

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN CASO #5

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

ESTUDIANTE: ANA CECILIA GONZALEZ ROJAS

DIRECTORA: MSc. SILVIA MADRIGAL

**SEDE ARANJUEZ
DICIEMBRE
2021**

CONTENIDO

| | |
|---|----|
| INTRODUCCION | 3 |
| Descripción del caso..... | 3 |
| Propósito de análisis del caso..... | 4 |
| MARCO NORMATIVO..... | 6 |
| Normas jurídicas | 6 |
| ANÁLISIS JURIDICO Y ARGUMENTACIÓN | 15 |
| Análisis del Caso..... | 15 |
| Argumentación del Caso | 17 |
| INSTRUMENTO NOTARIAL..... | 20 |
| REFERENCIAS | 38 |
| APENDICE | 40 |

INTRODUCCION

Descripción del caso

Que el 19 de noviembre de 2021 se presentan ante mi Licenciada Ana Cecilia González Rojas notaría pública con oficina abierta en la ciudad de Heredia, cantón Central, distrito Mercedes Sur de la Iglesia Católica ciento veinticinco metros al norte, casa color beige con café, la señora Adela Pérez Galdós, casada una vez, con documento de identidad número 1-5200-1200 y el señor Pedro López Martínez, con documento de identidad número 4-0120-0182, mayor, casado una vez, costarricense, profesor de educación secundaria, vecino de Heredia, distrito Mercedes Norte, contiguo al Colegio Claretiano e hicieron entrega de un testimonio de compraventa que realizaron en presencia de la notaria pública Ana Benavidez Vargas, instrumento jurídico número 002 del 15 de mayo de 2021, en el cual la señora Pérez Galdós vende al señor López Martínez un lote para construir, ubicado en Lomas del Río, Pavas San José, por la suma de trescientos mil colones. Aunado los señores indican que la citada notaria pública les entrega una copia del testimonio. No obstante, en ese momento no contaban con el dinero suficiente para cancelar los rubros correspondientes y realizar la respectiva inscripción del inmueble ante el Registro Nacional, dado que las circunstancias actualmente han cambiado y posen los recursos necesarios para cancelar los rubros respectivos, acuden al despacho de la suscrita notaria pública a efectuar los tramites pertinentes. Dado que se pone en conocimiento del presente asunto, se inicia con los estudios o consultas correspondientes. Primeramente, se realiza una consulta ante la Dirección Nacional de Notariado con el fin de constatar si la notaria pública de apellido Benavidez Vargas, cuenta con algún tipo de sanción disciplinaria. Efectuada la revisión, se pudo determinar que dicha notaria pública posee con una suspensión de TRES AÑOS, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 del Código Notarial, es por ello que se les indica a los usuarios de tal anomalía, y se les comenta que es necesario rescindir dicho instrumento jurídico, mediante un escrito donde se deje sin efecto el contrato de compraventa, y realizar una nueva escritura de compraventa, plasmando las voluntades de las partes y acuerdos que fueron tomados en consideración en la escritura rescindida. Una vez cancelados los impuestos y honorarios correspondientes, proceder a la inscripción del bien ante el Registro Nacional en la sección de Registro Inmobiliario.

Con base en el análisis del caso, acuerdo de las partes y de conformidad con la normativa vigente, principios básicos y fundamentales del derecho notarial y registral, en mi investidura de notaria pública y haciendo uso de mis potestades realizaré dos escrituras públicas; a) una que contenga la rescisión de la escritura número cero cero dos, de fecha 15 de mayo del dos mil veintiuno, otorgada por la notaria pública Ana Benavidez Vargas por encontrarse suspendida por un plazo de tres años al momento, aunado a que dicha escritura cuenta con una serie de inconsistencia y, b) una nueva escritura pública en donde quede plasmada la voluntad de las partes y por ente la compraventa del inmueble de marras, donde se señale que la señora Pérez Galdós, de calidades conocidas, vende al señor López

Martínez, un lote ubicado en San José, Distrito Pavas, Lomas del Río, por la suma de trescientos mil colones.

Una vez expuesto lo anterior, y de conformidad con la el artículo 97 del Código Notarial, se procede a realizar la escritura pública de rescisión, en donde las partes dejan sin efecto la escritura de compraventa número cero cero uno, de fecha 19 de noviembre del dos mil veintiuno; así como comunicar a la Dirección Nacional de Notariado que la notaria pública de apellido Benavidez Vargas al momento en que realizó la escritura pública de compraventa se encontraba suspendida, mediante resolución fundada y a pesar de eso realizó dicho acto.

Propósito de análisis del caso

La Función notarial es una delegación por parte del Estado, en un profesional en Derecho, como lo es el Notario, con el fin de impartir fe pública a todo acto o contrato que se rija por el Derecho Privado. (Centro de Información Jurídica en Línea. (2005). Función Notarial; de ahí que la investidura del notario público es solemne, y se le atribuye una autoridad legítima, sus actos revisten de certeza y veracidad en su contenido, todo esto representado en su fe pública, de conformidad con el artículo 1ero del Código Notarial.

Lo anterior implica que el notario público debe conocer las formalidades y el derecho de fondo, con el fin de plasmar en documentos públicos llamados escrituras la voluntad de las partes o usuarios y así esas voluntades produzcan efectos jurídicos.

El propósito de análisis del caso en particular, es asesorar, darle una respuesta favorable, correcta y eficaz a la necesidades de los usuarios, en estricto apego a la normativa vigente, a los principios jurídicos tutelados por la misma legislación, y las etapas que tiene la función notarial; con la fin de crear un instrumento público donde se plasmen la manifestación de voluntad de las partes.

Es por ello, y por lo solicitado por las partes, se realiza el estudio del caso, con base a la normativa legal aplicable y vigente, con concordancias entre el Código Civil, Código Comercial, Código Notarial, los lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, ley de inscripción de documentos del Registro Público, y algunos otros aspectos, tales como la doctrina y la jurisprudencia.

Es necesario, tener la certeza que lo antes descrito, servirá de guía para la elaboración de los actos notariales, que deben realizarse, empezando por aplicar de forma estricta las etapas indispensables para la función notarial.

a) Asesorar, esta fase es de vital importancia en el proceso notarial, el notario público como primer filtro debe de escuchar a las partes, saber que lo requieren, las razones por las cuales

acudieron a él. Sobre la asesoría, dice la doctrina que el momento oportuno para brindarla, es precisamente previo a la función escrituraria, sean antes de otorgar el acto que interesa a las personas y es en ese momento que la voluntad de las partes, que es la que preside la vida del contrato, se acomoda y acondiciona a la forma jurídica. Centro de Información Jurídica en Línea. (2005). Función Notarial. En el presente caso, se escucha detenidamente lo que solicitan las citadas personas en acápites anteriores, con el fin de identificar el asunto, evaluarlo en relación con el derecho y así poderles recomendar el procedimiento, los instrumentos jurídicos que se deben efectuar, una vez que se lleguen a un acuerdo y contraten los servicios de la suscrita notaria.

b) Legitimar los actos; en esta fase el notario juega un papel importantísimo, ya que en atención a su investidura y fe pública dota de legitimidad a los actos jurídicos que él realiza. En el presente caso, una vez realizadas las gestiones pre escriturarias, se realiza la redacción y formulación de las escrituras públicas, en estricto apego al derecho, a los principios de legalidad, razonabilidad y proporcionalidad y a la voluntad de las partes, con el fin de que surtan efectos jurídicos.

c) Autenticadora; en esta fase el notario público da certeza de sus actos, da fe que los actos acontecidos son auténticos, ciertos, veraces. El notario asegura que los contenidos de los actos por él emitidos carecen de falsedad, o un mal testimonio. En el presente caso, se procede a plasmar la manifestación de las partes conocidas, e indicar los alcances jurídicos que conllevan dicho acto. Se da lectura de la escritura pública a los comparecientes y si se manifiestan conforme, se procede a la firma del documento, o en su caso, si existiera alguna discapacidad de alguna de las partes y no pudiese firmar, se procede a estampar su huella. Por último, se firma el documento, dando fe y autorizándolo.

d) Ejecutoria; el notario público tiene como obligación de hacer surtir los efectos jurídicos de los actos plasmados en su presencia, es por ello que debe realizar todas las gestiones atinentes a dicho mandato, e inscribirlos ante el Registro Nacional, es el caso de marras, se debe inscribir ambas escrituras, con el fin de que el referida institución deje sin efecto la escritura otorgada por la notaria pública de apellidos Benavidez Vargas y en su defecto inscriba el nuevo instrumento público.

