cincuenta y tres mil doscientos ochenta D)- Que la sociedad se encuentra al día con sus obligaciones fiscales y sociales y E)- Que le sociedad se encuentra al día con la presentación del Registro de Transparencia y Beneficiarios Es Todo. Expido un primer testimonio. Leída esta escritura al otorgante, resulta conforme, la aprueba, y juntos firmamos en la ciudad en la ciudad de Cartago, a las diez horas del veintiuno de noviembre del dos mil veinticuatro. -----

----- ILEGIIBLE. ----- Lic. ADOLFO IGNACIO MORALES TORRES. -----

---- LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO UNO – UNO, VISIBLE AL FOLIO UNO FRENTE DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU

ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO
ACTO DE OTORGARSE LA MATRIZ.-

ADOLFO
IGNACIO
MORALES
TORRES
(FIRMA)

Firmado
digitalmente por
ADOLFO
IGNACIO
MORALES
TORRES (FIRMA)
Fecha: 2024.11.21
14:20:28 -06'00'



Lic. Adolfo Morales Torres.

Abogado y Notario – Cartago, Costa Rica.

Email: amoralestorres7@gmail.com / Cel: 7010-9093

3 0 3 7 0 0 4 4 8

NÚMERO DOS - UNO: Ante mí, ADOLFO IGNACIO MORALES TORRES, Notario Público con oficina en Cartago, Cartago, Oriental, frente costado oeste entrada Plaza La Soledad, casa setenta y uno, Comparecen: ALONSO SOLÍS MARTÍNEZ, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino en San Vicente de Moravia, cien metros sur de la sucursal del BAC San José, casa esquinera color terracota mano derecha, cédula de identidad tres -cero ciento ochenta y nueve – cero doscientos cuarenta y cuatro y ALBERTO MUSMANI ROJAS, mayor, casado una vez, empresario, vecino de San Antonio de Desamparados en Residencial Las Rotondas, casa setenta y cuatro, cédula de identidad uno – cero ciento cincuenta y dos – cero ochocientos quince, ambos en su condición personal y además como Presidente y Secretario con facultades de Apoderados Generalísimos Sin Límite de Suma de la sociedad de esta plaza TYPICAL SUNSET PAVONES SOCIEDAD ANONIMA, con cédula jurídica tres – ciento uno – ciento veintitrés mil seiscientos cincuenta y cuatro, con domicilio social en San José, San Vicente de Moravia, cien metros sur de la sucursal del BAC San José, casa esquinera color terracota mano derecha, sociedad, nombramiento y personería vigente al día de hoy con vista en el Registro Público de la Propiedad sección mecanizada Mercantil bajo el mismo número de cédula jurídica de lo cual doy fe, Y DICE: Manifiestan los comparecientes señor SOLÍS MARTÍNEZ y MUSMANI ROJAS, en su condición personal, que son dueños de un derecho a un medio en la finca Partido de PUNTARENAS folio real matricula UNO DOS TRES CUATRO CINCO – CERO CERO UNO Y CERO CERO DOS; Naturaleza: Terreno para la agricultura y ganadería con una casa, Situada: Distrito Uno Golfito, Cantón Trece Golfito de la provincia de Puntarenas; Linderos: Norte: JUAN SOTO TREJOS, Sur: MIGUEL CEDEÑO y RIO NUEVO, Este: RIO NUEVO y Oeste: RIO NUEVO; Mide: Cuatrocientos setenta y seis mil ciento setenta y nueve metros con dieciocho decímetros cuadrados; Plano catastrado: P – cero cero cinco cero dos ocho ocho – mil novecientos noventa y nueve. SEGUNDO: Que en este acto los señores SOLÍS MARTÍNEZ y MUSMANI ROJAS, le donan sus respectivos derechos a un medio en la finca del inmueble antes descrito, libre de gravámenes y anotaciones, la donación que es aceptada por los señores SOLÍS MARTÍNEZ y MUSMANI ROJAS en nombre de su representada. Se estima la donación en la suma de cincuenta mil colones para efectos fiscales. El suscrito notario da fe que el inmueble que se está donando se encuentra con los impuestos y servicios municipales al día, así como estar al corriente con sus obligaciones tributarias y sociales, todo esto con vista de las constancias aportadas y consulta a los sistemas mecanizado de las entidades que se anexan al protocolo de referencias como respaldo. Es Todo. Expido un primer testimonio. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme,

la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad en la ciudad de Cartago, a las diez horas treinta minutos del veintinueve de noviembre del dos mil veinticuatro. -----

----- ILEGIIBLE. ----- ILEGIIBLE. ----- Lic. ADOLFO IGNACIO MORALES TORRES. ----

--- LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO DOS – UNO, VISIBLE AL FOLIO DOS FRENTE DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGARSE LA MATRIZ.-

**ADOLFO
IGNACIO
MORALES
TORRES
(FIRMA)**

Firmado
digitalmente por
ADOLFO IGNACIO
MORALES TORRES
(FIRMA)
Fecha: 2024.11.29
12:17:11 -06'00'



Instrumentos notariales autorizados por el Notario **ADOLFO IGNACIO MORALES TORRES**, en la **SEGUNDA** quincena del mes de **NOVIEMBRE** de dos mil veinticuatro.

Código 28749

TOMO	FOLIOS	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
01	01F A 02F	01	21	10:00	PROTOCOLIZACIÓN DE ACTA	LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA
01	02F A 02V	02	29	10:30	DONACION DE FINCA P - 12345 - 001 Y 002	ALONSO SOLÍS MARTÍNEZ, ALBERTO MUSMANI ROJAS, TYPICAL SUNSET PAVONES SOCIEDAD ANONIMA
-----	-----	-----	-----	-----	-----ULTIMA LINEA-----	-----
						LIC. ADOLFO IGNACIO MORALES TORRES

CARTAGO, DICIEMBRE 05, 2024

ADOLFO IGNACIO MORALES TORRES

Nota: Timbre Archivo Nacional cancelado anualmente

ADOLFO IGNACIO MORALES TORRES

3 0 3 7 0 0 4 4 8

ADOLFO IGNACIO MORALES TORRES

Lic. Adolfo Ignacio Morales Torres
Notario Público
Carné 28749



3 0 3 7 0 0 4 4 8

28749 - 1418643

LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA
Cédula Jurídica No. 3 - 101 - 123654
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS N°1
No. de Legalización: 4061011245121

