

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

**TEMA DE LA INVESTIGACIÓN
CASO # 41**

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

LICDA. JENNIFER UMAÑA BRENES

**DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD
SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ
ABRIL, 2020**

Contenido

CAPITULO I: INTRODUCCIÓN	1
Descripción del Caso	2
Propósitos del Análisis del Caso	2
Descripción resolución del caso	4
CAPITULO II: MARCO NORMATIVO.....	7
CAPITULO III: ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN	10
Análisis del Caso	10
Argumentación del caso.....	11
CAPITULO IV: INSTRUMENTO NOTARIAL	21
.....	44
CAPITULO V: REFERENCIAS	55
CAPITULO VI: APÉNDICES	57
Ilustración 1, Cédulas Comparecientes	22
Ilustración 2, Consulta Civil: Marta Martínez Quesada	23
Ilustración 3, Consulta Civil: Eugenia Calderón Villafranca.....	24
Ilustración 4, Informe Registral Nacimiento: Marta Martinez Quesada	25
Ilustración 5, Informe Registral de Nacimiento: Eugenia Calderon Villafranca.	26
Ilustración 6, Informe Registral de Matrimonio: Eugenia Calderon Villafranca.....	27
Ilustración 7, Plano Catastrado.	28
Ilustración 8, Consulta por número de finca.	29
Ilustración 9, Consulta Plano	30
Ilustración 10, Constancia Impuestos Municipales.	31
Ilustración 11, Contrato Arrendamiento Privado.	32
Ilustración 12, Segregación Cabeza de su Propio Dueño.	33
Ilustración 13, Segregación y Protocolización	34
Ilustración 14, Protocolización Contrato Arrendamiento.....	35
Ilustración 15, Declaración Jurada.....	36
Ilustración 16, Testimonio Segregación Cabeza de su Dueño.	37
Ilustración 17, Testimonio Segregación Cabeza de su Dueño.	38
Ilustración 18, Testimonio Protocolización.	39
Ilustración 19, Testimonio Protocolización.	40
Ilustración 20, Testimonio Declaración Jurada.....	41

Ilustración 21, Testimonio Declaración Jurada	42
Ilustración 22, Copia Escritura uno.....	43
Ilustración 23, Copia Escritura número dos.....	44
Ilustración 24, Copia Escritura número dos.....	45
Ilustración 25, Copia Escritura número tres.	46
Ilustración 26, Calculo segregación de Lote en Cabeza de su propio dueño.	47
Ilustración 27, Contrato privado y declaración Jurada.	48
Ilustración 28, Factura honorarios profesionales.	49
Ilustración 29, Índice Notarial	50
Ilustración 30, Plano Visado Segregado.	51
Ilustración 31, Consulta Plano Segregado.	52
Ilustración 32, Visado MunicipaI Plano Segregado.	53
Ilustración 33, Consulta Registral Lote Segregado.	54
Ilustración 34, Declaración Jennifer Umaña Brenes.	57
Ilustración 35, Apertura Protocolo	58
Ilustración 36, Inscripción y Habilitación como Notaria.	59

CAPITULO I: INTRODUCCIÓN

En el mundo digital en cuál nos movemos hoy en día el Notario, no se ha visto expuesto a tal innovación en el área tecnológica como lo es la firma digital, que ha venido a revolucionar al país.

A pesar de las reformas que han tenido el Código Notarial, no se ha logrado modificar la actuación del Notario donde el mismo tenga que verse en la obligación de entrar a una nueva realidad digital y someterse la modernización de la tecnología.

Con todo esto debemos recalcar que es el Notario quien tiene la facultad de dar fe pública la cuál hasta el día de hoy no podrá pasar a obsoleta, sin embargo, no se puede dejar de lado que algo ha tenido que encaminar al notario junto al avance tecnológico de la época.

Sin violar los principios fundamentales del Derecho Notarial, podemos desarrollar con la amplitud en facultades del Notario su función en el entorno digital. El Notario además de mantenerse al dentro del Principio de Legalidad, debe llevar a cabo todo su trabajo con soporte documental en papel, donde él pueda hacer contar sus actuaciones, daciones de fe y probar la seguridad jurídica que le otorga plasmar un acto sobre el papel.

Sin embargo, en particular, este caso pone en acción la ejemplificación donde se requiere utilizar la modernización tecnológica. Este planteamiento es un reflejo de la actualidad, donde se requiere y solicita la ejecución de tramites estatales de manera expedita; por otra parte, el Notario es el medio principal por el cuál la sociedad interactúa con el ordenamiento jurídico, donde se puede ver que impera la tecnología y la era digital.

En el caso número cuarenta y uno, podemos ver varios elementos, entre ellos cito: Segregación, Contrato de Alquiler Notarial, la finalidad será exponerles a las contrayentes los tramites, costos y trabajos extra protocolarios en los que incurre el notario para lograr adecuar a sus necesidades el instrumento notarial, respetando las voluntades de ambas, haciéndoles ver que es lo más recomendable para ambas en la negociación.

Descripción del Caso

Caso 41-20: La señora Eugenia Calderon Villafranca, mayor, casada una vez, empresaria, vecina de Aserri, propietaria de un inmueble ubicado en Taras de Cartago que mide tres hectáreas y actualmente se encuentra sin construir, libre de gravámenes y anotaciones, está ubicado en una zona que permite la actividad comercial.

La señorita Marta Martinez Quesada, mayor, soltera, ingeniera industrial, vecina de Taras de Cartago, desea instalar una ferretería en dicho lugar, construir un edificio, así como la zona de parqueo, y ocupará dos hectáreas.

La señora Eugenia Calderón Villafranca, indica que está de acuerdo en permitir que la señorita Martinez Quesada construya en su terreno, el monto del alquiler será de DIEZ MIL DOLARES, mensuales contados a partir del quince de marzo 2020, con los aumentos anuales que la ley permita y por un plazo inicial de cinco años.

La señorita Martinez Quesada, tiene como duda en lo siguiente, es conveniente para montar un negocio hacer una Sociedad Anónima o si ella puede quedar como la propietaria de la ferretería y arrendataria de doña Eugenia, en forma personal.

Propósitos del Análisis del Caso

Según solicitud de las partes interesadas, como deber notarial, el fin principal del Notario, es asesorar satisfaciendo las necesidades del usuario dentro del marco normativo legal, dándole solución a las dudas que puedan tener y resolver el caso que las ha traído hasta esta notaría, respetando siempre la voluntad de ambas partes.

Tomando en cuenta la duda adicional de la señorita Martinez Quesada “Si es conveniente para montar un negocio hacer una Sociedad Anónima” analizando el caso desde la perspectiva en la forma que la señorita Martinez lo plantea, se puede concluir que no es necesario hacer una Sociedad Anónima, y que ella puede ejercer como propietaria de la ferretería y arrendataria de la señora Eugenia sin problema alguno.

Con fundamento en el Derecho Notarial, seguido de la fase de análisis del caso completo y comparación de información se puede proceder a extraer las conclusiones siguientes que permitan fundamentar el caso.

Partiendo de un tema amplio, donde se analizan los aspectos más importantes y respetando la voluntad de las partes iniciamos con la necesidad de cada una de las partes protegiendo el patrimonio de ambas, fin por el cual se hace la consulta al Notario.

Dentro de la competencia material de asesoramiento e intermediación del notario se les indica a las partes que, antes de dar inicio con la construcción de la Ferretería, sería conveniente aplicar una segregación de lote en cabeza de su dueño.

La forma de proceder sería segregarse la propiedad de tres hectáreas, equivalente a treinta mil metros cuadrados, en un lote de una hectárea (diez mil metros cuadrados) terreno para construir y el resto reservado dos hectáreas (veinte mil metros cuadrados) terreno para construir.

Se les indica a las partes que según lo establecido en los lineamientos para la aplicación del artículo 15 TER de la ley 7786, acuerdo 2018-003-006, toda transacción en la que se realice un pago igual o superior a los \$10.000.00 deberá cumplir con el requisito de declaración jurada por parte de quien realiza el pago, la Notaria deberá dar fe de la existencia de ella conforme a la ley, origen de los fondos y forma de pago de la transacción.

Ahora, como deber de imparcialidad y asesoramiento del Notario, paso a exponerle porque se recomienda la figura de la persona física como la mejor opción y no una Sociedad Anónima. Cuando se quiere empezar una empresa para la venta de un producto, hay que tomar en cuenta la selección de la figura legal por la cual se inscribirá el negocio para que este considere las variables según su generación de utilidades, costo y personal.

En cuanto a materia Tributaria se debe tener presente lo correspondiente al pago del Impuesto de Renta que varía según la figura que se elija sea persona física o jurídica; las personas físicas, tienen un monto exento de hasta aproximadamente tres millones de colones anuales, si tiene una renta anual superior a los noventa y cinco millones de colones, como persona física tendría que pagar el 25% y como persona jurídica tendría que pagar el 30%.

La creación de una Sociedad Anónima implica costos como la creación de una junta directiva, la necesidad de tener un presidente, vicepresidente, tesorero, secretario, fiscal y demás representantes, la ley ha creado esas figuras para actividades pluripersonales, donde intervienen distintos sujetos que van a generar en conjunto negocios, conforme crezca la

empresa, si se desea pasar de persona física a persona debe des inscribirse y resolver la situación inicial tributaria, ara ejecutar el cambio debe primero adecuar su situación de liquidación al caso de persona físicas.

La ley a nosotros no impide el registrarse como una persona física o jurídica, cuando exista un avance y crecimiento en el negocio la figura jurídica puede ser la más adecuada para la oportunidad de apertura a nuevos mercados y de cierta manera, le da cierta formalidad al empresario.

Habiendo aclarado las dudas y brindado el asesoramiento debido, procedemos con la elaboración del instrumento notarial Segregación de lote en cabeza de su dueño y protocolización de Contrato Privado de Arrendamiento de inmueble con declaración jurada.

Descripción resolución del caso

Atendiendo a la resolución del caso según las necesidades de ambas partes, procedimos a explicarle de manera formal a la señora Calderón Villafranca que la figura y elemento notarial que más se adapta al negocio que ella quiere hacer con la señorita Martinez Quesada, es segregación de lote en cabeza de su propio dueño.

Para la señora Calderón Villafranca, el objetivo principal es establecer un contrato de alquiler de terreno con la señorita Martinez Quesada. La señorita Martinez Quesada, desea alquilar dos hectáreas únicamente para construir una ferretería y el parqueo.

La señora Calderón Villafranca, posee un terreno para construir a su nombre que mide tres hectáreas, de estas está dispuesta alquilar dos hectáreas y reservarse para si una hectárea, por esta razón la figura que más se adapta a su necesidad es la segregación del lote en cabeza de su propio dueño, segregando un lote por una hectárea y dejando dos hectáreas como resto reservado ambos a su nombre.

La señora Calderón Villafranca, me hace entrega de un plano catastrado con visado municipal de la propiedad que desea alquilar, recibiendo el plano, procedo a indicarle y detallarle el procedimiento que debo realizar como parte de los estudios pre-escriturarios que respaldan la segregación y el contrato de arrendamiento.

El Notario, antes de realizar un instrumento público, debe contar con un estudio detallado que contenga toda la información veraz a su alcance, estos estudios no se limitan a

certificaciones registrales. Para otorgar el instrumento se requiere un amplio conocimiento del objeto del contrato con un estudio realizado a conciencia ya que como Notaria garantizo la redacción del instrumento y su contenido.

Por lo tanto, le indico que estoy obligada como Notaria responsable a realizar los siguientes estudios pre-escriturarios:

1. Certificación literal o informe registral del inmueble a segregar.
2. Plano catastrado del lote a segregar, visado por la Municipalidad.
3. Certificación pago de impuestos territoriales y municipales
4. Constancia de nacimiento de las partes
5. Estudio del Registro Civil
6. Certificación de Estado Civil
7. Fotocopias de las cédulas de todos los que suscriben la solicitud.

Seguidamente se le indica a la señora Calderón Villafranca, que es necesario consultar a un ingeniero topógrafo para saber si es factible realizar la segregación, ya que a pesar de que la propiedad es privada, el Estado regula el uso de la tierra de diferentes formas, y cada una de las entidades gubernamentales como la municipalidad tienen amplias normativas que afectan el uso de suelo en cuanto a frentes, áreas mínimas, fondo, uso habitacional, industrial o agrícola.

Si la segregación es viable, el ingeniero topógrafo deberá sugerir de manera técnica la forma en que es posible dividir la propiedad, respetando la voluntad de la propietaria, luego de esta fase le corresponde al topógrafo obtener el visado municipal, para poder inscribir el plano en Catastro del Registro Público y así devolver los planos a su dueño.

La señora Calderón Villafranca y la señorita Martínez Quesada comparecen ante mí, para proceder a levantar la escritura, indicando la voluntad de la señora Calderón Villafranca de segregar una porción de su finca y pactar un contrato de Arrendamiento de Inmueble en Escritura Pública.

Debido a que el monto del alquiler es por diez mil dólares, solicitamos a la señorita Martínez Quesada que debe indicar y demostrar el origen de los fondos para el pago mensual del alquiler. Comprobado y demostrado el origen de los fondos por parte de la señorita Martínez Quesada y con el plano catastro visado, realizamos un estudio digital registral y se

descargar una certificación registral del plano catastro de la propiedad, para asegurar que el plano se encuentra inscrito en el Registro Nacional.