MARCO NORMATIVO

Normas jurídicas

El ordenamiento jurídico utilizado para el presente caso, son la Constitución Política y las leyes, códigos, reglamentos, jurisprudencia para realizar un legal análisis del caso, y con ello sirvan para darle validez a los instrumentos jurídicos que se realizarán.

Nuestra Constitución Política consagra los principios fundamentales, que rigen nuestro ordenamiento jurídico, origina un sistema de normas y a partir de ellas un orden específico. En el presente caso, se verá lo relacionado al Derecho Notarial y Registral.

Código Civil.

Artículo 480.- La propiedad de muebles é inmuebles se trasmite con relación a las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto trasmitirla, independientemente de su inscripción en el registro y de la tradición.

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

Artículo 1054: Tanto en el caso de promesa de venta como en el de promesa recíproca de compra-venta la propiedad se trasmite desde el día de la venta y no desde el día de la promesa

Artículo 1060: Si al tiempo de la celebración del contrato no existe la cosa vendida como existente, será absolutamente nula la venta, pero si existe una parte de ella , el comprador puede apartarse del contrato o mantenerse mantenerlo respecto de dicha parte , con disminución proporcional del precio .

Artículo 1067: A falta de estipulación , los gastos de la escritura y demás accesorios corresponden por mitad del comprador y vendedor.

Artículo 1076: Si con indicación de su medida se hubiere vendido un inmueble o un cuerpo de bienes, mediante un precio total , y no a razón de tanto la medida , no habrá lugar a aumento o disminución de precio, sino en caso de que la diferencia entre la medida real y la indicada en el contrato se dé un diez por ciento menos.

Código de Comercio.

Artículo 444.- El contrato quedará perfecto desde el momento en que, dentro de los términos indicados en el artículo anterior, el proponente reciba comunicación de la otra parte aceptando pura y simplemente. Si la contestación contuviere algunas modificaciones o condiciones, el

contrato no se perfeccionará hasta tanto el proponente original no acepte los cambios y así lo haga saber. Esa contestación, por su parte, producirá el perfeccionamiento del contrato, cuando llegue a poder del posible comprador.

Código Notarial

Artículo 21: Naturaleza y ámbito de competencia. La Dirección Nacional de Notariado es un órgano de desconcentración máxima adscrito al Ministerio de Justicia y Paz, con autonomía administrativa, presupuestaria y funcional. Tendrá personalidad jurídica instrumental para realizar actividad contractual, administrar sus recursos y su patrimonio.

La Dirección Nacional de Notariado formulará y aprobará su anteproyecto de presupuesto. El presupuesto estará constituido por los recursos dispuestos en esta ley y no estará sujeto a las directrices en materia económica o presupuestaria que limiten, de alguna forma, su ejecución y funcionamiento.

La Dirección Nacional de Notariado podrá realizar los actos y contratos administrativos de empleo y capacitación, así como recibir donaciones de bienes muebles o inmuebles provenientes de instituciones públicas o privadas. Además, podrá realizar todo tipo de convenios o alianzas de cooperación con instituciones públicas o privadas.

La Dirección Nacional de Notariado será el órgano rector de la actividad notarial y tendrá competencia exclusiva para regular a todos los notarios públicos activos. Su sede estará en la ciudad de San José, sin perjuicio de que pueda establecer oficinas regionales en otros lugares del territorio nacional.

Artículo 26: Deber de presentar índices. Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina.

Artículo 39: Identificación de los comparecientes

Los notarios deben identificar, cuidadosamente a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.

En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

Artículo 40: Capacidad de las personas. Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación.

Artículo 44: Tipo de protocolo. Todos los notarios, así como funcionarios consulares y los de la Notaría del Estado, usarán un tipo único de protocolo.

Los tomos se componen doscientas hojas removibles de papel sellado, de treinta líneas cada una. Los folios deberán llevar impresas la palabra protocolo, la serie y la numeración corrida, según la cantidad de hojas; asimismo, serán identificadas con el nombre del notario, mediante el uso del sello autorizado para tal efecto.

El funcionario competente para autorizar el uso de los protocolos queda facultado para establecer otras disposiciones que estime necesarias para identificar los protocolos de cada notario y garantizar la autenticidad de las hojas.

Artículo 47: Archivo de referencias. Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.

Artículo 81: Escritura. La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión.

La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará conformado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

Artículo 82: Encabezamiento. Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno.

Artículo 83: Comparecencia. En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exacta, así como la nacionalidad si son extranjeros.

Artículo 88: Escrituras públicas relativas a inmuebles. Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y demás señas así como el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza del bien, la medida, la situación y los linderos.

Artículo 89: Reservas y advertencias notariales. La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes

Artículo 90: Constancias. Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constancia que han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.

Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de estos quedarán agregados al archivo de referencias, si así lo considere el notario.

Artículo 91: Otorgamiento. Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ellos y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

Artículo 97: Notas Marginales de referencia:

Siempre que se adicione, rescinda o modifique, en cualquier forma, el contenido de una escritura pública o se revoque o modifique un testamento o un poder especial, por medio de otra escritura pública otorgada con posterioridad, el notario autorizante de la última estará obligado a consignar, mediante nota marginal en la escritura adicionada, rescindida, modificada o revocada, el nombre y los apellidos del notario, el tomo, folio y número de la escritura donde se realizó la adición, revocación, rescisión o modificación, si fuere el tomo del protocolo en uso.

Si el tomo del protocolo donde debe consignarse la nota marginal indicada en el párrafo anterior perteneciere a otro notario o estuviere depositado en el Archivo Notarial, el otorgante de la modificación deberá notificar al otro notario para que este la lleve a cabo o al Archivo Notarial; en tal caso, acompañará la nota con el índice notarial respectivo, para que el Archivo la consigne dentro de las veinticuatro horas siguientes al recibo de la notificación.

La notificación podrá realizarse personalmente o por telegrama, correo certificado o facsímil.

El notario que incumpla lo establecido en este artículo será sancionado de conformidad con este código

Artículo 113: Expedición de testimonio. Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123.

Artículo 114: Estructura de los testimonios. Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.

Artículo 115: Engrose. El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de

ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia.

Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva.

El notario deberá firmar el testimonio y estampar al lado o al pie su sello.

Artículo 166: Honorarios. Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación del Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo.

Los notarios consulares los honorarios se establecen de acuerdo con el arancel consular."

Artículo 167: Obligación de dar recibo. Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que recibe y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente.

Reglamento del Registro Nacional

Artículo 56: Principio del Tracto Sucesivo. No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

Lineamiento para el ejercicio y control del servicio notarial.

Artículo 28. Medios de Seguridad. Los medios de seguridad son:

1. El papel de seguridad notarial.
2. Las boletas de seguridad.
3. El sello blanco.
4. El sello de tinta.

5. Los archivos de referencia.
6. Las copias de instrumentos públicos.
7. La firma manuscrita.
8. La firma digital del notario, la cual deberá ser emitida en los términos y condiciones establecidos en la Ley 8454 Certificados, firmas digitales y documentos electrónicos.

La custodia y preservación de los medios de seguridad son responsabilidad exclusiva del notario.

Guía de calificación registral con lo relativo a la compraventa

COMPRAVENTA

Requisitos generales

Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. F, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. G, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.

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

Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho que se vende expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la venta es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. (Principio de especialidad art. 270 y 460 del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

En caso de venderse un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido, así como la proporción del derecho reservado. (art. 64 y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional). 7. En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en el módulo de información del inmueble en el SIRE. En caso de que el Sistema de Información de Planos (SIP) indique que el plano no está

verificado en zona catastrada, se remitirá el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende registrar. Para cumplir con la calificación unitaria, si el documento adolece de otros defectos, se debe esperar la respuesta a la consulta antes de remitirlo al Departamento de Archivo

En igual sentido, en los inmuebles ubicados en distritos declarados como zona catastrada y que no exista coincidencia entre la medida indicada por el plano catastrado y el asiento registral, deberá verificarse en el módulo de consulta histórica del SIRE, si se ha efectuado una modificación en la medida de dicho inmueble. Debido a ello, no es dable asignar como defecto la discrepancia entre la medida del plano respecto a la del asiento registral.