ACTA NUMERO DOS. / ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS de la sociedad LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA, con cédula jurídica tres – ciento uno – ciento veintitrés mil seiscientos cincuenta y cuatro, celebrada en el domicilio de la empresa en San José, San Antonio de Desamparados en Residencial Las Rotondas, casa setenta y cuatro, a las quince horas del veintitrés de noviembre del año dos mil veinticuatro. Presente la totalidad del Capital *Social* se prescinde del trámite de convocatoria previa, se tiene como debida y legalmente instalada esta Asamblea y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos: **ARTICULO PRIMERO:** Se acuerda modificar la cláusula primera del pacto constitutivo, para que en lo sucesivo se lea: "CLAUSULA PRIMERA: Que la sociedad se denominará TYPICAL SUNSET PAVONES SOCIEDAD ANONIMA, traducido al español "ATARDECER TÍPICO PAVONES" siendo este un nombre de fantasía, pudiendo abreviarse sus últimas palabras SA." **ARTICULO SEGUNDO:** Se acuerda modificar la cláusula sexta del pacto constitutivo, para que en lo sucesivo se lea: "CLAUSULA SEXTA: Órgano de Administración: La sociedad será administrada por una Junta Directiva compuesta por tres miembros Presidente, Secretario y Tesorero, quienes podrán ser socios o extraños de la sociedad, y serán electos por la Asamblea General y durarán en el cargo todo el plazo social, pudiendo ser reemplazados por cualquier causa sin responsabilidad alguna para la sociedad. Corresponderá al Presidente y al Secretario la representación judicial y extrajudicial de la compañía, actuando de forma conjunta, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, conforme a lo señalado en el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, pudiendo otorgar y revocar poderes, sustituir sus poderes en todo o en parte, reservarse el poder total o parcialmente, revocar sustituciones en todo o en parte y hacer otras de nuevo cuando convenga a los intereses de la sociedad. Podrán abrir cualquier clase de cuenta bancaria y podrán autorizar a terceros para firmar en dichas cuentas. **ARTICULO TERCERO:** Se comisiona al socio Alonso Solís Martínez, cédula tres -cero ciento ochenta y nueve – cero doscientos cuarenta y cuatro, en su condición de presidente de esta sociedad, para que comparezca ante notario de su elección a fin de

LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA
Cédula Jurídica No. 3 - 101 - 123654
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS N°1
No. de Legalización: 4061011245121

protocolizar la presente acta en lo literal, para que se le inscriba en el Registro Mercantil. No habiendo más asuntos que tratar, se declara en firme el acuerdo anterior, tomado por unanimidad de votos y se levanta la sesión una hora después de iniciada.


Presidente


Secretario



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE PERSONERIA JURIDICA
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1012754-2024
PERSONA JURIDICA: 3-101-123654

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACION: LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
CITAS DEL ANTECEDENTE: TOMO: 0797 FOLIO: 285 ASIENTO: 00338
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 409 ASIENTO: 6993 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 19/05/2019
DOMICILIO: SAN JOSE- MORAVIA - SAN VICENTE, CIEN METROS SUR DE SUCURSAL DEL BAC SAN JOSÉ, CASA ESQUINERA COLOR TERRACOTA MANO IZQ
OBJETO/FINES (SINTESIS): TRANSPORTE, ALQUILER DE SERVICIOS, INDUSTRIA, AGRICULTURA, GANADERIA, PRESTACION DE SERVICIOS VARIOS, COMPRA, VENTA Y COMERCIALIZACION DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, RENDIR FIANZAS Y GARANTIAS EN FAVOR DE SOCIOS O EXTRAÑOS. PODRA LA SOCIEDAD RECIBIR DONACIONES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA: INICIO: 31/01/2019 VENCIMIENTO: 31/01/2093
NUMERO LEGALIZACION: 4061011245121
FECHA LEGALIZACION: 06/08/2019

ADMINISTRACION

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: LA JUNTA DIRECTIVA Y EL FISCAL SERAN NOMBRADOS EN SUS PUESTOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL.
LA JUNTA DIRECTIVA NO TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACION

~~CORRESPONDE AL PRESIDENTE LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA, VENDER., COMPRAR, HIPOTECAR, PIGNORAR Y GRAVAR, CONFORME EL ARTICULO 1253 DEL CODIGO CIVIL. ASIMISMO PODRA OTORGAR TODA CLASE DE PODERES, ESTA ULTIMA FACULTAD LA TENDRA INDISTINTAMENTE EL PRESIDENTE Y LA JUNTA DIRECTIVA Y LA ASAMBLEA GENERAL.~~

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCION: 18/12/2019 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: ALONSO SOLÍS MARTÍNEZ CEDULA DE IDENTIDAD: 3-0189-0244
REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 20/11/2019 **VENCIMIENTO:** 31/01/2093

FECHA DE INSCRIPCION: 18/12/2019 **CARGO:** SECRETARIO
OCUPADO POR: ALBERTO MUSMANI ROJAS CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0152-0815
REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 20/11/2019 **VENCIMIENTO:** 31/01/2093

NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACION

FECHA DE INSCRIPCION: 06/11/2012 **CARGO:** AGENTE RESIDENTE
OCUPADO POR: CESAR FALLAS BARRANTES CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0226-0216
REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 23/02/2012 **VENCIMIENTO:** 31/01/2093
DIRECCION: SAN JOSE, CALLE 24, AVENIDAS 6 Y 8, NUMERO 650.

FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE 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 DEL REGISTRO NACIONAL; 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 12 HORAS 15 MINUTOS Y 09 SEGUNDOS, DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2024
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO 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, 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° 9866 Y N° 9956.

El Banco Central de Costa Rica hace constar que la persona jurídica o estructura jurídica con la identificación 3-101-123654, denominada LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA, es cumplidor del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, según consulta realizada en fecha y hora: 28/11/2024 8:19:45 AM

[Volver al Portal del Contribuyente](#) ?

Consulta de Situación Tributaria

Es una consulta de acceso público mediante la cual se podrá verificar la situación tributaria de los sujetos pasivos ante la Dirección General de Tributación... "haz clic para leer más"...

Tipo de identificación: ?

Fecha y hora de consulta: 22/11/2024 10:45

Información

Identificación:	210112365490	Estado Tributario:	Inscrito de Oficio ?
Nombre y/o Razón Social:	LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA	Domicilio Fiscal:	REGISTRADO
Nombre Comercial:		Es Moroso:	NO
Administración:	---	Es Omiso:	NO
Sistema:	AIV	Fecha de Inscripción:	10/11/2020
Tiene información IPJ:	NO	Fecha de Desinscripción:	---
		Fecha de Actualización:	---

Actividades Económicas

EDICTO

Por escritura Uno – Uno, otorgada ante esta notaría a las 10 horas del 21 de noviembre de 2024, se modifican las cláusulas del pacto constitutivo referentes al nombre y representación de LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANÓNIMA, en adelante TYPICAL SUNSET PAVONES SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica 3-101-123654.—San José, 22 de noviembre del 2024.
— Adolfo Ignacio Morales Torres, Notario Público. —1 vez.—

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AIMT', with a horizontal line crossing through the middle of the letters.