Teniendo los antecedentes debidamente estudiados, procedemos a crear el documento, donde reuniremos los antecedentes, principios, valores, leyes, que cumpla con los requerimientos que las comparecientes solicitan. Brindamos él informe del monto correspondiente a timbres y honorarios que más adelante se detallaran.

En la fase de confección del instrumento público, luego del otorgamiento, las partes firman, para darle eficacia al acto firma el notario autorizando y dándole vida al instrumento y adquiriendo con ella el grado de instrumento público.

El instrumento público ya es oponible ante terceros una vez confeccionada la escritura, debe presentarse en el Registro Público en forma de testimonio, con sello blanco, firma, código de barras, papel tamaño oficio, requisitos de seguridad establecidos por el Registro.

CAPITULO II: MARCO NORMATIVO

El derecho Notarial en Costa Rica está compuesto por fundamentos principales como la doctrina, principios generales los cuales estructuran principalmente el cuerpo normativo que regula el Código Notarial, entre estos podemos citar la capacidad de certificar, autenticar, asesorar a las partes, la función notarial esta moldeada por principios y legislación vigente que determinan la razón por la cual el notario puede actuar de determinada manera.

Fundamentos del derecho notarial: Principios Generales del Derecho Notarial, de los cuales podríamos citar los siguientes:

Fe Pública: De acuerdo con el Artículo 31.-Efectos de la fe pública, Código Notarial. Describe la Fe Pública como:

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señale para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él. (p.31)

Inmediación: Se presupone una actividad per se; el contacto directo que tiene el Notario con las partes y el otorgamiento del acto en su presencia.

Rogación: En nuestro ordenamiento jurídico se tiene presente este principio en el artículo 36, del Código Notarial “los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición en contrario”

Consentimiento: Lo podemos ver como una extensión de la rogación y podríamos definirlo como un requisito esencial, donde es obligatorio que exista un consentimiento de las partes de lo contrario no podría existir una autorización notarial, el Notario debe verificar la voluntad de las partes para efecto de la seguridad jurídica ante terceros, con la firma de las partes queda expresa el consentimiento.

Unidad del acto: Oscar Salas y Rubén Hernández, Derecho Notarial. Tomo 2. (1era Ed. Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica, 1972), 239. Lo define:

La unidad del acto notarial, por medio del cual se autoriza o autentica un acto o negocio jurídico, consiste en la concurrencia coetánea de una serie de elementos, que son a saber:

a) la presencia del Notario; b) la presencia de los otorgantes; c) la fe de conocimiento; d) la presencia de los testigos; e) la lectura del instrumento; y f) finalmente la firma y autorización del instrumento público.

Todo esto nace debido a que el Notario no puede ejercer su función pública, sino a cambio de que se encuentre presente, en el momento del otorgamiento, porque su potestad de dar fe tan solo puede ser ejercitada en forma personal y a presencia de los otorgantes.

Publicidad: Los actos que autoriza el Notario, pueden ser percibidas por todas las personas, cuando el acto notarial cobra eficacia y es presentado ante terceros, mediante la publicidad.

Imparcialidad: Es la garantía que da el Notario donde el acto se llevará en un plano de igualdad, con esto asegura una adecuada prestación del servicio.

Asesoría: Es la explicación de todos los elementos que realizará y llevará a cabo el Notario, explicar la escritura, sus efectos, leer la escritura, esta asesoría debe ser con lenguaje simple que las personas logren entender lo que el Notario explica para llevar a cabo el negocio.

Para ser Notario Público y Ejercer como tal, es necesario el Código Notarial y los Lineamientos para el Funcionamiento del Ejercicio y Control del Servicio Notarial.

La segregación de lote en cabeza de su dueño, lo podemos encontrar en el Código Civil No. 63, Artículo 409. Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413. Es la figura principal para llevar a cabo el contrato de alquiler y que la señorita Martínez Quesada pueda construir la ferretería.

Arrendamiento de un Lote parte de una finca, lo podemos encontrar en el Código Civil No. 63, Artículos 288, 1124, 1125, 1127, 1128, 1137, 1138, 1140, 1145, 1156, 1157 y 1160.

Importante para las partes, principalmente la señorita Martínez Quesada demostrar de donde provienen los fondos con los que paga la mensualidad del alquiler. Ley 7786. Artículo 15 ter. - En todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre partes, los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los

impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número y la fecha de los cheques utilizados.

Plan Regulador de la Municipalidad de Cartago, el plan regulador es el principal instrumento técnico y jurídico de que disponen las municipalidades para ejercer aquella competencia. En la zona donde se encuentra ubicado el lote esta como zona comercial, en la cual se puede construir la ferretería.

Guía de Calificación Registral Bienes Inmuebles, en su sección XXI, menciona el Arrendamiento Civil y los requisitos específicos que este debe tener.

Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, 2019; corresponde a las tarifas y condiciones aplicables al cobro de servicios profesionales.

Jurisprudencia; Sentencia n° 01597 de Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, de 27 de febrero de 2001.

En criterio de la Sala, la inscripción R. en tanto tiene efectos informativos hacia terceros debe considerarse en un Estado de Derecho parte de los atributos de dominio; ya que se requiere de una inscripción registral para practicar actos de transmisión con terceros, en razón de ello, no resulta de recibo para esta Sala la excusa de las autoridades accionadas en el sentido de que han hecho grandes esfuerzos para solucionar este tipo de situaciones, cuando es lo cierto que esta S. ya ha tenido que intervenir en relación con la inacción del INVU sobre estas inscripciones, al punto de haberle otorgado plazo para que proceda a garantizar a sus clientes que pueden obtener la inscripción registral de su interés. La institución accionada no informó a la recurrente el plazo que debe esperar para otorgarle la escritura y a la Sala se le informa que estiman que en el plazo de dos meses podrán cumplir con lo que reclama la amparada. En razón de lo anterior, a fin de garantizar a la amparada que obtendrá su inscripción en el tiempo que se informa a este Tribunal, se declara con lugar el recurso y se otorga al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo que en plazo de dos meses para que otorgue escritura de traspaso a favor de la amparada. Notifíquese esta sentencia al Notario designado para hacer la segregación en cabeza propia.

CAPITULO III: ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN

Análisis del Caso

Resulta indispensable, oír la voluntad de los comparecientes, para tener a la vista la realidad jurídica del bien que forma parte del contrato, para tener una idea clara y necesaria para procesar esa voluntad en el acto.

Se recibe a las comparecientes, escuchamos lo que aqueja a la señorita Martínez Quesada “Si es conveniente para montar un negocio hacer una Sociedad Anónima” analizamos más beneficiosa para la señorita Martínez se logra concluir que no es necesario hacer una Sociedad Anónima, y que ella puede ejercer como propietaria de la ferretería y arrendataria de la señora Eugenia sin problema alguno.

Analizamos el tema sobre el pago del Impuesto de Renta que varía según la figura que se elija sea persona física o jurídica; las personas físicas, tienen un monto exento de hasta aproximadamente tres millones de colones anuales, si tiene una renta anual superior a los noventa y cinco millones de colones, como persona física tendría que pagar el 25% y como persona jurídica tendría que pagar el 30%.

Se le expone a la señorita Martínez que, la creación de una Sociedad Anónima implica costos como la creación de una junta directiva, la necesidad de tener un presidente, vicepresidente, tesorero, secretario, fiscal y demás representantes, la ley ha creado esas figuras para actividades pluripersonales, donde intervienen distintos sujetos que van a generar en conjunto negocios, conforme crezca la empresa, si se desea pasar de persona física a persona debe des inscribirse y resolver la situación inicial tributaria, para ejecutar el cambio debe primero adecuar su situación de liquidación al caso de persona físicas. Adicionamos que la ley a nosotros no nos impide el registrarse como una persona física o jurídica.

Cuando abordamos a la señora Eugenia propietaria de la finca, le hacemos ver que para el tipo de negocio que ella quiere llevar a cabo con la señorita Martínez, sería segregar la propiedad, en un lote de una hectárea (diez mil metros cuadrados) para construcción y el resto reservado de dos hectáreas (veinte mil metros cuadrados) terreno para construir.

Dentro de este tipo de contratos de arrendamiento de finca, existen dos posibilidades, una es hacerlo en sede privada y protocolizarlo ya que los costos bajarían considerablemente y el segundo sería realizar el contrato de arrendamiento en el protocolo directamente, sin embargo tiene un costo superior a la protocolización.

Cuando las partes acuerdan el monto mensual de alquiler de lote, se les indica a las que según lo establecido en los lineamientos para la aplicación del artículo 15 TER de la ley 7786, acuerdo 2018-003-006, toda transacción en la que se realice un pago igual o superior a los \$10.000.00 deberá cumplir con el requisito de declaración jurada por parte de quien realiza el pago, y que como Notaria debó dar fe de la existencia de ella conforme a la ley, origen de los fondos y forma de pago de la transacción.

Habiendo aclarado las dudas y brindado el asesoramiento debido, procedemos con la elaboración del instrumento notarial segregación de lote en cabeza de su dueño, contrato de arrendamiento, declaración jurada y protocolización de contrato de arrendamiento de inmueble con declaración jurada.

Argumentación del caso

La función pública del Notario consiste principalmente, en dar fe a las situaciones de hecho actuar como asesor de quienes solicitan sus servicios, respecto de los alcances legales del acto o contrato que se pretenden le sea autorizado por el notario quien tiene también la función autenticadora, que es la presunción de veracidad que los hace aptos para imponerse.

No podemos iniciar una argumentación sin tener en cuenta como factores de suma relevancia los principios deontológicos del notario, los cuales sin hacer diferencia del instrumento que se solicite elaborar debemos tener siempre presente y aplicarlos.

Principios universales:

1) Probidad u honestidad: Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional y como forma de vida privada o pública, la cual se vería alterada cuando perjudique a terceros, dañen la imagen del gremio, alteren el orden público o exista conflictos de intereses.

2) Ciencia y conciencia: Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional.

Principios específicos:

1) Veracidad: el primer deber del notario es expresar, en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, ajustarse a los hechos, presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes.

2) Contralor integral de legalidad: el notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

3) Imparcialidad: como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil.

4) Objetividad de actuación: en cuanto a los hechos y personas que al notario corresponde conocer, tiene el deber de documentar la realidad que aprecia de acuerdo con sus competencias cognitivas, haciendo uso de los medios usuales de carácter científico y tecnológico, sin abordar campos propios de juicios periciales o especializados.

5) Desinterés: el notario debe recibir la remuneración de ley por sus servicios, hacer prevalecer la correcta formación legal de la voluntad de los comparecientes y carecer de interés patrimonial o de cualquier otra índole en los negocios en que interviene.

6) Prohibiciones e incompatibilidades: para garantizar la imparcialidad, el notario debe abstenerse de actuaciones legalmente prohibidas o incompatibles.

7) Responsabilidades: El notariado responde a una necesidad social por lo que el notario está sometido a responsabilidades disciplinarias, civiles, penales y fiscales, conforme a las leyes de la República.

8) Indelegabilidad de las responsabilidades: la función y la responsabilidad notarial son personalísimas e intransferibles.

9) Deber de abstención de dicotomía notarial: el notario sólo debe realizar los instrumentos y gestiones indispensables para obtener el resultado, absteniéndose de toda gestión tendiente a obtener honorarios innecesarios. Satisfechos sus honorarios, el notario destinará los fondos provistos a la formalización del acto o contrato.

10) Independencia técnica: el notario actuará con independencia técnica en relación con todas las partes, con los colegas y las instituciones, salvo las disposiciones del Consejo Superior Notarial.

11) Asesoría: el notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad.

12) Deber de corrección: el notario debe actuar de acuerdo con el ordenamiento jurídico y las normas deontológicas.

13) Dignidad: el notario debe tener conciencia del respeto a sí mismo y a los demás, en el ejercicio profesional.

14) Decoro: la actuación del notario deberá ser discreta, mesurada y honorable.

15) Deber de obediencia: el notariado es una profesión liberal, pero su ministerio debe ejercerse en el marco de las directrices, lineamientos del Consejo Superior Notarial y las medidas de seguridad emitidas por los diferentes órganos competentes del Estado, propios de la especial sujeción en que se encuentran.

16) Deber de información: el notario debe mantener actualizados sus datos en las oficinas concernidas, para facilitar su ubicación, notificación y, además, debe brindarles información cuando proceda.

17) Rogación y abstención: el notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.

18) Garante de libre voluntad: el notario debe velar porque los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad ya sea por el engaño, la presión o la astucia.

19) Información: el profesional deberá informar a las partes sobre la naturaleza, costo y efectos de los actos que pretenden realizar, así como del valor y trascendencia de las renunciaciones que hagan, del estado y dificultades de los trámites.

20) Secreto profesional: consiste en la obligación del notario público de mantener en su fuero interno, todas las confidencias e informaciones extra protocolares, con las excepciones de ley.

21) Reserva: obliga al notario a mantener la debida discreción y mesura con relación a cualquier tipo de información obtenida en virtud de su función, respecto de partes, terceros y/o colegas. Así mismo, deberá advertir a su personal que esta obligación también les vincula.