En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el contrato, y el valor fiscal tributario. Diversos supuestos: a) Si se vende un derecho de un medio (1/2) en una finca que tiene un valor fiscal de un millón de colones, se cobran derechos, timbres e impuestos por la cantidad de quinientos mil colones, y así sucesivamente de acuerdo con el quebrado de que se trate. b) Si la finca mide 1000 metros cuadrados, y se traspasa un derecho de 150 metros cuadrados, se divide el valor fiscal tributario entre la medida de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de metros que se traspasen. Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral-2021 8 c) Si se traspasa un derecho de 13, 50 colones proporcional a 350 colones, se divide el valor fiscal tributario entre el valor de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de colones que se traspasen. d) Si lo que se traspasa es un derecho porcentual (10%, 40%, etc.), se multiplica el valor fiscal por el valor porcentual.

En caso de las fincas que estén en tomos y no se indique la proporción directa del derecho en el asiento respectivo, la fórmula para determinar la proporcionalidad directa y poder aplicar la operación del punto 9 anterior.

Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado

Artículo 62.- Los honorarios corresponden al Notario(a) cuyos servicios han sido solicitados por el usuario(a). Queda prohibido al Notario(a) compartir sus honorarios con personas que no sean Notarios (as).

Los honorarios no podrán ser inferiores a los porcentajes o montos mínimos establecidos en el presente Arancel

Artículo 68.- Responsabilidad de pago. Salvo acuerdo de partes o disposición legal en contrario, los honorarios profesionales, así como sus intereses, el pago de derechos, timbres e impuestos que correspondan al acto o contrato se pagarán por partes iguales entre los interesados (as) o las partes, excepto en las constituciones de hipotecas y prendas, así como en sus cancelaciones que serán por cuenta del deudor(a).

Artículo 74: Tarifa General para labores notariales: Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel.

Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).

Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).

Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).

Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%).

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense

Dentro del desempeño de la función notarial se debe actuar de conformidad con la ética y moral indispensable para poder garantizar a los usuarios que todos los actos jurídicos contemplados el instrumento fueron dados en apego al derecho siendo crucial al encontrarse en juego la fe pública. Hay una serie de principios deontológicos que se han establecido para el desarrollo de la función notarial, algunos de ellos son:

Principios Universales

Probidad y Honestidad: El Consejo Superior Notarial lo define como un actuar escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto tanto en la vida personal y profesional.

Principios Específicos: considero que todos los principios deontológicos deben ser aplicados en cada una de las actuaciones que realizamos como notarios, sin embargo rescato los siguientes:

Veracidad: asegurarse que las manifestaciones de voluntad indicadas en el instrumento se ajusten a lo que las partes quieren dar a entender.

Contralor de legalidad: el notario también es abogado es conocedor del derecho, por lo que los actos notariales deben ajustarse a la normativa jurídica aplicable y vigente. Este principio está muy estrechamente relacionado con el de asesoría, ya que esta debe ajustarse al ordenamiento.

Imparcialidad: el notario no puede declinarse sobre alguno de los usuarios que llegan ante su notaría, regulado en el artículo 35 del Código Notarial.

Responsabilidades: el artículo 15 del código notarial contiene este principio y ante la inobservancia de lo establecido por ley los notarios pueden tener responsabilidad disciplinaria, civil o penal.

Asesoría: en el código notarial en el artículo 34 se encuentra el deber del notario de adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de las partes.

c Rogación: El notario solo podrá actuar a petición de parte . El artículo 36 del Código Notarial así lo establece, además indica: “Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

ANÁLISIS JURIDICO Y ARGUMENTACIÓN

Análisis del Caso

Parte del trabajo cotidiano de todo notario consiste en argumentar, el notario debe de justificar, ya que el derecho es un acto racional, y siempre debe actuar conforme a la normativa, situar los hechos o actos en relación con la norma, en relación con el derecho y analizarlos de forma objetiva.

El presente caso no es la excepción, los clientes Pérez Galdós y López Martínez se presentan ante la suscrita notaria pública, con el fin de exponer una situación que vienen alargando, y la cual reviste de muchas inconsistencias que ellos mismos no pueden resolver.

Así es que procederé a explicar de forma detallada y conforme a las fases de la actividad notarial el análisis jurídico que existe en cada una.

Fase Asesora. Ante la rogación ejercida por los señores PEREZ GALDOS y LOPEZ MARTINEZ, procedo a escuchar cada una de sus pretensiones.

a) Los señores antes mencionados, me presentan ante la suscrita notaria, con una copia de la escritura público de compraventa que realizaron en presencia de la notaria pública Ana Benavidez Vargas, instrumento jurídico número 002 del 15 de mayo de 2021, en el cual la señora Pérez Galdós vende al señor López Martínez un lote para construir, ubicado en Lomas del Río, Pavas San José, por la suma de trescientos mil colones, la misma se encuentra sin la debida inscripción, razón por la cual solicitan que se les inscriba dicho instrumento ante el Registro de la Propiedad, ya que la notaria Benavidez Vargas no lo había realizado, en razón de que ellos (comparecientes), no contaban con los recursos económicos para poder pagar los impuestos correspondientes y en este momento ya cuentan con el dinero para poder inscribirlo.

Una vez escuchadas las pretensiones de las dos partes como notaria les asesoro de la siguiente manera:

a) Que ante la intención de la señores PEREZ GALDOS y LOPEZ MARTINEZ de querer inscribir el documento jurídico expedido por la notaria Ana Benavidez Vargas, en primera instancia lo que procede es realizar una consulta a la Dirección Nacional de Notariado sobre la autorización del ejercicio de la profesión de la citada notaria; es por ello, que una vez efectuada referida consulta, nos damos cuenta que la notaria contaba con una suspensión por TRES AÑOS, al momento en que realizó la escritura pública número cero cero dos, por lo que si bien es cierto dicho instrumento jurídico se efectuó de manera correcta, la notaria se encontraba suspendida (artículo 126 del código notarial), por ende la escritura en marras no surte efectos jurídicos.

b) Procedí a solicitarles el testimonio de la notaria, y les propuse que se debían hacer dos escrituras, i) una en donde se rescindiera la escritura de pública de compraventa del 15 de mayo de 2021, número cero cero dos, en razón que la notaria que la había realizado se encontraba suspendida al momento de realizarla; ii) realizar otra nueva escritura de compraventa, manteniendo las voluntades indicadas en esa primera escritura número cero cero dos , ya que en dicho instrumento jurídico se encontraba plasmado a la perfección la voluntad de ambas partes; iii) realizar la respectiva cancelación de los rubros por concepto de inscripción del inmueble y iv) el pago de mis honorarios como notaria pública.

c) Los usuarios conformes con la asesoría jurídica realizada y es el deseo poder continuar con la actividad notarial, antes de seguir con la fase redactora se realiza los siguientes actos pre escriturarios, de lo cual quedarán las copias respectivas en mi archivo de referencias.

1. Identificación de los comparecientes y capacidad de las personas: se solicita cédulas de identidad para verificar que son quienes dicen ser y que tienen capacidad de actuar, también se consulta ante el registro civil para reafirmar lo anterior.

2. Verificación a la Dirección Nacional de Notariado, donde se constate que la notaria se encontraba suspendida cuando realizó la compraventa

3. Verificar por medio de la página del Registro Nacional se solicitan las certificaciones literales registrales que es lote de la señora Adela Pérez Galdós, que pretende vender está a su nombre, esto con la intención de conocer si la parte vendedora es efectivamente la dueña del inmueble.

4. Comprobante del Banco de Costa Rica que demuestra el depósito de la compraventa. Por la suma de trescientos mil colones.

5. Consulta a la página web del Tribunal Supremo de Elecciones para verificar el estado civil del vendedor y comprador

6. Copia Certificada del Plano Catastrado.

7. Constancia de la Municipalidad de San José donde demuestre que el bien inmueble se encuentra al día en el pago de impuestos municipales .

Fase redactora. Una vez realizada la investigación preliminar, en estricto apego a la normativa vigente, y con base a la voluntad de las partes, se procede a conformar la escritura pública, la cual consta de las siguientes partes:

1. Encabezamiento y Comparecencia: estas escrituras son las número cero cero uno y cero cero dos de mi protocolo, las cuales son emitidas en mi oficina ubicada en la Provincia de

Heredia, Cantón Central Distrito Mercedes Sur. Además, se anotarán cada una de las calidades de las partes comparecientes.

