

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS

INSTITUTO DE POSGRADOS EN DERECHO

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

CASO #_1_

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

ERICK LEONARDO PORRAS RETANA

MÁSTER SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

AGOSTO, 2025

Contenido

INTRODUCCIÓN	1
Descripción del caso	1
Propósitos del análisis del caso	1
MARCO NORMATIVO	3
Normas jurídicas	3
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN	7
REFERENCIAS	34

INTRODUCCIÓN

Descripción del caso

El presente caso fue asignado por parte de la Dirección de Posgrados de la Universidad Internacional de las Américas, específicamente en el marco de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral.

Este versa sobre una compraventa de bien inmueble en la que intervienen como partes:

- Vendedor: Rolando Funes Pérez, costarricense, mayor de edad, comerciante, vecino de Montezuma.
- Compradora: Meryl Reagan, ciudadana estadounidense, pensionada, mayor de edad, con conocimiento básico del idioma español y con la intención de residir permanentemente en el país a partir de septiembre de 2025 junto con su hija, quien es nómada digital.

El bien objeto de la transacción es un terreno de 550 m², con una casa de playa de 220 m², construida en 2021 con materiales de lujo y en perfecto estado, ubicado en la zona de Montezuma, Puntarenas, Costa Rica, cuyo precio se pactará conforme al valor de mercado por metro cuadrado en la zona.

Propósitos del análisis del caso

El propósito general de este análisis es desarrollar, conforme al Ordenamiento Jurídico costarricense y a las mejores prácticas notariales, un procedimiento íntegro que permita formalizar la compraventa y asegurar su inscripción registral, garantizando la seguridad jurídica de las partes y el cumplimiento de todos los requisitos legales.

Para ello, será necesario lo siguiente:

1. Identificar y aplicar las disposiciones legales del Código Notarial, Código Civil, Ley 8204 y demás normativa vinculante.
2. Diseñar y simular el instrumento público de compraventa con todas sus formalidades y requisitos, incorporando las particularidades lingüísticas del caso.

3. Ejecutar de forma simulada todas las etapas notariales, administrativas y registrales hasta la inscripción del derecho de propiedad a favor de la compradora.
4. Garantizar que el procedimiento descrito cumpla con los estándares de transparencia, legalidad y seguridad jurídica exigidos al ejercicio notarial en Costa Rica.

Para responder adecuadamente al caso, se seguirá una estrategia metodológica basada en:

- Estudio jurídico previo: verificación de capacidad y legitimación de las partes, situación registral y fiscal del inmueble, análisis de posibles limitaciones o gravámenes.
- Fundamentación legal con base en la normativa nacional aplicable y doctrina notarial.
- Elaboración de instrumentos y actuaciones notariales simuladas, como si se tratara de un caso real.
- Cumplimiento secuencial de las etapas notariales, administrativas y registrales, documentando cada fase con pruebas y respaldos.

MARCO NORMATIVO

Para la elaboración de un contrato de compraventa en Costa Rica, incluso cuando una de las partes sea extranjera, se toma como marco normativo principal lo dispuesto en el Código Civil, particularmente en lo referente a la definición, requisitos y efectos de la compraventa, así como a la capacidad de las partes para contratar; el Código Notarial, que regula la intervención del notario público, la identificación de los comparecientes y las formalidades de la escritura pública; y la Ley del Registro Nacional junto con su reglamento, que establecen los requisitos para la inscripción de la transmisión de dominio y el pago de los impuestos y timbres correspondientes. Además, se consideran las disposiciones de la Ley General de Migración y Extranjería, en lo que respecta a la verificación de la condición migratoria del extranjero, así como garantizar la igualdad de derechos entre nacionales y extranjeros.

Finalmente, resultan aplicables las normas sobre prevención de legitimación de capitales y las obligaciones fiscales y municipales propias de la transmisión de bienes inmuebles.

Normas jurídicas

Para la correcta formalización de la compraventa del inmueble en Montezuma entre el señor Rolando Funes Pérez y la señora Meryl Reagan, resulta indispensable considerar diversas disposiciones legales que regulan tanto el contrato de compraventa como la intervención notarial y los requisitos registrales aplicables en Costa Rica.

1. Código Civil de Costa Rica

El artículo 450 establece el contenido mínimo que debe incluir una escritura pública de compraventa de inmuebles, como la identificación de las partes, la descripción del bien y el precio. En este caso, la escritura debe consignar la identidad de Funes y Reagan, así como la descripción precisa de la finca en Montezuma y el precio pactado en dólares.

Los artículos 1046 a 1102 regulan de manera general el contrato de compraventa, definiéndolo como un acuerdo por el cual una parte transfiere la propiedad de un bien a otra a cambio de un precio cierto. Esto es aplicable directamente al caso, ya que la operación se perfecciona cuando ambas partes consienten sobre cosa y precio.

2. Código de Comercio de Costa Rica

El artículo 442 refuerza que la compraventa es un contrato consensual que se perfecciona por el acuerdo de voluntades sobre cosa y precio, lo cual en este caso se materializó mediante la aceptación del valor de \$300.000 dólares por parte de la compradora.

3. Código Notarial

Los artículos 6 y 34 imponen al notario el deber de asesorar a las partes en los actos jurídicos en los que interviene. Esta obligación no se limita a la simple certificación de firmas o documentos, sino que implica un acompañamiento activo para garantizar que la voluntad de las partes se exprese de manera correcta, libre y consciente. En el caso que nos ocupa, esta función adquiere una importancia especial, ya que la compradora es extranjera y posee un conocimiento limitado del idioma español, mientras que el vendedor no comprende el inglés. Esta situación de barrera lingüística genera un riesgo evidente de falta de comprensión recíproca, lo cual podría afectar la validez del consentimiento. Frente a ello, el notario tiene el deber reforzado de intervenir como garante de la comunicación y de la transparencia, ya sea mediante explicaciones claras y adaptadas a la capacidad de entendimiento de las partes o recurriendo a traductores cuando sea necesario. Solo de este modo se cumple la finalidad de la norma, que no es otra que asegurar que ambos contratantes comprendan plenamente el alcance y los efectos jurídicos de la operación, evitando así posibles vicios del consentimiento y garantizando la equidad en el acto jurídico.

El artículo 83 regula la comparecencia de los otorgantes con calidades completas, lo que significa que en la escritura deben constar todos los datos que permitan su plena identificación. Esta disposición tiene como finalidad garantizar la certeza jurídica respecto de quiénes intervienen en el acto, evitando dudas o confusiones sobre la identidad de las partes. En el caso planteado, resulta indispensable que tanto Funes como Reagan aparezcan debidamente identificados en la escritura, con todos los elementos que la ley exige —nombre completo, nacionalidad, estado civil, domicilio, profesión y demás datos pertinentes—. Corresponde al notario verificar personalmente la exactitud de esta información y dejarla consignada en el instrumento público, pues de ello depende no solo la validez del acto, sino también la seguridad jurídica de las partes y de terceros que pudieran verse afectados.

El artículo 85 establece requisitos adicionales para la identificación de extranjeros, lo cual explica la incorporación del pasaporte de Reagan y la verificación de su ingreso legal al país.