22) Rendición de cuentas a sus rogantes: el notario debe informar a los rogantes y documentar esta información cuando corresponda, con respecto a la utilización de todos los dineros o valores recibidos. Además, debe informarles del estado de sus gestiones y de los

eventuales incumplimientos de los rogantes que generen morosidad en los trámites, y justificar debidamente los imputables al notario o a las oficinas del Estado.

23) Transparencia: el notario está obligado a brindar a las partes la misma asesoría e información, no reservándose para sí, elementos que podrían viciar su voluntad negocial.

24) Responsabilidad fiscal: el notario no debe favorecer, con sus actuaciones, la evasión fiscal, puesto que el ejercicio eficiente, eficaz y transparente del notariado contribuye a una adecuada recaudación tributaria.

25) Publicidad: el notario no debe realizar publicidad. Brindará la información al público, en forma moderada, en relación con el lugar de su oficina, su nombre, universidad, horario y medios electrónicos de localización.

26) Lugar de trabajo: el notario debe tener oficina abierta al público en un sitio digno, determinado, accesible al público y con horario definido.

27) Deber de presencia: asistir en forma regular al despacho notarial, observando el horario señalado en la notaría.

28) Diligencia: el notario debe proceder con celo en todas sus actuaciones en forma oportuna, eficiente y eficaz, conforme a los estándares de la *lex artis*.

29) Deber de modelación del acto notarial: por la naturaleza autorizante de su función, el notario es responsable de la forma y contenido de los instrumentos, por ello, debe asesorar a las partes para que sus voluntades se ajusten al bloque de juridicidad de modo que respondan a la equidad, lealtad y buena fe.

30) Redacción de los instrumentos: el notario debe redactar los instrumentos en español, en lenguaje técnico, preciso y claro, de modo que no incurran en ambigüedades que generen conflictos y explicar a las partes los alcances del acto.

31) Actuación notarial con efectos registrales: el notario debe ser solícito y oportuno en la correcta presentación de los instrumentos registrables, para evitar eventuales daños y perjuicios a las partes, con base en el principio registral "primero en tiempo, primero en derecho"

32) Cobro de honorarios: el notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal.

33) Formación continua: el notario debe mantenerse actualizado en relación con la ciencia del Derecho, sus fuentes y demás ciencias sociales, así como la tecnología aplicable

en el ejercicio notarial. Igualmente ha de contribuir en el desarrollo de la teoría notarial, sus métodos y técnicas.

La segregación de lote en cabeza de su dueño, lo podemos encontrar en el Código Civil No. 63, Artículo 409. Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413. Es la figura principal para llevar a cabo el contrato de alquiler y que la señorita Martínez Quesada pueda construir la ferretería.

Como profesional tengo a cargo asesorar a las partes, no puedo descargar en ellas la responsabilidad que se informen por otros medios para tener conocimiento de causa del negocio que quieren pactar, cuando otorgo el instrumento debo dejar claro toda la reglamentación, asegurarme de no dejar dudas en las comparecientes, advertir a las partes el propósito por el cuál acudieron a mi Notaria.

Explicarles que la autorización de la escritura es un deber de asesoría, como filtro de legalidad con el que cuenta el acto, fin por el cuál comparecieron ante mí para realizar la escritura pública, quienes previamente debieron estar de acuerdo, como requisito indispensable.

ARANCEL DE HONORARIOS POR SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGACÍA Y NOTARIADO. - Artículo 61.- Pago de honorarios y deber de información. Al Notario(a) Público(a) debe cancelársele los honorarios conforme lo dispone el artículo 67 del presente Arancel.

Es deber del Notario(a) advertir e informar al usuario(a), sobre el monto de sus honorarios desde el inicio de la contratación de sus servicios y previo a la realización del acto o contrato solicitado.

Para realizar la protocolización del Contrato de Arrendamiento de una finca, debemos aplicar el siguiente presupuesto en cuanto al cobro de honorarios:

ARANCEL DE HONORARIOS POR SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGACÍA Y NOTARIADO. - Artículo 65.- Casos no previstos. En casos no previstos en este Arancel, los honorarios mínimos no podrán ser inferiores a ciento veintiún mil colones.

Lineamientos para la aplicación del 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"

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

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

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

Artículo 6º-El Notario podrá incluirlas en el mismo acto o contrato, si este fuera otorgado en escritura pública.

Artículo 7º-Cuando así lo soliciten los comparecientes, y en los casos en que el acto o contrato no sea realizado en escritura pública, la parte que origina el pago podrá hacer la declaración jurada en escritura separada.

Artículo 8º-En los casos previstos en el artículo anterior, el Notario Público que otorga el acto o contrato deberá conservar en su Archivo de Referencias el testimonio, si no fueran hechas ante el mismo Notario, o copia del mismo, si se hicieran ante el mismo Notario, de la escritura donde se hagan las declaraciones juradas.

El grupo de actuaciones notariales se conocen como actos protocolares. La ley dicta que “Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes” Artículo 33, Código Notarial.

“Protocolo es el conjunto de libros o volúmenes ordenamos en forma numérica y cronológica, en los cuales el notario debe asentar los instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización” Artículo 43, Código Notarial.

El Protocolo será único, sin importar a cuál notario pertenezca, según lo establecido en el artículo 44 del Código Notarial. Los notarios actuarán de manera protocolaria, salvo disposición legal en contrario: “Los notarios deberán actuar en su protocolo, excepto en las actuaciones conjuntas o extra-protocolares” Artículo 45, Código Notarial.

Las actuaciones extra-protocolares como testimonios, reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones notariales, no deben estar dentro del tomo del protocolo, entran fuera del protocolo, como acto jurídico, tienen eficacia a razón de la fe pública del Notario. Es importante que a pesar de que no se ejecutan dentro del protocolo, deben estar apegados a ley, esto evita nulidades, la Dirección Nacional de Notariado ha establecidos parámetros para los actos extra-protocolares.

Instrumento público, manifestaciones auténticas y autenticadas. Tribunal Notarial. Primer Circuito Judicial de San José. Resolución número 00319 de las 10 horas 20 minutos del 16 de diciembre de 2004.

“En todo instrumento público debemos distinguir dos tipos de manifestaciones: las manifestaciones auténticas y las manifestaciones autenticadas. Son manifestaciones auténticas aquellas que efectúa el oficial público y se refieren a la existencia material de los hechos que él presencia y percibe por sus sentidos, o los que él mismo realiza. Estas manifestaciones gozan de una presunción de autenticidad calificada que solo puede desvirtuarse por sentencia judicial firme que declara su falsedad, resultado que solo puede obtenerse por la vía procesal de la argución de falsedad (...) Son manifestaciones autenticadas aquellas que efectúan los otorgantes del instrumento y se refieren a hechos cumplidos por ellos antes y fuera del contexto del instrumento público. Estas manifestaciones también gozan de presunción de autenticidad, pero su

impugnación se realiza a través de la acción de simulación o fraude en su caso (...) Las manifestaciones auténticas son las únicas alcanzadas por la fe pública, y por lo consiguiente, las únicas atacables por el procedimiento de la argución de falsedad... Las manifestaciones autenticadas reciben este nombre porque, no obstante no gozar de certidumbre en cuanto a su sinceridad, quedan autenticadas por el contexto en que son realizadas: el instrumento público”

Arrendamiento de un Lote parte de una finca, lo podemos encontrar en el Código Civil No. 63, Artículos 288, 1124, 1125, 1127, 1128, 1137, 1138, 1140, 1145, 1156, 1157 y 1160.

Artículo 288.- Son frutos naturales los que espontáneamente produce la tierra, y los productos y las crías de los animales; frutos industriales son los que se obtienen por el trabajo o cultivo; y el interés del dinero, el alquiler de las cosas y el precio del arrendamiento de las fincas, edificios o de cualquiera otro inmueble, son frutos civiles.

Artículo 1124.-No pueden ser arrendatarios los que según el artículo 1068 no pueden ser compradores.

Artículo 1125.- El precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero, o en cantidad determinada de frutos.

Artículo 1127.- El derecho de uso y goce de la cosa que tiene el arrendatario se extiende a los accesorios que dependían de ella al tiempo de verificarse el contrato y a los accesorios por aluvión supervenientes en el curso del arrendamiento, salvo el aumento proporcional en el precio, si el aluvión fuere de importancia.

Artículo 1128.- El arrendador, o persona que da en arrendamiento, debe entregar al arrendatario la cosa con sus accesorios en estado de llenar el objeto para el cual se arrendó.

Artículo 1137.- El arrendatario debe usar de la cosa según el destino expresado en el contrato o indicado por las circunstancias.

Artículo 1138.- El arrendatario es obligado a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, y responde no sólo de sus faltas, sino de las que cometieren los miembros de su familia, sus huéspedes, criados, obreros y subarrendatarios o cesionarios de su contrato. Responde también de los perjuicios que se sigan al arrendador, por usurpaciones de terceros de que no hubiere dado cuenta a aquél en tiempo oportuno.

Artículo 1140.-Cuando el arrendatario emplea la cosa en uso diferente de aquel de su destino, o no la usa como buen padre de familia, o por un goce abusivo en uno u otro respecto, causa perjuicio al arrendador, éste puede pedir el restablecimiento de las

cosas a su estado normal, y siendo grave la contravención, que se resuelva el contrato, con indemnización de daños y perjuicios.

Artículo 1145.- El arrendatario puede ceder el arrendamiento o subarrendar, a no ser que esta facultad le esté prohibida por una cláusula expresa del contrato o por disposición de la ley.

Artículo 1156.- El arrendador de un fundo debe entregar la cabida indicada en el contrato. Los derechos y obligaciones de las partes en razón de un déficit o exceso de cabida se rigen por lo dispuesto en el título de venta.

Artículo 1157.- El arrendatario no tendrá derecho para pedir rebaja de precio, alegando casos fortuitos que han deteriorado o destruido la cosecha.

Artículo 1160.- Terminado el arrendamiento tendrá a su vez el locatario derecho para usar las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable, para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes y en estado de colectar al terminarse el contrato.

Guía de Calificación Registral Bienes Inmuebles -XXI- Arrendamiento Civil
Requisitos específicos

1. El arrendamiento debe constituirse en escritura pública, donde comparecen el dueño o los dueños del inmueble o inmuebles que se dan en arrendamiento y el arrendatario o los arrendatarios. Indicar las calidades de los comparecientes (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. a, del Reglamento del Registro Público).
2. Citas del inmueble o inmuebles que se dan en arrendamiento, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado de la finca (art. 88 del Código Notarial; art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público; y art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).
3. En la escritura de constitución del arrendamiento se establecerán las cláusulas que regulen el arrendamiento, entre las cuales deberá indicarse (Principio de especialidad, art. 67 del Reglamento del Registro Público):
 - a. El plazo exacto del arrendamiento
 - b. El precio del arrendamiento o la cantidad determinada de frutos que se darán como pago (aparcería rural art. 1126 Código Civil); en este caso dar estimación (art. 1125 del Código Civil y art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público)
 - c. Si lo que se da en arrendamiento es una parte de la finca, describir debidamente la parte arrendada (naturaleza, situación, linderos y medida) y también el resto o la parte que no se arrienda.
4. El contrato de arrendamiento puede cancelarse antes del vencimiento de su plazo. También puede ser cedido o subarrendado, de no ser que en su constitución se estipule lo contrario (art. 1145 del Código Civil).

5. Una vez transcurrido el plazo de arrendamiento, se hará caso omiso de él y puede cancelarse de oficio al inscribir nuevos títulos.
6. El arrendamiento no se resuelve por muerte del arrendador o arrendatario (art.1155 Código Civil)
7. Pagar derechos y timbres correspondientes (derechos de Registro, art. 2, inc. c.1, de la Ley de Aranceles del Registro Público; timbre de Archivos Nacionales, timbre fiscal, timbre del Colegio de Abogados y timbre agrario (para su cálculo véase aparte XXIX de esta Guía de Calificación), art. 14, inc. b, de la Ley de Creación de Timbre Agrario, Impuesto de Consumo de Bebidas y Cigarrillos Ley N° 5792).

CAPITULO IV: INSTRUMENTO NOTARIAL

El Notario se reviste de fe pública en todo negocio jurídico que se le solicite, por lo que deberá plasmar en papel como documento la voluntad de los comparecientes, quienes acuden al notario solicitando convertir su voluntad en una realidad.

El instrumento público es necesario para acreditar los hechos mediante escritos, es un documento autentico, formal e inscribible, autorizado por el notario. Es la redacción impresa en el protocolo de manera íntegra por principio de fe pública.

Se concluye en este caso a solicitud y con voluntad de parte el instrumento notarial de segregación de lote en cabeza de su propio dueño y arrendamiento de un lote parte de una finca. En el apartado siguiente se detalla con imagen impresa testimonio, cancelación de timbre, facturación electrónica, archivo de referencias, copia del protocolo.

La Ley Orgánica de Notariado en su Artículo 65 que “toda escritura matriz debe extenderse en el Protocolo en curso que lleva el Notario, salvo los inventarios que, originales, quedarán agregados al expediente respectivo”.

En el Artículo 68 “la escritura matriz comprenderá tres partes: introducción, cuerpo o contenido y conclusión”.

La escritura ha sido clasificada por la doctrina, con los siguientes conceptos los cuales han sido aceptados por la jurisprudencia y actualmente se utilizan en el ejercicio de la practica notarial.

