

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

**SEGREGACION DE FINCA EN CABEZA DE SU DUEÑO Y
DONACIÓN**

CASO # 1

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

ESTUDIANTE

RODNEY ZÚÑIGA GUZMÁN

DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD

Msc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

AGOSTO, 2023

Contenido

Introducción	3
Descripción del Caso.....	4
Propósitos del análisis del caso	5
Marco Normativo	9
Análisis y Argumentación.....	16
Instrumentos Notariales.....	19
Referencias	42
Apéndice.....	46

Introducción

El presente trabajo de investigación práctica consiste en asumir la propuesta que nos hace el Instituto de Estudios de Postgrado de la Universidad Internacional de las Américas, tal y como si fuera un caso de la vida real, que atenderíamos en nuestra oficina de Notario Público.

Consiste en la resolución de un caso, el número 1, según consta en el formulario de entrega del caso, estrategia de aprendizaje que pretende la aplicación de todo el conocimiento adquirido, durante los cursos de la especialidad, tal y como lo menciona Carazo (2006) “en un ejemplo complejo considerado como un todo en su contexto, y se basa en la comprensión en conjunto (holístico) de dicho ejemplo, a partir de una descripción y un análisis muy detallados” (p.167)

De esta manera, iniciamos nuestro periplo, ejerciendo la función notarial, de la que somos receptores, función conferida por el Estado de manera personal a cada notario, que es la facultad para legitimar toda clase de actos, contratos y hechos jurídicos, mediante una serie de instrumentos notariales; tarea que pasa por la asesoría que pretende la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tal y como lo establece el artículo 2 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2013):

Artículo 2. Función Notarial. Concepto. La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte.

Tal y como lo establece el artículo 1 del Código Notarial (1998), el primer paso que se debe realizar es el de asesorar a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad:

ARTÍCULO 1.- Notariado público

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

Una vez acordado el trabajo se continuará con los estudios preescriturarios, y la recopilación de documentos para el archivo de referencia, para luego continuar con la elaboración de los instrumentos notariales y proceder a su inscripción en el Registro Nacional. Proceso del que es objeto este trabajo y que procedemos a desarrollar.

Descripción del Caso

El señor Ernesto Carranza Villaplana acude a mi oficina de notaría pública, ubicada en Alajuela Centro, para explicarme su caso y qué es lo que desea realizar, seguidamente me explica que es propietario de un inmueble ubicado en Liberia, Guanacaste, que mide ocho mil metros cuadrados.

Él desea dividir dicha propiedad en 3 lotes: dos de dos mil metros cuadrados cada uno y el tercero que mida cuatro mil metros cuadrados. Según manifiesta es un terreno para construir, libre de gravámenes y anotaciones. Le expliqué que, si así lo indica la Certificación Literal de la Finca, en el Registro Nacional, no habría ninguna dificultad inicial.

De igual manera le explicamos en que consiste la segregación, sus implicaciones y costos tributarios y la diferencia que habría con otras posibilidades para lograr su cometido.

El terreno tiene dos frentes, uno a calle principal, el otro a calle secundaria. El lote frente a calle principal lo desea conservar a su nombre, los otros dos lotes de 2000 metros cada uno, los quiere donar a sus dos hijos mayores de edad: Francisco y Esmeralda Carranza Bermúdez.

Le señalo que es importante que sus hijos estén presentes a la hora de firmar las escrituras, para que en el mismo acto puedan aceptar la donación, aunque tendrían un año para aceptarla, si ellos están de acuerdo, es mucho más el ahorro.

Me explica que un ingeniero topógrafo ya tiene avanzado el trámite de los planos y que quisiera que de ahora en adelante se entiendan entre profesionales. Don Ernesto me brinda los datos del

ingeniero para que lo contacte. Aún así, le solicito me brinde el número de matrícula de la finca original y los números de cédula, suyo y el de sus hijos.

Igualmente, conversamos acerca de lo importante que es que el profesional en agrimensura haya consultado el Plan Regulador de Liberia, que determine la factibilidad de hacer la segregación en la zona en donde se encuentra. Y aunque es su deseo que el lote que él quiere conservar se mantenga frente a calle principal, yo le sugiero que, de ser posible, los tres lotes tengan frente a calle principal, lo que parece probable, pues una vez visto el plano del lote original, la cabida en la posición sugerida si se puede realizar y de esa manera el valor de los tres lotes sería superior. Tomando en cuenta lo sugerido, don Ernesto se muestra de acuerdo.

También le comento que es importante, que el señor ingeniero, haya obtenido el visado municipal y que los planos se inscriban en el Catastro Nacional. Le indico que me comunicaré con este profesional para corroborar todos esos datos.

Propósitos del análisis del caso

La voluntad del cliente consiste en donar parte de su terreno a sus dos hijos mayores de edad y para ello se debe con anterioridad segregar la propiedad.

Iniciamos con la asesoría tal y como lo describimos en el acápite anterior, cumpliendo con lo señalado en el artículo 1, 6, 34, 35 y otros del Código Notarial. Igual le explicamos a nuestro cliente los alcances de la fe pública que nos otorga el Estado.

Así lo hizo ver el Tribunal de Notariado, en su voto 0063, del 22 de abril del 2016:

... Debe tener claro el señor Notario que de conformidad con el artículo 1 del Código Notarial se establece que por medio de la función pública que ejerce el Notario, éste asesora a las partes sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos que ocurran ante él, ante esto es tesis fundamental del ejercicio profesional que el Notario Público "...junto con el carácter de fedatario público, actúa como asesor de quienes solicitan sus servicios,

respecto de los alcances legales del acto o contrato que pretenden le sea autorizado por él...” (Derecho Notarial y Registral. Carral y Teresa, Luis. México D.F. I edición. 1965. p. 91) (p.p. 50-51)

Una vez hecha la fase de asesoría, se hace necesario continuar con los estudios preescriturarios de recopilación y verificación de la documentación. Debemos empezar por comprobar las identidades de los probables comparecientes, verificando sus números de cédula, en la página web del Tribunal Supremo de Elecciones y asegurando sus parentescos; así como realizar el estudio del inmueble en el Registro Nacional y obtener la certificación literal de la propiedad. Estos documentos que se obtienen de las páginas web de dichas instituciones y con ellos se inicia el archivo de referencia del caso.

Se ha reiterado de varias formas que los actos preescriturarios se constituyen en una de las principales responsabilidades del notario, con el fin de que todos sus actos posteriores, incluyendo la voluntad del solicitante, se encuentren enmarcados en la ley y la normativa vigente y poder brindar una correcta asesoría, así lo ha hecho ver el Tribunal de Notariado en su voto número 0012, del 28 de enero del dos mil doce:

Así los deberes y responsabilidades del notario pueden ser calificados en preescriturarios y postescriturarios. Dentro de los primeros es de importancia, en la situación acontecida en autos, el de asesoría y dentro de los segundos, el de inscripción; los cuales, aunque originados en diferentes estadios, están íntimamente ligados en la función notarial, pues la correcta y oportuna atención al primero, facilitará, el cumplimiento de los segundos...(p.132)

Incluso se establecían en el artículo 12 de la versión pasada los Lineamientos Generales para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, versión de mayo del 2007, derogada por la versión de marzo del 2013, que señalaba:

Artículo 12.-**Actos pre-escriturarios.** La excusa, la autorización y expedición de un instrumento notarial, representan el ámbito por el cual discurre la ética profesional del notario.

Por esa razón, los actos pre-escriturarios representan en el asesoramiento la parte esencial para la conformación de las voluntades y es el momento para excusarse o no de brindar el servicio.

Se le comunica, por último, al señor Carranza que el costo completo de lo acordado es un tanto oneroso, y ronda los dos millones y medio de colones. Se le informa de todos los timbres e impuestos que habrá que cancelar, incluyendo el IVA, dentro de ellos, también de los más altos es el de los traspasos, que puede alcanzar un poco más de los setecientos cincuenta mil colones, todo ello partiendo del valor fiscal reportado para la finca madre. El señor Carranza dice estar de acuerdo, pues sus hijos van a colaborar.

Seguidamente procedo a comunicarme con el ingeniero topógrafo para ponerme de acuerdo con él, comprobar que solicitó el visado municipal e inscribió los planos en el Catastro Nacional, solicitarle que me pase copia de los planos catastrados con el fin de verificarlos en la página del Registro Nacional, y también corresponde consultar el plan regulador de Liberia, <https://www.muniberia.go.cr/muni/>. Los planos cumplen a cabalidad lo establecido y acordado con el señor Carranza. Y en el Plan Regulador ubicamos el lote en el mapa, corresponde con la zona residencial y verificamos los usos y requisitos en el artículo 3 de dicho plan.

De igual manera, y con el fin de mantener un respaldo apropiado para realizar la segregación se solicita un uso de suelo al departamento de Ingeniería de la municipalidad, así como una constancia de que la propiedad en mención se encuentra al día con todas sus tasas e impuestos.