Lic. Adolfo Ignacio Morales Torres
Notario Público
Carné 28749

PROCOLO REFERENCIA
 ESCRITURA DOS – UNO
 FOLIO 2 F
 TOMO 1

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

**Detalle de
 Certificaciones o**

[Bienes Monitoreados](#)
[Búsqueda Gráfica Marcas](#)
[Carrito de Compras](#)
[Consultas Gratuitas](#) ★
[Certificación Imágenes](#) ★
[Historial de Compras](#)
[Historial de Usos](#)
[Impuesto Personas](#)
[Índice Personas Físicas](#)
[Índice de Personas](#)
[Transitorio III Ley 9428](#)
[Mí Cuenta](#)
[Mi Inventario](#)
[Reserva de Matrícula](#)
[Solicitud de Placas](#)
[Consulta Salidas del País](#)
[Certificado Inmobiliario](#)
[Tarjeta de Salidas del País](#)
[Título de Propiedad](#)

Avisos importantes

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

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
 MATRICULA: 12345---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 12345 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 001
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA Y GANADERIA CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GOLFITO CANTON 13-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : JUAN SOTO TREJOS
 SUR : MIGUEL CEDEÑO Y RIO NUEVO
 ESTE : RIO NUEVO
 OESTE : RIO NUEVO

MIDE: CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CON DIECIOCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0050288-1999

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 12345 Y ADEMAS PROVIENE DE 1646 51 001.

VALOR FISCAL: 69,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ALONSO SOLÍS MARTÍNEZ
 CEDULA IDENTIDAD 3-0189-0244
 ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y CINCO MILLONES COLONES
 DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
 PRESENTACIÓN: 2009-00219187-01
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-SEP-2009

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

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 29-11-2024 a las 08:23 horas


[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

Detalle de Certificaciones o

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas Certificación Imágenes 

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Inmobiliario

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

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

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 12345---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 12345 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 002
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA Y GANADERIA CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GOLFITO CANTON 13-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : JUAN SOTO TREJOS

SUR : MIGUEL CEDE#O Y RIO NUEVO

ESTE : RIO NUEVO

OESTE : RIO NUEVO

MIDE: CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CON DIECIOCHO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0050288-1999

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 12345 Y ADEMAS PROVIENE DE 1646 51 001

VALOR FISCAL: 69,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ALBERTO MUSMANI ROJAS

CEDULA IDENTIDAD 1-0152-0815

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y CINCO MILLONES COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2009-00219187-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-SEP-2009

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

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 29-11-2024 a las 08:25 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)
COMPROBANTE ELECTRONICO

Consecutivo: 00100001010000000027 Plazo de crédito:
Clave: 50630072400030370044800100001010000000027161054919 Condición de
Venta: Contado
Fecha: 21/11/2024 10:30:18 Medio de Pago: Efectivo
Tipo Documento: Factura electrónica

DATOS DEL EMISOR

Nombre: ADOLFO IGNACIO MORALES TORRES Cédula: 303700448
Nombre comercial:
E-mail: AMORALESTORRES7@GMAIL.COM Fax: -
Teléfono: 506-22261654 Cantón: CARTAGO
Provincia: CARTAGO Barrio:
Distrito: OCCIDENTAL: Cartago. Ciudad (parte)
Otras Señas: BARRIO FATIMA

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANÓNIMA Cédula: 3101123654
Nombre comercial:
E-mail: ASOLISM21@GMAIL.COM Fax: 0-0
Teléfono: 2666-0012 Cantón:
Provincia: Barrio:
Distrito:
Otras Señas: /

Línea	Código	Detalle del Producto	Cant.	Unidad	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1		8213000000000 – Protocolización de Acta – Cambio	1.00	Servic Profes	90,750.00	90,750.00	0.00	90,750.00
Observaciones (Otros)			Total servicios gravados				90,750.00	
			Total servicios exentos				0.00	
			Total servicios exonerados				0.00	
			Total mercancías gravadas				0.00	
			Total mercancías exentas				0.00	
			Total mercancías exoneradas				0.00	
			Total gravado				90,750.00	
			Total exento				0.00	
			Total exonerado				0.00	
			Total venta				90,750.00	
			Total descuento				0.00	
			Total venta neta				90,750.00	
			Total impuestos				11,797.50	
			Total IVA devuelto				0.00	
			Total Otros Cargos				0.00	
			Total comprobante				102,547.50	

Código Moneda..... CRC
Tipo de cambio..... 1.00000

"Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20-06-2019 "

ACTA NUMERO DIECIOCHO. ACTA NUMERO DOS: JUNTA DIRECTIVA, SESIÓN EXTRAORDINARIA de la sociedad TYPICAL SUNSET PAVONES SOCIEDAD ANÓNIMA anteriormente denominada LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA, con cédula jurídica tres – ciento uno – ciento veintitrés mil seiscientos cincuenta y cuatro, celebrada en el domicilio de la empresa en San José, San Antonio de Desamparados en Residencial Las Rotondas, casa setenta y cuatro, a las dieciocho horas del veintiséis de noviembre del año dos mil veinticuatro. **Miembros de la Junta Directiva:** La Junta Directiva está conformada por los señores: (i) ALONSO SOLÍS MARTÍNEZ, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino en San Vicente de Moravia, cien metros sur de la sucursal del BAC San José, casa esquinera color terracota mano derecha, cédula de identidad tres -cero ciento ochenta y nueve – cero doscientos cuarenta y cuatro en su condición de Presidente; (ii) ALBERTO MUSMANI ROJAS, mayor, casado una vez, empresario, vecino de San Antonio de Desamparados en Residencial Las Rotondas, casa setenta y cuatro, cédula de identidad uno – cero ciento cincuenta y dos – cero ochocientos quince en su condición de Secretario; y (iii) GERARDO RAMIREZ FERNANDEZ, mayor, casado una vez, ingeniero civil, vecino de Heredia, del Hotel Marriott San Antonio de Belén, trescientos metros oeste, Condominios La Ribera, cédula de identidad número dos- cero cuatrocientos veintiocho- cero setecientos setenta y seis;, en su condición de Tesorero, cuyos nombramientos consta inscritos ante el Registro Mercantil del Registro Público. **Ausentes con excusa:** No hay. Presentes la **totalidad** de los miembros de la Junta Directiva, se prescinde del trámite de convocatoria previa y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos que se declaran firmes: **ARTICULO PRIMERO:** Conforme lo que establece el artículo TREINTA Y DOS TER inciso a) del Código de Comercio, y para los efectos de éste, la Junta Directiva acuerda en firme: Dado que los señores SOLIS MARTINEZ y MUSMANI ROJAS han informado oportunamente sobre la intención de trasladar al patrimonio de la sociedad la finca Partido de PUNTARENAS folio real matricula UNO DOS TRES CUATRO CINCO – CERO CERO UNO Y

LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA
Cédula Jurídica No. 3 - 101 - 123654
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA N°1
No. de Legalización: 4061011245121

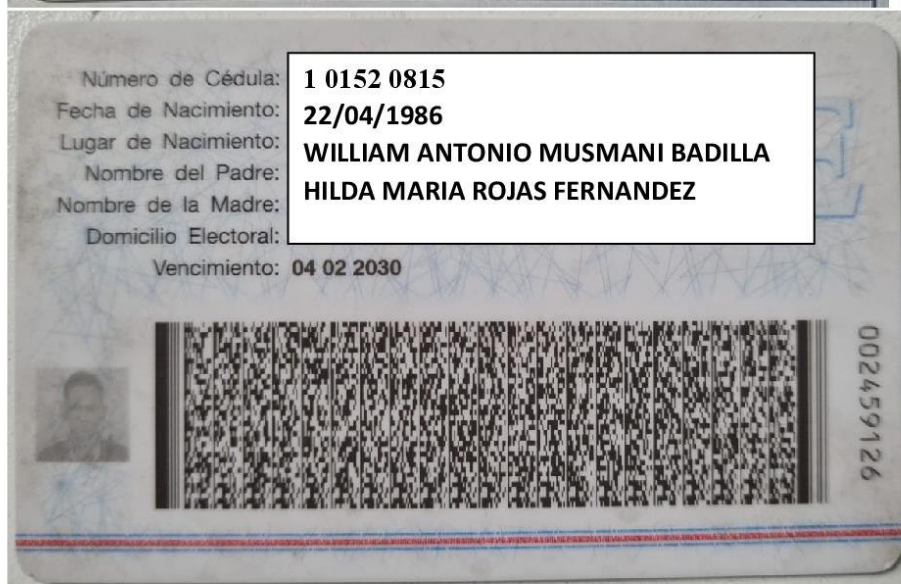
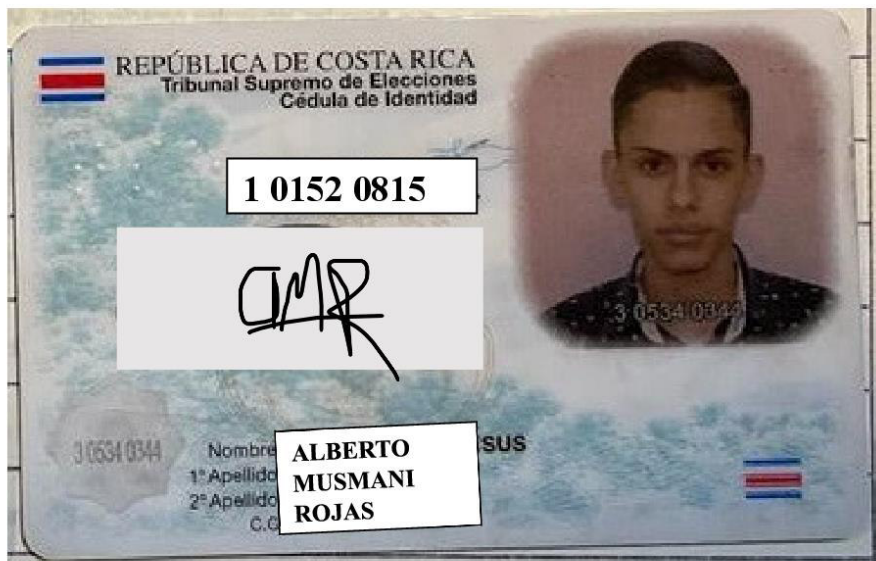
CERO CERO DOS; Naturaleza: Terreno para la agricultura y ganadería con una casa, Situada: Distrito Uno Golfito, Cantón Trece Golfito de la provincia de Puntarenas; Linderos: Norte: JUAN SOTO TREJOS, Sur: MIGUEL CEDEÑO y RIO NUEVO, Este: RIO NUEVO y Oeste: RIO NUEVO; Mide: Cuatrocientos setenta y seis mil ciento setenta y nueve metros con dieciocho decímetros cuadrados; Plano catastrado: P – cero cero cinco cero dos ocho ocho – mil novecientos noventa y nueve, misma que les pertenece por partes iguales vía DONACIÓN, es que se tiene por cumplida lo dispuesto respecto de “la obligación de que toda transacción de la empresa que involucre la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de esta con el gerente general, con alguno de los miembros de la Junta Directiva o con partes relacionadas con estos deba ser reportada previamente a la Junta por quien esté involucrado en la transacción, proporcionándole toda la información relevante sobre el interés de las partes en la transacción.” B) Por lo anterior se procede a autorizar a los señores ALONSO SOLÍS MARTÍNEZ y ALBERTO MUSMANI ROJAS, ambos de calidades indicadas, en su condición de **PRESIDENTE** y **SECRETARIO respectivamente** quienes actuando de forma conjunta son apoderados generalísimos sin límite de suma de la sociedad, TYPICAL SUNSET PAVONES SOCIEDAD ANÓNIMA anteriormente denominada LAS OLAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA, con cédula jurídica tres – ciento uno – ciento veintitrés mil seiscientos cincuenta y cuatro, para que puedan suscribir escritura de traspaso vía DONACIÓN del inmueble antes señalado en favor de la sociedad. **ARTICULO SEGUNDO:** En razón de lo anterior se autoriza a los señores ALONSO SOLÍS MARTÍNEZ y ALBERTO MUSMANI ROJAS, ambos de calidades indicadas, para que comparezca ante el Notario Público Adolfo Ignacio Morales Torres, para el otorgamiento de la escritura pública respectiva.- **ARTICULO FINAL:** No habiendo más asuntos que tratar, se lee, aprueba, ratifica y firma esta acta, una hora después de iniciada.


Presidente


Secretario


Tesorero





REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE PERSONERIA JURIDICA
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1012754-2024
PERSONA JURIDICA: 3-101-123654

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACION: TYPICAL SUNSET PAVONES SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
CITAS DEL ANTECEDENTE: TOMO: 0797 FOLIO: 285 ASIENTO: 00338
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 409 ASIENTO: 6993 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 19/05/2019
DOMICILIO: SAN JOSE-DESAMPARADOS - SAN ANTONIO EN RESIDENCIAL LAS ROTONDAS, CASA SETENTA Y CUATRO
OBJETO/FINES (SINTESIS): TRANSPORTE, ALQUILER DE SERVICIOS, INDUSTRIA, AGRICULTURA, GANADERIA, PRESTACION DE SERVICIOS VARIOS, COMPRA, VENTA Y COMERCIALIZACION DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, RENDIR FIANZAS Y GARANTIAS EN FAVOR DE SOCIOS O EXTRAÑOS. PODRA LA SOCIEDAD RECIBIR DONACIONES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA: INICIO: 31/01/2019 VENCIMIENTO: 31/01/2093
NUMERO LEGALIZACION: 4061011245121
FECHA LEGALIZACION: 06/08/2019

ADMINISTRACION

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: LA JUNTA DIRECTIVA Y EL FISCAL SERAN NOMBRADOS EN SUS PUESTOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL.
LA JUNTA DIRECTIVA NO TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACION

AL PRESIDENTE Y SECRETARIO CORRESPONDERA LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD, AMBOS CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA, CONFORME EL ARTICULO 1253 DEL CODIGO CIVIL, PUDIENDO ACTUAR CONJUNTA UNICAMENTE. LOS APODERADOS TAMBIEN PODRAN OTORGAR TODA CLASE DE PODERES, SUSTITUIR LOS SUYOS EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO, SIN QUE CON ELLO PIERDAN SUS FACULTADES.