El artículo 88 establece la obligación de incluir en la escritura la descripción completa del inmueble objeto del acto jurídico. Este requisito responde a la necesidad de que la cosa sobre la cual recae el contrato quede perfectamente individualizada, evitando confusiones o posibles conflictos posteriores. En el presente caso, dicha exigencia se cumple mediante la incorporación de la información proveniente del plano catastrado, así como la consignación de los linderos y del área del terreno. Estos elementos permiten identificar de manera precisa el bien inmueble, otorgando seguridad jurídica tanto a las partes como a terceros. La descripción detallada no es un mero formalismo, sino una garantía esencial para la validez del contrato, pues asegura que el objeto del negocio jurídico esté claramente determinado y que no haya lugar a incertidumbres respecto de su ubicación o extensión.

El artículo 119 faculta al notario para realizar aclaraciones respecto del estado civil de los comparecientes, aspecto que reviste especial importancia en la celebración de actos traslativos de dominio. La razón de esta previsión legal radica en que el estado civil puede tener consecuencias directas en la disposición de bienes, particularmente cuando se trata de bienes sujetos a derechos gananciales. Debido a ello, en el caso en concreto es importante tal revisión ya que si alguno de los otorgantes estuviera casado bajo dicho régimen, el notario debe verificar que no exista controversia sobre la titularidad o disposición del bien, evitando así que el acto se vea posteriormente afectado por reclamaciones.

4. Decreto Ejecutivo N.º 42835 (Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional)

Los artículos 23 inciso i) y 30 inciso d) establecen la obligación de que en la escritura pública se consigne tanto la cita registral como la descripción exacta del inmueble objeto del acto. En el caso en concreto, estos requisitos no son meramente formales, sino que constituyen condiciones esenciales para que el documento pueda acceder al registro correspondiente y, por tanto, para que produzca los efectos de publicidad y oponibilidad frente a terceros. La cita registral permite vincular el acto con la partida del inmueble en el registro, asegurando la continuidad de la historia registral y evitando superposiciones o duplicidades.

5. Decreto Ejecutivo N.º 26771 (Reglamento del Registro Público)

Los artículos 64 y 67 regulan la venta de derechos proporcionales y la reserva de derechos. Aunque en este caso no aplica la venta parcial de derechos, sí resulta importante considerar la norma como marco para operaciones semejantes.

6. Ley N.º 4564 (Ley de Aranceles del Registro Nacional)

El artículo 2 inciso b) obliga a señalar el precio individual cuando la compraventa involucra varios inmuebles. Aunque aquí se trata de un solo bien, la norma garantiza la transparencia tributaria y es fundamento para la liquidación correcta de timbres e impuestos, lo cual es indispensable para su correcta tramitación e inscripción.

7. Ley N.º 6545 (Ley del Catastro Nacional)

El artículo 30 establece la obligatoriedad de indicar el número de plano catastrado, lo cual en este caso se cumple con la mención del plano PT-053001-22.

8. Ley N.º 8454 (Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos)

El artículo 1 reconoce la validez jurídica de la presentación digital. Esto justifica que la escritura y testimonio puedan tramitarse mediante la Ventanilla Digital, optimizando tiempos y reduciendo riesgos, lo cual en el caso en concreto no solo beneficia al notario, sino que a la partes.

9. Circular DGL-0016-2019 (Ventanilla Digital)

Regula la presentación, calificación e inscripción digital de los documentos, por lo que el testimonio notarial de la compraventa podrá enviarse electrónicamente con firma digital.

10. Acuerdo J550 de la Junta Administrativa del Registro Nacional

Ordena la conversión de montos en moneda extranjera al tipo de cambio oficial del Banco Central. En este caso, aunque el precio se pactó en dólares, para efectos tributarios se calculará en colones, lo cual en el caso en concreto reviste de mucha importancia, pues el negoció se realizó en dólares por lo que fue necesario realizar la conversión a colones.

11. Ley N.º 7786 (Ley sobre Estupefacientes y Legitimación de Capitales)

El artículo 15 Ter exige que en determinados actos jurídicos los otorgantes presenten una declaración jurada acerca del origen lícito de los fondos utilizados en la operación. Esta obligación responde a la necesidad de prevenir el lavado de dinero y garantizar la transparencia en las transacciones de relevancia económica. En el caso concreto, la compradora dio pleno cumplimiento a este requisito al manifestar expresamente que el dinero destinado a la adquisición del inmueble proviene de sus ahorros personales, fruto de su actividad agrícola en los Estados Unidos. Con ello no solo se satisface una exigencia legal, sino que también se aporta un elemento adicional de seguridad jurídica al negocio, al constatar que los recursos utilizados en la compraventa tienen una procedencia legítima y comprobable.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Según se indicó supra, a mi oficina se apersonó la señora Meryl Reagan a efecto de que le ayude a formalizar la compraventa de un inmueble.

Debido a ello, y en apego a lo establecido en el artículo 6 del Código Notarial, en adelante el Código, el cual establece que el notario debe asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen. (cita código notarial Ley 7764) se realizaron las actuaciones necesarias para poder interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico la voluntad de las partes, tal y como lo estipula el artículo 34 del Código el cual regula los alcances de la función notarial.

Al respecto, dicho artículo establece:

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

a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.

- b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.
- c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.
- d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.
- e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.
- f) Asesorar jurídica y notarialmente.
- g) Realizar los estudios registrales.
- h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.
- i) Autenticar firmas o huellas digitales.
- j) Expedir certificaciones.
- k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.
- l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.

m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.

n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley.

En cuanto a la función notarial y al deber de asesorar, el Tribunal de Notariado del Primer Circuito Judicial de San José, mediante el voto 96-2010 de las catorce horas del diecinueve de marzo del dos mil diez dispuso:

Debe recordar el apelante que además de su función autenticadora, manifestada por medio de la fe pública, el notario tiene también funciones asesoras, contraloras de legalidad y legitimadoras, ya que debe asegurarse de la idoneidad legal del acto o contrato rogado, según los requerimientos previstos y ordenados tanto por la normativa que regula el específico acto o contrato objeto de la labor cartular, como por los artículos 1, 2, 5, 15, 30, 31, 33, 34 incisos a) y f) y 36 del Código Notarial.- No puede escudarse el notario en argumentos como los que esboza para justificar su actuación, ya que las partes acuden ante él precisamente por su especial conocimiento del derecho y, por ello, no puede admitirse su aseveración de que su actuar se limitó a hacer lo que las partes le pidieron, esto es, que elaborara un instrumento público en el que se traspasara el vehículo placas [Placa1] soportando una prenda de primer grado a favor de Instacredit y que la compradora debía "continuar pagando el saldo mensual, por lo que libera de toda responsabilidad a la vendedora [Nombre1]*", pues la forma legal requerida para ese efecto era realizar en ese

mismo instrumento la novación de deudor requerida, con la que se hubiese extinguido la obligación de la quejosa frente a la acreedora pues no cabe duda de que eso fue lo pretendido por doña [Nombre 1]. Estima este Tribunal que faltó a su deber de asesoría, pues al fin y al cabo, quien conoce del derecho es el notario y no las partes que no están obligadas a ello, además de que su función como notario no se limita mecánicamente a confeccionar el acto o contrato que le pidan las partes sin mayor análisis, sino que debe examinar su legalidad y adecuarle a la forma jurídica prevista, si es del caso, puede negarse a prestar el servicio, no siendo excusa tampoco que como fedatario público sólo otorga la escritura y que lo que pase luego no es su responsabilidad.- Al respecto conviene reseñar lo que apunta la doctrina sobre lo que constituye la función notarial en el sentido de que: "la función notarial debe aspirar a: "a) asegurar la autenticidad para el futuro; b) garantizar la legalidad o legitimidad del acto; y c) constituir un medio de fijación normal que asegure los efectos del mismo, así entre las partes, como en cuanto a los causahabientes de ellas o los futuros interesados". Giménez Arnau, Enrique. Derecho Notarial Español. Universidad de Navarra, Pamplona, 1964. (Tribunal Notarial, 2010)