Una vez recopilada esta información en el archivo de referencia, procedemos al proceso de estructurar la parte de la segregación. Para ello recurrimos al Código Civil y doctrina establecida en CIJUL, la cual, en uno de sus Informes de Investigación, sobre el tema de segregación, nos dice, citando a la periodista Gómez (2006):

¿En qué consiste? Según explicó la abogada Catalina Barrantes, se trata de un mecanismo legal a través del cual un lote puede dividirse jurídicamente en dos o más porciones, convirtiéndose así en una finca independiente a la que se le asigna un folio real. Dicha porción se inscribe en el Registro Público para que se le otorgue un número de finca nuevo y totalmente independiente de la finca madre.

También encontramos su definición en el artículo 6 inciso 48 del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del Instituto Nacional de Vivienda Y Urbanismo.

Hecha esta revisión se procede a plantear el tema en un borrador de escritura que iniciamos su elaboración de acuerdo con el Código Notarial, la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, del Registro Nacional y los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial.

Se pretende que en el mismo documento se realice la donación de las dos fincas segregadas, por lo que procedemos a incluir en dicho borrador, este siguiente acto y su aceptación. Para ello recurrimos al Código Civil, artículos 1393 y siguientes. Don Alberto Brenes Córdoba, ilustre jurista costarricense, en su siempre bien recordada obra el Tratado de los Contratos, define la donación como “Entre los actos de liberalidad que suelen realizarse, figura muy particularmente la donación, nombre con que se designa un contrato por el que una persona traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa.” (Brenes, 2009. P.353)

Aunque para el autor la donación, más que un acto es un contrato, pues como él mismo dice seguidamente, la donación, “requiere el consentimiento de ambos contrayentes; y porque existe, de parte del donante, una prestación, cual es el traspaso de propiedad, lo que determina el calificativo de “unilateral” que se da a esa forma de pacto.” (Brenes, 2009, p.354)

Una vez terminado el borrador de escritura, lo revisamos con el interesado y procedemos a realizar la escritura formal, leemos y estando todos de acuerdo firmamos en el acto.

Y por último se procede con la inscripción en el Registro Nacional, de la escritura de segregación y donación conforme el inciso b) del artículo 49 del Reglamento del Registro Público.

En suma se realizó la asesoría a la persona solicitante, y con ello se inician los actos preescriturarios, asesoría que según la experiencia continúa a lo largo del trabajo que se realiza, de igual manera le explicamos los honorarios, impuestos y timbres y le indicamos que el cobro debe hacerse en el momento de la firma de la escritura. Luego se continúa con el estudio y verificación

de identidades y finca, para empezar con el archivo de referencia, según el artículo 47 del Código Notarial. Luego logramos los acuerdos necesarios con el ingeniero topógrafo, nos entregaron los planos y corroboramos toda la información con respecto a ellos. Una vez hecho esto, continuamos con el borrador de escritura, tanto de segregación, donación y aceptación, la revisamos con los comparecientes y realizamos la escritura formal, su lectura y su firma.

Posteriormente, se lleva a cabo el proceso de inscripción en el Registro Público.

Marco Normativo

La función notarial, que claramente no es un ejercicio liberal de la profesión, sino que, es una potestad del Estado delegada privadamente y que se hace por solicitud de un usuario, y que junto con la fe pública, se rige por estos y otros principios que distinguen la práctica notarial, los mencionados anteriormente son los que encabezan la lista; todos ellos, además de establecerse en el Código Notarial, también se operativizan en otra norma fundamental del ejercicio, como son los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, que son de naturaleza reglamentaria y esbozan la forma, procedimientos y mecánica de nuestra labor. Para mencionar normas básicas con las que inicia el trabajo, podemos mencionar los artículos 2 y 3 de los Lineamientos (2013):

Artículo 2. Función Notarial. Concepto. La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte.

Artículo 3. Obligación de servicio y rogación. A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral, por principios de conciencia debidamente razonados, o legal.

Tal y como hemos venido mencionando y citando ya varias normas y jurisprudencia, de lo cual se destaca, para fundamentar el caso, primeramente, el Código Notarial (1998), en cuanto al deber

de asesoría, mencionamos los artículos 1, 6, 34 y 36. Es importante recalcar que en el artículo 34 es claro en cuanto que se trata de una competencia del notario público:

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

...

f) Asesorar jurídica y notarialmente.

....

En cuanto a la necesidad de realizar las investigaciones necesarias para que todas las actuaciones sean conforme al marco normativo, nos fundamentamos en el artículos 39 y 40 del Código Notarial (1998), que dice:

ARTÍCULO 39.- Identificación de los comparecientes

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

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

ARTÍCULO 40.- Capacidad de las personas

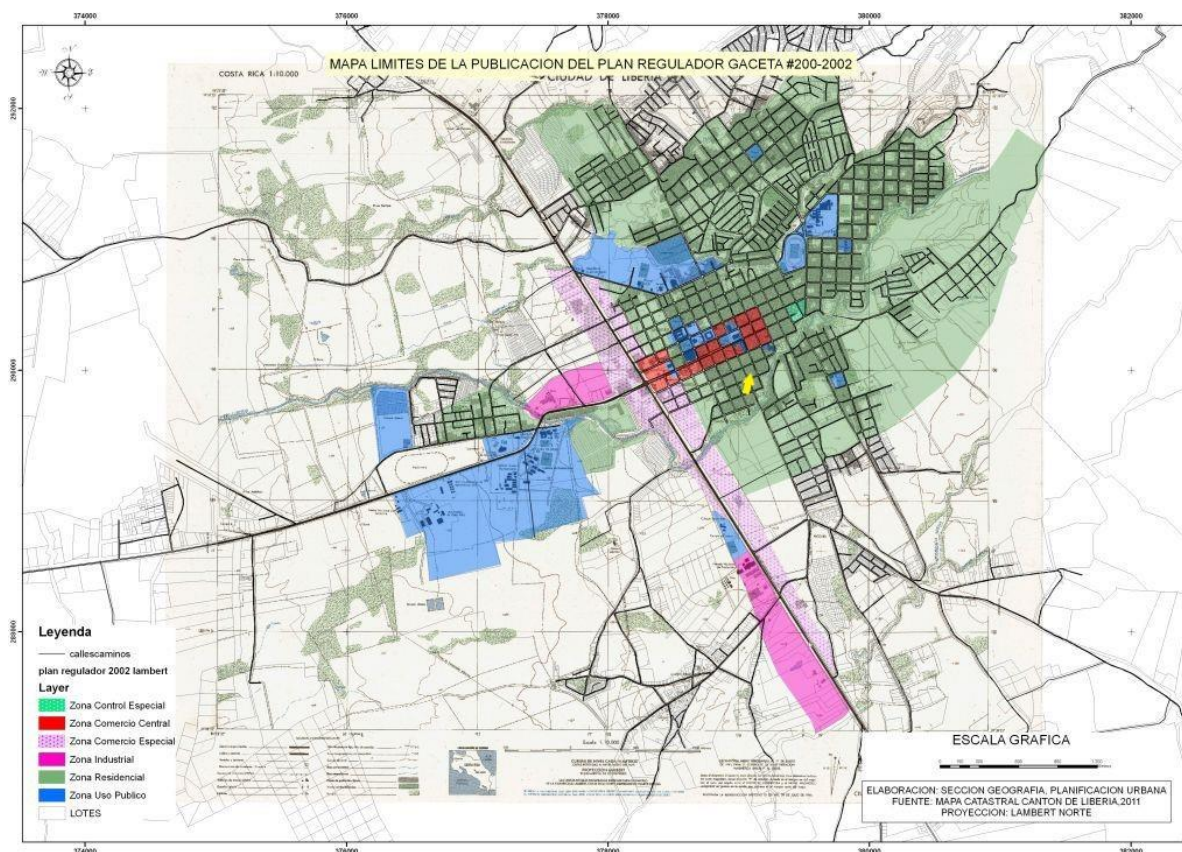
Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación.

Con relación al archivo de referencia, también el Código Notarial (1998) es claro, en su artículo 47:

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.

Una vez iniciado el proceso y con fin de corroborar la información proporcionada por el ingeniero topógrafo consultamos el Plan Regulador de Liberia, en su Mapa de Límites de Zonas Urbanas, para ubicar en él a cuál zona pertenece la propiedad del solicitante y obtuvimos que se ubica en la zona residencial, la flecha amarilla señala el lugar:



La zona residencial se encuentra descrita en el artículo 3 del Reglamento de Zonificación de la Ciudad de Liberia (2002):

ARTICULO 3° ZONA RESIDENCIAL.

A.) Propósitos

Esta zona es la necesaria para albergar a la ciudad existente y permitir su ordenada expansión a corto plazo.

b.) Usos permitidos

1.- Todos los usos urbanos, a excepción de la industrias, talleres, bodegas, aserraderos, y usos similares a éstos en cuanto a la molestias (Ruido, tránsito intenso, olor, etc.) que provoquen en el vecindario . También se exceptúa el comercio que produzca las molestias antes dichas.

2.- Los usos agrícolas y forestales, excluyendo las actividades claramente incompatible con el uso urbano por sus defectos contaminantes de olor, ruido, moscas , etc.