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCION: 18/12/2013 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: ALONSO SOLIS MARTINEZ CEDULA DE IDENTIDAD: 3-0189-0244
REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 20/11/2013 **VENCIMIENTO:** 31/01/2093

FECHA DE INSCRIPCION: 18/12/2013 **CARGO:** SECRETARIO
OCUPADO POR: ALBERTO MUSMANI ROJAS CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0152-0815
REPRESENTACION: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 20/11/2013 **VENCIMIENTO:** 31/01/2093

NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACION

FECHA DE INSCRIPCION: 06/11/2012 **CARGO:** AGENTE RESIDENTE
OCUPADO POR: CESAR FALLAS BARRANTES CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0226-0216
REPRESENTACION: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 23/02/2012 **VENCIMIENTO:** 31/01/2093
DIRECCION: SAN JOSE, CALLE 24, AVENIDAS 6 Y 8, NUMERO 650.

FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE 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 DEL REGISTRO NACIONAL; 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 12 HORAS 09MINUTOS Y 23 SEGUNDOS, DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2024

PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO 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, 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° 9866 Y N° 9956.

[Volver al Portal del Contribuyente ?](#)

Consulta de Situación Tributaria

Es una consulta de acceso público mediante la cual se podrá verificar la situación tributaria de los sujetos pasivos ante la Dirección General de Tributación... "haz clic para leer más"...

Tipo de identificación: ?

[Consultar](#)

[Limpiar](#)

Fecha y hora de consulta: 22/11/2024 10:45

Información

Identificación:	310112365489	Estado Tributario:	Inscrito de Oficio ?
Nombre y/o Razón Social:	TYPICAL SUNSET PAVONES SOCIEDAD ANONIMA	Domicilio Fiscal:	REGISTRADO
Nombre Comercial:		Es Moroso:	NO
Administración:	---	Es Omiso:	NO
Sistema:	AIV	Fecha de Inscripción:	10/11/2020
Tiene información IPJ:	NO	Fecha de Desinscripción:	---
		Fecha de Actualización:	---

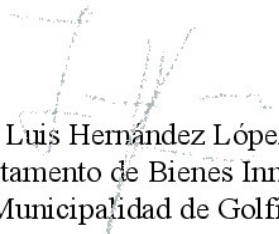
Actividades Económicas

El Banco Central de Costa Rica hace constar que la persona jurídica o estructura jurídica con la identificación 3-101-123654, denominada TYPICAL SUNSET PAVONES SOCIEDAD ANONIMA, es cumplidor del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, según consulta realizada en fecha y hora: 21/11/2024 9:54:33 AM



MUNICIPALIDAD DE GOLFITO

Hace constar que la finca matricula P-12345-001 y 002, propiedad de TYPICAL SUNSET PAVONES S.A., con cédula jurídica 3-101-123654 antes denominada LAS OLAS AZULES S.A., se encuentra al día con el pago de los servicios e impuestos municipales. Se extiende la presente a solicitud del señor Alonso Solís Martínez, cédula 3-0189-0244 a las 09 horas del 25 de noviembre de 2024.



Luis Hernández López
Departamento de Bienes Inmuebles
Municipalidad de Golfito

ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)
 COMPROBANTE ELECTRÓNICO

Consecutivo: 00100001010000000033 Plazo de crédito:
 Clave: 50630072400030370044800100001010000000027161054919 Condición de
 Venta: Contado
 Fecha: 29/11/2024 11:15:55 Medio de Pago: Efectivo
 Tipo Documento: Factura electrónica

DATOS DEL EMISOR

Nombre: ADOLFO IGNACIO MORALES TORRES Cédula: 303700448
 Nombre comercial:
 E-mail: AMORALESTORRES7@GMAIL.COM Fax: -
 Teléfono: 506-22261654 Cantón: CARTAGO
 Provincia: CARTAGO Barrio:
 Distrito: OCCIDENTAL: Cartago. Ciudad (parte)
 Otras Señas: BARRIO FATIMA

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: TYPICAL SUNSET PAVONES SOCIEDAD ANÓNIMA Cédula: 3101123654
 Nombre comercial:
 E-mail: ASOLISM21@GMAIL.COM Fax: 0-0
 Teléfono: 2666-0012 Cantón:
 Provincia: Barrio:
 Distrito:
 Otras Señas: /

Línea	Código	Detalle del Producto	Cant.	Unidad	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1		8213000000000 – Donación Finca P-12345-001 y 002	1.00	Servic Profes	868.750,00	868.750,00	0.00	868.750,00

Observaciones (Otros)	Total	
	Total servicios gravados	868.750,00
	Total servicios exentos	0.00
	Total servicios exonerados	0.00
	Total mercancías gravadas	0.00
	Total mercancías exentas	0.00
	Total mercancías exoneradas	0.00
	Total gravado	868.750,00
	Total exento	0.00
	Total exonerado	0.00
	Total venta	868.750,00
	Total descuento	0.00
	Total venta neta	868.750,00
	Total impuestos	112.937,50
	Total IVA devuelto	0.00
	Total Otros Cargos	0.00
	Total comprobante	981.687,50

Código Moneda..... CRC
 Tipo de cambio..... 1.00000

"Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20-06-2019 "

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Código Civil [cc], Ley 63 de 1887. 28 de setiembre de 1887 (Costa Rica).

Código Comercio [cc], Ley 3284. 27 de mayo de 1964 (Costa Rica).

Código Notarial [cn], Ley 7764. 17 de abril de 1998 (Costa Rica).

Ley 9416 de 2016. Ley para mejorar la lucha contra el fraude fiscal. 14 de diciembre de 2016.
La Gaceta No.244.