1. Encabezado, es una introducción del contenido del instrumento en donde se señalan las partes que comparecen ante el notario, calidades de los otorgantes y comparecientes, nombre y dirección del notario, numero de escritura.
2. Cuerpo, el fondo de la escritura, se detallan elementos esenciales mediante clausulas, manifestación de la voluntad de las partes, el notario certifica los documentos que ha tenido la vista.
3. Conclusión, se concluye con las advertencias, daciones de fe, fecha, hora, lugar donde se otorga la escritura y las notas que fueran necesarias, termina con el otorgamiento el cual consiste en escuchar la lectura del instrumento y consentir con las firmas y la autorización del documento público con la firma del notario, con la cuál autentica el documento.


1. Copia de Cédulas:



Ilustración 1, Cédulas Comparcientes

1. Consultas civiles del Tribunal Supremo de Elecciones:

17/3/2020 TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



CONSULTAS CIVILES

Inicio Consultar Cédula Consultar Nombre Salir

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	300810105	Fecha Nacimiento :	25/04/1984
Nombre Completo :	MARTA MARTINEZ QUESADA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido Como :		Edad :	35 AÑOS
Nombre del Padre :	ALFONSO MARTINEZ GAMBOA	Marginal :	NO
Identificación Padre :	0		
Nombre de la Madre :	MONICA QUESADA OBANDO		Ver Más Detalles
Identificación Madre :	0		
Fecha de Defunción :			

Si desea inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compartir](#)

HIJOS REGISTRADOS

LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTRADOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA

MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950

LUGAR DE VOTACION


LA CONSULTA MUESTRA DATOS DEL PADRÓN DE ELECCIONES MUNICIPALES 2020

PROVINCIA	CANTÓN	DISTRITO AG.	DISTRITO BUE
Detalles CARTAGO	CARTAGO	NICOLAS	SAN NICOLAS SAN

https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_persona/resultado_persona.aspx
1/1

Ilustración 2, Consulta Civil: Marta Martínez Quesada

17/3/2020 TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



CONSULTAS CIVILES

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

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#) [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	109050855	Fecha Nacimiento :	07/04/1975
Nombre Completo :	EUGENIA CALDERON VILAFRANCA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido Como :		Edad :	44 AÑOS
Nombre del Padre :	PABLO CALDERON SEGURA	Marital :	NO
Identificación Padre :	0		
Nombre de la Madre :	NORMA VILAFRANCA GAMBOA		Ver Más Detalles
Identificación Madre :	0		

Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y Lugar de Nacimiento, por favor siga las siguientes instrucciones: [Click aquí](#)

<p style="text-align: center; font-weight: bold;">HIJOS REGISTRADOS</p> <p style="font-size: x-small;">LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE HICIERON CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th>CÉDULA</th> <th>FECHA NACIMIENTO</th> <th>NOMBRE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	CÉDULA	FECHA NACIMIENTO	NOMBRE				<p style="text-align: center; font-weight: bold;">MATRIMONIOS REGISTRADOS</p> <p style="font-size: x-small;">ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTÁN RESPONSALES PARA SER CONSULTADOS EN LÍNEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th>CÉDULA</th> <th>CÉDULA</th> <th>FECHA</th> <th>TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalle</td> <td>103501710341</td> <td>12/02/1964</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> </tbody> </table>	CÉDULA	CÉDULA	FECHA	TIPO	Detalle	103501710341	12/02/1964	MATRIMONIO	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">LUGAR DE NATAJACION</p> <p style="font-size: x-small;">LA CONSULTA MUESTRA DATOS DEL PADRÓN DE ELECCIONES MUNICIPALES 2020</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th>PROVINCIA</th> <th>CANTÓN</th> <th>DISTRITO AD.</th> <th>DISTRITO EL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalle</td> <td>SAN JOSE</td> <td>ASERRI</td> <td>SAN GABRIEL</td> </tr> </tbody> </table>	PROVINCIA	CANTÓN	DISTRITO AD.	DISTRITO EL	Detalle	SAN JOSE	ASERRI	SAN GABRIEL
CÉDULA	FECHA NACIMIENTO	NOMBRE																						
CÉDULA	CÉDULA	FECHA	TIPO																					
Detalle	103501710341	12/02/1964	MATRIMONIO																					
PROVINCIA	CANTÓN	DISTRITO AD.	DISTRITO EL																					
Detalle	SAN JOSE	ASERRI	SAN GABRIEL																					

https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_persona/resultado_persona.aspx
1/1

Ilustración 3, Consulta Civil: Eugenia Calderón Villafranca

2. Informe Registral de Nacimiento:

17/3/2020 https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_persona/detalle_nacimiento_imp.aspx

17/3/2020
20:24

[Regresar](#)

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

Número de Cédula:	300810106
Nombre:	MARTA
Primer Apellido:	MARTINEZ
Segundo Apellido:	QUESADA
Conocido Como:	
Fecha de Nacimiento:	25/04/1984
Lugar de Nacimiento:	SANTA CRUZ TURRIALBA CARTAGO
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	SOLTERA
Nombre Padre:	ALFONSO MARTINEZ GAMBOA
Nombre Madre:	MONICA QUESADA OBANDO
Empadronado:	NO
Fallecido:	SI
Marginal:	NO

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

***** ULTIMA LINEA *****


https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_persona/detalle_nacimiento_imp.aspx 1/1

/

Ilustración 4, Informe Registral Nacimiento: Marta Martinez Quesada

17/3/2020
17/3/2020 20:23

https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_persona/detalle_nacimiento_imp.aspx



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

[Regresar](#)

Número de Cédula:	109050858
Nombre:	EUGENIA
Primer Apellido:	CALDERON
Segundo Apellido:	VILLAFRANCA
Conocido Como:	
Fecha de Nacimiento:	07/04/1975
Lugar de Nacimiento:	HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	CASADA
Nombre Padre:	PABLO CALDERON SEGURA
Nombre Madre:	NORMA VILLAFRANCA GAMBOA
Empadronado:	SI
Fallecido:	NO
Marginal:	NO

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****
***** ULTIMA LINEA *****

https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_persona/detalle_nacimiento_imp.aspx


1/1

Ilustración 5, Informe Registral de Nacimiento: Eugenia Calderon Villafranca.

3. Informe Registral de Matrimonio:

17/3/2020
17/3/2020 20:23

https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_persona/detalle_matrimonio_imp.aspx


Tribunal Supremo de Elecciones

[← Regresar](#)

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

Cita de Matrimonio:	103501710341
Cédula Persona:	109050858
Nombre Persona:	EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA
Conocido Como Persona:	
Cédula Cónyuge:	106470876
Nombre Cónyuge:	HERNAN GERARDO UMAÑA ELIZONDO
Conocido Como Cónyuge:	
Lugar del Suceso:	SAN IGNACIO ACOSTA SAN JOSE
Fecha de Suceso:	12/02/1994
Tipo de Relación:	MATRIMONIO
Extranjero:	NO
Marginal:	NO

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****
***** ULTIMA LINEA *****

https://www.consulta.tse.go.cr/consulta_persona/detalle_matrimonio_imp.aspx 1/1

Ilustración 6, Informe Registral de Matrimonio: Eugenia Calderon Villafranca.

4. Plano Catastrado, visado Municipal:

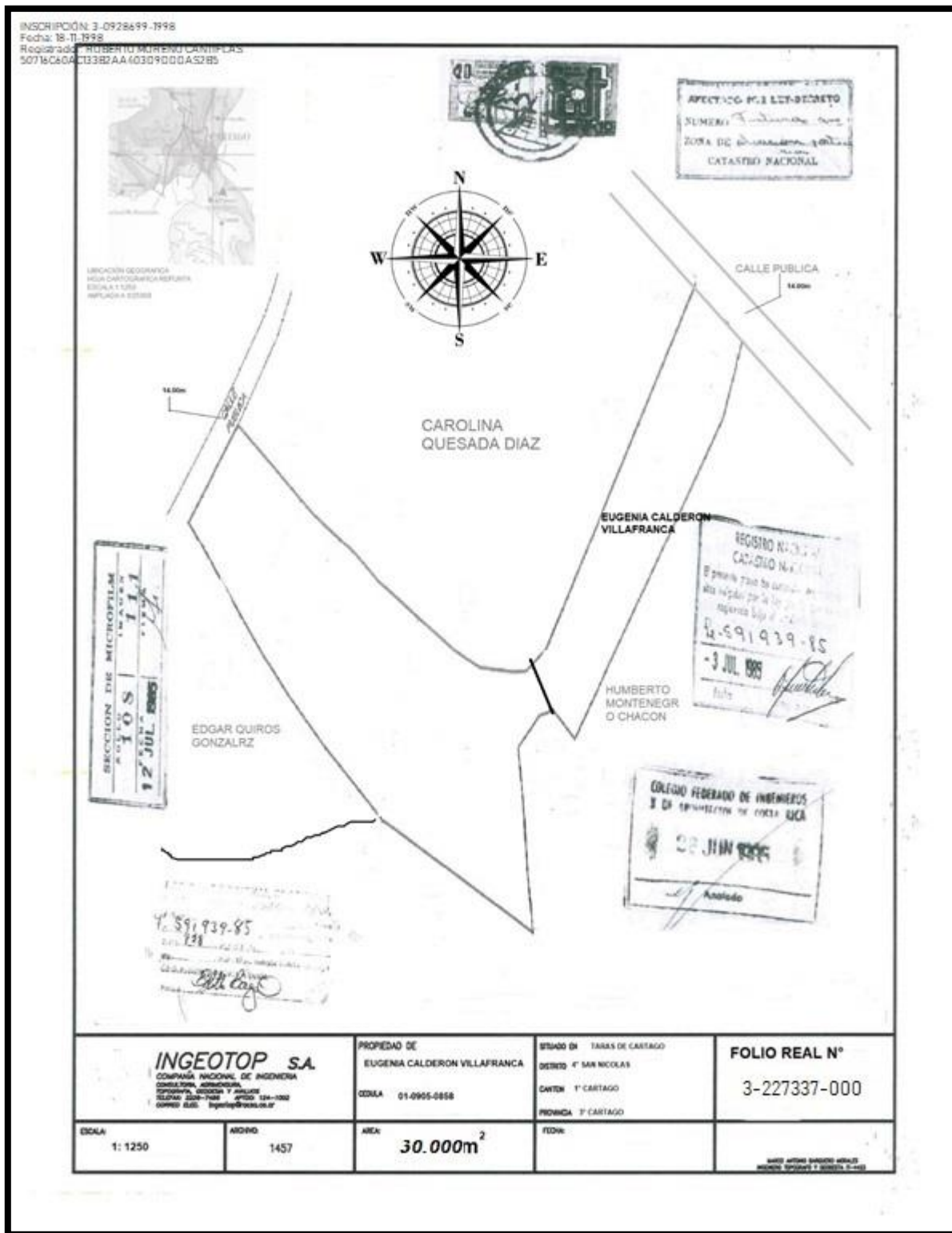


Ilustración 7, Plano Catastrado.

5. Certificación literal o informe registral del inmueble:

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 3-227337-001							
PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 227337 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY							
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN NICOLAS CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO LINDEROS: NORTE : CAROLINA QUESADA DIAZ SUR : HUMBERTO MONTENEGRO CHACON ESTE : EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA OESTE : CALLE PUBLICA							
MIDE: TREINTA MIL METROS CUADRADOS PLANO: C-0928699-1998							
ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA: <table border="0"> <tr> <td>FINCA</td> <td>DERECHO</td> <td>INSCRITA EN</td> </tr> <tr> <td>3-227337</td> <td>000</td> <td>FOLIO REAL</td> </tr> </table>	FINCA	DERECHO	INSCRITA EN	3-227337	000	FOLIO REAL	
FINCA	DERECHO	INSCRITA EN					
3-227337	000	FOLIO REAL					
VALOR FISCAL: 88,500,000.00 COLONES							
PROPIETARIO: EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA CEDULA IDENTIDAD 1 0905 0858 ESTADO CIVIL: CASADO ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2004-004443333-01 CAUSA ADQUISITIVA: DONACION FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-04-1998 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY							

Ilustración 8, Consulta por número de finca.

6. Consulta de Plano:

Consulta de Plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	3 – CARTAGO	Número Inscripción:	1370032
Año Inscripción:	1998	Área Plano:	30000.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	6458211.0
Coordenada Este:	430245.0	CRTM Norte:	1452842.0
CRTM Este:	521463.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
03 – CARTAGO	01 - CARTAGO	04 – SAN NICOLÁS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
109050858	EUGENIA CALDERON	VILLAFRANCA	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
3 - CARTAGO	227337	000			

Finca(s) Generada(s): Inexistentes (s)

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 están disponibles para ser consultadas por este medio.