C.- Usos condicionales

Pequeña industria, bodegas, talleres, bomba de gasolina, depósitos de madera y materiales de construcción y otros comercios que produzcan molestias pero que, con requisitos, puedan darse, amparado a un dictamen favorable del ministerio de salud. Sin perjuicio de lo anterior , para todos estos casos las molestias deberán quedar absolutamente confinadas a los límites de la propiedad . Se exceptúan en todo caso los aserraderos y las industrias peligrosas, que deberán ir en las zonas industriales.

D.- Requisitos:

Se aplicarán requisitos diferentes para cada tipo de lote. R-155

1.- Superficie mínima de lote 155 m²

2.- Frente mínimo de lote 8 m

3.- Retiros mínimos:

a) frontal 2 m

b) lateral, no hay

c) posterior 2 m

4.- cobertura de edificación máxima,60% del área de lote

5.- Area de piso máxima ,tres veces la cobertura máxima.

6.- Altura de edificación máxima :10 m

7.- Estacionamiento

a) Un espacio de 3X6 con acceso vehicular por cada 100 m² de construcción para edificaciones de uso comercial.

b) Un espacio de 3X6 con acceso vehicular por cada dos departamentos en caso de usos habitacional multifamiliar.

c) en los casos de usos mixtos, la suma de lo correspondiente a cada característica de uso señalado en a) y b).

R-280m²

1.- Superficie mínima de lote 420 m²

2.- Frente mínimo de lote 12 m

3.- Retiros mínimos

a) frontal 3 m

4.- Cobertura máxima de edificaciones 60% del área de lote

5.- Area de piso: dos veces la cobertura máxima

6.- Altura de edificaciones máxima: igual a R=155

7.- Estacionamiento : igual R=155

R=420 m²

1.- Superficie mínima de lote 420 m²

2.- Frente mínima de lote 14 m

3.- Retiros mínimos:

a) Frontal 3 m

b) posterior 3 m

4.- Cobertura máxima de edificaciones 40% del área de lote

5.- Área de piso: dos veces la cobertura máxima.

6.- Altura de edificaciones 10m

7.- estacionamiento: igual R=155

En los programas de Vivienda Económica de Interés Social se permitirán , en cualquier de la sub zonas R las normas mínimas para programas de Vivienda económica, que al efecto establece el reglamento para el control nacional de Fraccionamiento y urbanizaciones, excepto en los referente a la cabida o cobertura del lote será igual al R=155.

Cumpliendo de esta manera con los requisitos del área mínima de 420 m2.

En cuanto a la segregación se refiere, se consulta el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, N° 6411, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Alcance N° 252 de la Gaceta N° 216 del 13 de noviembre de 2019; con el fin de aclarar términos, responsabilidades, impuestos y otros temas puntuales. De allí tomamos la definición de fraccionamiento en su artículo 6, inciso 48, que dice:

ARTÍCULO 6. Definiciones

...

48) Fraccionamiento: Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

...

Para este tópico hacemos referencia también del artículo 290 del Código Civil (1887), que brinda el derecho al propietario de una cosa a transformarla: “**ARTÍCULO 290.-** El derecho de

transformación comprende la facultad que tiene el propietario de una cosa para modificarla, alterarla y hasta destruirla en todo o en parte.”

Y junto con ello la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario del Registro Nacional (2022) en el punto 1 de su apartado N° XI Fraccionamientos, en el que se establecen todos los requerimientos para presentar la escritura correspondiente a una segregación, inicia con la definición de este tipo de acto: “1. El fraccionamiento de una finca consiste en la segregación de uno o varios lotes. La división material se considera un fraccionamiento en el que no queda resto reservado.”

Para el caso de la donación, que se realizaría en la misma escritura pública, nos fundamentamos en el Código Civil (1887), artículos del 1393 al 1408, y en este caso también es posible que la aceptación de la donación se realice en el mismo acto, en la misma escritura, conforme lo establece el artículo 1399 del mismo marco normativo:

ARTÍCULO 1399.- La aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura.

Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador.

En la misma Guía de Calificación, corresponde al apartado N° II Donación, en el que se describe claramente todo lo necesario para incluir este acto en la escritura.

Por lo demás lo que resta es presentar la inscripción ante el Registro Público, basándonos inicialmente en el artículo 450 del Código Civil (1887): “**ARTÍCULO 450.-** Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.”

Y con los procedimientos descritos en el Reglamento del Registro Público, principalmente a partir del artículo 34, que es Capítulo II, De la Calificación e Inscripción de los documentos sujetos a Registro.

Análisis y Argumentación

Lo que se nos presenta es el caso del señor Ernesto Carranza Villaplana, que acude a nuestras oficinas con el propósito de segregar su finca en 3 lotes, 2 de dos mil metros cada uno y otro de 4 mil metros. En ese momento se inicia la labor del notario, con lo que se denomina los trabajos preescriturarios, en su primera fase, la **fase asesora**. Esta fase, como ya lo vimos, esta concretamente establecida en el marco normativo, del que ya hicimos referencia.

Es clave para el desarrollo de todo el trabajo posterior, pues es en este momento en el que el notario valora la voluntad del solicitante dentro del marco jurídico vigente y la ajusta a este. En este momento el notario debe aclarar a la persona si su voluntad es posible y como se realizaría correctamente y en el orden debido, y de la anuencia de esa persona depende que siga adelante el trabajo o que no sea aceptado. En los actos que continúan y que se refieren al análisis que realiza el notario sobre las identidades de los eventuales comparecientes, así como de los documentos oficiales que respaldan la solicitud hecha, depende también que el notario acepte o no la demanda que se le realiza.

Se inicia entonces por explicarle al solicitante en qué consiste la figura de la segregación, bajo la premisa que nos ofrece la legislación, tanto el Código Civil, el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones y la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario; y lo que la doctrina nos ha dicho al respecto, en el sentido de que el concepto de segregación consiste en separar una parte de una finca madre, creándose una nueva finca con una nueva matrícula y quedando el resto de la antigua en el mismo folio. Y que esa es la mecánica de cómo se realiza lo que él pretende, pues al momento en que separamos dos partes de 2 mil metros cuadrados cada una y las convertimos en fincas independientes, el resto que quedaría es de 4 mil metros tal y como lo desea y bajo el mismo folio y propietario, es como si a la finca madre original, se le separaran dos partes, pero la madre permanece de la misma forma, ello provoca el efecto de partir la finca en tres lotes, como él originalmente lo expuso. Y que a esto se le conoce como segregación en cabeza de dueño.

Seguido se realiza con el cliente un análisis sobre el valor de sus terrenos, se le manifiesta que después de unas breves llamadas a corredores de bienes raíces de la zona, se determinó que la diferencia de valor de una propiedad que tiene frente a calle principal, a otra que no lo tiene, puede variar entre \$10 y \$30, por lo tanto si existe la posibilidad que los planos se diseñen con la misma medida solicitada pero todos con frente a calle principal, el valor de todos los terrenos se conservaría de una mejor forma y se cumpliría lo que él desea, iniciativa que contó con la anuencia del cliente.

El siguiente paso, conforme a su voluntad es donar las dos fincas segregadas a sus dos hijos mayores, Francisco y Esmeralda Carranza Bermúdez. Ello, que depende únicamente del *Animus Donandi* de su persona, es un acto de completa y absoluta liberalidad y unilateral, sólo depende de él y que ese acto no cuenta con mayor dificultad, se le advierte que es irrevocable, sólo en caso de ingratitud y se le explica en que consiste ese término. No obstante, por definirse como un contrato *inter vivos*, es importante que sus dos hijos se hagan presentes en el mismo acto con el fin de que acepten la donación, que de otra forma y aunque en el marco de la legalidad, tienen un año para aceptarla, artículo 1399 del Código Civil (1887), se elevaría el costo de su voluntad, así que es importante que se encuentren presentes.

ARTÍCULO 1399.- La aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura.

Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador.

Luego de que el señor Carranza aceptara los términos conversados y que con el resto de los estudios preescriturarios, incluyendo la comprobación del estado de los planos generados, también se verifica, mediante la observación y conversación con las partes, su capacidad volitiva y de actuar de los comparecientes; así las cosas, este notario se encuentra conforme en aceptar el trabajo, se continuará con la **fase redactora**.

En ella vamos en primera instancia a estructurar cual será el orden de la escritura, en la que conforme a lo que establece el Código Notarial, principalmente en las disposiciones sobre el

Ejercicio de la Función Notarial, título II capítulo II y el título III capítulo I, todo lo correspondiente al uso y manejo de los Protocolos, así como lo dispuesto con referencia a los documentos notariales y lo que establecen los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial.

Se planea iniciar como normalmente se hace, con la parte introductoria de la escritura, en donde se presenta al notario y al compareciente, que para el caso de la segregación será don Ernesto Carranza Villaplana, el caso de Francisco Carranza Bermúdez y Esmeralda Carranza Bermúdez, se decidió, para una mayor claridad en la escritura, mencionarlos como comparecientes a la hora de establecer el acto de donación.