Dirección Nacional de Notariado (2014). Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Sistema Costarricense de Información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC

Dirección Nacional de Notariado (2014). Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, reglamento 6.
<https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/lineamientos%20para%20el%20ejercicio%20y%20control%20del%20servicio%20notarial-reformas.pdf>

Registro de Bienes Inmuebles (2024). Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles. Versión 1.14
https://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Registro de Personas Jurídicas (2024). Guía de Calificación Registral de Personas Jurídicas.
https://www.rnpdigital.com/personas_juridicas/documentos/GuiaCalificacionRegistral.pdf

APÉNDICES

APENDICE A

**GUÍA CALIFICACIÓN REGISTRAL PERSONAS JURÍDICAS –
PROTOCOLIZACIONES**

43. Protocolizaciones de Actas

Requisitos Generales

Pago de tributos:

- a) Cumplir con el pago de los Derechos de Registro, Timbres de ley, así como estar al día con las obligaciones sociales ante la CCSS, FODESAF Ley 5662 artículo 22, estar al día con pago de la Ley 9428 impuesto a las personas jurídicas. *(Art. 2 de la Ley de Aranceles; 74 de la Ley 17, con respecto a los documentos presentados por Ventanilla Digital ajustarse a la Circular DGL-004-2024).*

Inscripción:

- a) Los acuerdos tomados por los diversos órganos de las entidades jurídicas (Asambleas de Socios o Asociados, Sesiones de Junta Directiva o Administrativa, entre otros), para ser sujetos de inscripción en el Registro, requerirán estar asentados en el respectivo libro, debidamente legalizado y ser protocolizadas por Notario Público. *(Arts. 174 y 252 y siguientes C. Comercio, Art. 15 Reglamento Ley de Asociaciones, Art. 79 C. Notarial y Circulares 004-2003 y 006-2003, circular DPJ-024-2023, Circular DPJ-006-2024, Circular DPJ-014-2024, Art 99, 100 Reglamento del Registro de Personas Jurídicas 44648-MPJ)*
- b) En su introducción se expresará el motivo por el cual actúa el Notario. *(Art. 105 C. Notarial)*
- c) Lugar, hora y fecha de celebración de la Asamblea o sesión, así como el tipo de asamblea en su caso. *(Arts. 154 y 259 C. Comercio)*
- d) Dirección exacta de la entidad, su número de cédula jurídica y citas de constitución (tomo, folio y asiento o expediente, en caso de estar inscritas en el sistema tradicional), caso contrario bastará indicar el número de cédula jurídica *(Art. 3 Ley Sobre Requisitos Fiscales En Documentos Relativos a Actos O Contratos N° 6575, Decreto Ejecutivo N° 12158-J (no vigente) y Circular 008-2003)*
- e) Fe notarial de que el acta se encuentra asentada en el respectivo libro y de que está debidamente firmada, caso contrario se cancelará la presentación del respectivo documento. *(Arts. 96, 174 y 252 C. Comercio, Art. 15 Reglamento Ley Asociaciones y Circulares 004-2003 y 006-2003)*
- f) Si en el acta protocolizada, se reforman estatutos de la entidad jurídica, deberá publicarse un extracto en el Diario Oficial La Gaceta, y el Notario dará fe de tal circunstancia indicando el número de boleta de pago del edicto; a excepción de los actos de transformación de sociedad,

disminución de capital (*Arts. 31 y 83 del Código de Comercio*), fusión de varias sociedades, traslado de sede, disolución y disminución de plazo social, se requiere que el Notario de Fe de la publicación previa, e indicar la fecha y número de la Gaceta. (*Arts. 19 y 22 C. Comercio y Circulares 014-98 y 021-98*).

Requisitos Específicos

Sociedades:

- a) Cuando se realicen los nombramientos de personeros sociales, deberá establecerse claramente el periodo de su nombramiento, así como indicar la denominación de los cargos, nombres y calidades completas de los nombrados, así como su aceptación. (*Art. 18, incisos 12 y 13 C. Comercio*)
- b) En aumentos de capital se aplicarán las mismas reglas que en la constitución de la sociedad (*art. 30 C. Comercio*)
- c) En disminución de capital, previo a su inscripción, deberá publicarse el extracto de la escritura de disminución, por tres veces consecutivas en el Diario Oficial La Gaceta y el Notario dará fe de tal circunstancia (*Arts. 19 y 31 del C. Comercio*).
- d) El acuerdo de prórroga del plazo social necesariamente deberá ser tomado en Asamblea General Extraordinaria de socios, celebrada en fecha anterior al vencimiento del mismo.
- e) Cuando se reformen estatutos sociales, necesariamente deberá publicarse un extracto en el Diario Oficial La Gaceta y deberá el Notario autorizante dar fe de tal circunstancia indicando el número de boleta de pago del edicto en la oficina de la Imprenta Nacional. (*Arts. 19 y 22 C. Comercio y Circulares 014-98 y 021-98*).
- f) Estar al día en la declaración ante el registro de transparencia y beneficiarios finales, Ley 9416.

Fundaciones:

- a) En la sesión de instalación en la que se nombra al Presidente y demás miembros de la Junta Administrativa, si es el caso, deberán estar presentes los representantes nombrados por la Municipalidad del domicilio de la fundación y el Poder Ejecutivo (citar acuerdos de las designaciones de estos delegados), debiendo el Notario dar fe de sus respectivos nombramientos e indicar el acuerdo o resolución en que se nombraron. (*Art. 13 Ley de Fundaciones*).
- b) Las modificaciones al acta constitutiva de una fundación, sólo resulta procedente cuando exista una imposibilidad para administrarse, siempre y cuando, un juez así lo disponga, previa gestión a instancia de los interesados. En los casos en que la entidad no pueda ser administrada de acuerdo con sus preceptos constitutivos o reglamentarios, para remover los administradores cuando no cumplan sus obligaciones o bien, para que se disponga la disolución de la fundación, por haber cumplido los propósitos para los que fue creada o por imposibilidad de ejecutar sus fines y resolver sobre los bienes que hubiere, casos que