Ilustración 9, Consulta Plano

7. Constancia Impuestos Municipales:



**MUNICIPALIDAD
CARTAGO**
EO 100205

LA MUNICIPALIDAD DE CARTAGO

CERTIFICA

Que la finca número: **3227337000**

A nombre del Sr (a) (ita): **EUGENIA CALDERON VILAFRANCA**

Número de identificación **1 0905 0858**

Tiene **0** periodos pendientes de pago, de acuerdo al siguiente estado de cuenta:

Servicios Urbanos	Periodo: 00-0000 al 00-0000	Bienes Inmuebles	Periodo: 00-0000 al 00-0000
Recolección	¢ 0.00	Bienes Inmuebles	¢ 0.00
Limpieza	¢ 0.00	Caminos	¢ 0.00
Acantarillado	¢ 0.00	Multa por no declarar	¢ 0.00
Alumbrado	¢ 0.00	Intereses	¢ 0.00
Parques	¢ 0.00	Total:	¢ 0.00
Nuevas Obras	¢ 0.00		
Caminos	¢ 0.00		
Multas	¢ 0.00		
Sub-total	¢ 0.00		
Mora	¢ 0.00		
Intereses	¢ 0.00		
Total:	¢ 0.00		

	Servicio de Alarmas
	Periodo Inicial: 000000
	Periodo Final: 000000
	Monto: ¢ 0.00

TOTAL A PAGAR: ¢ 0.00
por Servicios de Urbanos, Bienes Inmuebles y Patentes

Se extiende la presente **CERTIFICACIÓN**, el día **10** de **MARZO** del **2020**.



MUNICIPALIDAD DE CARTAGO
ALCALDIA MUNICIPAL



PLATAFORMA DE SERVICIOS

Ilustración 10, Constancia Impuestos Municipales.

8. Contrato Privado de Arrendamiento de Finca:

ARRENDAMIENTO DE UNA FINCA

Entre nosotras las señoras: **EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA**, mayor, casada una vez, empresaria, vecina de Aserrí, quien porta y exhibe la cedula número uno-cero nueve cero cinco cero ocho cinco ocho y **MARTA MARTINEZ QUESADA**, mayor, soltera, ingeniera industrial, vecina de Taras de Cartago, quien porta y exhibe la cedula número tres cero cero ocho uno cero uno cero seis y dicen; **PRIMERO: ARRENDAMIENTO:** Que en este acto **EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA** da en arrendamiento a **MARTA MARTÍNEZ QUESADA**, finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Partido de Cartago, matrícula tres doscientos veintisiete mil trescientos treinta y siete cero cero cero de veinte mil metros cuadrados. Se describe de la siguiente manera: Terreno para construir, situada en distrito cuarto, San Nicolás, del cantón primero, Cartago, de la provincia de Cartago, linda al norte con Carolina Quesada Díaz, al sur con Humberto Montenegro Chacón, al este con lote segregado y al oeste con Edgar Quirós Gonzalez y parte con calle publica, mide veinte mil metros cuadrados, y tiene plano catastrado número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. **TERCERO: PLAZO:** Que el plazo del presente arriendo es de CINCO AÑOS a partir del día quince del mes de marzo del año dos mil veinte. **CUARTO: PRECIO:** Que el precio es por la suma de **DIEZ MIL DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** el cual será cancelado mediante pagos el día quince de cada mes y que todo pago lo hará por medio de transferencia electrónica de fondos a la cuenta en dólares número doscientos cinco mil con el Banco Nacional de Costa Rica. **QUINTO: AUMENTOS ANUALES:** Que el aumento anual será de un CINCO POR CIENTO a partir del segundo año de arriendo. Leído lo escrito conformes se aprueba y firmamos en Cartago, a las catorce horas del once de marzo del dos mil veinte.

Eugenia Calderon Villafranca

EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA

Marta Martínez Quesada

MARTA MARTÍNEZ QUESADA

Ilustración 11, Contrato Arrendamiento Privado.

9. Escrituras:

1	Número uno: Ante mí Jennifer Umaña Brenes, Notaria Publica con oficina abierta en San José
2	Curridabat, de Mc Donald de Plaza del Sol quinientos metros al sur y setenta y cinco metros al
3	este, casa de color terracota a mano izquierda comparece EUGENIA CALDERON
4	VILLAFRANCA , mayor, casada una vez, empresaria, vecina de Aserrí, quien porta y exhibe la
5	cedula número uno-cero nueve cero cinco cero ocho cinco ocho y dice: PRIMERO: Declara
6	EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA que es dueña de la finca inscrita en el Registro
7	Inmobiliario, provincia Cartago, sistema de folio real, matricula número DOSCIENTOS
8	VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE CERO CERO CERO, terreno para
9	construir, situada en el distrito cuarto, San Nicolás, del cantón primero, Cartago, de la provincia
10	de Cartago, linda al norte con Carolina Quesada Díaz, al sur y al este con Humberto Montenegro
11	Chacón, y al oeste con Edgar Quirós Gonzalez y parte con calle publica, mide treinta mil metros
12	cuadrados, y tiene plano catastrado número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil
13	novecientos noventa y ocho. SEGUNDO: SEGREGACIÓN: Añade CALDERON
14	VILLAFRANCA que la finca de su propiedad, ya indicada en el punto primero segrega un lote
15	que se describe así: terreno para construir, situada en distrito cuarto, San Nicolás, del cantón
16	primero, Cartago, de la provincia de Cartago, linda al norte con Carolina Quesada Díaz, al sur
17	con Humberto Montenegro Chacón, al este con Edgar Quirós Gonzalez y en parte con calle
18	pública y al oeste con resto reservado, mide diez mil metros cuadrados, y tiene plano catastrado
19	número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. Con los
20	gravámenes o afectaciones inscritos en el Registro Público. Se estima esta segregación en la
21	suma de Ciento cuarenta y cuatro mil noventa y cinco colones con cincuenta y ocho céntimos.
22	El notario da fe con vistas en el plano catastrado número C- cero nueve dos ocho seis nueve
23	nueve – mil novecientos noventa y ocho, el cual se ajusta en un todo con la descripción del lote
24	segregado. TERCERO: RESTO RESERVADO: Es dueña de la finca inscrita en el Registro
25	Inmobiliario, Partido de Cartago, matricula tres doscientos veintisiete mil trescientos treinta y
26	siete cero cero de veinte mil metros cuadrados. Se describe el resto reservado de la
27	siguiente manera: Terreno para construir, situada en distrito cuarto, San Nicolás, del cantón
28	primero, Cartago, de la provincia de Cartago, linda al norte con Carolina Quesada Díaz, al sur
29	con Humberto Montenegro Chacón, al este con lote segregado y al oeste con Edgar Quirós
30	Gonzalez y parte con calle publica, mide veinte mil metros cuadrados, y tiene plano catastrado

Ilustración 12, Segregación Cabeza de su Propio Dueño.

NO.002



NO 1 1203 0267-B5
PROTOCOLO

1	número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. CUARTO:
2	NOTAS MARGINALES: La compareciente se obliga a presentarse ante esta Notaría para
3	suscribir todas las notas marginales o escrituras adicionales que sean necesarias para subsanar
4	errores u omisiones e inscribir este contrato en el Registro Nacional. ES TODO. Yo, notaria,
5	advertí a la compareciente el valor y trascendencia de sus estipulaciones y de las obligaciones
6	que ahora contrae. Se expide un primer testimonio. Leído lo escrito a la compareciente resultó
7	conforme, lo aprueba y firmamos en Cartago, a las diecisiete horas del diez de marzo del dos
8	mil veinte.
9	<i>Eugenia Calderon Villafrañca.</i>
10	<i>1-0905-0858</i>
11	<i>[Signature]</i>
12	Número dos: Ante mí Jennifer Umaña Brenes, Notaria Publica con oficina abierta en San José
13	Curridabat, de Mc Donald de Plaza del Sol quinientos metros al sur y setenta y cinco metros al
14	este, casa de color terracota a mano izquierda, debidamente autorizado al efecto, procedo a
15	protocolizar literalmente el Contrato Privado de Arrendamiento de una Finca, entre EUGENIA
16	CALDERON VILAFRANCA , mayor, casada una vez, empresaria, vecina de Aserrí, quien porta
17	y exhibe la cedula número uno-cero nueve cero cinco cero ocho cinco ocho y MARTA
18	MARTINEZ QUESADA , mayor, soltera, ingeniera industrial, vecina de Taras de Cartago, quien
19	porta y exhibe la cedula número tres cero cero ocho uno cero uno cero seis, que textualmente
20	dice; Entre nosotras las señoras: EUGENIA CALDERON VILAFRANCA, mayor, casada una
21	vez, empresaria, vecina de Aserrí, quien porta y exhibe la cedula número uno-cero nueve cero
22	cinco cero ocho cinco ocho y MARTA MARTINEZ QUESADA, mayor, soltera, ingeniera
23	industrial, vecina de Taras de Cartago, quien porta y exhibe la cedula número tres cero cero
24	ocho uno cero uno cero seis y dicen; PRIMERO: ARRENDAMIENTO: Que en este acto
25	EUGENIA CALDERON VILAFRANCA da en arrendamiento a MARTA MARTÍNEZ QUESADA,
26	finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Partido de Cartago, matricula tres doscientos veintisiete
27	mil trescientos treinta y siete cero cero cero de veinte mil metros cuadrados. Se describe de la
28	siguiente manera: Terreno para construir, situada en distrito cuarto, San Nicolás, del cantón
29	primero, Cartago, de la provincia de Cartago, linda al norte con Carolina Quesada Díaz, al sur
30	con Humberto Montenegro Chacón, al este con lote segregado y al oeste con Edgar Quirós

Ilustración 13, Segregación y Protocolización

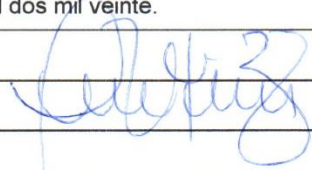
1	Gonzalez y parte con calle publica, mide veinte mil metros cuadrados, y tiene plano catastrado
2	número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. TERCERO:
3	PLAZO: Que el plazo del presente arriendo es de CINCO AÑOS a partir del día quince del mes
4	de marzo del año dos mil veinte. CUARTO: PRECIO: Que el precio es por la suma de DIEZ MIL
5	DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA el cual
6	será cancelado mediante pagos el día quince de cada mes y que todo pago lo hará por medio
7	de transferencia electrónica de fondos a la cuenta en dólares número doscientos cinco mil con
8	el Banco Nacional de Costa Rica. QUINTO: AUMENTOS ANUALES: Que el aumento anual será
9	de un CINCO POR CIENTO a partir del segundo año de arriendo. Leído lo escrito conformes se
10	aprueba y firmamos en Cartago, a las catorce horas del once de marzo del dos mil veinte.
11	Asimismo, mediante la protocolización correspondiente, inscribese el contrato de arrendamiento
12	de resto reservado en el Registro Público, para lo cual puede el compareciente puede acudir
13	ante el notario público que estime conveniente.... EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA,
14	AUTORIZACIÓN DE PROTOCOLIZACIÓN. - A las dieciocho horas del catorce de marzo del
15	dos mil veinte. - Tal y como se solicita en memorial de fecha del catorce de marzo del dos mil
16	veinte, se autoriza al LICENCIADA JENNIFER UMAÑA BRENES para la correspondiente
17	protocolización de contrato de arrendamiento de una finca. - Yo, la Notaria, con vista en el
18	Contrato de arrendamiento de una finca, debidamente autenticado por un abogado, doy fe de lo
19	siguiente: A) que los autos transcritos se encuentran firmes. B) Que fui autorizado para
20	protocolizar las piezas dichas por EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA. En el Archivo de
21	Referencias dejo fotocopia del Contrato de arrendamiento transcrito. Con vista en la base de
22	datos del Catastro Nacional, hago constar que la finca tiene el plano catastrado número C- cero
23	nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. El suscrito notario hace
24	constar que lo protocolizado en lo conducente no modifica, altera, condiciona, restringe ni
25	desvirtúa lo transcrito. Expido un primer testimonio. Confrontados los autos preinsertados con
26	los originales resultaron conformes. Firmo en Cartago, a las dieciocho horas del catorce de
27	marzo del dos mil veinte.
28	
29	
30	

Ilustración 14, Protocolización Contrato Arrendamiento.

NO.003



NO 1 1203 0267-B5
PROTOCOLO

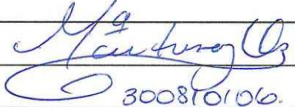

1	Número tres: Ante mí Jennifer Umaña Brenes, Notaria Publica con oficina abierta en San José
2	Curridabat, de Mc Donald de Plaza del Sol quinientos metros al sur y setenta y cinco metros al
3	este, casa de color terracota a mano izquierda, comparece MARTA MARTINEZ QUESADA,
4	mayor, soltera, ingeniera industrial, vecina de Taras de Cartago, quien porta y exhibe la cedula
5	número tres cero cero ocho uno cero uno cero seis y debidamente apercebido por la suscrita
6	Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso
7	testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto,
8	bajo la fe de juramento DECLARA: A) que mediante contrato privado autenticado por abogado,
9	otorgado en Cartago, a las catorce horas del once de marzo del dos mil veinte, suscribió contrato
10	de Arrendamiento de una Finca en el cual procedió al pago de DIEZ MIL DOLARES MONEDA
11	DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por concepto de pago de
12	alquiler, suma que fue cancelada mediante transferencia, número J cuatro cero cuatro uno nueve
13	ocho cuatro de la cuenta bancaria número doscientos tres mil del Banco de Costa Rica con fecha
14	diez del mes de marzo del año dos mil veinte a las diez horas y treinta minutos. Dicha suma de
15	dinero, así como el monto cancelado en tal transacción por concepto de timbres e impuestos
16	proviene de ingreso por ventas de local comercial Ferretería el Buen Constructor. B) que realiza
17	la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince Ter de la ley
18	número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas,
19	drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al
20	terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. LA SUSCRITA NOTARIA DA FE de: que advirtió
21	al comprador sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud
22	y aceptó de conformidad. ES TODO. Yo, notaria, advertí a la compareciente el valor y
23	trascendencia de sus estipulaciones y de las obligaciones que ahora contrae. Se expide un
24	primer testimonio. Leído lo escrito a la compareciente resultó conforme, lo aprueba y firmamos
25	en Cartago, a las diecinueve horas del catorce de marzo del dos mil veinte.
26	
27	
28	
29	
30	

Ilustración 15, Declaración Jurada.