De seguido se expone que el primero es propietario y se identifica la propiedad correspondiente. Seguidamente se expresa su voluntad, la cual se refiere al deseo de segregar la propiedad principal en dos lotes que pasan a ser debidamente descritos y luego se describe tal y como lo establece la Guía de Calificación (2022), el resto de finca que permanece en la misma situación de folio y propiedad.

Seguidamente se realiza la segregación o separación de las dos fincas, de la finca madre. La construcción existente quedará en el resto de finca, pues esta porción pertenecerá a don Ernesto, como originalmente se ubicaba.

No es necesario describir la propiedad principal previo a la segregación según lo establece la misma Guía en el punto cinco del apartado de fraccionamientos:

5. Cuando quede un resto del inmueble, debe darse su descripción completa en forma posterior a las segregaciones efectuadas. No es requisito registral describir un inmueble previo a su segregación, ya que el fraccionamiento en sí mismo, produce una mutación en las características del inmueble. (Art. 460, inc. 1, del Código Civil, art. 88 Código Notarial y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

Para los fraccionamientos se hace necesario mencionar el plano de cada uno no así con el plano del resto de finca como también lo menciona la misma Guía (2022) en el punto seis:

6. No se requerirá plano en los restos de finca cuando se segrega lote; bastará el de los fraccionamientos, salvo que se pretenda efectuar algún movimiento posterior al resto, que no sea la modificación de proporciones de los copropietarios, la rectificación de la naturaleza y/o linderos del resto (en virtud de la segregación efectuada) o la imposición de una servidumbre de paso en contra del resto, debiendo en este último supuesto, constar plano catastrado en las fincas que sean fundo dominante.

Como un segundo punto de la escritura, y en el mismo acto, se señala el ánimo de donación de las dos fincas que se segregaron a favor de los hijos de don Ernesto, Francisco y Esmeralda, lo importante de ello es que en ese mismo momento ellos van a aceptar esa donación, cerrando de manera completa, toda la voluntad inicial del propietario de la finca original. Esto se realiza, en la misma escritura, de común acuerdo, con el fin de ahorrar algunos recursos cartularios y profesionales. La descripción detallada de las fincas y la mención de los planos catastrados, fue ampliamente descrita en la parte de la segregación en la misma escritura. Por otro lado el acto de donación por su propia naturaleza es gratuito, así que no tiene estimación; lo que sí es importante, es la anotación del valor fiscal de las fincas, pero como ambas son similares, van a tener el mismo valor, así que se menciona en una sola frase al final de las dos donaciones y no en cada una por aparte como lo indica la Guía. En este punto también se le comenta a los interesados que es importante declarar un valor lo más cercano a la realidad, que aunque sea alto, con ello se evitarán obstáculos y dificultades futuras con sus propiedades.

De esta manera con la firma final del notario en ambas escrituras finaliza la **fase legitimadora** del trabajo, con lo que se le da legitimidad y validez a todo lo realizado.

Se concentraría la labor, ahora, en los actos postescriturarios, como lo es la inscripción de la escritura de segregación y donación, conforme la establece el Reglamento del Registro Público.

Instrumentos Notariales



PROCOLO
3 480 019 B1

No.035



¿?400*08:¿¿09:¿

1	NÚMERO CUARENTA Y SIETE. Ante mí Rodney Zúñiga Guzmán , Notario
2	Público, con oficina abierta en la ciudad de Alajuela, Urbanización Baviera,
3	segunda entrada, tercer apartamento a mano izquierda, número C-siete,
4	comparece el señor: ERNESTO CARRANZA VILLAPLANA , mayor de edad,
5	viudo, empresario, vecino de Guanacaste, Cantón Liberia, Distrito Liberia,
6	Barrio Corazón de Jesús, doscientos metros al sur de PALÍ, quien porta y exhibe
7	la cédula de identidad número cinco cero cuatro cero ocho cero cuatro cinco cinco,
8	y manifiesta: PRIMERO: que es propietario de la finca con casa de habitación
9	ubicada en Liberia, Guanacaste inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble
10	bajo el sistema de folio real matrícula cinco-uno nueve nueve ocho cero cero
11	cinco cuatro-cero cero cero, libre de anotaciones y gravámenes; SEGUNDO:
12	SEGREGACIÓN. Que de la finca antes mencionada se proceda a segregar y se
13	adjudique al compareciente, dos fincas diferentes y queda un resto de finca;
14	TERCERO: que la primera finca se ubica en Guanacaste, Cantón Liberia,
15	Distrito Liberia, Barrio Corazón de Jesús, doscientos metros sur y veinticinco
16	metros este de PALÍ; terreno para construir y que linda al este con Ernesto
17	Carranza Villaplana, al oeste con Ernesto Carranza Villaplana; al norte con calle
18	pública y al sur con Gerardo Betancourt Canales, y mide dos mil metros
19	cuadrados con plano catastrado número cinco-uno cinco dos dos cinco seis-dos
20	cero dos cero; CUARTO: que la segunda finca se ubica en Guanacaste, Cantón
21	Liberia, Distrito Liberia, Barrio Corazón de Jesús, doscientos metros sur de
22	PALÍ; terreno para construir y linda al este con Ernesto Carranza Villaplana, al
23	oeste con calle pública, al norte con calle pública y al sur con Gerardo
24	Betancourt Canales, y mide dos mil metros cuadrados con plano catastrado
25	número cinco-uno cinco dos dos siete nueve-dos cero dos cero. El suscrito
26	Notario da fe de que los referidos planos están debidamente catastrados y
27	visados por la Municipalidad de Liberia, copias de ellos conservo en mi archivo
28	de referencias. Así mismo, doy fe de que la descripción dada de cada finca
29	segregada se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado. Para efectos
30	fiscales el valor de cada segregación es de veinticinco millones de colones;

1 **QUINTO:** por consiguiente, la nueva descripción del resto de la finca, queda así:
2 terreno construido y de solar, ubicado en Guanacaste, Cantón Liberia, Distrito
3 Liberia, Barrio Corazón de Jesús, doscientos metros sur y sesenta metros este
4 del PALÍ, mide cuatro mil metros cuadrados y linda al este con Ninfa Reyes
5 Mendoza, al oeste con Eduardo Carranza Villaplana, al norte con calle pública
6 y al sur con Gerardo Betancourt Canales; **SEXTO: DONACIÓN.** Agrega el señor
7 **CARRANZA VILLAPLANA**, dueño de las fincas segregadas, que en este mismo
8 acto dona la primera finca segregada, a la señora **ESMERALDA CARRANZA**
9 **BERMÚDEZ**, hija, mayor de edad, casada, agricultora, vecina de Guanacaste,
10 Cantón Liberia, Distrito Liberia, veinticinco metros oeste del Hospital Edgardo
11 Baltodano Briceño, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero
12 uno siete ocho cero nueve dos cuatro, quien también comparece ante esta
13 notaría, y que manifiesta aceptar la donación, libre de gravámenes hipotecarios
14 y al día en el pago de impuestos nacionales y municipales; **SÉTIMO:** prosigue el
15 señor **CARRANZA VILLAPLANA**, diciendo que dona la segunda finca segregada
16 al señor **FRANCISCO ANTONIO CARRANZA BERMÚDEZ**, hijo, mayor de edad,
17 casado, empresario, vecino de Carrillos Bajo de Poás, Alajuela, ciento cincuenta
18 metros norte del Bar el Gavilán Alegre, quien porta y exhibe la cédula de
19 identidad número dos cero cuatro dos siete cero ocho tres cuatro, quien también
20 comparece ante esta notaría, y que manifiesta aceptar la donación, libre de
21 gravámenes hipotecarios y al día en el pago de impuestos nacionales y
22 municipales. Ambas donaciones se estiman en un valor de veinticinco millones
23 de colones, cada una, y el resto de finca en cincuenta millones de colones, para
24 efectos fiscales. Una copia del informe literal de la finca original, los planos de
25 los fraccionamientos y sus visados correspondientes, guardo en mi archivo de
26 referencias. Yo, el Notario, advertí a los comparecientes del valor y trascendencia
27 legal de sus estipulaciones. Expido un primer testimonio para los
28 comparecientes. ES TODO. Leído lo escrito a los comparecientes, resultó
29 conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Alajuela a las catorce
30 horas y veinte minutos del diecinueve de agosto de dos mil veintitrés.