2. Contenido: al desarrollarse dos escrituras de forma separada es importante mantener una secuencia lógica y cronológica de las mismas. Iniciaré con la escritura de rescisión del instrumento jurídico número cero cero dos de fecha 15 de mayo del dos mil veintiuno, realizado por la notaria Ana Benavidez Vargas. Posteriormente la compraventa donde la señora Pérez Galdós, de calidades antes descritas, vende al señor López Martínez un lote ubicado en San José Distrito Pavas, Lomas del Río, por la suma de trescientos mil colones.

3. La conclusión: incluirá las reservas, advertencias notariales y las constancias.

Fase Legitimadora: Se le dará lectura a la escritura pública para que los usuarios puedan decidir si su voluntad está inmersa en el documento, y si así fuese se procede con sus firmas y con la autorización del documento mediante mi firma como notaria.

Argumentación del Caso

Para el estudio del presente caso es de vital importancia analizar la normativa jurídica aplicable, así como el análisis doctrinal y jurisprudencial. Dentro de esta investigación se contemplan figuras jurídicas del derecho notarial, que quedan plasmadas en los actos notariales dentro de las escrituras públicas, siendo sustancial conocer el derecho de fondo que respalda la aplicación de cada una de ellas.

a) Rescisión : Debe entenderse más bien la “resolución” del vínculo, o sea su rompimiento retroactivo hasta dejar a los contratantes en la situación de que nunca hubo contrato entre ellos, porque conviene mantener el primero de esos términos como referencia a la nulidad relativa. Centro de Información Jurídica en Línea. (2006). Colegio de Abogados. Resolución Contractual. En este sentido se podría decir que la rescisión deja sin efecto un contrato u obligación, porque existe carencia de elementos esenciales y puede impedir que un acto surta efectos jurídicos. Existen varias circunstancias que podrían dar por terminado un contrato; i) por mutuo acuerdo de las partes, ii) cuando se de por terminado el plazo del contrato.

En este sentido el artículo 97 del código notarial sobre las notas marginales de referencia reza lo siguiente: Siempre que se adicione, rescinda o modifique, en cualquier forma, el contenido de una escritura pública o se revoque o modifique un testamento o un poder especial, por medio de otra escritura pública otorgada con posterioridad, el notario autorizante de la última estará obligado a consignar, mediante nota marginal en la escritura adicionada, rescindida, modificada o revocada, el nombre y los apellidos del notario, el tomo, folio y número de la escritura donde se realizó la adición, revocación, rescisión o modificación, si fuere el tomo del protocolo en uso.

Si el tomo del protocolo donde debe consignarse la nota marginal indicada en el párrafo anterior perteneciere a otro notario o estuviere depositado en el Archivo Notarial, el otorgante de la modificación deberá notificar al otro notario para que este la lleve a cabo o al Archivo Notarial; en tal caso, acompañará la nota con el índice notarial respectivo, para que el Archivo la consigne dentro de las veinticuatro horas siguientes al recibo de la notificación.

La notificación podrá realizarse personalmente o por telegrama, correo certificado o facsímil. El notario que incumpla lo establecido en este artículo será sancionado de conformidad con este código

b) **Compraventa:** Según el artículo 1049 del Código Civil la venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio. Es por ello que podemos decir que un contrato entre dos partes en el cual uno se obliga al pago de una determinada suma de dinero y la otra persona a entregar el bien, por un lado una persona compra y la otra vende; en el presente la señora ADELA PEREZ GALDOS vende el lote descrito en acápites anteriores y el señor PEDRO LOPEZ MARTINEZ compra por la suma de TRESCIENTOS MIL COLONES.

c) **Instrumentos Notariales.** Se ha venido desarrollando el fundamento jurídico que permite la aplicación de las figuras jurídicas anteriormente abordadas, sin embargo, no se puede dejar de lado la solemnidad y formalidad que tiene el derecho notarial, por lo que también se contempla el amparo de la normativa jurídica que respalda mi actuación como notaria, en los instrumentos que se van a realizar:

1. **Escritura Pública:** Resultado de un procedimiento voluntario, establecido por la ley o convenido por las partes, realizado en presencia y con intervención de un Notario, cuya finalidad principal es construir derechos, confiriéndoles titularidades que resultan de los distintos negocios jurídicos Centro de Información Jurídica en Línea. (2006). Colegio de Abogados. Instrumento público y Escritura pública. Se puede decir, que es un documento notarial que se lleva a cabo dentro del protocolo de los notarios, donde se plasman las voluntades de los comparecientes en estricto apego a lo establecido en el artículo 81 del Código Notarial.

La escritura pública es un instrumento jurídico debidamente estructura, donde se da una secuencia lógica y cronológica de los actos que se realizan.

d) **Archivo de referencia** En ella se incluyen todos los estudios pre-escriturales, que se realizan previo a la conformación de la escritura publica, además todos los documentos que tengan que ver con el contrato, en este caso por tratarse de ser una compraventa de un bien inmueble debe de contener i) las fotocopias de los documentos de identidad de los comparecientes, ii) plano castrado, iii) pago de impuestos municipales al día, iv) certificaciones de estado civil de los comparecientes extraídos de la página web

del Tribunal Supremo de Elecciones, v) así como todos aquellos documentos necesarios para que como notaria pueda dar fe, de conformidad con el artículo 47 del Código Notarial.

e) Testimonio de Escritura: Es una actuación extra protocolar que contiene una copia literal, total o parcial de la matriz (escritura pública), solo puede ser expedido por el notario que lo realizo (artículo 113 código notarial), es lo que hace constar que se reproduce el instrumento matriz , debe contener el número página donde se inicia, el tomo protocolo donde consta, y el mismo le confiere calidad ejecutoria para producir efectos jurídicos.

f) Factura: Toda actividad notarial genera el cobro de honorarios, impuestos (Impuesto de Valor Agregado IVA), timbres fiscales, que deben de ser cobrados a los clientes por dicha actividad y de conformidad con la normativa vigente se debe entregar un comprobante de pago, por medio de una factura, la cual según el Ministerio de Hacienda en su portal define como: documento electrónico, en formato XML, autorizado por la Administración Tributaria que respalde la venta y adquisición de bienes y la prestación de servicios, el cual debe ser generado, expresado y transmitido en formato electrónico en el mismo acto de la compraventa o prestación de servicios.

g) Índice: De conformidad con el artículo 26 del Código Notarial “Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina”, presumiendo así, la obligación de todo notario público de presentar los índices al Archivo Notarial.