10. Testimonio Segregación en Cabeza de su Dueño:






 <p>REGISTRO NACIONAL</p> <p>REGISTRO INMOBILIARIO</p> <p>Parte E Eugenia Calderon de Villafranca</p> <p>NOTARIO Jennifer Umaña Brenes</p>	<p style="text-align: center;">JENNIFER UMAÑA BRENES 1 1 2 0 3 0 2 6 7</p>   
<p>Número uno: Ante mí Jennifer Umaña Brenes, Notaria Publica con oficina abierta en San José Curridabat, de Mc Donald de Plaza del Sol quinientos metros al sur y setenta y cinco metros al este, casa de color terracota a mano izquierda comparece EUGENIA CALDERON VILAFRANCA, mayor, casada una vez, empresaria, vecina de Aserrí, quien porta y exhibe la cedula número uno-cero nueve cero cinco cero ocho cinco ocho y dice: PRIMERO: Declara EUGENIA CALDERON VILAFRANCA que es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, provincia Cartago, sistema de folio real, matricula número DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE CERO CERO CERO, terreno para construir, situada en el distrito cuarto, San Nicolás, del cantón primero, Cartago, de la provincia de Cartago, linda al norte con Carolina Quesada Díaz, al sur y al este con Humberto Montenegro Chacón, y al oeste con Edgar Quirós Gonzalez y parte con calle publica, mide treinta mil metros cuadrados, y tiene plano catastrado número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. SEGUNDO: SEGREGACIÓN: Añade CALDERON VILAFRANCA que la finca de su propiedad, ya indicada en el punto primero segrega un lote que se describe así: terreno para construir, situada en distrito cuarto, San Nicolás, del cantón primero, Cartago, de la provincia de Cartago, linda al norte con Carolina Quesada Díaz, al sur con Humberto Montenegro Chacón, al este con Edgar Quirós Gonzalez y en parte con calle pública y al oeste con resto reservado, mide diez mil metros cuadrados, y tiene plano catastrado número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. Con los gravámenes o afectaciones inscritos en el Registro Público. Se estima esta segregación en la suma de Ciento cuarenta y cuatro mil noventa y cinco colones con cincuenta y ocho céntimos. El notario da fe con vistas en el plano catastrado número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho, el cual se ajusta en un todo con la descripción del lote segregado. TERCERO: RESTO RESERVADO: Es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Partido de Cartago, matricula tres doscientos veintisiete mil trescientos treinta y siete cero cero cero de veinte mil metros cuadrados. Se describe el resto reservado de la siguiente manera: Terreno para construir, situada en distrito cuarto, San Nicolás, del cantón primero, Cartago, de la provincia de Cartago, linda al norte con Carolina Quesada Díaz, al sur con Humberto Montenegro Chacón, al este con lote segregado y al oeste con Edgar Quirós Gonzalez y parte con calle publica, mide veinte mil metros cuadrados, y tiene plano catastrado</p>	
	<p style="text-align: center;">JENNIFER UMAÑA BRENES</p>

Ilustración 16, Testimonio Segregación Cabeza de su Dueño.



JENNIFER UMAÑA BRENES
1 1 2 0 3 0 2 6 7

número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. **CUARTO:**
NOTAS MARGINALES: La compareciente se obliga a presentarse ante esta Notaría para suscribir todas las notas marginales o escrituras adicionales que sean necesarias para subsanar errores u omisiones e inscribir este contrato en el Registro Nacional. **Es todo.** Yo, notaria, advertí a la compareciente el valor y trascendencia de sus estipulaciones y de las obligaciones que ahora contrae. Se expide un primer testimonio. Leído lo escrito a la compareciente resultó conforme, lo aprueba y firmamos en Cartago, a las diecisiete horas del diez de marzo del dos mil veinte. . Se expide un primer testimonio. Leído lo escrito a la compareciente resultó conforme, lo aprueba y firmamos en Cartago, a las diecisiete horas del diez de marzo del dos mil veinte.


Jennifer Umaña Brenes



Razón Notarial: el suscrito Notario hace constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento, se pagaron mediante entero del Banco de Costa Rica número: cuatro cero dos ocho siete cuatro uno cero ocho. Es todo. San José, diez de marzo del dos mil veinte.
 Licda. Jennifer Umaña Brenes.









JENNIFER UMAÑA BRENES

112030267

11. Testimonio Protocolización:

 <p>REGISTRO NACIONAL</p> <p>REGISTRO INMOBILIARIO</p> <p>Eugenia Calderon Villafranca y Marta Martínez Quesada</p> <p>NOTARIO: Jennifer Umaña Brenes</p> <p><small>Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario. En caso de extravío o destrucción debe informarse de inmediato por escrito, indicando la serie (A) y el número (B) de la boleta (C) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.</small></p>	<p>BOLETA DE TESTO: 444443</p> <p>PRESENTACIÓN: 1111</p> <p>JENNIFER UMAÑA BRENES 1 1 2 0 3 0 2 6 7</p>	  
--	---	--

Número dos: Ante mí Jennifer Umaña Brenes, Notaria Publica con oficina abierta en San José Curridabat, de Mc Donald de Plaza del Sol quinientos metros al sur y setenta y cinco metros al este, casa de color terracota a mano izquierda, debidamente autorizado al efecto, procedo a protocolizar literalmente el Contrato Privado de Arrendamiento de una Finca, entre EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA, mayor, casada una vez, empresaria, vecina de Aserrí, quien porta y exhibe la cedula número uno-cero nueve cero cinco cero ocho cinco ocho y MARTA MARTINEZ QUESADA, mayor, soltera, ingeniera industrial, vecina de Taras de Cartago, quien porta y exhibe la cedula número tres cero cero ocho uno cero uno cero seis, que textualmente dice; Entre nosotras las señoras: EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA, mayor, casada una vez, empresaria, vecina de Aserrí, quien porta y exhibe la cedula número uno-cero nueve cero cinco cero ocho cinco ocho y MARTA MARTINEZ QUESADA, mayor, soltera, ingeniera industrial, vecina de Taras de Cartago, quien porta y exhibe la cedula número tres cero cero ocho uno cero uno cero seis y dicen; PRIMERO: ARRENDAMIENTO: Que en este acto EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA da en arrendamiento a MARTA MARTÍNEZ QUESADA, finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Partido de Cartago, matricula tres doscientos veintisiete mil trescientos treinta y siete cero cero cero de veinte mil metros cuadrados. Se describe de la siguiente manera: Terreno para construir, situada en distrito cuarto, San Nicolás, del cantón primero, Cartago, de la provincia de Cartago, linda al norte con Carolina Quesada Díaz, al sur con Humberto Montenegro Chacón, al este con lote segregado y al oeste con Edgar Quirós Gonzalez y parte con calle publica, mide veinte mil metros cuadrados, y tiene plano catastrado número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. TERCERO: PLAZO: Que el plazo del presente arriendo es de CINCO AÑOS a partir del día quince del mes de marzo del año dos mil veinte. CUARTO: PRECIO: Que el precio es por la suma de DIEZ MIL DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA el cual será cancelado mediante pagos el día quince de cada mes y que todo pago lo hará por medio de transferencia electrónica de fondos a la cuenta en dólares número doscientos cinco mil con el Banco Nacional de Costa Rica. QUINTO: AUMENTOS ANUALES: Que el aumento anual será de un CINCO POR CIENTO a partir del segundo año de arriendo. Leído lo escrito conformes se aprueba y firmamos en Cartago, a las catorce horas del once de marzo del dos mil veinte. Asimismo, mediante la protocolización correspondiente, inscribase el


 JENNIFER UMAÑA BRENES

Ilustración 18, Testimonio Protocolización.



JENNIFER UMAÑA BRENES
1 1 2 0 3 0 2 6 7

contrato de arrendamiento de resto reservado en el Registro Público, para lo cual puede el compareciente puede acudir ante el notario público que estime conveniente.... EUGENIA CALDERON VILAFRANCA, AUTORIZACIÓN DE PROTOCOLIZACIÓN. - A las dieciocho horas del catorce de marzo del dos mil veinte. - Tal y como se solicita en memorial de fecha del catorce de marzo del dos mil veinte, se autoriza al LICENCIADA JENNIFER UMAÑA BRENES para la correspondiente protocolización de contrato de arrendamiento de una finca. - Yo, la Notaria, con vista en el Contrato de arrendamiento de una finca, debidamente autenticado por un abogado, doy fe de lo siguiente: A) que los autos transcritos se encuentran firmes. B) Que fui autorizado para protocolizar las piezas dichas por EUGENIA CALDERON VILAFRANCA. En el Archivo de Referencias dejo fotocopia del Contrato de arrendamiento transcrito. Con vista en la base de datos del Catastro Nacional, hago constar que la finca tiene el plano catastrado número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. El suscrito notario hace constar que lo protocolizado en lo conducente no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito. Expido un primer testimonio. Confrontados los autos preinsertados con los originales resultaron conformes. Firmo en Cartago, a las dieciocho horas del catorce de marzo del dos mil veinte. (F)ILEGIBLE. Lo anterior es copia exacta de la escritura DOS- Tomo UNO, visible al folio DOS FRENTE del tomo UNO, del protocolo de la suscrita notaria. Confrontada con su original, resultó conforme y se expide como un primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.


Jennifer Umaña Brenes







Razón Notarial: el suscrito Notario hace constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento, se pagaron mediante entero del Banco de Costa Rica número: quinientos. Es todo. San José, catorce de marzo del dos mil veinte. Licda. Jennifer Umaña Brenes.



JENNIFER UMAÑA BRENES



13. Testimonio Declaración Jurada:

 <p>REGISTRO INMOBILIARIO Marta Martínez Quesada</p> <p>NOTARIO Jennifer Umaña Brenes</p> <p><small>Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su autenticidad es responsabilidad del Notario. En caso de cualquier anomalía debe comunicarse de inmediato por correo, indicando la serie (s) y el número (n) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.</small></p>	<p>JENNIFER UMAÑA BRENES 1 1 2 0 3 0 2 6 7</p>	  
--	--	--

Número tres: Ante mí Jennifer Umaña Brenes, Notaria Publica con oficina abierta en San José Curridabat, de Mc Donald de Plaza del Sol quinientos metros al sur y setenta y cinco metros al este, casa de color terracota a mano izquierda, comparece MARTA MARTINEZ QUESADA, mayor, soltera, ingeniera industrial, vecina de Taras de Cartago, quien porta y exhibe la cedula número tres cero cero ocho uno cero uno cero seis y debidamente apercebido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: A) que mediante contrato privado autenticado por abogado, otorgado en Cartago, a las catorce horas del once de marzo del dos mil veinte, suscribió contrato de Arrendamiento de una Finca en el cual procedió al pago de DIEZ MIL DOLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por concepto de pago de alquiler, suma que fue cancelada mediante transferencia, número J cuatro cero cuatro uno nueve ocho cuatro de la cuenta bancaria número doscientos tres mil del Banco de Costa Rica con fecha diez del mes de marzo del año dos mil veinte a las diez horas y treinta minutos. Dicha suma de dinero, así como el monto cancelado en tal transacción por concepto de timbres e impuestos provienen de ingreso por ventas de local comercial Ferretería el Buen Constructor. B) que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince Ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. LA SUSCRITA NOTARIA DA FE de: que advirtió al comprador sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad. ES TODO. Yo, notaria, advertí a la compareciente el valor y trascendencia de sus estipulaciones y de las obligaciones que ahora contrae. Se expide un primer testimonio. Leído lo escrito a la compareciente resultó conforme, lo aprueba y firmamos en Cartago, a las diecinueve horas del catorce de marzo del dos mil veinte. (F)ILEGIBLE(F)ILEGIBLE. Lo anterior es copia exacta de la escritura TRES- Tomo UNO, visible al folio TRES FRENTE del tomo UNO, del protocolo de la suscrita notaria. Confronta con su original ante los comparecientes, resultó conforme y se expide como un primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.


 JENNIFER UMAÑA BRENES

Ilustración 20, Testimonio Declaración Jurada.



JENNIFER UMAÑA BRENES
1 1 2 0 3 0 2 6 7


Jennifer Umaña Brenes



Razón Notarial: el suscrito Notario hace constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento, se pagaron mediante entero del Banco de Costa Rica número: seiscientos. Es todo. San José, catorce de marzo del dos mil veinte. Licda. Jennifer Umaña Brenes.





JENNIFER UMAÑA BRENES

Ilustración 21, Testimonio Declaración Jurada.