PROCOLO
3 480 019 B1



1740000801090

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

Índice de instrumentos autorizados por el Notario(a) **Rodney Zúñiga Guzmán** de la **Segunda**
Quincena del mes de **Agosto** del **2023**

Tomo	Folio Inicial	Folio Final	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes
25	35-F	36-F	47	19/08/2023	14:20	Segregación y Donación	ERNESTO CARRANZA VILLAPLANA; ESMERALDA CARRANZA VILLAPLANA; FRANCISCO ANTONIO CARRANZA VILLAPLANA.
Última línea							

San José, 30 de agosto de 2023

Rodney Zúñiga Guzmán
Carné 31584
rodney.zuniga@abogados.or.cr

Esmeralda Carranza Bermúdez ;Francisco Antonio Carranza Bermúdez ;Ernesto Carranza Villaplana ;

Escritura otorgada en Alajuela a las catorce horas con veinteminutos del diecinuevede agosto del dos mil veintitres

Notario: Rodney Zúñiga Guzmán



NÚMERO CUARENTA Y SIETE. Ante mí Rodney Zúñiga Guzmán, Notario Público, con oficina abierta en la ciudad de Alajuela, Urbanización Baviera, segunda entrada, tercer apartamento a mano izquierda, número C-siete, comparece el señor: **ERNESTO CARRANZA VILLAPLANA**, mayor de edad, viudo, empresario, vecino de Guanacaste, Cantón Liberia, Distrito Liberia, Barrio Corazón de Jesús, doscientos metros al sur de PALÍ, quien porta y exhibe la cédula de identidad número cinco cero cuatro cero ocho cero cuatro cinco cinco, y manifiesta: **PRIMERO:** que es propietario de la finca con casa de habitación ubicada en Liberia, Guanacaste inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo el sistema de folio real matrícula cinco-uno nueve nueve ocho cero cero cinco cuatro-cero cero cero, libre de anotaciones y gravámenes; **SEGUNDO: SEGREGACIÓN.** Que de la finca antes mencionada se proceda a segregar y se adjudique al compareciente, dos fincas diferentes y queda un resto de finca; **TERCERO:** que la primera finca se ubica en Guanacaste, Cantón Liberia, Distrito Liberia, Barrio Corazón de Jesús, doscientos metros sur y veinticinco metros este de PALÍ; terreno para construir y que linda al este con Ernesto Carranza Villaplana, al oeste con Ernesto Carranza Villaplana; al norte con calle pública y al sur con Gerardo Betancourt Canales, y mide dos mil metros cuadrados con plano catastrado número cinco-uno cinco dos dos cinco seis-dos cero dos cero; **CUARTO:** que la segunda finca se ubica en Guanacaste, Cantón Liberia, Distrito Liberia, Barrio Corazón de Jesús, doscientos metros sur de PALÍ; terreno para construir y linda al este con Ernesto Carranza Villaplana, al oeste con calle pública, al norte con calle pública y al sur con Gerardo Betancourt Canales, y mide dos mil metros cuadrados con plano catastrado número cinco-uno cinco dos dos siete nueve-dos cero dos cero. El suscrito Notario da fe de que los referidos planos están debidamente catastrados y visados por la Municipalidad de Liberia, copias de ellos conservo en mi archivo de referencias. Así mismo, doy fe de que la descripción dada de cada finca segregada se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado. Para efectos fiscales el valor de cada segregación es de veinticinco millones de colones; **QUINTO:** por consiguiente, la nueva descripción del resto de la finca, queda así: terreno construido y de solar, ubicado en Guanacaste, Cantón Liberia, Distrito Liberia, Barrio Corazón de Jesús, doscientos metros sur y

sesenta metros este del PALÍ, mide cuatro mil metros cuadrados y linda al este con Ninfa Reyes Mendoza, al oeste con Eduardo Carranza Villaplana, al norte con calle pública y al sur con Gerardo Betancourt Canales; **SEXTO: DONACIÓN.** Agrega el señor **CARRANZA VILLAPLANA**, dueño de las fincas segregadas, que en este mismo acto dona la primera finca segregada, a la señora **ESMERALDA CARRANZA BERMÚDEZ**, hija, mayor de edad, casada, agricultora, vecina de Guanacaste, Cantón Liberia, Distrito Liberia, veinticinco metros oeste del Hospital Edgardo Baltodano Briceño, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero uno siete ocho cero nueve dos cuatro, quien también comparece ante esta notaría, y que manifiesta aceptar la donación, libre de gravámenes hipotecarios y al día en el pago de impuestos nacionales y municipales; **SÉTIMO:** prosigue el señor **CARRANZA VILLAPLANA**, diciendo que dona la segunda finca segregada al señor **FRANCISCO ANTONIO CARRANZA BERMÚDEZ**, hijo, mayor de edad, casado, empresario, vecino de Carrillos Bajo de Poás, Alajuela, ciento cincuenta metros norte del Bar el Gavilán Alegre, quien porta y exhibe la cédula de identidad número dos cero cuatro dos siete cero ocho tres cuatro, quien también comparece ante esta notaría, y que manifiesta aceptar la donación, libre de gravámenes hipotecarios y al día en el pago de impuestos nacionales y municipales. Ambas donaciones se estiman en un valor de veinticinco millones de colones, cada una, y el resto de finca en cincuenta millones de colones, para efectos fiscales. Una copia del informe literal de la finca original, los planos de los fraccionamientos y sus visados correspondientes, guardo en mi archivo de referencias. Yo, el Notario, advertí a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus estipulaciones. Expido un primer testimonio para los comparecientes. ES TODO. Leído lo escrito a los comparecientes, resultó conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Alajuela a las catorce horas y veinte minutos del diecinueve de agosto de dos mil veintitrés. Ernesto Carranza Villaplana (Ilegible), Francisco Antonio Carranza Bermúdez (Ilegible), Esmeralda Carranza Bermúdez (Ilegible), Rodney Zúñiga Guzmán (Ilegible). Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número cincuenta. la cual se encuentra visible al folio treinta y cinco frente y vuelto y treinta y seis frente del tomo veinticinco del protocolo del suscrito Notario Público. La expido como primer testimonio a la hora de otorgar la escritura matriz.



REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

2 0427 0834



Nombre: FRANCISCO ANTONIO
1º Apellido: CARRANZA
2º Apellido: BERMÚDEZ

Número de Cédula: 2 0427 0834
Fecha de Nacimiento: 22 06 1984
Domicilio Electoral: CARRILLOS POÁS
Lugar de Nac.: **HOS** PITAL SAN RAFAEL DE ALAJUELA
Vencimiento: **18 0 8 2028** Sexo: **M**



6746449

REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1 0178 0924



Nombre: ESMERALDA
1º Apellido: CARRANZA
2º Apellido: BERMÚDEZ

Número de Cédula: 1 0178 0924
Fecha de Nacimiento: 19 03 1982
Domicilio Electoral: LIBERIA LIBERIA
Lugar de Nac.: **HOS** PITAL MÉXICO SAN JOSÉ
Vencimiento: **18 0 7 2026** Sexo: **F**



6746449

REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

5 0408 455



Nombre: ERNESTO
1º Apellido: CARRANZA
2º Apellido: VILLAPLANA

Número de Cédula: **5 0408 0455**
Fecha de Nacimiento: **09 10 1958**
Domicilio Electoral: **LIBERIA LIBERIA**
Lugar de Nac.: **HOS PITAL ENRIQUE BALTODANO LIBERIA**
Vencimiento: **18 09 2024** Sexo: **M**



6746449

27/8/23, 14:34

servicioselectorales.tse.go.cr/cho/detalle_nacimiento_imp.aspx

27/8/2023
14:33[← Regresar](#)

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

Número de Cédula:	504080455
Nombre:	ERNESTO
Primer Apellido:	CARRANZA
Segundo Apellido:	VILLAPLANA
Conocido/a Como:	
Fecha de Nacimiento:	09/10/1958
Lugar de Nacimiento:	LIBERIA LIBERIA GUANACASTE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	VIUDO
Hijo/a de:	WILFRIDO CARRANZA BARQUERO
Y:	YAMILETH VILLAPLANA VALERIO
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal:	NO

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

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

27/8/23, 14:34

servicioselectorales.tse.go.cr/cho/detalle_nacimiento_imp.aspx

27/8/2023
14:33

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO

Número de Cédula:	1 0178 0924
Nombre:	ESMERALDA
Primer Apellido:	CARRANZA
Segundo Apellido:	BERMÚDEZ
Conocido/a Como:	
Fecha de Nacimiento:	19/03/1982
Lugar de Nacimiento:	URUCA CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	CASADA
Hijo/a de:	ERNESTO CARRANZA VILLAPLANA
Y:	CARMEN BERMÚDEZ VALERIO
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal:	NO

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

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

27/8/23, 14:34

servicioselectorales.tse.go.cr/cho/detalle_nacimiento_imp.aspx

27/8/2023
14:33

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

[← Regresar](#)

Número de Cédula:	2 0427 0834
Nombre:	FRANCISCO ANTONIO
Primer Apellido:	CARRANZA
Segundo Apellido:	BERMÚDEZ
Conocido/a Como:	
Fecha de Nacimiento:	22/06/1984
Lugar de Nacimiento:	CENTRO CENTRAL ALAUUELA
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	CASADO
Hijo/a de:	ERNESTO CARRANZA VILLAPLANA
Y:	CARMEN BERMÚDEZ VALERIO
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal:	NO

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

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

27/8/23, 10:48

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 020187-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 020187 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CONSTRUIDO Y SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIBERIA CANTON 1-LIBERIA DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : CALLE PÚBLICA CON UN FRENTE A ESTA DE 102 M 26 CM

SUR : GERARDO BETANCOURT CANALES

ESTE : NINFA REYES MENDOZA

OESTE : CALLE PÚBLICA CON UN FRENTE A ESTA DE 71 M 88 CM

MIDE: OCHO MIL METROS CUADRADOS
PLANO: 5-2000296-2000

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00075413 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 100,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ENRIQUE CARRANZA VILLAPLANA