Asimismo, dicho Tribunal en su voto 029-2018 emitido a las diez horas diez minutos del dieciséis de febrero del dos mil dieciocho, indicó:

(...) Sin embargo, como se explicó en los considerandos precedentes, brindar una asesoría jurídica imparcial y ser contralor de la legalidad, son ejes transversales que informan y orientan la función notarial, y esto significa que el cartulario carece de la potestad de autorizar actos abiertamente lesivos para las partes, para terceros o para el orden público, según disponen los artículos 6, 7 inciso d) y 36 del Código Notarial, como sucedió en el caso para los quejosos. No puede, en este caso, el recurrente, ampararse en que actuó

conforme a la ley y la publicidad registral, dando por legítimo, un acto lesivo para los intereses de terceros”. (Voto No. 176 -2011, de las quince horas cuarenta y cinco minutos del ocho de agosto del dos mil once. El resaltado no es del original) (...)

Por otra parte, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el voto 011 -2024 de las once horas diez minutos del veintiséis de enero de dos mil veinticuatro, dispuso:

Aquí es donde se identifica la verdadera transgresión al deber de asesoría (en el sentido más amplio), pues por motivos no explicados, no se asesoró a las partes sobre la correcta formación de su voluntad, ni sobre la forma adecuada para que el negocio jurídico alcanzara los efectos pretendidos por las partes (artículo 34 del Código Notarial), confeccionándose, como se calificó, documentos total y absolutamente ineficaces para consolidar y asegurar la validez del negocio jurídico planteado, se trate de la escritura número doscientos ocho o del testimonio de la escritura número doscientos sesenta y dos. (Sala Primera, 2024)

De todo lo anterior se desprende que la función notarial trasciende con mucho la mera formalización documental de los actos jurídicos, pues implica un rol activo en la interpretación, adecuación y validación de la voluntad de las partes frente al ordenamiento jurídico. El notario no puede limitarse a una labor mecánica de redacción, sino que debe asumir su condición de profesional del derecho investido de fe pública, garantizando tanto la autenticidad como la legalidad y eficacia de los negocios que autoriza.

El deber de informar y asesorar, expresamente recogido en los artículos 6 y 34 del Código Notarial, y reiterado por la jurisprudencia del Tribunal Notarial, constituye un eje fundamental de la función fedataria, en cuanto asegura que quienes acuden al notario comprendan el alcance y las consecuencias jurídicas de sus actos, así como las cargas y gravámenes que eventualmente los afectan. La imparcialidad, la contraloría de legalidad y la tutela de la voluntad real de los otorgantes son principios rectores que resguardan no solo los intereses inmediatos de las partes, sino también la seguridad jurídica de terceros y del tráfico jurídico en general.

En esa misma línea, el artículo 35 del Código Notarial establece de forma categórica la imparcialidad de la actuación, indicando que como fedatarios públicos los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva frente a todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia. Este mandato refuerza la obligación ética y jurídica de garantizar equilibrio y neutralidad, evitando cualquier sesgo que pueda menoscabar la confianza depositada en la fe pública.

En este sentido, el ejercicio notarial debe concebirse como una función de interés público que exige prudencia, conocimiento técnico y compromiso ético, de manera que el asesoramiento integral, la información transparente y la imparcialidad objetiva se convierten en garantías de la confianza depositada en la fe pública, asegurando que los actos autorizados cumplan con la legalidad y produzcan los efectos legítimos queridos por sus otorgantes.

Ahora, en el caso en concreto, según se ha indicado, las partes requieren efectuar un contrato de compraventa. Este contrato, se define como:

(...) un contrato traslativo de dominio mediante el cual “una persona, denominada vendedor, transmite o se obliga a transmitir a otra, llamada comprador, la propiedad de un bien corporal a cambio del pago de un precio determinado.”¹ Su fin principal es el intercambio de bienes corporales a cambio de una suma de dinero; desempeña por tanto una importante función social y económica, al facilitar la circulación de bienes.

LUIS DIEZ-PICAZO y ANTONIO GULLÓN consideran definitorio de este tipo de contrato, el hecho de que la transmisión de los bienes se dé a cambio de una suma de dinero, o signo que lo represente. “En la compraventa –afirman- luce en toda su integridad la función del dinero como medio o medida de cambio, porque se entrega y se recibe al ser la medida del valor de las cosas y, al mismo tiempo, porque otorga al receptor un poder de adquisición de otros bienes o un poder de inversión o de colocación de capitales.” En ese

sentido, el contrato de compraventa es una forma evolucionada del trueque o permuta (...)
(Paris, 2003, p.1)

Brenes Córdoba (1992) citado por el Tribunal Agrario de Goicoechea en el voto N° 00214 – 2000 de las catorce horas con diez minutos del doce de mayo del dos mil, nos dice que la compraventa consiste en el traspaso de la propiedad de una cosa a cambio de un precio previamente estipulado. Por su parte, la jurisprudencia lo define como un contrato traslativo de dominio, ya que implica que una persona —el vendedor— transmite o se compromete a transmitir a otra —el comprador— la propiedad de un bien corporal a cambio del pago de un precio determinado.

Por otra parte, los artículos 1007, 1008 y 1049 del Código Civil y 442 del Código de Comercio, definen que el contrato de compraventa se perfecciona cuando existe un acuerdo en cosa y precio.

La doctrina y la práctica coinciden en señalar que se trata de un contrato bilateral, porque genera obligaciones recíprocas para ambas partes: mientras una se obliga a entregar la cosa, la otra debe pagar el precio convenido. Asimismo, es un contrato consensual, pues se perfecciona únicamente con el acuerdo de voluntades, sin que sea estrictamente necesaria una escritura pública o la entrega inmediata del bien, aunque estos actos tengan relevancia para efectos de inscripción o prueba. Finalmente, se califica como oneroso, ya que el comprador adquiere el bien ofreciendo una contraprestación económica al vendedor.

Para que este contrato exista jurídicamente y produzca efectos, requiere de tres elementos esenciales: el consentimiento, entendido como el acuerdo de voluntades; la cosa, que debe ser un objeto corporal, comerciable, existente y determinado o, al menos, determinable; y el precio, que ha de consistir en una suma de dinero cierta que el comprador se compromete a pagar.