12. Copia del Protocolo:

1	Número uno: Ante mí Jennifer Umaña Brenes, Notaria Publica con oficina abierta en San José	
2	Curridabat, de Mc Donald de Plaza del Sol quinientos metros al sur y setenta y cinco metros al	
3	este, casa de color terracota a mano izquierda comparece EUGENIA CALDERON	
4	VILLAFRANCA , mayor, casada una vez, empresaria, vecina de Aserri, quien porta y exhibe la	
5	cedula número uno-cero nueve cero cinco cero ocho cinco ocho y dice: PRIMERO: Declara	
6	EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA que es dueña de la finca inscrita en el Registro	
7	Inmobiliario, provincia Cartago, sistema de folio real, matricula número DOSCIENTOS	
8	VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE CERO CERO CERO, terreno para	
9	construir, situada en el distrito cuarto, San Nicolás, del cantón primero, Cartago, de la provincia	
10	de Cartago, linda al norte con Carolina Quesada Díaz, al sur y al este con Humberto Montenegro	
11	Chacón, y al oeste con Edgar Quirós Gonzalez y parte con calle publica, mide treinta mil metros	
12	cuadrados, y tiene plano catastrado número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil	
13	novecientos noventa y ocho. SEGUNDO: SEGREGACIÓN: Añade CALDERON	
14	VILLAFRANCA que la finca de su propiedad, ya indicada en el punto primero segrega un lote	
15	que se describe así: terreno para construir, situada en distrito cuarto, San Nicolás, del cantón	
16	primero, Cartago, de la provincia de Cartago, linda al norte con Carolina Quesada Díaz, al sur	
17	con Humberto Montenegro Chacón, al este con Edgar Quirós Gonzalez y en parte con calle	
18	pública y al oeste con resto reservado, mide diez mil metros cuadrados, y tiene plano catastrado	
19	número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. Con los	
20	gravámenes o afectaciones inscritos en el Registro Público. Se estima esta segregación en la	
21	suma de Ciento cuarenta y cuatro mil noventa y cinco colones con cincuenta y ocho céntimos.	
22	El notario da fe con vistas en el plano catastrado número C- cero nueve dos ocho seis nueve	
23	nueve – mil novecientos noventa y ocho, el cual se ajusta en un todo con la descripción del lote	
24	segregado. TERCERO: RESTO RESERVADO: Es dueña de la finca inscrita en el Registro	
25	Inmobiliario, Partido de Cartago, matricula tres doscientos veintisiete mil trescientos treinta y	
26	siete cero cero cero de veinte mil metros cuadrados. Se describe el resto reservado de la	
27	siguiente manera: Terreno para construir, situada en distrito cuarto, San Nicolás, del cantón	
28	primero, Cartago, de la provincia de Cartago, linda al norte con Carolina Quesada Díaz, al sur	
29	con Humberto Montenegro Chacón, al este con lote segregado y al oeste con Edgar Quirós	
30	Gonzalez y parte con calle publica, mide veinte mil metros cuadrados, y tiene plano catastrado	



Ilustración 22, Copia Escritura uno.



NO.002



1	número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. CUARTO:
2	NOTAS MARGINALES: La compareciente se obliga a presentarse ante esta Notaría para
3	suscribir todas las notas marginales o escrituras adicionales que sean necesarias para subsanar
4	errores u omisiones e inscribir este contrato en el Registro Nacional. ES TODO. Yo, notaria,
5	advertí a la compareciente el valor y trascendencia de sus estipulaciones y de las obligaciones
6	que ahora contrae. Se expide un primer testimonio. Leído lo escrito a la compareciente resultó
7	conforme, lo aprueba y firmamos en Cartago, a las diecisiete horas del diez de marzo del dos
8	mil veinte.
9	<i>Eugenia Calderon Villafranca.</i>
10	<i>1-0905-0858</i>
11	<i>[Signature]</i>
12	Número dos: Ante mí Jennifer Umaña Brenes, Notaria Publica con oficina abierta en San José
13	Curridabat, de Mc Donald de Plaza del Sol quinientos metros al sur y setenta y cinco metros al
14	este, casa de color terracota a mano izquierda, debidamente autorizado al efecto, procedo a
15	protocolizar literalmente el Contrato Privado de Arrendamiento de una Finca, entre EUGENIA
16	CALDERON VILLAFRANCA , mayor, casada una vez, empresaria, vecina de Aserrí, quien porta
17	y exhibe la cedula número uno-cero nueve cero cinco cero ocho cinco ocho y MARTA
18	MARTINEZ QUESADA , mayor, soltera, ingeniera industrial, vecina de Taras de Cartago, quien
19	porta y exhibe la cedula número tres cero cero ocho uno cero uno cero seis, que textualmente
20	dice; Entre nosotras las señoras: EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA, mayor, casada una
21	vez, empresaria, vecina de Aserrí, quien porta y exhibe la cedula número uno-cero nueve cero
22	cinco cero ocho cinco ocho y MARTA MARTINEZ QUESADA, mayor, soltera, ingeniera
23	industrial, vecina de Taras de Cartago, quien porta y exhibe la cedula número tres cero cero
24	ocho uno cero uno cero seis y dicen; PRIMERO: ARRENDAMIENTO: Que en este acto
25	EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA da en arrendamiento a MARTA MARTÍNEZ QUESADA,
26	finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Partido de Cartago, matrícula tres doscientos veintisiete
27	mil trescientos treinta y siete cero cero cero de veinte mil metros cuadrados. Se describe de la
28	siguiente manera: Terreno para construir, situada en distrito cuarto, San Nicolás, del cantón
29	primero, Cartago, de la provincia de Cartago, linda al norte con Carolina Quesada Díaz, al sur
30	con Humberto Montenegro Chacón, al este con lote segregado y al oeste con Edgar Quirós

Ilustración 23, Copia Escritura número dos.


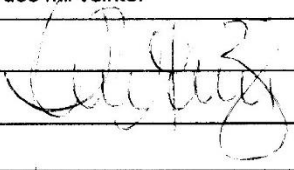
1	Gonzalez y parte con calle publica, mide veinte mil metros cuadrados, y tiene plano catastrado	
2	número C- cero nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. TERCERO:	
3	PLAZO: Que el plazo del presente arriendo es de CINCO AÑOS a partir del día quince del mes	
4	de marzo del año dos mil veinte. CUARTO: PRECIO: Que el precio es por la suma de DIEZ MIL	
5	DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA el cual	
6	será cancelado mediante pagos el día quince de cada mes y que todo pago lo hará por medio	
7	de transferencia electrónica de fondos a la cuenta en dólares número doscientos cinco mil con	
8	el Banco Nacional de Costa Rica. QUINTO: AUMENTOS ANUALES: Que el aumento anual será	
9	de un CINCO POR CIENTO a partir del segundo año de arriendo. Leído lo escrito conformes se	
10	aprueba y firmamos en Cartago, a las catorce horas del once de marzo del dos mil veinte.	
11	Asimismo, mediante la protocolización correspondiente, inscribase el contrato de arrendamiento	
12	de resto reservado en el Registro Público, para lo cual puede el compareciente puede acudir	
13	ante el notario público que estime conveniente.... EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA,	
14	AUTORIZACIÓN DE PROTOCOLIZACIÓN. - A las dieciocho horas del catorce de marzo del	
15	dos mil veinte. - Tal y como se solicita en memorial de fecha del catorce de marzo del dos mil	
16	veinte, se autoriza al LICENCIADA JENNIFER UMAÑA BRENES para la correspondiente	
17	protocolización de contrato de arrendamiento de una finca. - Yo, la Notaria, con vista en el	
18	Contrato de arrendamiento de una finca, debidamente autenticado por un abogado, doy fe de lo	
19	siguiente: A) que los autos transcritos se encuentran firmes. B) Que fui autorizado para	
20	protocolizar las piezas dichas por EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA. En el Archivo de	
21	Referencias dejo fotocopia del Contrato de arrendamiento transcrito. Con vista en la base de	
22	datos del Catastro Nacional, hago constar que la finca tiene el plano catastrado número C- cero	
23	nueve dos ocho seis nueve nueve – mil novecientos noventa y ocho. El suscrito notario hace	
24	constar que lo protocolizado en lo conducente no modifica, altera, condiciona, restringe ni	
25	desvirtúa lo transcrito. Expido un primer testimonio. Confrontados los autos preinsertados con	
26	los originales resultaron conformes. Firmo en Cartago, a las dieciocho horas del catorce de	
27	marzo del dos mil veinte.	
28		
29		
30		

Ilustración 24, Copia Escritura número dos.



NO.003



1 **Número tres:** Ante mí Jennifer Umaña Brenes, Notaria Publica con oficina abierta en San José
 2 Curridabat, de Mc Donald de Plaza del Sol quinientos metros al sur y setenta y cinco metros al
 3 este, casa de color terracota a mano izquierda, comparece MARTA MARTINEZ QUESADA,
 4 mayor, soltera, ingeniera industrial, vecina de Taras de Cartago, quien porta y exhibe la cedula
 5 número tres cero cero ocho uno cero uno cero seis y debidamente apercebido por la suscrita
 6 Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso
 7 testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto,
 8 bajo la fe de juramento DECLARA: A) que mediante contrato privado autenticado por abogado,
 9 otorgado en Cartago, a las catorce horas del once de marzo del dos mil veinte, suscribió contrato
 10 de Arrendamiento de una Finca en el cual procedió al pago de DIEZ MIL DOLARES MONEDA
 11 DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por concepto de pago de
 12 alquiler, suma que fue cancelada mediante transferencia, número J cuatro cero cuatro uno nueve
 13 ocho cuatro de la cuenta bancaria número doscientos tres mil del Banco de Costa Rica con fecha
 14 diez del mes de marzo del año dos mil veinte a las diez horas y treinta minutos. Dicha suma de
 15 dinero, así como el monto cancelado en tal transacción por concepto de timbres e impuestos
 16 provienen de ingreso por ventas de local comercial Ferretería el Buen Constructor. B) que realiza
 17 la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince Ter de la ley
 18 número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas,
 19 drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al
 20 terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. LA SUSCRITA NOTARIA DA FE de: que advirtió
 21 al comprador sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud
 22 y aceptó de conformidad. ES TODO. Yo, notaria, advertí a la compareciente el valor y
 23 trascendencia de sus estipulaciones y de las obligaciones que ahora contrae. Se expide un
 24 primer testimonio. Leído lo escrito a la compareciente resultó conforme, lo aprueba y firmamos
 25 en Cartago, a las diecinueve horas del catorce de marzo del dos mil veinte.

26

27

28


29

30

Jennifer Umaña Brenes
 300870106

[Signature]

13. Calculo de Honorarios Profesionales:



cálculos

JENNIFER UMAÑA BRENES Fecha: **10/04/2020**

Segregación de lote en cabeza de su dueño

¿Estimación de lote segregado?	¢ 29 500 000.00	\$ 50,000.00
Tipo de cambio	¢ 590.00	

Fundamento Legal


Fundamento legal: Artículo 76.- Los honorarios serán del veinticinco por ciento de la tarifa general, con un mínimo de sesenta mil quinientos colones por cada finca, según su cuantía, valor real ó estimación. TASABAN: SEGREG DE LOTE CABEZA DE DUEÑO

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	¢20.00
Colegio de Abogados	¢11 000.00
Fiscal	¢625.00
Registro Nacional	¢2 000.00
Total de Conceptos	¢13 645.00
Descuento	¢818.70
Monto Neto	¢12 826.30

Total de Gastos	¢12 826.30
Honorarios Profesionales	¢116 167.50
IVA(13%)	¢15 101.78
Monto Total a Cobrar en Colones	¢144 095.58

El programa Master Lex Cálculos y su contenido son propiedad de SISTEMAS MAESTROS DE INFORMACIÓN S.A
Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.

El sistema de Master Lex Cálculo, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Master Lex exclusivamente con propósitos referenciales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no comprender todos los supuestos en casos específicos, por lo que su valor es indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad para ninguna de las partes. Master Lex, no asumen responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.



Para información de los productos Master Lex:
 Web: www.masterlex.com | Tel.: (506) 2280 -1370 | E-mail: ventas@masterlex.com





Ilustración 26, Calculo segregación de Lote en Cabeza de su propio dueño.



cálculos

JENNIFER UMAÑA BRENES Fecha: **17/04/2020**

Contrato privado estimable en documento privado (con declaración jurada)

¿Estimación del contrato?	¢ 5 900 000.00	\$ 10,000.00
¿Cantidad de pliegos utilizados?	1	\$ 0.00
Tipo de cambio	¢ 590.00	

Fundamento Legal

Honorarios se calculan según la LITERALIDAD del art. 57 del Arancel, que ordena la aplicación del 50% de la tarifa general de abogados en lugar de la tabla de notarios. Incluye honorarios declaración jurada establecida Ley de Estupefacientes.

Conceptos	Monto
Col. Abogados (Autenticación)	¢275.00
Fiscal (Reintegro de papel)	¢625.00
Fiscal (impuesto de timbre)	¢29 500.00
Total de Conceptos	¢30 400.00
Descuento	¢1 824.00
Monto Neto	¢28 576.00

Total de Gastos	¢28 576.00
Honorarios Profesionales	¢650 500.00
IVA(13%)	¢84 565.00
Monto Total a Cobrar en Colones	¢763 641.00

El programa Master Lex Cálculos y su contenido son propiedad de SISTEMAS MAESTROS DE INFORMACIÓN S.A
Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.