INSTRUMENTO NOTARIAL





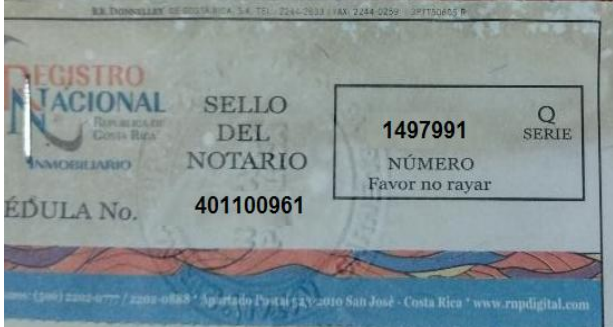
PROTOCOLO

| | |
|----|---|
| 1 | NÚMERO CERO CERO UNO : Ante mí ANA CECILIA GONZALEZ ROJAS , Notaría Pública |
| 2 | con oficina abierta en Heredia Mercedes Sur de la Iglesia Católica Ciento veinticinco |
| 3 | metros al norte casa color beige con café comparecen: Adela Pérez Galdós , mayor, |
| 4 | casada una vez, enfermera vecino de Mercedes Norte, costado oeste de la iglesia |
| 5 | católica casa color azul con gris , portadora de la cédula de identidad número UNO CERO |
| 6 | QUINIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS NOVENTA y Pedro López Martínez , mayor, |
| 7 | casado una vez Profesor de Segunda Enseñanza, vecino de Heredia Mercedes Norte |
| 8 | Contiguo al Colegio Claretiano , portador de la cédula de identidad número CUATRO CERO |
| 9 | CIENTO VEINTE CERO CIENTO OCHENTA Y DOS y DICEN: Que ambos |
| 10 | comparecientes en forma voluntaria en este acto rescinden y dejan sin efecto la escritura |
| 11 | pública número CERO CERO DOS otorgada en San José, Barrio Lujan contiguo a los |
| 12 | Tribunales de Justicia , a las diez horas con veinte minutos del día quince de mayo del |
| 13 | dos mil veintiuno , visible en el folio Dos Frente del tomo número cuatro del Protocolo de la |
| 14 | Notaría Pública Ana Benavidez Vargas . En la cual la señora ADELA PEREZ GALDOS |
| 15 | realizó una escritura de compraventa del lote que se encuentra ubicado San José, |
| 16 | Pavas Lomas del Rio al señor López Martínez finca inscrita en el Registro de la |
| 17 | Propiedad bajo matrícula DOS UNO CUATRO SIETE CINCO DOS CERO CERO CERO |
| 18 | CERO provincia de San José, distrito Pavas Lomas del Rio que cuenta con una |
| 19 | medida de cien metros cuadrados, terreno para construir, que linda al este con calle |
| 20 | pública, oeste con la propiedad del señor Carlos Miranda Arias, al norte con la |
| 21 | propiedad del señor Ramón González y al sur con la propiedad de Juan Perera |
| 22 | Bustamante. El testimonio de la escritura que se rescinde para efectos fiscales se estima el |
| 23 | presente acto en Monto de setenta mil quinientos colones ES TODO . Expido un primer |
| 24 | testimonio. Leído lo anterior a los comparecientes, manifiestan que lo aprueban y firman en |
| 25 | Heredia Mercedes Sur , a las diez horas y veinte minutos del día veintidós del mes de |
| 26 | noviembre del año dos mil veintiuno. |
| 27 | |
| 28 | |
| 29 | |
| 30 | |



PROTOCOLO

| | |
|----|--|
| 1 | NÚMERO CERO CERO DOS. Ante mí, ANA CECILIA GONZALEZ ROJAS , Notaria |
| 2 | Pública, con oficina abierta en la Ciudad de Heredia , Mercedes Sur de la Iglesia Católica |
| 3 | ciento veinticinco metros al norte casa color beige con café , comparece la señora |
| 4 | ADELA PEREZ GALDOS , mayor de edad, casada una vez enfermera , portadora del |
| 5 | documento de identidad número uno cero quinientos veinte mil doscientos noventa , |
| 6 | vecina de Heredia, Mercedes Norte , costado oeste de la iglesia católica, y por otra parte |
| 7 | el señor PEDRO LOPEZ MARTINEZ quien es mayor de edad, casado una vez , Profesor |
| 8 | de Segunda Enseñanza y con documento de identidad número cuatro cero ciento veinte |
| 9 | cero ciento ochenta y dos , vecina de Heredia, Mercedes Norte, contiguo al Colegio |
| 10 | Claretiano DICEN: UNO: Que la señora ADELA PEREZ GALDOS es propietaria del |
| 11 | inmueble inscrito bajo matrícula numero dos uno cuatro siete cinco dos cero cero cero |
| 12 | cero, naturaleza: lote para construir, situada en el distrito Pavas , Lomas del Rio , |
| 13 | cantón San José , de la provincia de San José cuenta con una medida de cien |
| 14 | metros cuadrados , Linderos: ESTE calle pública , OESTE Carlos Miranda Arias |
| 15 | NORTE : Ramón González y al SUR Juan Perera Bustamante , plano catastrado: |
| 16 | SJ uno nueve tres uno cuatro seis tres – dos mil dieciséis ; propiedad que no |
| 17 | soporta anotaciones ni gravámenes . DOS: Indica la señora ADELA PEREZ GALDOS |
| 18 | en su condición de propietaria del bien inmueble antes descrito, vende al señor PEDRO |
| 19 | LOPEZ MARTINEZ , la totalidad del inmueble supra indicado, libre de gravámenes y |
| 20 | anotaciones , con vista en el Registro Público, por la suma de TRESCIENTOS MIL |
| 21 | COLONES EXACTOS. Que el pago fue hecho en su totalidad, lo cual es aceptado por las |
| 22 | partes.- Es todo. Expido un primer testimonio para el adquirente. Leído lo escrito a los |
| 23 | comparecientes, resultó conforme y todos firmamos en Heredia al ser las once horas del día |
| 24 | veintidos de noviembre del dos mil veintiuno. / _____ |
| 25 | _____   |
| 26 | |
| 27 | |
| 28 | |
| 29 | |
| 30 | |



LIC. ANA CECILIA GONZALEZ ROJAS
401100961



NÚMERO CERO CERO UNO : Ante mí ANA CECILIA GONZALEZ ROJAS, Notaria Pública con oficina abierta en Heredia Mercedes Sur de la Iglesia Católica Ciento veinticinco metros al norte casa color beige con café comparecen: Adela Pérez Galdós , mayor, casada una vez, enfermera, vecina de Mercedes Norte, costado oeste de la iglesia católica casa color azul con gris , portadora de la cédula de identidad número UNO CERO QUINIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS NOVENTA, y Pedro López Martínez, mayor, casado una vez Profesor de Segunda Enseñanza, vecino de Heredia Mercedes Norte Contiguo al Colegio Claretiano , portador de la cédula de identidad número CUATRO CERO CIENTO VEINTE CERO CIENTO OCHENTA Y DOS y **DICEN**: Que ambos comparecientes en forma voluntaria en este acto rescinden y dejan sin efecto la escritura pública número CERO CERO DOS otorgada en San José, Barrio Lujan contiguo a los Tribunales de Justicia , a las diez horas con veinte minutos del día quince de mayo del dos mil veintiuno , visible en el folio Dos Frente del tomo número cuatro del Protocolo de la Notaria Pública Ana Benavidez Vargas . En la cual la señora ADELA PEREZ GALDOS realizó una escritura de compraventa del lote que se encuentra ubicado San José, Pavas Lomas del Rio al señor Pedro López Martínez. finca inscrita en el Registro de la Propiedad bajo matrícula DOS UNO CUATRO SIETE CINCO DOS CERO CERO CERO CERO CERO provincia de San José, distrito Pavas Lomas del Rio que cuenta con una medida de cien metros cuadrados, terreno para construir, que linda al este con calle pública, oeste con la propiedad del señor Carlos Miranda Arias, al norte con la propiedad del señor Ramón González y al sur con la propiedad de Juan Perera Bustamante. El testimonio de la escritura que se rescinde no fue presentado al Diario del Registro. Para efectos fiscales se estima el presente acto en Monto de setenta mil quinientos colones **ES TODO**. Expido un primer testimonio. Leído lo anterior a los comparecientes, manifiestan que lo aprueban y firman en Heredia Mercedes Sur , a las diez horas y veinte minutos del día veintidós del mes de noviembre del año dos mil veintiuno . ILEGIBLE ADELA PEREZ GALDOS ILEGIBLE PEDRO LOPEZ MARTINEZ ANA CECILIA GONZALEZ ROJAS ILEGIBLE : Lo anterior es copia exacta de la Escritura número cero cero uno, visible en el folio uno frente , del tomo uno del protocolo de la suscrita notaria. Confrontado con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el acto del otorgamiento de la escritura matriz.