CEDULA DE IDENTIDAD: 5 0408 0455

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00468120-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-OCT-2015

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

Emitido el 15-08-2023 a las 10:47 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL
 INSCRIPCIÓN No:
6-2005296-2010
 Fecha: 06/11/2018 10:13:09
 Registrador: ROSA MARIA MADRIGAL ABARCA
 B307A61FAA7E88779AAC87DAD451740B

Catastro Nacional
 2018-876 -C
 05/11/20 10:06:24
 Reingreso por Apelación

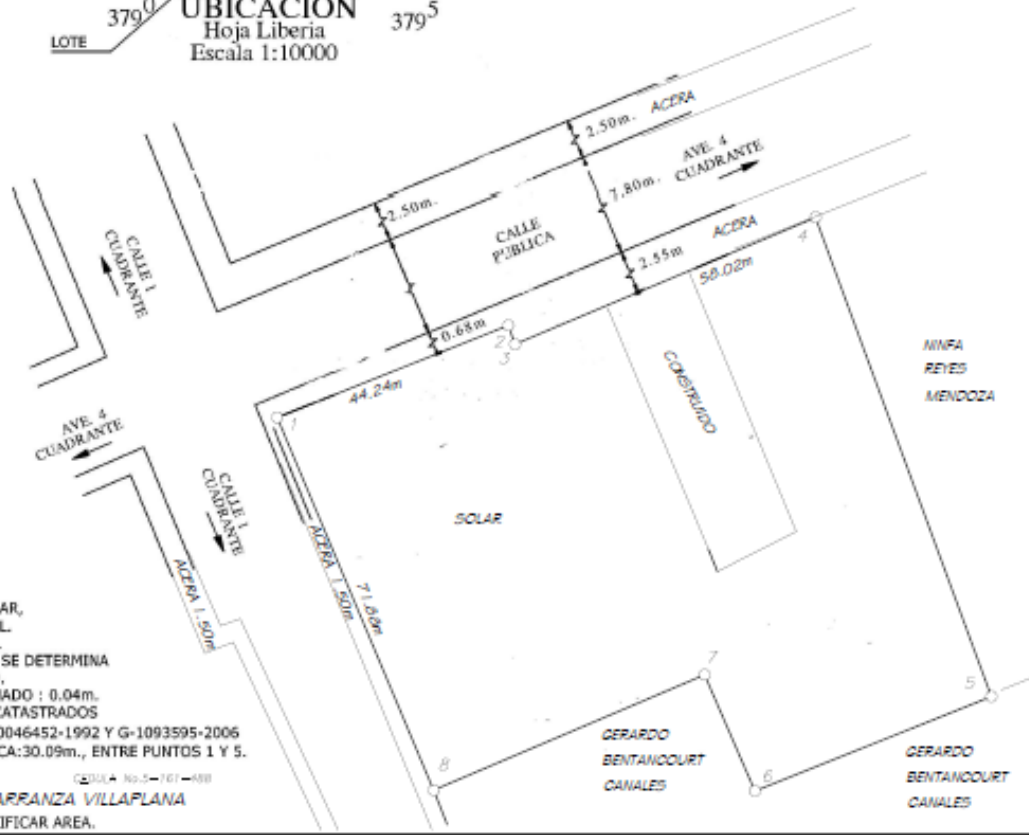


Contrato 808449
Fecha 02/11/20
Sellado CFIA

ENTERO BANCARIO No. 0269013709



LINEA	AZIMUT	DIST.(m)
1 - 2	88	17
2 - 3	160	16
3 - 4	87	57
4 - 5	159	51
5 - 6	248	13
6 - 7	338	34
7 - 8	248	57
8 - 1	337	12



NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR,
 CON ESTACION TOTAL.
 POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
 POR METODO USADO.
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.04m.
 MODIFICA A PLANO CATASTRADOS
 G-1093594-2006, G-0046452-1992 Y G-1093595-2006
 FRENTE CALLE PUBLICA:30.09m., ENTRE PUNTOS 1 Y 5.
 PROPIEDAD DE: ERNESTO CARRANZA VILLAPLANA
 PARA REUNIR Y RECTIFICAR AREA.

FOLIO REAL 5 020187-000AREA SEGUN REGISTRO: m2	AREA 8000 m.2	NOTA: ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITA LA REUNION RESPECTIVA EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
FOLIO REAL 5 023179-000AREA SEGUN REGISTRO: m2	PROTOCOLO TOMO 19980	
FOLIO REAL 5 220445-000AREA SEGUN REGISTRO: m2	FOLIO 054	
	ESCALA 1 : 750	SITUADO EN LIBERIA DISTRITO 01 LIBERIA CANTON 01 LIBERIA PROVINCIA 05 GUANACASTE
MOISES MARTIN SIERRA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.	FECHA JUNIO 2018	

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL
 INSCRIPCIÓN No:
5-152256-2020
 Fecha : 06/11/2018 10:13:09
 Registrador: ROSA MARIA MADRIGAL ABARCA
 B307A61FAA7E89779AC9DAD461740B

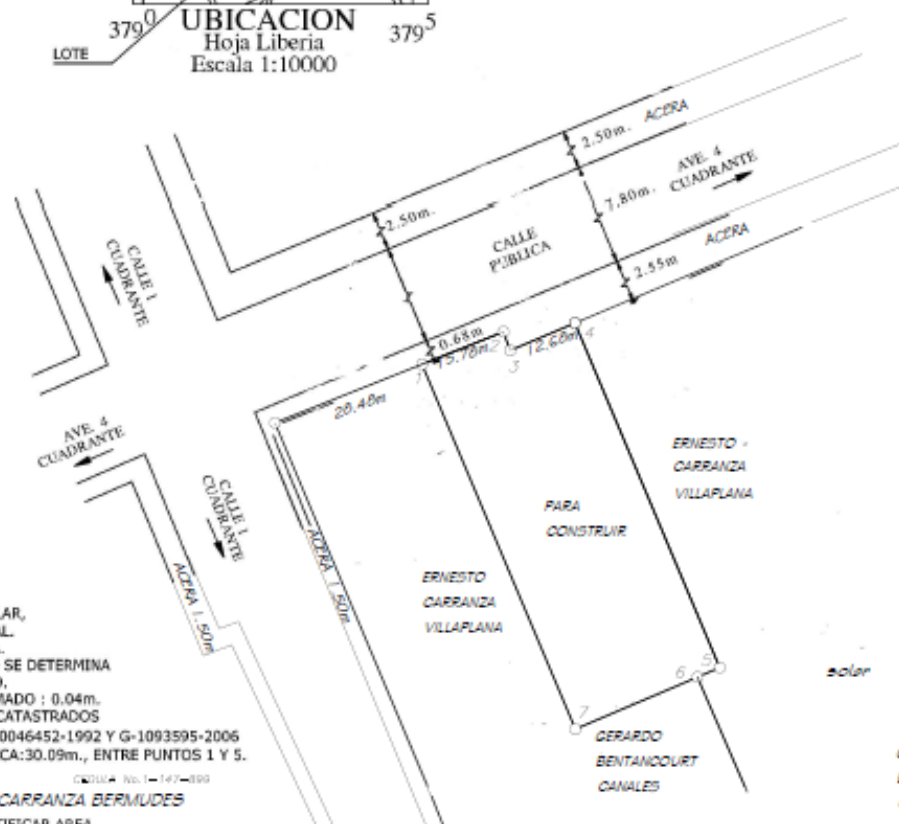
Catastro Nacional
2020-876 -C
 05/11/20 10:06:24
 Reingreso por Apelación

cfia
 Contrato 808449
 Fecha 02/11/20
 Sellado CFIA

ENTERO BANCARIO No. 0269013709



LÍNEA	AZIMUT	DIST.(m)	
		m	cm
1 - 2	88	17	13
2 - 3	160	16	3
3 - 4	87	07	12
4 - 5	157	12	67
5 - 6	246	50	4
6 - 7	246	57	23
7 - 1	337	12	71



NOTAS :
 LEVANTAMIENTO POLAR,
 CON ESTACION TOTAL.
 POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
 POR METODO USADO.
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.04m.
 MODIFICA A PLANO CATASTRADOS
 G-1093594-2006, G-0046452-1992 Y G-1093595-2006
 FRENTE CALLE PUBLICA:30.09m., ENTRE PUNTOS 1 Y 5.
 PROPIETARIO DE: ESMERALDA CARRANZA BERMUDES
 PARA REUNIR Y RECTIFICAR AREA.