APENDICE B

GUÍA CALIFICACIÓN REGISTRAL BIENES INMUEBLES – COMPRAVENTA

8

I. COMPRAVENTA

Requisitos generales

1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil)
2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).
4. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho que se vende expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la venta es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. (Principio de especialidad art. 270 y 460 del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
5. En caso de venderse un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido, así como la proporción del derecho reservado. (art. 64 y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
7. En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en el módulo de información del inmueble en el SIRE. En caso de que el Sistema de Información de Planos (SIP) indique que el plano no está verificado en zona catastrada, se remitirá el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende registrar. Para cumplir con la calificación unitaria, si el documento adolece de otros defectos, se debe esperar la respuesta a la consulta antes de remitirlo al Departamento de Archivo
8. En igual sentido, en los inmuebles ubicados en distritos declarados como zona catastrada y que no exista coincidencia entre la medida indicada por el plano catastrado y el asiento registral, deberá verificarse en el módulo de consulta histórica del SIRE, si se ha efectuado una modificación en la medida de dicho inmueble. Debido a ello, no es dable asignar como defecto la discrepancia entre la medida del plano respecto a la del asiento registral.
9. En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el contrato, y el valor fiscal tributario. Diversos supuestos:
 - a) Si se vende un derecho de un medio (1/2) en una finca que tiene un valor fiscal de un millón de colones, se cobran derechos, timbres e impuestos por la cantidad de quinientos mil colones, y así sucesivamente de acuerdo con el quebrado de que se trate.
 - b) Si la finca mide 1000 metros cuadrados, y se traspasa un derecho de 150 metros cuadrados, se divide el valor fiscal tributario entre la medida de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de metros que se traspasen.
 - c) Si se traspasa un derecho de 13, 50 colones proporcional a 350 colones, se divide el valor fiscal tributario entre el valor de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de colones que se traspasen.
 - d) Si lo que se traspasa es un derecho porcentual (10%, 40%, etc.), se multiplica el valor fiscal por el valor porcentual.
10. En caso de las fincas que estén en tomos y no se indique la proporción directa del derecho en el asiento respectivo, la fórmula para determinar la proporcionalidad directa y poder aplicar la operación del punto 9 anterior, es la siguiente:

Derecho indirecto DIVIDIDO entre la proporción de este MULTIPLICADO por la proporción del derecho original.

- Así, si en una finca existe un derecho de 40 colones proporcional a 325 colones y por un asiento posterior valoran el derecho de 40 colones en 1750 colones y se lo traspasaron a varios condueños de la siguiente forma: 1) un derecho de 750 colones proporcional a 1750 colones 2) un derecho de 350 colones proporcional a 1750 colones 3) un derecho de 650 colones proporcional a 1750 colones Para determinar la proporción directa del derecho 1 (el de 750 colones proporcional a 1750 colones) se aplica la fórmula: Derecho indirecto (750) entre proporción (1750) y el resultado se multiplica por el derecho original (40). El resultado es la proporción directa del derecho. Que da en este ejemplo 17.20 colones (de los 40 colones)
11. En caso de derechos indivisos no se requiere la descripción completa del inmueble ya que el condueño unilateralmente no puede modificar ni actualizar la descripción de un inmueble que no le pertenece en su totalidad. (Art. 270 Código Civil, art. 56 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
 12. Por los alcances manifiestos en el artículo 1 de la 8454 Ley de certificados, firmas digitales y documentos electrónicos, en la actividad registral es de plena vigencia la utilización de estos mecanismos para la presentación y trámite de documentos en la corriente registral. Mediante la Circular DGL-0016-20019 publicada en la Gaceta 216 del 13 de noviembre del 2019, se hace de conocimiento de la ciudadanía la entrada en funcionamiento del servicio denominado Ventanilla Digital mediante el cual se habilita el procedimiento de presentación, calificación e inscripción de los documentos digitales; bajo los mismos principios de eficiencia, prioridad, rogación, transparencia, integridad, seguridad, consistencia con la información registral y no repudio en cuanto a la autoría del documento presentado, a los que actualmente se somete un instrumento notarial físico, en el examen de legalidad efectuado previo a su inscripción y con plena observancia de los términos y condiciones establecidos para el presente servicio, en la página oficial del Registro Nacional y el Decreto Ejecutivo 42835 que es el Reglamento de la Dirección de Servicios Registrales.
 13. La tramitación de documentos presentados mediante el servicio denominado Ventanilla Digital se realizará en la medida en que se logre la identificación de los elementos objetivos y subjetivos mínimos necesarios para su ingreso a la corriente registral.
 14. Para los contratos que sean otorgados en moneda extranjera, el cobro de los rubros tributarios se calculará efectuando la conversión en moneda nacional, en relación con el tipo de cambio oficial vigente a la fecha de otorgamiento del documento. En el caso específico de los dólares estadounidenses, el tipo de cambio oficial es el que fije como referencia para venta el Banco Central de Costa Rica. (Acuerdo J550 Junta Administrativa del Registro Nacional del 19 de octubre del 2006).
 15. La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo" es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar dicha declaración jurada.

Requisitos específicos según las partes que se detallan

Según las partes contratantes se debe cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos, a modo de ejemplo podemos citar:

1. Persona física mayor hábil

1. Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial).
2. Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, y el notario debe dar fe de la personería con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza (art. 84 del Código Notarial).

(Modificado el punto 2 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021 únicamente en cuanto a la referencia normativa)

5. Sociedades

1. Debe ser representada en la compraventa por quien ostenta el poder suficiente para vender o aceptar la venta. Indicar el nombre completo y calidades del representante (art. 1253 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).
2. Nombre completo de la sociedad e indicar su número de cédula jurídica y domicilio exacto (art. 84 del Código Notarial).
3. El notario debe dar fe de la personería del representante con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, basta indicar las citas de inscripción respectivas (art. 84 del Código Notarial).
4. Tanto una sociedad de hecho como una sociedad irregular participan de una misma característica, cual es la no inscripción en el respectivo Registro de Personas Jurídicas. Siendo así, y tomando en cuenta el artículo 84 del Código Notarial, no es procedente dar publicidad a actos o contratos en donde las "personas jurídicas" que comparecen carecen frente a terceros de legitimación para actuar, debido a que no se encuentran inscritos en el Registro de Personas Jurídicas, que es de índole constitutivo. De comparecer el representante de una sociedad que no se encuentre inscrita, aunque se encuentre en trámite de inscripción, debe cancelarse el asiento de presentación. (Art. 19 del Código de Comercio.)
5. Se requiere autorización:
 - a) Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos; aspecto que debe ser verificado por el notario como parte de los estudios preescriturarios. (art. 40 del Código Notarial)
 - b) Cuando la compraventa se efectúa entre el representante y la sociedad. La autorización debe ser de la asamblea de socios (art. 1263 del Código Civil).
6. Los bienes y derechos que adquiere un fondo de inversión deben ser inscritos a nombre del fondo respectivo con su cédula jurídica instrumental. (Art. 62 y 65 ley 7732)

(Modificado el punto 6 anterior a partir del 25 de enero del 2022)

7. En las adjudicaciones por liquidación de una sociedad mercantil, empresa individual de responsabilidad limitada o sucursal de una sociedad extranjera o su representante, sea que este se realizara en sede jurisdiccional sin oposición o que se diera en sede notarial, será materializado y presentado a la corriente registral mediante el testimonio de la escritura pública, en la cual comparecen tanto el liquidador como los adjudicatarios de los bienes de la entidad liquidada. Dichos comparecientes otorgarán ante notario público la forma en que se acordó la distribución de bienes en favor de los beneficiarios. Deberá el notario dar fe de la inscripción del liquidador en el Registro de Personas Jurídicas, indicando las citas correspondientes.
8. De conformidad con las facultades que le otorga el Código de Comercio al liquidador (artículos 214 y 219), las adjudicaciones que este realice debido a la liquidación de la entidad respectiva (sean estas a título oneroso o gratuito, incluso aquellas que haga a si mismo), deberán ser previamente aprobadas por la asamblea general de socios. Así las cosas, dado que esta aprobación legitima la comparecencia del liquidador, la cual debe quedar debidamente acreditada por el notario de acuerdo con el artículo 84 Código Notarial, deberá este (el notario) dar fe de dicha autorización con vista en el documento donde conste, el cual podrá ser entre otras, pero no limitado a:
 - a) Un acuerdo tomado en Asamblea General y que conste en el libro respectivo al conocer el estado de liquidación final.
 - b) Una escritura pública otorgada al efecto por la unanimidad de los socios o cuotistas.
 - c) De acuerdo con lo establecido en el pacto constitutivo.
 - d) Un documento constante en un proceso de liquidación judicial.
9. Deberá indicarse para cada inmueble, derecho indiviso, lote o crédito correspondiente, el valor por el cual es adjudicado al respectivo beneficiario. (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).