El sistema de Master Lex Cálculo, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Master Lex exclusivamente con propósitos referenciales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no comprender todos los supuestos en casos específicos, por lo que su valor es indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad para ninguna de las partes. Master Lex, no asumen responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.



Para información de los productos Master Lex:
 Web: www.masterlex.com | Tel.: (506) 2280 -1370 | E-mail: ventas@masterlex.com




Ilustración 27, Contrato privado y declaración Jurada.

14. Factura Honorarios Profesionales:


MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV) COMPROBANTE ELECTRONICO																																																																							
Consecutivo: 00100001010000000001 Clave: 5061003200001120302670010000101000000001141433474 Fecha: 14/03/2020 20:56:06	Plazo de crédito: Condición de Venta: Contado Medio de Pago: Transferencia – depósito bancario																																																																						
Tipo Documento: Factura electrónica																																																																							
DATOS DEL EMISOR																																																																							
Nombre: JENNIFER UMANA BRENES Nombre comercial: E-Mail: jennifer.umana@gmail.com Teléfono: Provincia: SAN JOSE Distrito: SAN ISIDRO Otras Señas: 200 NORTE DEL ICAES	Cédula: 112030267 Fax: Cantón: VAZQUEZ DE CORONADO Barrio:																																																																						
DATOS DEL CLIENTE																																																																							
Nombre: EUGENIA CALDERON VILAFRANCA Nombre comercial: E-Mail: factura.sjo@seaboard.co.cr Teléfono: 506-25479800 Provincia: SAN JOSE Distrito: CARMEN Otras Señas: 100 ESTE 100 NORTE PIZZA HUT	Cédula: 10905 0858 Fax: 506-22336336 Cantón: SAN JOSE Barrio: LA CALIFORNIA																																																																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #00AEEF; color: white;"> <th>LINEA</th> <th>CODIGO</th> <th>DETALLE DE PRODUCTO</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNIDAD</th> <th>PRECIO UNITARIO</th> <th>MONTO</th> <th>DESCUENTO</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>HONORARIOS SEGREGACIÓN</td> <td>1</td> <td>UNIDAD</td> <td>116,167.50</td> <td></td> <td></td> <td>116,167.50</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>CONTRATO Y DECLARACIÓN JURADA</td> <td>1</td> <td>UNIDAD</td> <td>650,500.00</td> <td></td> <td></td> <td>650,500.00</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>PROTOCOLIZACIÓN</td> <td>1</td> <td>UNIDAD</td> <td>121,000.00</td> <td></td> <td></td> <td>121,000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="6"></td> <td>TOTAL SERVICIOS GRAVADOS</td> <td></td> <td>887,667.50</td> </tr> <tr> <td colspan="6"></td> <td>TOTAL DE IMPUESTOS</td> <td></td> <td>115,396.78</td> </tr> <tr> <td colspan="6"></td> <td>TOTAL COMPROBANTE</td> <td></td> <td>1,003,064.28</td> </tr> </tbody> </table>									LINEA	CODIGO	DETALLE DE PRODUCTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	MONTO	DESCUENTO	TOTAL	1		HONORARIOS SEGREGACIÓN	1	UNIDAD	116,167.50			116,167.50	1		CONTRATO Y DECLARACIÓN JURADA	1	UNIDAD	650,500.00			650,500.00	1		PROTOCOLIZACIÓN	1	UNIDAD	121,000.00			121,000.00							TOTAL SERVICIOS GRAVADOS		887,667.50							TOTAL DE IMPUESTOS		115,396.78							TOTAL COMPROBANTE		1,003,064.28
LINEA	CODIGO	DETALLE DE PRODUCTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	MONTO	DESCUENTO	TOTAL																																																															
1		HONORARIOS SEGREGACIÓN	1	UNIDAD	116,167.50			116,167.50																																																															
1		CONTRATO Y DECLARACIÓN JURADA	1	UNIDAD	650,500.00			650,500.00																																																															
1		PROTOCOLIZACIÓN	1	UNIDAD	121,000.00			121,000.00																																																															
						TOTAL SERVICIOS GRAVADOS		887,667.50																																																															
						TOTAL DE IMPUESTOS		115,396.78																																																															
						TOTAL COMPROBANTE		1,003,064.28																																																															
Código Moneda..... CRC Tipo de cambio..... 1.00000																																																																							
"Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20-06-2019 "																																																																							
PAGINA: 1																																																																							

Ilustración 28, Factura honorarios profesionales.

15. Índice Notarial:

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

(JENNIFER UMAÑA BRENES).

CARNÉ # 30096

Primera Quincena de marzo de 2020

Tomo	Folios	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes
I	001 V, 002 F	UNO	10/03/2020	17:00	Segregación de lote en cabeza de su dueño	Eugenia Calderón Villafranca
I	002 F y 002 V	DOS	14/03/2020	18:00	Protocolización contrato de arrendamiento finca.	A pedido de: Eugenia Calderón Villafranca – Marta Martínez Quesada.
I	003 F	TRES	14/03/2020	19:00	Declaración Jurada	Marta Martínez Quesada.

*****Ultima Línea*****



Jennifer Umaña Brenes
 Licda. Jennifer Umaña Brenes



Ilustración 29, Índice Notarial

17. Consulta del Plano Segregado:

Consulta de Plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	3 – CARTAGO	Número Inscripción:	2309233
Año Inscripción:	2020	Área Plano:	10000.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	270318.0
Coordenada Este:	470282.0	CRTM Norte:	1155402.0
CRTM Este:	434027.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
03 – CARTAGO	01 - CARTAGO	04 – SAN NICOLÁS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
109050858	EUGENIA CALDERON	VILLAFRANCA	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s) Generada(s): Inexistentes (s)

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 están disponibles para ser consultadas por este medio.

Ilustración 31, Consulta Plano Segregado.

18. Visado Municipal Plano Segregado:



**MUNICIPALIDAD
CARTAGO**
50 años

TRAMITE DE VISADO MUNICIPAL

Número de solicitud	004-2020
Nombre del solicitante	EUGENIA CALDERON VILAFRANCA
Cédula	109050858
Contrato	847559 847560
Numero de presentación	C-1890796-2020
Área de plano	10.000 M2
Situación geográfica	Taras
Numero de finca	3-6357112-000
Distrito	San Nicolás

Observaciones

De acuerdo al Artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968. Se le otorga el respectivo Visado Municipal, mediante la siguiente descripción y autorizado. Ya que cumple con la Normativa vigente y los requisitos correspondientes.

Nota: Se sella también la presentación.



Visado N° 560-2020
C-1890796-2020
10-03-2020



Ing. Francisco Morales Cedeño
CATASTRO Y TOPOGRAFÍA



Ilustración 32, Visado Municipal Plano Segregado.

19. Consulta Registral Numero de Finca:

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 3-6357112-000							
PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 6357112 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY							
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN NICOLAS CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO LINDEROS: NORTE : CALLE PUBLICA SUR : HUMBERTO MONTENEGRO CHACON ESTE : HUMBERTO MONTENEGRO CHACON OESTE : EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA							
MIDE: DIEZ MIL METROS CUADRADOS PLANO: C-1890796-2020							
ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA: <table border="0"> <tr> <td>FINCA</td> <td>DERECHO</td> <td>INSCRITA EN</td> </tr> <tr> <td>3-6357112 000</td> <td>000</td> <td>FOLIO REAL</td> </tr> </table>		FINCA	DERECHO	INSCRITA EN	3-6357112 000	000	FOLIO REAL
FINCA	DERECHO	INSCRITA EN					
3-6357112 000	000	FOLIO REAL					
VALOR FISCAL: 29,500,000.00 COLONES							
PROPIETARIO: EUGENIA CALDERON VILLAFRANCA CEDULA IDENTIDAD 1 0905 0858 ESTADO CIVIL: CASADO ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2020-004443333-01 CAUSA ADQUISITIVA: SEGREGACIÓN FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-03-2020 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY							

CAPITULO V: REFERENCIAS

Código Civil. Ley No.63 de 28 de setiembre de 1887. Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC

Código Notarial, N° 7764. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1998). Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TCManuel

Decreto Ejecutivo N° 41457 –JP, Arancel de honorarios por servicios Profesionales de abogacía y notariado. (2019). A partir del artículo 61. Recuperado de:
<https://www.abogados.or.cr/uploads/CMS/Articulo/9.7arancel2019.pdf>

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario. (2014). Recuperado de:
http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Lineamientos para la aplicación del 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" CAPÍTULO II. - Disposiciones Particulares. –
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=85889&nValor3=111203&strTipM=TC

Lineamientos generales para la prestación y control del ejercicio y servicio notarial. Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55152&nValor3=67509&strTipM=TC

Ley Orgánica de Notariado N° 39:
http://www.pgrweb.go.cr/SCIJ/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=9233&nValor3=104950&strTipM=TC

Ley del Catastro Nacional N° 6545. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1981). Recuperado de
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC

Plan Regulador Urbano del Cantón Central de Cartago. Consejo Municipal de Cartago., (2012). Recuperado de:
https://www.cartagomio.com/uploads/5/5/1/3/55138573/reglamento_plan_regulador_territorial_del_cant%C3%B3n_de_cartago.pdf

Reglamento del Registro Público. N° 26771-J. (1998). Recuperado de:

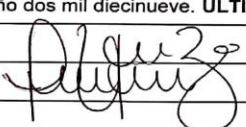

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55371&nValor3=91931&strTipM=TC

Tribunal Notarial. Primer Circuito Judicial de San José. Resolución número 00319 de las 10 horas 20 minutos del 16 de diciembre de 2004.



NO.001

PROTOCOLO

1	LICENCIADO LUIS ALBERTO ROJAS ZUMBADO, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA
2	DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA, HACE
3	CONSTAR: Que este es el tomo número UNO del protocolo que se autoriza al Notario Público
4	JENNIFER UMAÑA BRENES, cedula de identidad número uno mil doscientos tres cero
5	doscientos sesenta y siete, quien también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas
6	removibles de papel de oficio, numeradas del uno al doscientos con número y serie un millón
7	novecientos noventa y dos mil ochocientos quince mil -B cinco, las cuales se encuentran sin
8	utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de
9	ley mediante entero bancario extendido por el Banco de Costa Rica número 000280152600, el
10	cual se archiva en esta oficina de conformidad en con el artículo 248 del Código Fiscal. San
11	José, diecisiete de enero del año dos mil diecinueve. ULTIMA LINEA.
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

NO.029



**NO 1 992 815- B5
PROTOCOLO**

1	Numero veinticinco: Ante mí Carolina Quesada Díaz, Notaria Pública, con oficina abierta en la ciudad
2	de San José, Curridabat, de Plaza Freses trescientos metros al norte y veinticinco metros al este, casa a
3	mano derecha color terracota portones negros, comparece: JENNIFER UMAÑA BRENES , mayor, soltera,
4	Abogada, cedula de identidad número uno-uno dos cero tres -cero dos seis siete, vecina de Coronado, de
5	la iglesia católica doscientos metros al este y trescientos metros al sur, casa esquinera. Y DICE: Que en
6	cumplimiento del requisito legal establecido por el inciso f) del artículo diez del Código Notarial, viene a
7	efectuar una Declaración Jurada con el propósito de tramitar su INSCRIPCION Y HABILITACION, como
8	Notaria Pública, bajo la modalidad de Notario Pleno ante la Dirección Nacional de notariado. Advertido
9	que ha sido el compareciente por la suscrita Notaria Pública de las penas y sanciones con que la ley penal
10	sanciona el delito de PERJURIO, tipificado en el artículo trescientos dieciocho, actual y vigente del código
11	penal de Costa Rica y JURAMENTADA por la suscrita fedataria, la compareciente DECLARA en forma
12	libre, espontánea y bajo la solemnidad y formalidad del JURAMENTO: A) Que no me alcanza, no me
13	asisten, ni me afectan ninguno de los impedimentos, prohibiciones o restricciones que contienen los
14	artículos tres y cuatro del código notarial, para ser notaria público y ejercer como delegatario del Estado
15	la función pública del notariado. B) Que no tengo ni me afectan limitaciones físicas o mentales que me
16	inhabiliten para el ejercicio del notariado. C) Que no me encuentro imposibilitada para tener oficina abierta
17	al público. D) Que no he sido condenada por delitos contra la propiedad, buena fe, administración de
18	justicia, confianza pública, o delitos relativos a la Ley número ocho mil doscientos cuatro o la Ley sobre
19	estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado y actividades conexas. E) Que no
20	me encuentro guardando prisión preventiva. F) Que no me encuentro declarado en quiebra, concurso civil
21	o interdicción. G) Que no ejerzo ningún cargo en ninguna dependencia del sector público, incluso en las
22	estructuras según modelos organizacionales del Derecho Privado, en las que se prohíba el ejercicio
23	externo del notariado. H) Que me encuentro al día en el pago de las cuotas del Fondo de Garantía Notarial.
24	Expido un primer testimonio para la declarante. Leído lo escrito al compareciente lo ratifica, aprueba y
25	firmamos en San José a las diez horas del día dieciocho de noviembre del dos mil diecinueve.
26	
27	
28	
29	
30	