FOLIO REAL 5 020187-000AREA SEGUN REGISTRO: m2	AREA 2000 m.2	NOTA: ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITA LA REUNION RESPECTIVA EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
FOLIO REAL 5 023179-000AREA SEGUN REGISTRO: m2	PROTOCOLO TOMO 19980 FOLIO 054	
FOLIO REAL 5 220445-000AREA SEGUN REGISTRO: m2	SITUADO EN LIBERIA DISTRITO 01 LIBERIA CANTON 01 LIBERIA PROVINCIA 05 GUANACASTE	
	ESCALA 1 : 750	
MOISES MARTIN SIERRA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.	FECHA JUNIO 2018	

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
 INSCRIPCIÓN No:
6-152256-2020
 Fecha: 06/11/2018 10:13:08
 Registrador: ROSA MARÍA MADRIGAL ABARCA
 B307401FAA7E88779AC97DAD451740B

Catastro Nacional
 2020 -876 -C
 05/11/20 10:06:24
 Reingreso por Apelación

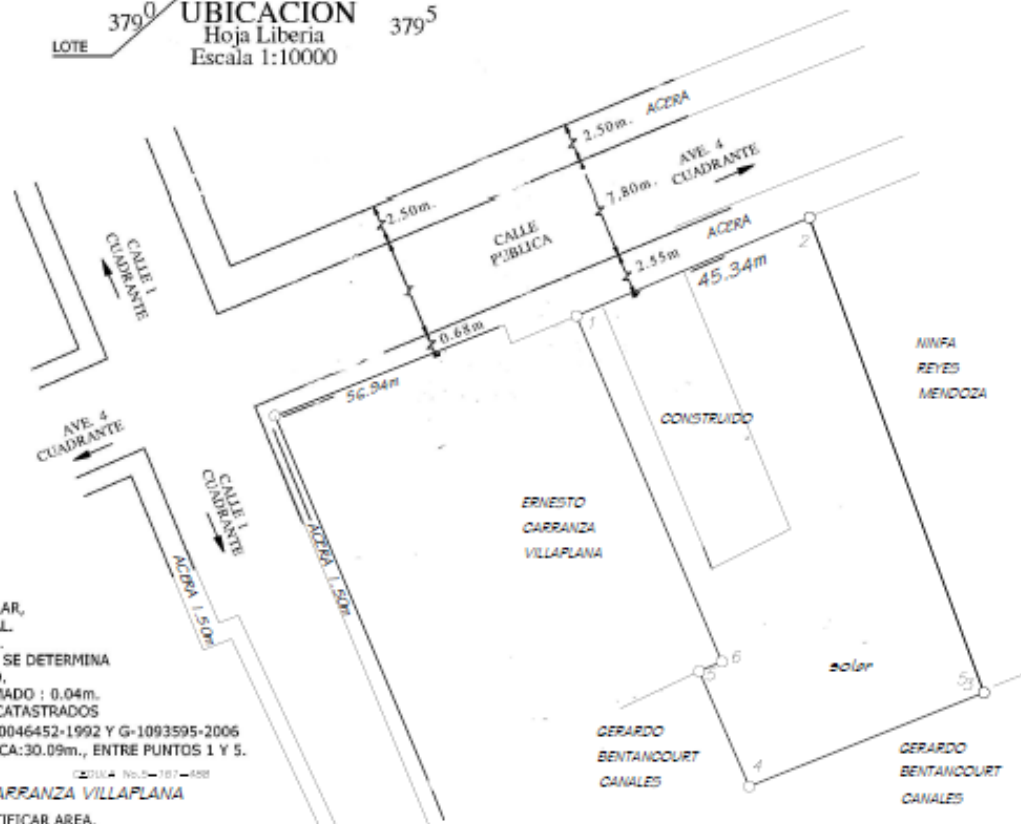


Contrato 808449
Fecha 02/11/20
Sellado CFIA

ENTERO BANCARIO No. 0269013709



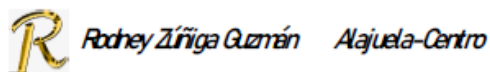
LINEA	AZIMUT	DIST.(m)
1 - 2	67	45.34
2 - 3	129	80.73
3 - 4	248	45.29
4 - 5	336	22.51
5 - 6	66	4.37
6 - 1	337	67.25



NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR,
 CON ESTACION TOTAL.
 POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
 POR METODO USADO.
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.04m.
 MODIFICA A PLANO CATASTRADOS
 G-1093594-2006, G-0046452-1992 Y G-1093595-2006
 FRENTE CALLE PUBLICA:30.09m., ENTRE PUNTOS 1 Y 5.
 PROPIETARIO: ERNESTO CARRANZA VILLAPLANA
 PARA REUNIR Y RECTIFICAR AREA.

FOLIO REAL 5 020187-000.....AREA SEGUN REGISTRO:	m2	AREA 4000 m.2	NOTA: ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITA LA REUNION RESPECTIVA EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
FOLIO REAL 5 023179-000.....AREA SEGUN REGISTRO:	m2		
FOLIO REAL 5 220445-000.....AREA SEGUN REGISTRO:	m2		
ESCALA 1 :		SITUADO EN LIBERIA DISTRITO 01 LIBERIA CANTON 01 LIBERIA PROVINCIA 05 GUANACASTE	
FECHA JUNIO 2018			

MOISES MARTIN SIERRA
 TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.



Notario Público-Tel. 6040-8324
Carné 28135-Urbanización Baviera Casa C-7

FACTURA

FACTURA N° 000856
FECHA: 28/08/2023

PARA:

ERNESTO CARRANZA VILLAPLANA
CÉDULA 504080455

Notario Rodney Zúñiga Guzmán
Alajuela, centro. Baviera Casa C7
6040-8324

COMENTARIOS O INSTRUCCIONES ESPECIALES:

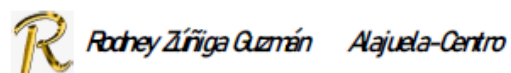
FACTURA POR SEGREGACIÓN EN CABEZA DE DUEÑO

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	PRECIO POR UNIDAD	TOTAL
1	HONORARIOS PROFESIONALES	294,68.,50	294,68.,50
	IVA	38.309,38	38.309,38
	TOTAL HONORARIOS		₡ 332.996,87
		TOTAL A PAGAR	₡ 352.141,87

Hacer todos las transferencias y cheques pagaderos a RODNEY ZÚÑIGA GUZMÁN.

Si tiene alguna pregunta relacionada con esta factura, le rogamos que se ponga en contacto con: RODNEY ZÚÑIGA GUZMÁN a las 6040-8324 o rodney.zuniga@abogados.or.cr

¡GRACIAS!



Notario Público-Tel. 6040-8324
Carné 28135-Urbanización Baviera Casa C-7

FACTURA

FACTURA N° 000857
FECHA: 28/08/2023

PARA:

ERNESTO CARRANZA VILLAPLANA
CÉDULA 504080455

Notario Rodney Zúñiga Guzmán
Alajuela, centro. Baviera Casa C7
6040-8324

COMENTARIOS O INSTRUCCIONES ESPECIALES:

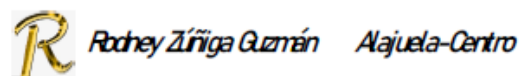
FACTURA POR DONACIÓN DE FINCA A ESMERALDA CARRANZA

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	PRECIO POR UNIDAD	TOTAL
1	HONORARIOS PROFESIONALES	408.750,00	408.750,00
	IVA	53.137,50	53.137,50
	TOTAL HONORARIOS		₡ 461.887,50
		TOTAL A PAGAR	₡ 1.055.532,50

Hacer todas las transferencias y los cheques pagaderos a RODNEY ZÚÑIGA GUZMÁN.

Si tiene alguna pregunta relacionada con esta factura, le rogamos que se ponga en contacto con: RODNEY ZÚÑIGA GUZMÁN a las 6040-8324 o rodney.zuniga@abogados.or.cr

¡GRACIAS!



Notario Público-Tel. 6040-8324
Carré 28135-Urbanización Baviera Casa C-7

FACTURA

FACTURA Nº 000858
FECHA: 28/08/2023

PARA:

ERNESTO CARRANZA VILLAPLANA
CÉDULA 504080455

Notario Rodney Zúñiga Guzmán
Alajuela, centro. Baviera Casa C7
6040-8324

COMENTARIOS O INSTRUCCIONES ESPECIALES:

FACTURA POR DONACIÓN DE FINCA A FRANCISCO CARRANZA

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	PRECIO POR UNIDAD	TOTAL
1	HONORARIOS PROFESIONALES	408.750,00	408.750,00
	IVA	53.137,50	53.137,50
	TOTAL HONORARIOS		₡ 461.887,50
		TOTAL A PAGAR	₡ 1.055.532,50

Hacer todas las transferencias y los cheques pagaderos a RODNEY ZÚÑIGA GUZMÁN.

Si tiene alguna pregunta relacionada con esta factura, le rogamos que se ponga en contacto con: RODNEY ZÚÑIGA GUZMÁN a las 6040-8324 o rodney.zuniga@abogados.or.cr

¡GRACIAS!