APENDICE C

GUÍA CALIFICACIÓN REGISTRAL BIENES INMUEBLES – DONACIÓN

21

(Adicionado el punto 4 anterior a partir del 08 de febrero del 2021)

5. En el caso anterior reseñado, debe constar en el documento presentado como parte del estado civil del beneficiario, el que se encuentre separado de hecho o judicialmente, según corresponda.

(Adicionado el punto 5 anterior a partir del 08 de febrero del 2021)

COBRO DE TRIBUTOS						
Registro	Agrario	Fiscal	Archivo	Abogado	Municipal	Traspaso
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000	1.5%

II. DONACIÓN

1. Comparecencia en escritura pública señalando las calidades completas del donante y del donatario. La comparecencia de este último no es necesaria en el mismo acto; el donante puede realizar la donación, y el donatario tiene un año a partir de la fecha de esta para aceptarla, lo cual no sufre efecto si no se hace en vida del donante. Para su inscripción es indispensable el trámite conjunto de ambos documentos. (art. 450 y 1399 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial).
2. Si en la escritura pública comparecen en forma simultánea el donante y donatario, no se requiere una manifestación expresa de la aceptación por parte del donatario, ya que conforme lo establece el artículo 1008 del Código Civil, la aceptación de la donación se deduce de la propia comparecencia y el otorgamiento del instrumento.

(Adicionado el punto 2 anterior a partir del 14 de junio del 2024)

3. Citas del inmueble o inmuebles que se donan, e indicar descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Si lo que se dona es un derecho, deberá indicarse la submatrícula correspondiente.
4. Estimación de la donación. En caso de donarse varios inmuebles, dar la estimación por separado para cada inmueble (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles).
5. Si se dona a varios donatarios, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho que se dona expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la donación es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. (Principio de especialidad art. 270 y 460 del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).
6. En caso de donarse un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho donado, así como la proporción del derecho reservado. (Principio de especialidad, art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).
7. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
8. En casos de representación se debe ostentar poder especialísimo (art. 1408 del Código Civil). Para el caso de personas jurídicas, se entenderá este poder como la autorización dada por su órgano superior, según corresponda para cada persona jurídica.
9. En las sociedades mercantiles esta autorización para donar se efectúa a través de un acuerdo tomado en asamblea general extraordinaria de socios. Debe el notario dar fe de la existencia del acuerdo indicando la fecha de celebración de la Asamblea y el libro donde se encuentra asentado. La persona autorizada por Asamblea debe contar con algún tipo de representación, sea apoderado general, generalísimo o un apoderado especial cuyo mandato haya sido otorgado en escritura pública.

21

10. En las fundaciones esta autorización para donar se efectúa a través de un acuerdo tomado por la Junta Administrativa de la fundación. Debe el notario dar fe de la existencia de dicho acuerdo indicando la fecha de celebración de la sesión de Junta y el libro donde se encuentra asentado dicho acuerdo. La persona autorizada por la Junta debe contar con algún tipo de representación, sea apoderado general, generalísimo o un apoderado especial cuyo mandato haya sido otorgado en escritura pública. Valga reiterarse que el presidente de una fundación es apoderado general conforme a la ley. (art. 11 y 13 de la ley 5338)

(Adicionado el punto 9 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

11. En el caso de las empresas individuales de responsabilidad limitada, si el gerente que comparece para donar no es el dueño de la empresa, debe el notario dar fe de la existencia del poder especialísimo para donar por parte del dueño de la empresa, que debe ser otorgado en escritura pública. Si por el contrario el gerente si es a la vez el dueño de la empresa, bastará con que el notario indique tal situación en el instrumento respectivo. (art. 1408 Código Civil y art. 10 Código de Comercio)

(Adicionado el punto 10 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

12. En caso de que los bienes sean parte de un sucesorio, la ley establece que la enajenación anticipada de ellos procede mediante venta debidamente autorizada por la autoridad y no se prevé la posibilidad de disponer mediante donación de partes específicas del haber hereditario previo a la adjudicación.
13. Pueden existir donaciones de bienes que conformen un haber hereditario en el tanto sea bajo los supuestos del artículo 551 del Código Civil, por la existencia de un compromiso que deba ser cumplido por los herederos o bien por algún requerimiento legal.

Nota: Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos tal y como fuera reseñado en la presente guía de calificación en el punto de la compraventa.

Donaciones entre instituciones del Estado

14. Existe autorización legal para donar bienes inmuebles entre instituciones de la administración pública en el tanto no estén afectos a un fin público, en escritura a ser otorgada ante la Notaría del Estado. Debe el documento contener el dato de la resolución motivada suscrita por el máximo jerarca del ente que dona, así como del acuerdo de autorización de la institución donataria. (art. 75 ley 9986 Ley General de Contratación Administrativa)

(Adicionado el punto 14 anterior a partir del 14 de noviembre del 2024)

Donaciones Municipales

15. En el caso de las Municipalidades, únicamente podrán donar a partir de la existencia previa de una ley especial con las siguientes dos salvedades:

a) Cuando exista voto favorable de las dos terceras partes del total de los miembros que integran el Concejo Municipal, podrán donar directamente bienes muebles e inmuebles, siempre que estas donaciones vayan dirigidas a los órganos del Estado e instituciones autónomas o semiautónomas, que a su vez quedan autorizadas para donar directamente a las municipalidades. Debe otorgarse la escritura ante la Notaría del Estado y constar el dato tanto del acuerdo municipal del municipio donante como del acuerdo de aceptación del bien por parte de la institución donataria. (art. 71 Código Municipal y art. 75 ley 9986 Ley General de Contratación Administrativa)

(Modificado el punto 15 anterior a partir del 14 de noviembre del 2024)

- b) Existe habilitación legal de conformidad con el artículo 19 de la Ley 3859 Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad, para que las municipalidades puedan donar bienes a las asociaciones de desarrollo comunal.