En cuanto a las partes que intervienen, encontramos al vendedor, quien tiene la obligación de transferir la propiedad del bien, conservarlo hasta el momento de la entrega y garantizar al comprador una posesión tranquila y libre de vicios. Por otro lado, está el comprador, cuya principal obligación es pagar el precio convenido, recibir la cosa en el estado pactado y asumir los gastos propios de la operación, salvo que las partes acuerden lo contrario.

De esta manera, la compraventa es un instrumento jurídico que, además de permitir el intercambio de bienes, refleja el equilibrio de derechos y deberes entre quienes participan en el negocio.

En el caso que nos ocupa, la formalización de dicho contrato no solo materializa la voluntad de las partes de transferir y adquirir el bien objeto del negocio, sino que también garantiza, a través de la intervención notarial, la legalidad, eficacia y seguridad jurídica requeridas para que el acto produzca los efectos legítimos perseguidos.

En Costa Rica, la compraventa de un inmueble debe formalizarse mediante escritura pública, ya que se trata de un acto que requiere inscripción registral para que produzca plenos efectos jurídicos frente a terceros. Lo anterior según lo dispuesto en el Código Civil y en la normativa que regula tanto el Registro Público como la función notarial.

A continuación, se proceden a mencionar los requisitos generales para la compraventa de un inmueble.

Requisitos Generales para la Compraventa de Fincas (Bienes Inmuebles) en Escritura Pública:

El marco normativo aplicable, que se encuentra detallado en la Guía Práctica de Calificación del Registro de Bienes Inmuebles y en diversas disposiciones legales, orienta el proceso para asegurar que las transacciones se realicen con la transparencia y legalidad necesarias, incluyendo situaciones en las que intervienen personas extranjeras.

1. Comparecencia y capacidad de las partes

Para que la compraventa sea válida, es imprescindible la comparecencia personal del vendedor y del comprador ante notario, quienes deben constar en la escritura pública con sus datos completos, tal como dispone el artículo 83 del Código Notarial y el artículo 450 del Código Civil. Esta formalidad tiene por objeto asegurar la identidad y capacidad legal de las partes, garantizando que se trata de personas habilitadas para celebrar el contrato.

En aquellos casos en los que alguna de las partes actúa por medio de representante, el notario está obligado a verificar la personería mediante la documentación pertinente, de acuerdo con el

artículo 84 del Código Notarial. Esto implica que el documento que acredita la representación debe ser claro y estar debidamente autorizado por la autoridad competente.

Cuando interviene una persona extranjera, como en el caso en concreto, el artículo 85 del Código Notarial establece reglas específicas para su identificación, que incluyen la indicación expresa de su nacionalidad y la presentación de documentos válidos para tal efecto, tales como el pasaporte o el documento de identidad emitido en Costa Rica. Además, se debe cuidar que la transcripción de nombres y apellidos se realice de forma correcta para evitar confusiones en los registros oficiales. Esta atención a la identificación es esencial para mantener la seguridad jurídica y la transparencia en la transacción.

En el caso específico, se dará fe de haber tenido a la vista el pasaporte de los Estados Unidos de América, verificando que está vigente, en buen estado material, y que la fotografía y datos coinciden con el compareciente. Asimismo, de que consta el sello de ingreso a la República de Costa Rica emitido por la Dirección General de Migración y Extranjería, con fecha y número de página, lo cual acredita la presencia legal del extranjero en el país a la fecha de la diligencia.

Aunado a lo anterior, la parte deberá manifestar encontrarse en el pleno ejercicio de sus derechos civiles y con capacidad legales para el acto.

2. Descripción e individualización del bien inmueble

Un requisito fundamental para la formalización de la compraventa es la correcta descripción del inmueble objeto del contrato. Según el artículo 88 del Código Notarial, así como los artículos 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo N.º 42835, la escritura debe contener la cita y descripción completa del bien, incluyendo medidas, linderos y demás características que permitan su adecuada individualización.

El artículo 30 de la Ley N.º 6545, Ley del Catastro Nacional, complementa esta exigencia al requerir que se indique el número de plano catastrado correspondiente. Esta precisión facilita la identificación en el Registro de Bienes Inmuebles y previene posibles conflictos o dudas sobre la propiedad transferida.

Cuando la venta afecta derechos proporcionales sobre un inmueble, el Decreto Ejecutivo N.º 26771, en sus artículos 64 y 67, impone la obligación de especificar la proporción del derecho vendido y la proporción reservada. Esto permite que la inscripción refleje con exactitud las circunstancias del derecho real objeto de la compraventa.

3. Precio y moneda de la compraventa

El precio es un elemento esencial del contrato de compraventa, y su determinación debe ser clara y específica. Conforme al artículo 2 inciso b) de la Ley N.º 4564, cuando se venden varios inmuebles en un solo acto, se debe indicar el precio individual asignado a cada uno. Esto facilita la transparencia del acto y la correcta liquidación de los tributos correspondientes.

En caso de que la operación se pacte en moneda extranjera, el Acuerdo J550 de la Junta Administrativa del Registro Nacional establece que los rubros tributarios se calcularán aplicando el tipo de cambio oficial vigente al momento del otorgamiento del documento, según lo publicado por el Banco Central de Costa Rica. Esta disposición busca mantener la equidad y evitar discrepancias en la valoración tributaria de las transacciones.

4. Formalidades, documentación y modernización registral

La ley establece que la compraventa de bienes inmuebles debe otorgarse mediante escritura pública, conforme a lo previsto en el Código Civil y el Código Notarial. Esta exigencia busca dotar al contrato de solemnidad y certeza jurídica.

Adicionalmente, la Ley N.º 8454, que regula el uso de certificados, firmas digitales y documentos electrónicos, junto con la Circular DGL-0016-2019, implementan la posibilidad de presentar, calificar e inscribir documentos digitales mediante la Ventanilla Digital del Registro Nacional. Esta modernización no afecta la seguridad ni la validez de los actos, sino que optimiza el trámite, manteniendo los principios de eficiencia, transparencia e integridad.

5. Declaración jurada y cumplimiento de obligaciones legales

Las partes tienen la obligación, conforme al artículo 15 Ter de la Ley N.º 7786, de presentar una declaración jurada que garantice el origen lícito de los fondos utilizados en la compraventa, en el marco de la prevención de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. Aunque

esta declaración es requisito legal que deben cumplir los comparecientes y que el notario debe supervisar, la Guía práctica aclara que no forma parte del proceso de calificación registral ni es requisito para la inscripción de la propiedad.

6. Argumentación final y conclusiones

El conjunto normativo analizado establece un marco claro y detallado para la formalización de la compraventa de bienes inmuebles en Costa Rica, que permite proteger tanto a las partes involucradas como a terceros, mediante la exigencia de requisitos rigurosos en la identificación, descripción y formalización del acto.

La participación de personas extranjeras en estos contratos está contemplada con disposiciones específicas que garantizan su adecuada identificación y participación en el proceso, sin generar obstáculos indebidos, lo que facilita la inversión y la seguridad jurídica en el país.