F: 16/05/2021 10:34:13

Ana C. G.
LIC. ANA CECILIA GONZALEZ ROJAS



401100961

18413**38727039

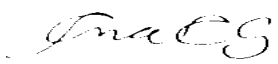


LIC. ANA CECILIA GONZALEZ ROJAS
401100961



NÚMERO CERO CERO DOS. Ante mí, ANA CECILIA GONZALEZ ROJAS, Notaria Pública, con oficina abierta en la Ciudad de Heredia, Mercedes Sur de la Iglesia Católica ciento veinticinco metros al norte casa color beige con café, comparece la señora **ADELA PEREZ GALDOS**, mayor de edad, casada una vez enfermera, portadora del documento de identidad número **UNO-CERO QUINIENTOS VEINTE - MIL DOSCIENTOS NOVENTA**, vecina de Heredia, Mercedes Norte, costado oeste de la iglesia católica; y por otra parte el señor **PEDRO LOPEZ MARTINEZ** quien es mayor de edad, casado una vez, Profesor de Segunda Enseñanza y con documento de identidad número **CUATRO- CERO CIENTO VEINTE - CERO CIENTO OCHENTA Y DOS**, vecina de Heredia, Mercedes Norte, contiguo al Colegio Claretiano **DICEN:** Que la señora **ADELA PEREZ GALDOS**, es propietaria del inmueble inscrito bajo matrícula **NUMERO DOS UNO CUATRO SIETE CINCO DOS CERO- CERO CERO CERO**, naturaleza: lote para construir, situada en el distrito Pavas, Lomas del Rio, cantón San José, de la provincia de San José cuenta con una medida de cien metros cuadrados, Linderos: ESTE calle pública, OESTE Carlos Miranda Arias NORTE: Ramón González y al SUR Juan Perera Bustamante, plano catastrado: SJ uno nueve tres uno cuatro seis tres dos mil diecinueve; propiedad que no soporta anotaciones ni gravámenes. Indica la señora **ADELA PEREZ GALDOS** en su condición de propietaria del bien inmueble antes descrito vende al señor **PEDRO PEREZ MARTINEZ**, la totalidad del inmueble supra indicado, libre de gravámenes y anotaciones, con vista en el Registro Público, por la suma de **TRESCIENTOS MIL COLONES EXACTOS**. Que el pago fue hecho en su totalidad, lo cual es aceptado por las partes. - **Es todo**. Leído lo escrito a los comparecientes, resultó conforme y todos firmamos en Heredia al ser las once horas del día veintidós de noviembre del dos mil veintiuno. **ADELA PEREZ GALDOZ** ilegible/// **PEDRO LOPEZ MARTINEZ** Ilegible/// **ANA CECILIA GONZALEZ ROJAS** Ilegible//. **LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO CERO CERO DOS, VISIBLE** en folio uno vuelto tomo número uno de la suscrita notaria documento fue pagado mediante el entero: cuarenta y dos veintiuno cero tres del día veintidós de noviembre del dos mil veintiuno. **CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO A LA HORA DE OTORGAR LA MATRIZ.-***

NOTA: La suscrita Notaria hace constar que los timbres fiscales fueron cancelados por medio de **TASABAN** mediante número de recibo sesenta mil ochocientos veinte, y además derechos mediante entero bancario número diez mil ochocientos veintiuno, mismos que fueron cancelados el día veintitrés de noviembre del dos mil veintiuno. **Es todo, Heredia Mercedes Sur veintitrés de noviembre del dos mil veintiuno Lic. Ana Cecilia González Rojas**


LIC. ANA CECILIA GONZALEZ ROJAS



401100961

18413[™]38727039

ARCHIVO DE REFERENCIAS

Escritura numero 001: escritura de rescisión

Escritura numero 002: escritura de compraventa

Actos:

- Rescisión de la escritura 002 de la Notaria Ana Benavides Vargas de fecha 15 de mayo 2021.
- Escritura de compraventa de un bien inmueble.

Partes:

- Adela Pérez Galdós
- Pedro López Martínez

Estudio pre escriturales:

- Documento de identidad de los comparecientes.
- Verificación en el Registro Nacional de datos del bien inmueble
- Verificar en la página Web de Tribunal Supremo de Elecciones el estado civil de los comparecientes.
- Plano catastrado.
- Constancia de la Municipalidad que el bien inmueble esta al día en pago de impuestos y servicios municipales.
- Uso de suelo.
- Verificar ante el DNN sobre la suspensión de la Notaria que realizo la escritura 002 de fecha 15 de mayo 2021.
- Nota de DNN que notaria estando suspendida realizo el instrumento jurídico.
- Comunicación por escrito a la notaria suspendida sobre la escritura de rescisión.


REPÚBLICA DE COSTA RICA
 Tribunal Supremo de Elecciones
 Cédula de Identidad

401200182




Nombre: **PEDRO**
 1° Apellido: **PEREZ**
 2° Apellido: **MARTINEZ**
 C.C.



Numero de Cédula: **4 0120 0182**
 Fecha de Nacimiento: **15 07 1967**
 Lugar de Nacimiento: **CENTRO CENTRAL HEREDIA**
 Nombre del Padre: **HUGO PEREZ RODRIGUEZ**
 Nombre de la Madre: **LILIANA DEL SOCORRO MARTINEZ**
 Domicilio Electoral: **MERCEDES NORTE CENTRAL HEREDIA**
 Vencimiento: **05 08 2030**



002285256


REPÚBLICA DE COSTA RICA
 Tribunal Supremo de Elecciones
 Cédula de Identidad

1 0520 1290




Nombre: **ADELA**
 1° Apellido: **PEREZ**
 2° Apellido: **GALDOS**
 C.C.



Numero de Cédula: **1 0520 01290**
 Fecha de Nacimiento: **18 05 1975**
 Lugar de Nacimiento: **CENTRO CENTRAL SAN JOSE**
 Nombre del Padre: **RODRIGO PEREZ SALAS**
 Nombre de la Madre: **LIGIA MARIA GALDOS ARTAVIA**
 Domicilio Electoral: **MERCEDES CENTRAL HEREDIA**
 Vencimiento: **04 02 2030**



002285256



Registro Nacional República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



"La Patria"
Mural de César Valverde
Registro Nacional de Costa Rica

- Monitoreados
- Gráfica Marcas
- Compras
- Gratuitas ★
- Imágenes ★
- Servicios
- de Compras
- de Usos
- Personas Jurídicas
- Personas Físicas
- Personas Jurídicas
- de la Ley 9428
- de Matrícula
- de Placas
- del País

Importantes

usuario, recuerde que rechazar su acción digital en ninguna forma que si tiene, para la recepción de documento y aplicación de leyes legales, sirvase ir al centro de atención al usuario, Teléfono.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 2147520-000

PROVINCIA: **SAN JOSE** FINCA: **2147520** DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

Imprimir

Regresar

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO **09- PAVAS** CANTON **01 SAN JOSE** DE LA PROVINCIA DE **SAN JOSE**

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE: **RAMON GONZALEZ**

SUR: **JUAN PERERA BUSTAMANTE**

ESTE: **CALLE PUBLICA**

OESTE: **CARLOS MIRANDA ARIAS**

MIDE: **CIEN METROS CUADRADOS**

PLANO: **SJ-1931463-2019**

IDENTIFICADOR PREDIAL: 404020052103_

VALOR FISCAL: **300 000.00 COLONES**

PROPIETARIO: **ADELA PEREZ GALDOS**

CEDULA IDENTIDAD **1- 0520-1290**

ESTADO CIVIL: **CASADO UNA VEZ**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: **0363-00005599-01**

CAUSA ADQUISITIVA: **DONACION**

FECHA DE INSCRIPCIÓN: **19-ABR- 2019**

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: **NO HAY**

GRAVAMENES o AFECTACIONES: **NO HAY**

Emitido el 01-12-2021 a las 22:22 horas

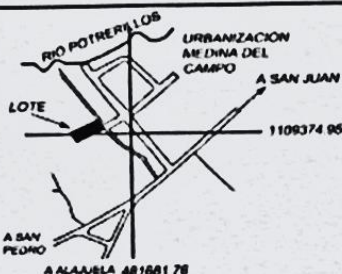
Comprar

INSCRIPCIÓN: SJ-1931463-2019

Fecha: 05/05/2019 08:30:36
 Registrador: OLMAN FLORES GUEZ COORDINADOR
 BEL00231071AAMK022005443620379



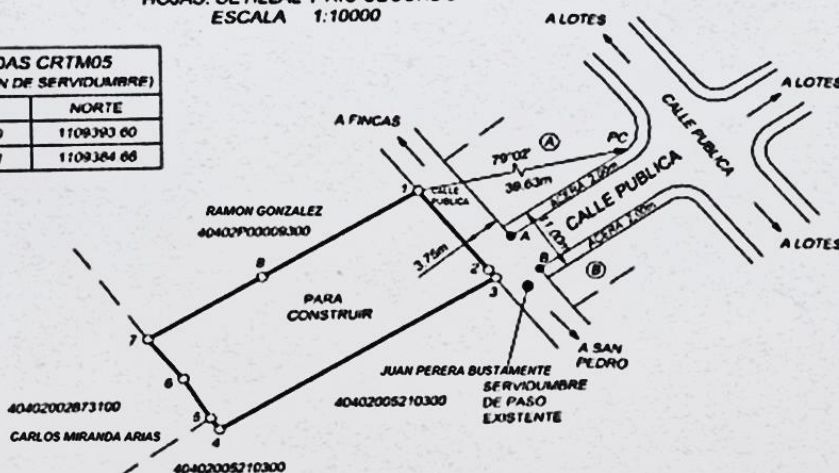
NUMERO DE ENTERO 21210110-2



| COORDENADAS CRTM05 | | |
|--------------------|-----------|------------|
| PUNTO | ESTE | NORTE |
| 1 | 481612.40 | 1109404.05 |
| 2 | 481625.94 | 1109386.02 |
| 3 | 481627.27 | 1109384.89 |
| 4 | 481572.66 | 1109353.15 |
| 5 | 481570.94 | 1109355.62 |
| 6 | 481565.75 | 1109364.21 |
| 7 | 481558.85 | 1109372.92 |
| 8 | 481581.41 | 1109385.98 |