COPIA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS



PROTOCOLO
3 480 019 B1


No 035




COPIA
[Handwritten signature]

~~NOTARIO~~

1	NÚMERO CUARENTA Y SIETE. Ante mí Rodney Zúñiga Guzmán , Notario
2	Público, con oficina abierta en la ciudad de Alajuela, Urbanización Baviera,
3	segunda entrada, tercer apartamento a mano izquierda, número C-siete,
4	comparece el señor: ERNESTO CARRANZA VILLAPLANA , mayor de edad,
5	viudo, empresario, vecino de Guanacaste, Cantón Liberia, Distrito Liberia,
6	Barrio Corazón de Jesús, doscientos metros al sur de PALÍ, quien porta y exhibe
7	la cédula de identidad número cinco cero cuatro cero ocho cero cuatro cinco cinco,
8	y manifiesta: PRIMERO: que es propietario de la finca con casa de habitación
9	ubicada en Liberia, Guanacaste inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble
10	bajo el sistema de folio real matrícula cinco-uno nueve nueve ocho cero cero
11	cinco cuatro-cero cero cero, libre de anotaciones y gravámenes; SEGUNDO:
12	SEGREGACIÓN. Que de la finca antes mencionada se proceda a segregar y se
13	adjudique al compareciente, dos fincas diferentes y queda un resto de finca;
14	TERCERO: que la primera finca se ubica en Guanacaste, Cantón Liberia,
15	Distrito Liberia, Barrio Corazón de Jesús, doscientos metros sur y veinticinco
16	metros este de PALÍ; terreno para construir y que linda al este con Ernesto
17	Carranza Villaplana, al oeste con Ernesto Carranza Villaplana; al norte con calle
18	pública y al sur con Gerardo Betancourt Canales, y mide dos mil metros
19	cuadrados con plano catastrado número cinco-uno cinco dos dos cinco seis-dos
20	cero dos cero; CUARTO: que la segunda finca se ubica en Guanacaste, Cantón
21	Liberia, Distrito Liberia, Barrio Corazón de Jesús, doscientos metros sur de
22	PALÍ; terreno para construir y linda al este con Ernesto Carranza Villaplana, al
23	oeste con calle pública, al norte con calle pública y al sur con Gerardo
24	Betancourt Canales, y mide dos mil metros cuadrados con plano catastrado
25	número cinco-uno cinco dos dos siete nueve-dos cero dos cero. El suscrito
26	Notario da fe de que los referidos planos están debidamente catastrados y
27	visados por la Municipalidad de Liberia, copias de ellos conservo en mi archivo
28	de referencias. Así mismo, doy fe de que la descripción dada de cada finca
29	segregada se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado. Para efectos
30	fiscales el valor de cada segregación es de veinticinco millones de colones;

COPIA


1 **QUINTO:** por consiguiente, la nueva descripción del resto de la finca, queda así:
2 terreno construido y de solar, ubicado en Guanacaste, Cantón Liberia, Distrito
3 Liberia, Barrio Corazón de Jesús, doscientos metros sur y sesenta metros este
4 del PALÍ, mide cuatro mil metros cuadrados y linda al este con Ninla Reyes
5 Mendoza, al oeste con Eduardo Carranza Villaplana, al norte con calle pública
6 y al sur con Gerardo Betancourt Canales; **SEXTO: DONACIÓN.** Agrega el señor
7 **CARRANZA VILLAPLANA**, dueño de las fincas segregadas, que en este mismo
8 acto dona la primera finca segregada, a la señora **ESMERALDA CARRANZA**
9 **BERMÚDEZ**, hija, mayor de edad, casada, agricultora, vecina de Guanacaste,
10 Cantón Liberia, Distrito Liberia, veinticinco metros oeste del Hospital Edgardo
11 Baltodano Dricño, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero
12 uno siete ocho cero nueve dos cuatro, quien también comparece ante esta
13 notaria, y que manifiesta aceptar la donación, libre de gravámenes hipotecarios
14 y al día en el pago de impuestos nacionales y municipales; **SÉTIMO:** prosigue el
15 señor **CARRANZA VILLAPLANA**, diciendo que dona la segunda finca segregada
16 al señor **FRANCISCO ANTONIO CARRANZA BERMÚDEZ**, hijo, mayor de edad,
17 casado, empresario, vecino de Carrillos Bajo de Poás, Alajuela, ciento cincuenta
18 metros norte del Bar el Gavilán Alegre, quien porta y exhibe la cédula de
19 identidad número dos cero cuatro dos siete cero ocho tres cuatro, quien también
20 comparece ante esta notaria, y que manifiesta aceptar la donación, libre de
21 gravámenes hipotecarios y al día en el pago de impuestos nacionales y
22 municipales; Ambas donaciones se estiman en un valor de veinticinco millones
23 de colones, cada una, y el resto de finca en cincuenta millones de colones, para
24 efectos fiscales. Una copia del informe literal de la finca original, los planos de
25 los fraccionamientos y sus visados correspondientes, guardo en mi archivo de
26 referencias. Yo, el Notario, advertí a los comparecientes del valor y trascendencia
27 legal de sus estipulaciones. Expido un primer testimonio para los
28 comparecientes. ES TODO. Leído lo escrito a los comparecientes, resultó
29 conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Alajuela a las catorce
30 horas y veinte minutos del diecinueve de agosto de dos mil veintitrés.





PROCOLO
3 480 019 B1

No. 036



Copia
[Signature]

1990-08-10

1	<i>[Signature]</i> — <i>[Signature]</i> — <i>[Signature]</i> — <i>[Signature]</i>
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

Referencias

Argüello Maradiaga, Luis Eduardo (2022). “Manual de Derecho Registral Patrimonial (Parte General)” Editorial Investigaciones Jurídicas S.A.

Brenes Córdoba, Alberto (2009). Tratado de los Contratos. Editorial Juricentro S.A. 6ta edición.

Carazo, Piedad Martínez (2006). “El método de estudio de caso: estrategia metodológica de la investigación científica” Pensamiento y Gestión.

Centro de Investigación Jurídica en línea, CIJUL. Tema de investigación: Segregación, 15 de junio de 2006 en <file:///C:/Users/204130566/OneDrive/Documentos/Derecho/D.Notarial%20UIA/TFG/segregacion.pdf>

Centro de Investigación Jurídica en línea, CIJUL. Tema de investigación: El Testamento Abierto, en <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/>

Código Civil [cc]. Ley 63, 1887. Artículo 290. Setiembre 28 de 1887. (Costa Rica) en SINALEVI

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=TC

Código Notarial [cn]. Ley 7764, 1998. Artículo 1. Noviembre 22 de 1998. (Costa Rica) en

SINALEVI

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

Dirección Nacional de Notariado. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial,

13 de marzo de 2013, en SINALEVI

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

Fassi, Santiago (1970). Tratado de los Testamentos. Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina.

Volumen I, en CIJUL. Informe de Investigación, Tema: El testamento aviento, en

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/>

Gómez, Gloriana. (2006, 4 de marzo). Segregación de Propiedades: De la Madre a la Hija. LA NACIÓN [en línea]. Recuperado el 15 de junio de 2006, de

<http://www.nacion.com/metro/2006/marzo/04/nota2.html> en CIJUL en línea, Informe de

Investigación, Tema: Segregación, en <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/>

Ley 4564 de 1970. Ley de Aranceles del Registro Público, Abril 29 de 1970. Colección de leyes y decretos, I Semestre, Tomo 2, Página 924 en

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=31339&nValor3=33059&strTipM=TC

Registro Nacional de Costa Rica. Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Versión 1.8. de diciembre de 2022 en chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Reglamento N° 6 del 2007. Lineamientos para el Ejercicio y Control de los Servicios Notariales. Mayo 24 del 2007 (NO VIGENTE), Boletín Judicial N° 99
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=60147&nValor3=92778&strTipM=FN

Reglamento N° 6 del 2013. Lineamientos para el Ejercicio y Control de los Servicios Notariales. Mayo 22 del 2013, Gaceta N° 97 Alcance 93 en
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877

Reglamento 6411 del 2019. Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Instituto de Vivienda y Urbanismo. Noviembre 13 del 2019. La Gaceta N°216, Alcance 252, en
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=90010&nValor3=0&strTipM=TC

Reglamento de Zonificación de la Ciudad de Liberia. Octubre 17 de 2002, Gaceta N° 200 en chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.muniberia.go.cr/muni/files/documents/83_1716_textodelplanregulador2002.pdf

Reglamento 37769 del 2013. Reglamento para presentación de índices. Abril 10 del 2013, Gaceta 161 del 23 de agosto del 2013 en

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=75493&nValor3=0&strTipM=TC

Sánchez Sánchez, Rafael (2018). Código Notarial y legislación notarial-registral, anotado y concordado y con jurisprudencia reciente. Editorial Jurídica Continental.

Tribunal de Notariado, Voto número 0012, de las 10:00 horas del 28 de enero del dos mil doce, en Sánchez Sánchez, Rafael (2018). Código Notarial y legislación notarial-registral, anotado y concordado y con jurisprudencia reciente. Editorial Jurídica Continental.

Tribunal de Notariado, Voto número 0063, de las 10:15 horas del 22 de abril del dos mil dieciséis, en Sánchez Sánchez, Rafael (2018). Código Notarial y legislación notarial-registral, anotado y concordado y con jurisprudencia reciente. Editorial Jurídica Continental.

Vargas Soto, Francisco Luis (1981). Manual de Derecho Sucesorio Costarricense. Litografía e Imprenta Lil. San José , Costa Rica, en CIJUL. Informe de Investigación, Tema: El testamento aviento, en <http://cijulonline.ucr.ac.cr/>