Asimismo, la incorporación de tecnologías digitales para la presentación y gestión documental refleja un avance hacia la modernización registral, sin sacrificar los principios esenciales de legalidad, seguridad y transparencia.

Por último, el cumplimiento de obligaciones preventivas, como la declaración jurada sobre el origen lícito de los fondos, muestra el compromiso del sistema jurídico costarricense con la integridad y la prevención de ilícitos, reforzando la confianza en las operaciones inmobiliarias.

En suma, la normativa vigente y la práctica registral proporcionan un sólido marco legal que garantiza que la compraventa de inmuebles, incluyendo aquellas en las que intervienen extranjeros, se realice bajo condiciones de legalidad, seguridad y certeza, elementos indispensables para el correcto funcionamiento del mercado inmobiliario en Costa Rica.

Por último, es importante mencionar que para la presente diligencia se cobraron los honorarios respectivos de conformidad con lo que establece el artículo 74 del Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado N° 41457 -JP.

Instrumento notarial

PROTOCOLO DE ESTUDIO

FS18000000


NO.001



1 LIC. ANA PORRAS JIMÉNEZ, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE
2 NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA; HACE CONSTAR. Que este es el TOMO número uno
3 del PROTOCOLO que se autoriza al Notario Público ERICK LEONARDO PORRAS RETANA quien también
4 suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio numeradas del uno al doscientos,
5 con número y serie de FS dieciocho millones, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de
6 conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario extendido por el
7 Banco de Costa Rica número cero cero cero cero uno, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el
8 artículo doscientos cuarenta y ocho del Código Fiscal. San José, a las doce horas del dos de agosto del dos mil
9 veinticinco. -ÚLTIMA LÍNEA -

10
11   
12
13

14 NÚMERO UNO. Ante mí, Erick Leonardo Porrás Retana, notario público, con oficina abierta ubicada en San
15 José, doscientos metros de la Iglesia La Dolorosa, comparecen: El señor Rolando Funes Pérez, en adelante el
16 vendedor, cédula de identidad número uno dos tres cuatro cinco seis siete ocho nueve, mayor de edad, casado
17 en primeras nupcias, comerciante, vecino de Puntarenas, Montezuma, del abastecedor de doña Rosa quinientos
18 metros hacia el norte, casa portón negro, la señora Meryl Reagan, en adelante la compradora, de un único
19 apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor de edad, soltera, pensionada, vecina de North Hills
20 Drive número doce treinta y cinco, Raleigh, Estado de Carolina del Norte, portadora del pasaporte de los
21 Estados Unidos de América número dos tres cuatro cinco seis siete ocho nueve cero uno, vigente hasta el catorce
22 de julio del dos mil treinta y cinco, documento que exhibe en este acto y del cual el suscrito notario da fe haber
23 tenido a la vista, encontrándose en buen estado material y con fotografía y datos coincidentes con la
24 compareciente, en el cual consta el sello de ingreso a la República de Costa Rica, emitido por la Dirección
25 General de Migración y Extranjería, con fecha diez de agosto del dos mil veinticinco en la página número cinco,
26 lo cual acredita su presencia legal en el país a la fecha de esta diligencia quien manifiesta encontrarse en el
27 pleno ejercicio de sus derechos civiles y con capacidad legal para este acto y la señora Mariana Álvarez
28 Fernández, cédula de identidad número seis guion cinco cuatro tres dos guion uno dos tres cuatro, mayor de
29 edad, vecina de Puntarenas, Montezuma, del Bar de Coqui doscientos metros al este, quien es traductora oficial
30 del idioma inglés al español según consta en la lista de traductores oficiales del Ministerio de Relaciones

1 Exteriores y Culto de Costa Rica, la cual exhibió su documento de identidad vigente y en buen estado, así como
2 un carné emitido por dicho Ministerio que la habilita como traductora oficial. Y dicen: PRIMERO: Que el
3 vendedor le vende a la compradora, quien acepta a su entera satisfacción, libre de gravámenes y anotaciones,
4 por la suma de trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América, la finca inscrita en el Registro
5 Inmobiliario bajo matrícula número quinientos un mil guion cero cero cero, terreno con casa de playa situada
6 en Puntarenas, Cóbano, Montezuma, con un área de quinientos cincuenta metros cuadrados y construcción de
7 doscientos veinte metros cuadrados, construida en el año dos mil veintiuno con materiales de lujo y en perfecto
8 estado, colindante al norte con calle pública, al sur con el Océano Pacífico, al este con finca de Carlos Ramírez
9 y al oeste con finca de José Chavarría, con plano catastrado número P cero cinco tres cero cero uno guion
10 veintidós. SEGUNDO: Que el precio de la compraventa fue cancelado mediante transferencia bancaria
11 internacional desde la cuenta número US cero seis cero uno dos tres cuatro cinco seis siete ocho nueve cero, a
12 nombre de Meryl Reagan en el First Carolina Bank, con sede en Raleigh, Carolina del Norte, hacia la cuenta
13 número CR cero cinco cero uno cero cero dos cero tres cero cuatro cero cinco cero seis cero siete cero ocho, a
14 nombre de Rolando Funes Pérez en el Banco de Costa Rica, lo cual el vendedor declara haber recibido a su
15 entera satisfacción. TERCERO: La compradora manifiesta bajo fe de juramento, debidamente apercibida de
16 que el artículo trescientos once del Código Penal castiga con prisión de tres meses a dos años al que faltare a la
17 verdad cuando la ley le impone bajo juramento o declaración jurada, la obligación de decir la con relación a
18 hechos propios, que los fondos utilizados para esta compraventa provienen de ahorros personales generados en
19 la actividad agrícola de su granja ubicada en Carolina del Norte, Estados Unidos de América, y que no provienen
20 de actividades ilícitas ni de legitimación de capitales. CUARTO: El vendedor manifiesta que sobre la finca
21 objeto de la presente escritura no existen arrendamientos, ocupaciones, gravámenes ni procesos judiciales o
22 administrativos pendientes, encontrándose al día en el pago de los impuestos municipales y nacionales,
23 garantizando la pacífica y plena posesión del inmueble a favor de la compradora. QUINTO: La señora Mariana
24 Álvarez Fernández, tradujo y explico a la señora Meryl el alcance del negocio. Además, realizó una copia del
25 contenido de la escritura en idioma inglés y se la entregó a la compradora. El suscrito notario advierte a los
26 comparecientes del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones y de las obligaciones que ahora
27 contraen con el presente contrato, y al comprador en específico de las consecuencias penales de la declaración
28 jurada rendida en la presente escritura. ES TODO. Se expide un primer testimonio. Leída esta escritura a los
29 otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José a las diez horas del quince
30 de agosto del dos mil veinticinco. 

Testimonio

Según se indicó supra, de conformidad con la circular DGL-0016-2019 es viable presentar los documentos mediante la ventanilla digital del Registro Nacional de la Propiedad.