UBICACION
 HOJAS: SETILLAL Y RIO SEGUNDO
 ESCALA 1:10000

| COORDENADAS CRTM05 (REFERENCIA UBICACION DE SERVIDUMBRE) | | |
|---|-----------|------------|
| PUNTO | ESTE | NORTE |
| A | 481625.80 | 1109393.60 |
| B | 481632.01 | 1109384.66 |



- NOTAS:
- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
 - LINDEROS EXISTENTES
 - ERROR ANGULAR ESTIMADO = 00'01"
 - ERROR LINEAL ESTIMADO = 0.01m
 - EXACTITUD RELATIVA: +/- 0.05m
 - MODIFICA A LOS PLANOS H-656703-1987, H-412826-1980, H-3850-1972 Y H-1518198-2011
 - EXACTITUD ABSOLUTA: +/- 0.40m
 - ESCALA DEL MAPA CATASTRAL 1:1000
 - ENLACE A RED OFICIAL DE COORDENADAS CRTM05
 - DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL AVISO 01-2011, PUBLICADO EN GACETA 148 DEL 29 DE JULIO DE 2011, DEL IGN Y EL REGISTRO INMOBILIARIO
 - ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO
 - DISTANCIA TOTAL FRENTE A SERVIDUMBRE DEL VERTICE 1 AL 3 = 24.25m

COLINDANTES:
 - (A) = 40402005988700
 - (B) = 40402016113900

| | | |
|-----------|-------------------------|---|
| AREA | 100 m2 | INFORMACION REGISTRO PUBLICO |
| PROTOCOLO | TOMO 19756 FOLIO 034 | ES PARTE DE FOLIO REAL 2147520-000 IDENTIFICADOR PREDIAL = 40402005210300 |
| | | AREA 100 M2 |

Christian Ugalde G
 CHRISTIAN UGALDE GONZALEZ
 INGENIERO TOPOGRAFO IT-10837

ESCALA
 1:1000
 FECHA
 MARZO 2019

SITUADO en PAVAS
 DISTRITO 9 PAVAS
 CANTON SAN JOSE
 PROVINCIA 1 SAN JOSE



La Municipalidad de San José



18 de noviembre del 2021

A quien interese.

La Municipalidad de San José, certifica que el bien inmueble numero 214752-000 ubicado en el distrito de Pavas, en Lomas del Río, de la provincia de San José, se encuentra al día con todos los impuestos y los servicios a los que le corresponde, del cuarto trimestre del año 2021, por lo tanto con esta Municipalidad este bien inmueble no tiene deuda alguna.

Agradece su atención atentamente



La Municipalidad de San José



CERTIFICADO DE USO DE SUELO

18 de noviembre 2021
DIP-US-1083- 2021

Señor (Sra.) (Srta.)

Adela Perez Galdos

Estimado Señor (Sra.) (Srta.):

En respuesta a su solicitud N°SIAM-69059 de Certificado de Uso de Suelo, recibida en este Departamento, referente al Proyecto de la propiedad:

| DATOS GENERALES DE LA PROPIEDAD | | | |
|---------------------------------|-------------|------------------------------|---------|
| Propietario | | Cédula de Identidad/Jurídica | |
| Adela Perez Galdos | | 3-101-772458 | |
| N° De Plano Catastrado | N° De Finca | Mapa | Parcela |
| SJ 1931463-2019 | 2147520-000 | | |
| Dirección: Lomas de Río Pavas | | | |

Me permito informarle que el inmueble en mención se encuentra dentro del límite de crecimiento Urbano del GAM, consecuentemente, el uso de suelo para el inmueble solicitado **ES PERMITIDO** para uso **MIXTO (Residencial-Comercial)** (área del lote, 150 m²).

Normativa básica para procesos constructivos:

Según el REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES.

1. AREA MINIMAS PARA FRACCIONAMIENTOS

Capítulo III

III.3.2. Lotificación:

El área, el frente, y la forma de los lotes se ajustarán a los requerimientos de zonificación y en ausencia de éstos a los siguientes:

III.3.2.1. El área, el frente y la forma de los lotes se ajustarán a los requerimientos de zonificación y en ausencia de éstos a los siguientes:

| Zona | Área Mínima | Frente mínimo |
|------------------------|--------------------------------|---------------|
| Con servicio de cloaca | 1 nivel 72 m ² | 6 metros |
| | 2 niveles 60 m ² | 4 metros |
| | urbanización 90 m ² | 6 metros |

Sin servicio de cloacas: Tanto en urbanización como en conjuntos habitacionales, los frentes serán los mismos que los establecidos para lotes con servicios de cloaca. El área se determinará por la prueba de infiltración. (Así modificado mediante artículo IV de la Sesión N 3773, del INVU del 17 de noviembre de 1987)

solicitara esta entidad, quien finalmente resolviera otorgar o no dicho Permiso.

Además, deberá mantener todas las posibles molestias confinadas dentro de la propiedad.

Sin más por el momento, suscribe;

KEMBLY
ALIZETH SOTO
CHAVES (FIRMA)

Mse. Kembly Soto Chaves
Planificadora Urbana



Consulta Agremiados(as)

Nombre Número de Canal Cédula Suspendidos

| Abogado | Came | Acuerdo | Tiempo | Fize del | Hasta el | Casos | Expediente |
|----------------------------------|--------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|---------------|
| Alvarado Navarro Leda Emperatriz | 20107 | 2018-40-045 | 3 años y 4 meses | 20/09/2019 | 16/1/2021 | 170 del 20/09/2019 | 267-14 |
| Argueta Chavez Ricardo | 8210 | 2018-47-025 Y 2018-10-015 | 3 años y 4 meses | 14/12/2020 | 13/03/2024 | 292 del 14/12/2020 | 702-16 |
| Arrieta Guzman Jorge Danilo | 3900 | 2019-44-067 y 2020-12-051 | 3 años y 2 meses | 01/07/2020 | 31/06/2023 | 158 del 01/07/2020 | 563-18 |
| Arrieta Guzman Jorge Danilo | 3900 | 2020-15-039 | 1 mes | 01/09/2023 | 30/09/2023 | 260 del 28/10/2020 | 202-18 |
| Benavides Vargas Ana | 15460 | 2019-07-037 | 3 años y 4 meses | 21/10/2019 | 21/03/2023 | 203 del 21/10/19 | 406-16 |

LIC. ANA BENAVIDEZ VARGAS
101200220

NÚMERO CERO CERO DOS .- Ante mí, ANA BENAVIDEZ VARGAS , Notaria Pública, con oficina abierta en la Ciudad de San José , centro contiguo Tribunales De Justicia , comparece la señora ADELA PEREZ GALDOS, ,mayor de edad, casada en primeras nupcias enfermera , vecina de Heredia, Mercedes Norte , costado oeste de la iglesia católica, y por otra parte el señor PEDRO PEREZ MARTINEZ _ quien es mayor , casado Profesor de Segunda Enseñanza y con documento de identidad número cuatro cero ciento veinte cero ciento ochenta y dos, vecina de Heredia, Mercedes Norte, contiguo al Colegio Claretiano DICEN: UNO: Que la señora ADELA PEREZ GALDOS_ es propietaria del inmueble inscrito bajo matrícula numero dos uno cuatro siete cinco dos cero cero cero , naturaleza: lote para construir, situada en el distrito Pavas Lomas del Rio , cantón San José , de la provincia de San José ; propiedad que no soporta anotaciones ni gravámenes . DOS: Indica la señora... ADELA PEREZ GALDOS en su condición de propietaria del bien inmueble antes descrito, vende al señor PEDRO LOPEZ MARTINEZ, la totalidad del inmueble supra indicado, libre de gravámenes y anotaciones , con vista en el Registro Público ,por la suma de TRESCIENTOS MIL COLONES EXACTOS. Que el pago fue hecho en su totalidad, lo cual es aceptado por las partes.- Es todo. Leído lo escrito a los comparecientes, resultó conforme y todos firmamos en San José al ser las diez del día quince de mayo del dos mil veintiuno Ilegible ADELA PEREZ GALDOZ ilegible PEDRO LOPEZ MARTINEZ ANA BENAVIDEZ VARGAS ILEGIBLE * ENGROSE LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO CERO CERO DOS , VISIBLE AL FOLIO DOS FRENTE DEL TOMO NÚMERO CUATRO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO A LA HORA DE OTORGAR LA MATRIZ.