REGISTRO NACIONAL Servicio de Ventanilla Digital

Primeros Pasos

Bienvenid@, Iniciar Sesión

Persona usuaria, puede ingresar con su firma digital, primero debe digitar su información de identificación y luego realizar clic sobre 'Ingresar', digital realizando clic sobre 'Ingresar'.

Tipo de Cédula
CEDULA DE IDENTIDAD

Número Identificación
09-9999-9999

Ingresar

Firma DIGITAL

¿Cómo iniciar sesión con firma digital del Banco Central de Costa Rica (BCCR)?

- Proceda a instalarlo en su computadora y abra el programa [Descargar firmador](#). Si ya tiene el firmador descargado en este dispositivo no es necesario volverlo a descargar
- Ingrese su información de identificación
- En caso de no mostrar la ventana emergente del Agente GAUDI, favor ejecutar la siguiente combinación de teclas: Ctrl + Alt + S a la vez.

Documentos en Trámite Ayuda

ERICK LEONARDO PORRAS RETANA Fecha: 26/08/2025 16:29:

Observac	Entero	Registro	Tomo	Fecha de Presentación	Estado	Instrumento Público	Adiciona
		Inmobiliario	667995	26/08/2025	ERICK LEONARDO PORRAS RETANA		

1 2 3 5

Versión 1.7.52

En dicha ventanilla se carga el testimonio el cual se acompaña de la firma digital del notario.

NÚMERO UNO. Ante mí, Erick Leonardo Porras Retana, notario público, con oficina abierta ubicada en San José, doscientos metros de la Iglesia La Dolorosa, comparecen: El señor Rolando Funes Pérez, en adelante el vendedor, cédula de identidad número uno dos tres cuatro cinco seis siete ocho nueve, mayor de edad, casado en primeras nupcias, comerciante, vecino de Puntarenas, Montezuma, del abastecedor de doña Rosa quinientos metros hacia el norte, casa portón negro, la señora Meryl Reagan, en adelante la compradora, de un único apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor de edad, soltera, pensionada, vecina de North Hills Drive número doce treinta y cinco, Raleigh, Estado de Carolina del Norte, portadora del pasaporte de los Estados Unidos de América número dos tres cuatro cinco seis siete ocho nueve cero uno, vigente hasta el catorce de julio del dos mil treinta y cinco, documento que exhibe en este acto y del cual el suscrito notario da fe haber tenido a la vista, encontrándose en buen estado material y con fotografía y datos coincidentes con la compareciente, en el cual consta el sello de ingreso a la República de Costa Rica, emitido por la Dirección General de Migración y Extranjería, con fecha diez de agosto del dos mil veinticinco en la página número cinco, lo cual acredita su presencia legal en el país a la fecha de esta diligencia quien manifiesta encontrarse en el pleno ejercicio de sus derechos civiles y con capacidad legal para este acto y la señora Mariana Álvarez Fernández, cédula de identidad número seis guion cinco cuatro tres dos guion uno dos tres cuatro, mayor de edad, vecina de Puntarenas, Montezuma, del Bar de Coquí doscientos metros al este, quien es traductora oficial del idioma inglés al español según consta en la lista de traductores oficiales del Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto de Costa Rica, la cual exhibió su documento de identidad vigente y en buen estado, así como un carné emitido por dicho Ministerio que la habilita como traductora oficial. Y dicen: PRIMERO: Que el vendedor le vende a la compradora, quien acepta a su entera satisfacción, libre de gravámenes y anotaciones, por la suma de trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América, la finca inscrita en el Registro Inmobiliario bajo matrícula número quinientos un mil guion cero cero cero, terreno con casa de playa situada en Puntarenas, Cóbano, Montezuma, con un área de quinientos cincuenta metros cuadrados y construcción de doscientos veinte metros cuadrados, construida en el año dos mil veintiuno con materiales de lujo y en perfecto estado, colindante al norte con calle pública, al sur con el Océano Pacífico, al este con finca de Carlos Ramírez y al oeste con finca de José Chavarría, con plano catastrado número P cero cinco tres cero cero uno guion veintidós. SEGUNDO: Que el precio de la compraventa fue cancelado mediante transferencia bancaria internacional desde la cuenta número US cero seis cero

uno dos tres cuatro cinco seis siete ocho nueve cero, a nombre de Meryl Reagan en el First Carolina Bank, con sede en Raleigh, Carolina del Norte, hacia la cuenta número CR cero cinco cero uno cero cero dos cero tres cero cuatro cero cinco cero seis cero siete cero ocho, a nombre de Rolando Funes Pérez en el Banco de Costa Rica, lo cual el vendedor declara haber recibido a su entera satisfacción. TERCERO: La compradora manifiesta bajo fe de juramento, debidamente apercibida de que el artículo trescientos once del Código Penal castiga con prisión de tres meses a dos años al que faltare a la verdad cuando la ley le impone bajo juramento o declaración jurada, la obligación de decir la con relación a hechos propios, que los fondos utilizados para esta compraventa provienen de ahorros personales generados en la actividad agrícola de su granja ubicada en Carolina del Norte, Estados Unidos de América, y que no provienen de actividades ilícitas ni de legitimación de capitales. CUARTO: El vendedor manifiesta que sobre la finca objeto de la presente escritura no existen arrendamientos, ocupaciones, gravámenes ni procesos judiciales o administrativos pendientes, encontrándose al día en el pago de los impuestos municipales y nacionales, garantizando la pacífica y plena posesión del inmueble a favor de la compradora. QUINTO: La señora Mariana Álvarez Fernández, tradujo y explico a la señora Meryl el alcance del negocio. Además, realizó una copia del contenido de la escritura en idioma inglés y se la entregó a la compradora. El suscrito notario advierte a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones y de las obligaciones que ahora contraen con el presente contrato, y al comprador en específico de las consecuencias penales de la declaración jurada rendida en la presente escritura. ES TODO. Se expide un primer testimonio. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José a las diez horas del quince de agosto del dos mil veinticinco. FIRMAS ** ILEGIBLE **ILEGIBLE**ILEGIBLE**ILEGIBLE*. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO, VISIBLE AL FOLIO UNO, DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO ACTO SEGUIDO A LA FIRMA DE LA MATRIZ.

ERICK
LEONARDO
PORRAS RETANA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ERICK LEONARDO
PORRAS RETANA
(FIRMA)
Fecha: 2025.08.22
13:09:10 -06'00'

Archivo de referencias

Dentro de las obligaciones del notario, resulta indispensable llevar un archivo de referencias en el cuál, tal y como lo establece el artículo 47 del Código de contener “los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.”



TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES

Detalle de la Persona

CONSULTAS CIVILES

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO] [SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL]
[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION]

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula:	1 2345 6789
Nombre Completo:	ROLANDO FUNES PÉREZ
Conocido Como:	—
Hijo de:	ERNESTO FUNES LÓPEZ
Y:	CECILIA PÉREZ RAMÍREZ
Fecha Nacimiento:	15/04/1985
Lugar de Nacimiento:	SAN JOSÉ, COSTA RICA
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Sexo:	M
Edad:	40 AÑOS
Domicilio Electoral:	CARTAGO, COSTA RICA
Vencimiento de Cédula:	20/08/2035
Marginal:	NO

HIJOS REGISTRADOS

— No existen hijos registrados asociados a este número de cédula.

MATRIMONIOS REGISTRADOS

— No existen matrimonios asociados.

LUGAR DE VOTACIÓN

— No disponible.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 500001 -- 000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE PLAYA

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 500001 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

SITUADA EN MONTEZUMA, CANTÓN DE COBANO, PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : CALLE PÚBLICA
SUR : PROPIEDAD PRIVADA
ESTE : PROPIEDAD PRIVADA
OESTE : PROPIEDAD PRIVADA

MIDE: QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (550 m²)

CONSTRUCCIÓN: CASA DE PLAYA DE 220 m², EDIFICADA EN 2021, EN PERFECTO ESTADO,
MATERIALES DE LUJO

PLANO: PT-050001-2021

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NÚMERO 500001

VALOR FISCAL: 160,000,000.00 COLONES

ESTIMACIÓN O PRECIO: USD \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL DÓLARES AMERICANOS)

PROPIETARIO:

ROLANDO FUNES PÉREZ
CÉDULA IDENTIDAD 1-0450-0678
ESTADO CIVIL: CASADO
DUEÑO DEL DOMINIO

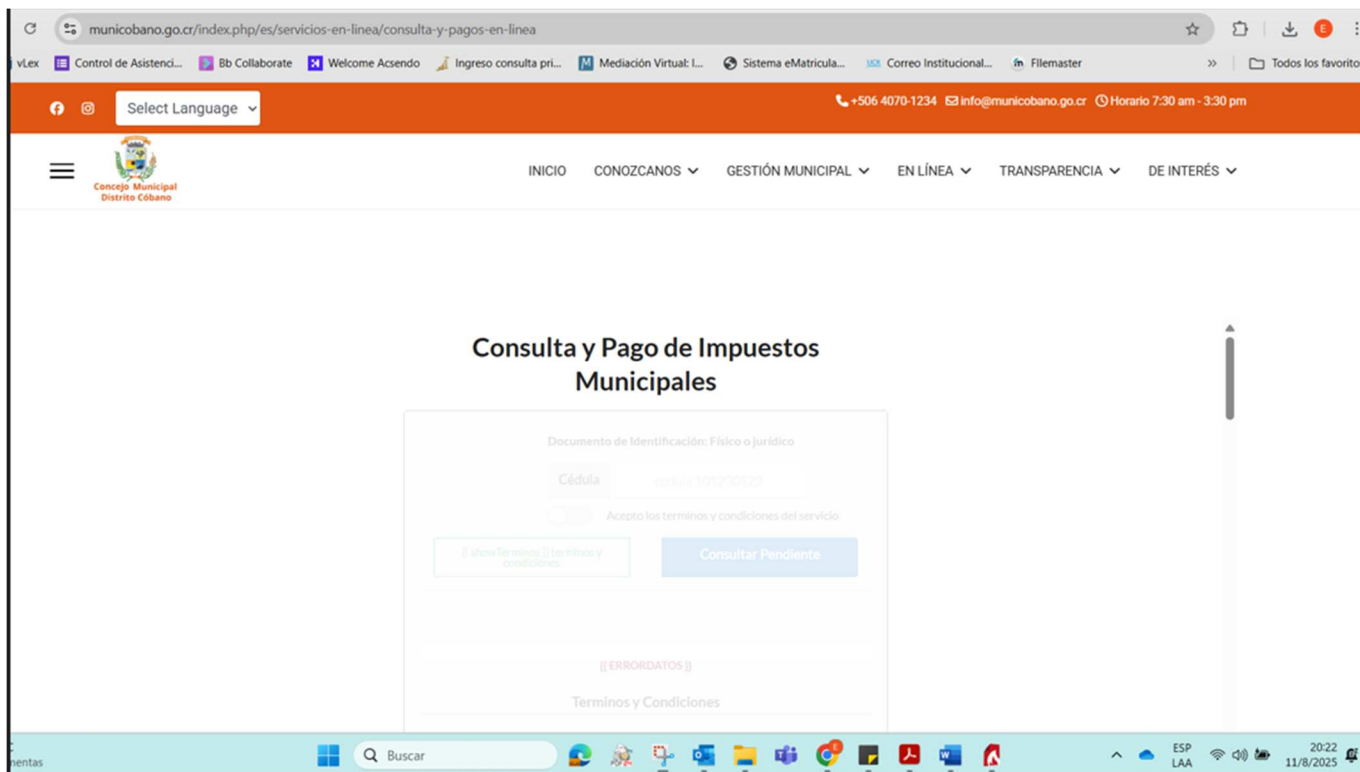
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-SEP-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVÁMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 20-08-2025 a las 20:45 horas



Lic. Erick Leonardo Porras Retana Abogado y Notario

Detalle de Honorarios Notariales

Tramo	Base Gravada (■)	Porcentaje	Honorarios (■)
Hasta ■11.000.000 (2%)	11,000,000	2.00%	220,000.0
Exceso hasta ■16.500.000 (1,5%)	5,500,000	1.50%	82,500.0
Exceso hasta ■33.000.000 (1,25%)	16,500,000	1.25%	206,250.0
Exceso de ■33.000.000 en adelante (1%)	118,863,000	1.00%	1,188,630.0
TOTAL			1,697,380.0

Nota: El presente cálculo se realiza en apego al Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado N.º 41457-JP, de conformidad con la normativa vigente.

Firma y Sello

AVALÚO DE PROPIEDAD



DATOS DE LA PROPIEDAD

Area de terreno: 500 m²

Localizacion: Montezum, Puntarenas, Costa Rica

Situada: 700 m de playa

METODOLOGÍA DE AVALÚO

Comparativo

VALOR DETERMINADO

\$300.000

cfia

Contrato 1147658
 Fecha 15/08/2025
 Visado CFIA

NÚMERO DE ENTERO BANCARO

Listado de Coordenadas

VERTICE	ESTE	NORTE (m)
1	208 19 18"	1002533,02
2	300 23 35"	1008414,44
9	50° 06 48"	1008323,86
4	51° 89 46"	1008546,47
1	111°36'40"	1008543,37

DAIROI



UBICACIÓN GEOGRÁFICA



INFORMACIÓN DE REGISTRO PÚBLICO

PLANO P 053001-22
 AREA 550 m²
 INGENIERO TOPOGRAFO

INFORMACION DE REGISTRO PÚBLICO

PLANO P 050001-2021
 AREA 550 m²
 FINCAO DUPLICADO
 DISTRITO DE COBANO
 PROPIETARIO Rólando Fuñes Pérez
 VALOR FISCAL C160.000.000

FECHA 15/08/2015	FECA 15/08/2015
INGENIERO TOPOGRAF	



Autenticaciones, Apostillado y
Legalizaciones

Inicio -> Servicios al Público -> Autenticaciones, Apostillado y Legalizaciones

Departamento de Autenticaciones

Requisitos para autenticar /
apostillar

Documentos sobre solicitud de cita

Solicitud de cita para
Autenticaciones o Legalizaciones

Consultar información de la Cita

Formulario de Registro de Firmas



Modificar Registro de Firma sin

Traductores Oficiales registrados para Apostillas y Autenticaciones

La lista de traductores oficiales está ordenada alfabéticamente por el nombre. Para aparecer en esta lista, deben registrarse: [click aquí](#).

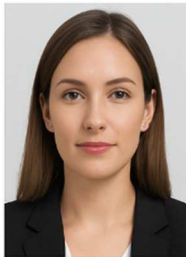


TRADUCTOR (A) OFICIAL- ESPAÑOL, INGLÉS

Alvarez Fernandez Mariana
Teléfono: 7062-8056
Email: marianaalvareztraductora@gmail.com

TRADUCTOR (A) OFICIAL- ESPAÑOL, INGLÉS

Arias Cedeño Fabiola María
Teléfono: 83281998
Email: fabard@gmail.com



TRADUCTOR (A)
OFICIAL · ESPAÑOL,
INGLÉS

**Mariana
Álvarez
Fernández**

Telefono: 7062-8056
marianaalvareztraductora
@gmail.com

Referencia del Banco Central de Costa Rica en colones costarricenses

Fecha	Compra	Venta
16/08/2025	499.98	506.21
15/08/2025	499.98	506.21

Tasación de Enteros


Mensajes Importantes

Registro BIENES INMUEBLES	Acto TRASPASO DE INMUEBLES
Indicador INDIVIDUAL	Monto a tasar 151,863,000.00
Boleta de Seguridad a0001	Finca/Placa 5000001
Concepto compreventa bien inmueble	Municipalidad CONCEJO MUNIC DISTRIT COBANO
Monto D.G.T.D 2,277,945.00	Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)

Tasación 573047642

Pago Neto 3,530,866.84

Cnt Enteros 00001

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

Versión 1.32.0

Esta versión caduca el 30/06/2023



Dirección General de Tributación

Bienvenido(a) al programa que le permite la

Elaboración **D**igital de **D**eclaraciones de **I**mpuestos

EDDI-7

Ingresar

Cancelar



COMPROBANTE DE PAGO TIMBRES

Fecha y hora: 15 agosto 2025

Número de transacción: 123456789

Nombre del pagador Rolando Funes Pérez

Monto en colones: ₡ 3 530 866,84

Concepto: Pago de timbres

Estado: Procesado

Índice de presentación, el cual se debe cargar mediante la plataforma INDEX del Registro Nacional de Costa Rica.

Índice de instrumentos autorizados por el Notario **CALDERON PORTILLA JULIO**
En la **SEGUNDA QUINCENA** del mes de **agosto 2025**

CÓDIGO #27626

Tomo	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes
PRIMERO	1 F	1 F	UNO	15-08-2025	10:00	Traspaso de bien inmueble	Meryl Reagan, único apellido debido a la nacionalidad estadounidense, Rolando Funes Pérez
						-----Última Línea-----	

REFERENCIAS

Acuerdo J550 de la Junta Administrativa del Registro Nacional del 2006. 19 de octubre de 2006.

(Costa Rica).

http://registronacional.go.cr/centroInfoRegistral/circ_direc/juridicas/2008/PJ-019-08%20TIPO%20DE%20CAMBIO%20COBRO%20TIMBRES.pdf

Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. Decreto Ejecutivo N.º

41457-JP del 2018 Artículo 74. 1 de febrero del 2019 (Costa Rica).

https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=88156&nValor3=0&strTipM=FN

Código Civil [cc]. Ley 30 de 1885. Artículos 627, 630, 1007 y 1049. 01 de enero del 1888. (Costa

Rica).

https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Código de Comercio [ccom]. Ley 3284 de 1964. Artículo 442. 27 de mayo del 1964. (Costa Rica).

https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=6239

Código de Trabajo [ct]. Ley 2 de 1943. Artículo 2341. 29 de agosto de 1943. (Costa Rica).

https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=8045

Código Notarial [cn]. Ley 7764 de 1998. Artículos 1, 2, 5, 6, 7 inciso d), 15, 30, 31, 33, 34, 35,

36, 47, 74, 83, 84, 85, 88, 119. 22 de mayo de 1998. (Costa Rica).

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

Guía de Calificación Registral. Registro Nacional de la Propiedad. Versión 1.16, marzo 2025. (Costa Rica). <https://www.rnpdigital.com/centroinforegistrat/GuiasyGlosarios.htm>

Ley de Aranceles del Registro Público. Ley 4564 de 1970. Artículo 2 inciso b). 29 abril de 1970. (Costa Rica). https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=31339&nValor3=33059&strTipM=TC

Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos. Ley 8454 de 2005. Artículo 1. 30 agosto de 2005. (Costa Rica). https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55666

Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público. Ley 3883 de 1967. Artículos 3 y 5. 30 de mayo de 1967. (Costa Rica). https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440

Ley del Catastro Nacional. Ley 6545 de 1981. Artículo 30. 25 de marzo de 1981. (Costa Rica). https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC

Ley Orgánica de Notariado. Ley 39 de 1943. Artículos 57, 58, 59, 60, 61 78 85. 5 de enero de 1943. (Costa Rica).

https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=9233

Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. Ley 7786 de 1998. Artículo 15 Ter. 15 de mayo de 1998. (Costa Rica).

https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=29254&nValor3=0&strTipM=TC

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Reglamento N.º 6 de la Dirección Nacional de Notariado 2013. Artículo del 1 al 7, 21 al 33. 22 de mayo del 2013. (Costa Rica).

https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877

París Rodríguez, H. (2003). Los contratos privados en la jurisprudencia de casación (3.^a ed.). Editorial El Cano S.A. <https://salaprimera.poder-judicial.go.cr/index.php/publicaciones>

Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Decreto Ejecutivo N.º 42835-MJP de 2011. Artículos 23 inciso i) y 30 inciso d). 12 de febrero del 2013. (Costa Rica).

https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=74144&nValor3=91434&strTipM=TC

Reglamento sobre el Archivo de Referencias y Copias de Instrumentos Públicos en la Actividad Notarial. Acuerdo N.º 8 del Consejo Superior Notarial. Artículos 1 al 11. 8 de mayo del 2024 (Costa Rica).

https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=101896&nValor3=140684&strTipM=TC

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Aporta definición y elementos del contrato de compraventa. Voto N.º 340-F-90.CIV de las 14:50 horas del 5 de diciembre de 1990.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia sobre el deber de asesoría del notario. Voto N.º 011-2024 de las 11:10 horas del 26 de enero de 2024.

Tribunal Agrario Goicoechea. Incorpora definición del contrato de compraventa. Voto N.º 00214-2000 de las 14:10 horas del 12 de mayo de 2000.

Tribunal de Notariado del Primer Circuito Judicial de San José. Sentencia relativa a los deberes y responsabilidades del notariado. Voto N.º 96-2010 de las 14:00 horas del 19 de marzo de 2010.

Tribunal de Notariado del Primer Circuito Judicial de San José. Sentencia trata sobre los deberes y responsabilidades del notariado. Voto N.º 029-2018 de las 10:10 horas del 16 de febrero de 2018.