Heredia, 23 de noviembre del 2021

Señores

Dirección Nacional de Notariado

Su Despacho

Estimados señores:

Para lo que corresponda les remito fotocopia del Testimonio de Compraventa numero 002 de fecha 15 de mayo del 2021 , otorgada por notaria Ana Benavidez Vargas, ya que al momento de realizar el Instrumento Jurídico se encontraba con una suspensión de tres años . Adjunto copia de dicho Instrumento jurídico.

Atentamente 

Lic. Ana Cecilia González Rojas

Carne número 19386

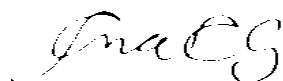


**Dirección Nacional de
notariado
Recibe conforme
Antonieta Abarca S.
11.00 Horas
25/11/2021**

Heredia. 23 de noviembre del 2021

Licenciada Ana Benavidez Vargas

Para lo que corresponda le remito fotocopia del Testimonio de Rescisión No 001 de fecha 21 de noviembre del año en curso, realizado ante mi notaría en donde los señores Adela Pérez Galdós , y el señor Pedro López Martínez, rescinden del testimonio de compraventa escritura número 002, de fecha del Lote Ubicado en San José Pavas, Lomas del Río , realizado por su notaria el día 21 de mayo del 2021 en la que la señora Adela Pérez Galdós le vende al señor Pedro López Martínez dicho bien inmueble.



Atentamente

Lcda. Ana Cecilia González Rojas

Carne 19386

**Recibe conforme
Ana Benavidez V.
25/11/2021 11 am**





index
El portal notarial

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

LIC. ANA CECILIA GONZÁLEZ ROJAS
CARNÉ # 401100961
SEGUNDA QUINCENA DE NOVIEMBRE 2021
ENVIADO EN PERIODO DE ENTREGA

Tipo principal

Presentación:

01/12/2021



9:41:00

| Tomo | Folio Inicio | Folio Fin | Número | Fecha | Hora | Acto o contrato | Partes | Comentario |
|------|--------------|-----------|--------|------------|----------|---|---|------------|
| 01 | 01-F | 01-F | 01 | 22/11/2021 | 10:20:00 | Escritura de rescisión | Adela Pérez Galdós y Pedro López Martínez | |
| 01 | 01-V | 01-v | 02 | 22/11/2021 | 11:00:00 | Escritura de compraventa de bien inmueble | Adela Pérez Galdós y Pedro López Martínez | |

Ana Cecilia González Rojas

Ana CG



| Factura Electrónica N° 00100001010000668397 | | Fecha de Emisión: 22/11/202 11:00 am | | | | | | |
|--|----------|---|-----------------------------------|--|-----------|--------------------------|---|---------------------|
| Ver. 4.3 | | | | | | | | |
| Clave Numérica 50613082100310164283900100001010000105166189354389. | | | | | | | | |
|  | | Teléfono: +(506) 22618476 Fax: +(506) 0 Correo: bufetegys@yahoo.com | | | | | | |
| Lic. Ana Cecilia Gonzalez Rojas | | Dirección: Heredia, Mercedes Sur | | | | | | |
| Receptor: Adela Perez Galdos. cedula 1 0520 1290 | | Número de Referencia: 76942 | | | | | | |
| Pedro Perez Martinez, cedula 4 0120 0182 | | Condición de Venta: Contado | | | | | | |
| Dirección: | | Medio de Pago: Efectivo | | | | | | |
| Líneas de Detalle | | | | | | | | |
| Código / Cod. Cabys | Cantidad | Unidad Medida | Descripción del Producto/Servicio | Precio Unitario | Descuento | Naturaleza del Descuento | SubTotal | Monto Impuestos |
| 010 | 01 | | Rescisión de escritura | 60 500.00 | | | 60 500.00 | 7 865.00 |
| 004 | 01 | | Compraventa de lote | 60 500.00 | | | 60 500.00 | 7 865.00 |
| | | | | | | | Subtotal Neto: | ¢ 121 000.00 |
| | | | | | | | Total IVA: | ¢ 15 730.00 |
| | | | | | | | Total Otros Imp: | ¢ 0.00 |
| | | | | | | | Total Exonerado: | ¢ 0.00 |
| | | | | | | | Total Factura: | ¢ 136 730.00 |
| ciento treinta y seis mil setecientos treinta colones | | | | | | | | |
| | | | | Consulta en www.facturaelectronica.cr | | | | |
| Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación. | | | | | | |  | |
| Generada por GTI, www.facturaelectronica.cr Versión del Documento Electrónico: 4.3 | | | | | | | | |
| Página 1 de 1 | | | | | | | | |

Pago de Tasación

Cuenta: CR12354658698827667984779- colones

Receptor: GONZALEZ ROJAS ANA CECILIA. . ASESORÍA LEGAL

Monto: 8 093.00 colones

Concepto: Tasación

Detalle de la Tasación

Numero de entero: 743974531 **Registro:** Bien inmueble

Boleta de Seguridad: BNC634 **Acto:** Venta de lote

Monto tasado: 8 093.00 colones **Estado:** Pagado

| Timbre | Descripción | Monto |
|---------------|-----------------------------|-------------------------|
| 001 | Timbre de Registro Nacional | 1 410.00 |
| 004 | Timbre Agrario | 450.00 |
| 005 | Timbre Fiscal | 117.00 |
| 006 | Timbre Archivo Nacional | 18.00 |
| 008 | Timbre Colegio de Abogados | 1034.00 |
| 009 | Timbre Municipal | 564.00 |
| 121 | Timbre de Traspaso | 4 500.00 |
| TOTAL: | | 8 093.00 colones |

BCR 22/11/2021 10:00

REFERENCIAS

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1949). Constitución Política de la República de Costa Rica.

<http://www.asamblea.go.cr/sd/Publicaciones%20a%20Texto%20Completo%20%20Revistas/Constitución%20Pol%C3%ADtica%20de%20la%20República%20de%20Costa%20Rica,Reglamento%20de%20la%20Asamblea%20Legislaiva.pdf>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1887). Código Civil, N°63. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

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

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (1964). Código de Comercio, N°3284. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

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

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (1998). Código Notarial, N°7764. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (1998). Reglamento del Registro Nacional, N°26771-J. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (2013). Lineamientos para el ejercicio y control del notariado. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877#up

Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), Principios Deontológicos del Notariado Costarricense, (2019). Recuperado de:

[file:///C:/Users/RUIZROJA/Downloads/PRINCIPIOS%20DEONTOL%C3%93GICOS%20DEL%20NOTARIADO%20COSTARRICENSE%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/RUIZROJA/Downloads/PRINCIPIOS%20DEONTOL%C3%93GICOS%20DEL%20NOTARIADO%20COSTARRICENSE%20(2).pdf)

Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), Testimonio Notarial, (2014). Recuperado de: file:///C:/Users/RUIZROJA/Downloads/el_testimonio_notarial.pdf

Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), Función Notarial. (2005). Recuperado de: <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm/función> notarial.

Centro de Información Jurídica en Línea. (CIJUL). Resolución Contractual. (2006). Recuperado de: <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm/resolucióncontractual>

Centro de Información Jurídica en Línea. (2006). Instrumento público y Escritura pública. (2006). Recuperado de: <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm/instrumentopúblico>.

Dirección Nacional de Notariado, (2014). Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC

Poder Ejecutivo, (2019). Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. Decreto N° 41457 -JP. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

<https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/2019-07/Decreto%20Ejecutivo%20N%2041457%20-JP%20Arancel%20de%20honorarios%20por%20servicios%20profesionales%20de%20Abogac%C3%ADa%20y%20Notariado%20%28vigente%20a%20partir%20del%202001-02-2019%29%20deroga%20decreto%20anterior.pdf>

Registro Inmobiliario, (2021). Guía de Calificación Registral.

http://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf