

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS**

**SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSTGRADOS EN  
DERECHO**

**ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TEMA DE INVESTIGACIÓN: PRÉSTAMO MERCANTIL**

**CASO #10**

**MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA ESPECIALIDAD**

**EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**MONTSERRAT DEL CARMEN MADRIGAL ZÚÑIGA**

**MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**Sede Aranjuez**

**Febrero, 2025**

## CONTENIDO

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>pág.3</b>
<b>Descripción del caso .....</b>	<b>pág.3</b>
<b>Propósitos del análisis del caso .....</b>	<b>pág.13</b>
<b>MARCO NORMATIVO.....</b>	<b>pág.15</b>
<b>ANÁLISIS JURÍDICOY ARGUMENTACIÓN .....</b>	<b>pág.37</b>
<b>INSTRUMENTO NOTARIAL.....</b>	<b>pág.53</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>pág.83</b>

## INTRODUCCIÓN

Para la realización del presente trabajo de Investigación, se me otorgó un caso de parte de la Universidad para que, partiendo de la Hipótesis de que yo como Notaria, asesore a los usuarios que acuden ante mi Notaria y les aconseje en cuanto a la mejor ruta a tomar partiendo de la totalidad del cuadro legal actual costarricense. Para ello se seguirá estrictamente el Instructivo Modalidad Proyecto de Graduación de la Especialidad en Derecho Notarial acatando también las reglas APA 07 en su redacción.

Adicionalmente se seguirán todas las etapas notariales en el proceso de constitución del Instrumento Público idóneo para materializar la voluntad de los comparecientes cumpliendo en todo momento con todos los deberes y obligaciones notariales que exige el ejercicio notarial, tal cual se tratase de un caso real.

A continuación, se describe en qué consistió el presente trabajo de investigación, así como la importancia del mismo para el estudiante como parte de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral. Lo anterior con la finalidad de brindar una visión real de la temática estudiada, así como los parámetros sobre los cuales se fundamentó la labor notarial hipotética sobre el cuadro factico brindado.

### Descripción del Caso

El caso que se desarrolló en la presente investigación es el número diez de la serie de casos predeterminados con los que cuenta la Universidad para los efectos, siendo que corresponde el tema: El Préstamo Mercantil.

**En síntesis, los elementos de relevancia del caso planteado, son los siguientes:**

A (deudor) asume una deuda de 175 000 000 de colones que B (acreedor) le presta a un plazo de 5 años, pagaderos en un único tracto, con los intereses moratorios y corrientes mínimos. Como garantía del préstamo, A constituye una hipoteca inmobiliaria sobre una propiedad que le pertenece a una Sociedad Anónima X de la cual él es el Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma. Se parte de la premisa de que tanto la propiedad como la Sociedad se encuentran al día con todas sus obligaciones y no cuentan con ningún tipo de anotación o irregularidad a nivel registral.

**Algunos elementos del caso que son secundarios y que no tienen incidencia directa en la redacción del instrumento notarial como tal pero que el notario debe valorar, son los siguientes:**

- A tiene una esposa, que es extranjera y que es la dueña del 50% del capital social de la sociedad a la cual pertenece el bien inmueble que se pretende hipotecar, mientras que él es el dueño del otro 50% del capital Social: este dato tiene relevancia únicamente para efectos de constatar que la Asamblea General Extraordinaria de Cuotistas se celebró cumpliendo los requisitos legales, con el quórum de ley para autorizar la constitución de la Hipoteca en garantía de una deuda ajena, es decir que el contenido del acta esté correcto.
- La esposa de A es de nacionalidad francesa.
- A y B son hermanos.
- El capital Social es de 20 000 colones divididos en 10 acciones de dos mil colones cada una: si bien es cierto este dato contraviene de cierta forma con la magnitud del préstamo mercantil pactado, lo cierto del caso es que lo que interesa es que la garantía inmobiliaria como tal, cubra el monto del préstamo pactado y no las acciones como tales, las cuales como se verá en el acápite de doctrina y Marco Legal aplicable es un elemento estable de las Sociedades Mercantiles. El valor que verdaderamente interesa para constituir la Hipoteca y que el notario debe corroborar, es el de la propiedad como tal.
- El inmueble tiene una casa construida donde vive A con sus 3 hijos en edad escolar: este dato adquiere relevancia únicamente en cuanto a la fase asesora, como se verá, toda vez que el notario debe cerciorarse de que las partes comprendan los riesgos y alcances de la constitución de la hipoteca sobre dicho inmueble y de un eventual incumplimiento, sin embargo, como bien lo indica el caso no existe ninguna anotación familiar sobre el bien hipotecado.
- El dinero proviene de la venta de una finca ganadera: este dato no modifica el tipo de instrumento notarial, sino que adquiere relevancia a efectos únicamente de cumplir, como se verá, con la declaración jurada que exige el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, tal como se verá más adelante.

Excluyendo la síntesis y la interpretación del caso de parte de la estudiante, es importante exponer la totalidad del contenido de los insumos otorgados, de modo que en su literalidad el caso asignado es el siguiente:

“Préstamo **Mercantil**. El señor Alejandro Madriz Prado, arrocero, le solicitó un préstamo mercantil a su hermano Martín Madriz Prado por la suma de Ciento Setenta y cinco millones de colones. El señor Alejandro va a poner a responder una propiedad ubicada en Liberia (centro), Guanacaste, que mide 6000 metros cuadrados. La propiedad se encuentra a nombre de una sociedad La Costa Brava S.A. El capital social es de veinte mil colones divididos en 10 acciones de dos mil colones cada. Un 50% de las acciones le pertenecen a él y el otro 50% a su esposa Josephine Dupond, pasaporte X4RTBPFW4, nacionalidad francesa. La representación judicial y extrajudicial como apoderado generalísimo sin límite de suma le corresponde al señor Madriz. La sociedad se encuentra a derecho en todas sus obligaciones. Dicho inmueble tiene construida una casa de habitación donde actualmente vive señor Alejandro con su esposa y 3 hijos en edad escolar. La propiedad se encuentra libre de gravámenes y anotaciones. El señor Martín, presente en su notaría, le manifiesta que está de acuerdo. Que en cuanto al plazo será por cinco años, en un solo tracto, con intereses mensuales al interés más bajo que permita la ley, esto por tratarse de su hermano. Los pagos serán por mes adelantado cada primero. Los intereses moratorios, igual lo mínimo que permita la ley. Dicho señor le comenta que el dinero proviene de la venta de una finca ganadera de su propiedad.”

Partiendo de este escenario, se llega a la conclusión de que lo correspondiente es confeccionar un Instrumento Protocolar, específicamente una **Escritura Pública de Constitución de Hipoteca Consentida como garantía de un Contrato de Préstamo Mercantil**. Escritura en la cual los comparecientes deben ser necesariamente el señor Alejandro Madriz Prado (A) como deudor y el señor Martín Madriz Prado (B) como acreedor, si bien es cierto el acreedor no debe necesariamente comparecer, se parte del hecho de que ambos hermanos comparecen ante mi notaría.

La escritura pública es uno de los instrumentos notariales protocolarios reglados en el Código Notarial, por cuanto deben siempre ajustarse a los parámetros formales previstos para los efectos, máxime que se trata de un instrumento que debe ser necesariamente

protocolarizado. Las formalidades de una escritura se encuentran contenidas en el capítulo II del Código Notarial, específicamente los artículos 81 al 100, haciendo referencia dichos numerales a tres partes de la escritura, específicamente: La introducción, el contenido y la conclusión. De allí que partiendo de la estructura del Instrumento Notarial podemos identificarlas de la siguiente manera:

### 1. LA INTRODUCCIÓN:

La introducción se conforma por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones.

El encabezamiento debe iniciar con el número, el nombre y los apellidos del Notario, su condición de tal y el lugar de su oficina, en el caso concreto de la siguiente forma:

“**NÚMERO CINCO:** Ante mí, **MONTSERRAT DEL CARMEN MADRIGAL ZÚÑIGA**, Notaria Pública con oficina abierta en San Ramón de Alajuela, frente al Colegio Patriarca San José, local número siete-B, planta alta...”

La Comparecencia incluye el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que portan con su número si lo hay, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio exacto, así como la nacionalidad, concretamente:

“... **MARTÍN MADRIZ PRADO**, mayor, costarricense, quien porta y exhibe cédula de identidad número uno – mil cuatrocientos veinticinco - mil trescientos cuarenta, casado en segundas nupcias, enfermero, vecino de Alajuela, San Ramón, contiguo al Patronato Nacional de la Infancia, apartamento número catorce, y **ALEJANDRO MADRIZ PRADO**, mayor, costarricense, quien porta y exhibe cédula de identidad número dos – cero dos uno cuatro – cero uno seis cuatro, casado en primeras nupcias, arrocero, vecino de Alajuela, San Ramón, doscientos metros este del Hogar de Ancianos de San Ramón, casa esquinera de una planta...”

En el caso de **ALEJANDRO MADRIZ PRADO**, como él está asumiendo una deuda personal, pero poniendo como garantía un bien ajeno, de una Sociedad a la cual representa, debe también la escritura incluir en este apartado como parte de la introducción una descripción de la representación del mismo, es decir del mandato que le fue otorgado, de la siguiente manera:

“... en calidad de presidente con representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **COSTA BRAVA S.A**, domiciliada en Alajuela, Naranjo, diagonal al costado sureste del parque central, con número de cédula jurídica tres – uno cero uno - uno dos tres cuatro cinco seis, misma que se encuentra vigente, según consta en el **TOMO**: uno dos tres cuatro, **ASIENTO**: cero cero cero tres ocho y ocho, **CONSECUTIVO**: seis siete ocho y **SECUENCIA**: tres cuatro dos, mediante consulta realizada al sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas con el número de cédula jurídica antes mencionado”

## 2. EL CONTENIDO:

Abarca los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. En el caso del instrumento notarial elaborado básicamente describe las cláusulas del Préstamo Mercantil (incluyendo la constitución de la Hipoteca) entre ALEJANDRO MADRIZ PRADO Y MARTÍN MADRIZ PRADO y se visualiza de la siguiente manera:

**“...PRIMERO: CONSTITUCIÓN DEL PRÉSTAMO MERCANTIL: 1) DE LAS PARTES DEL CONTRATO:** Se constituye el compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** en DEUDOR de un crédito hipotecario con el compareciente **MARTÍN MADRIZ PRADO** quien a su vez se constituye en ACREEDOR. **2) DEL MONTO DEL PRÉSTAMO Y DE LA HIPOTECA:** Se fija el monto del préstamo y de la hipoteca en **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES** exactos. **3) DE LA FORMA DE ENTREGA DEL DINERO:** Se hace entrega del dinero en este acto, mediante transferencia bancaria número B-SIETE CUATRO CINCO CERO SEIS DOS SIETE, del Banco de Costa Rica, a la cuenta bancaria CR UNO DOS CINCO CUATRO CUATRO SIETE DOS UNO CINCO SEIS TRES DOS, a nombre del compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO**. **4) DEL PLAZO:** Se fija el plazo máximo para cancelar la deuda en **CINCO AÑOS** a partir del otorgamiento de este documento. **5) DE LOS TERMINOS DE CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO:** El deudor **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** cancelará la totalidad del monto adeudado en el domicilio del acreedor **MARTÍN MADRIZ PRADO** en un único tracto a más tardar el día **DOS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL TREINTA**. **6) DE LOS**

**INTERESES CORRIENTES Y MORATORIOS:** Se pacta fijar como intereses corrientes el UNO PORCIENTO MENSUAL a cancelarse por mes adelantado los días PRIMERO DE CADA MES y como intereses Moratorios también el UNO POR CIENTO. **7) DE LAGARANTÍA HIPOECARIA:** en garantía del cumplimiento se constituye como garantía hipotecaria en primer grado la finca ubicada en **PROVINCIA:** Guanacaste, **MATRICULA:** CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHO – CERO CERO CERO, **NATURALEZA:** Terreno para construir con una casa, **SITUACIÓN:** provincia CINCO GUANACASTE, cantón UNO LIBERIA, distrito UNO LIBERIA. **LINDEROS:** al NORTE con Nidia Gutiérrez Gutiérrez, al SUR con Mercado Internacional del Norte S.A Servidumbre de paso, al ESTE con Mercado Internacional del Norte S.A, al OESTE con Mercado Internacional del Norte S.A Nidia Gutiérrez. **QUE MIDE:** Seis mil metros cuadrados. **PLANO CATASTRO:** G – uno cuatro dos cinco cero tres cinco -dos mil diez, propiedad de **COSTA BRAVA S.A.** cédula jurídica tres – uno cero uno - uno dos tres cuatro cinco seis. **8) DE LA EJECUCION:** Para el caso de ejecución servirá de base el saldo del principal más los intereses que se adeuden según liquidación que hará el acreedor. **9) DE LAS SANCIONES POR FALTA DE PAGO.** La falta de pago oportuno de una sola cuota del principal y/o sus intereses, producirá el vencimiento inmediato y hará exigible toda la obligación y en consecuencia se procederá a ejecutar la garantía que se constituye mediante este contrato. **10) DE LA SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DISTINTA A LA FALTA DE PAGO:** Cuando el acreedor compruebe que el deudor ha incumplido una o varias de las obligaciones que se detallan en esta cláusula o cualquiera otra obligación estipulada en este contrato, podrá ante tales incumplimientos dar por vencida toda la obligación y exigir su cancelación inmediata, sin que sean necesarios requerimientos ni otros requisitos previos, lo cual acepta el deudor de manera expresa e irrevocable. De acuerdo con lo establecido en esta cláusula, los actos que se considerarán como faltas son los siguientes: a) suministro de información falsa b) no comunicar el cambio de domicilio señalado para atender notificaciones. c) desmejora o pérdida de la garantía. d) presentación de circunstancias que impidan o atrasen la inscripción de

la presente escritura el Registro Público por causas atribuibles al DEUDOR o propietario del bien, tales como, pero no limitadas a, impuestos atrasados, anotaciones de demanda, de embargo, de derechos o de cualquier otra naturaleza. e) Cuando de manera inconsulta se modifique en detrimento de la garantía, las coberturas, el monto o alguna de las condiciones de las pólizas requeridas o bien cuando el ente asegurador cancele la póliza por causa atribuible al deudor. **11) DE LOS SEGUROS.** El deudor se compromete a mantener durante la vigencia del crédito, asegurada la garantía mediante la póliza de vivienda correspondiente y a mantener como beneficiaria de esta al acreedor. El pago del seguro no se incluye entre los rubros de la cuota a pagar, el deudor la pagará por su propia cuenta y se compromete a presentarle al acreedor el duplicado de la póliza en cada renovación durante la vigencia e informar cualquier cambio en la misma, durante la vigencia del crédito, así como mantener actualizada la información de la garantía, monto asegurado, depreciación del bien, reporte de siniestralidad, indemnización u otros. Estas condiciones se mantienen durante la vigencia del crédito, mientras la garantía esté asegurada...”

Como se observa, en este apartado se describen todas las condiciones y los compromisos que asume el deudor ante los cuales, en caso de incumplirse facultan al acreedor para ejecutar en la vía judicial el cobro mediante remate de la propiedad hipotecada, de lo adeudado (capital más intereses). Es aquí donde entra en juego el tema de la Autonomía de la Voluntad ya que son las partes las que disponen en el Derecho Contractual Privado de sus voluntades. Particular suerte corre el tema de la fijación de intereses. El caso es confuso en el sentido de que demanda que exista una cláusula en cuanto a la fijación de intereses siendo que la Ley no establece un monto mínimo de intereses, sino que mediante leyes como la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, por ejemplo se fijan límites máximos para esos efectos, así las cosas, bien pudiesen las partes haber pactado en cero los intereses corrientes y moratorios. Sin embargo, de un análisis deductivo lógico se desprende que como parte del ejercicio académico se requiere establecer una cláusula sobre intereses toda vez que también se requiere una cláusula en cuanto al modo de pago, es decir el día primero de cada mes con un mes adelantado (según se describe en el caso). De allí que partiendo del principio de Autonomía de la Voluntad se pacta un interés del 1% mensual fijo tanto para los intereses corrientes como moratorios, para así poder cumplir con el

propósito del trabajo asignado.

En conclusión, todo aquello que las partes pacten entre sí, debe necesariamente estar incluido de forma clara y ordenada en este acápite: el Contenido, sobra decir que debe redactarse de la forma más ordenada y secuenciada posible siguiendo un íter lógico que le permita comprender al Registrador y a los comparecientes lo allí estipulado.

Igualmente, siendo que son antecedentes y estipulaciones en este apartado, se incluyen otros aspectos legales y formales en cumplimiento de requisitos necesarios para la constitución del préstamo mercantil partiendo de las particularidades de la garantía y de los montos. Específicamente la escritura hace mención de un antecedente importante que es la realización de una Asamblea Extraordinaria de Socios a efectos de autorizar la constitución de la Hipoteca, de la siguiente forma:

**“...DEL CONSENTIMIENTO DE COSTA BRAVA S.A PARA PARA HIPOTECAR EL BIEN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD:** Para efectos de cumplir con lo establecido en el artículo TREINTA Y DOS ter, inciso b del Código de Comercio, reformado y adicionado mediante la Ley número NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS denominada Protección al Inversionista Minoritario, mediante **ACTA NÚMERO CIENTO VEINTISIETE** asentada en los Libros de Actas de dicha Sociedad y de la cual la suscrita guarda una copia en su archivo de referencias, la Asamblea de Socios autorizó expresamente al señor **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** para que en el ejercicio de sus facultades como apoderado generalísimo sin límite de suma constituya el bien inmueble de su propiedad MATRICULA: CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHO – CERO CERO CERO como garantía hipotecaria en primer grado del contrato que en este acto se pacta entre los comparecientes....”

### **3.LA CONCLUSION:**

Es aquella parte de la escritura que incluye las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización. En este caso se deja constando en la escritura que le han presentado al notario los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que éste ha tenido a la vista documentos a los que hace referencia la escritura, de la siguiente manera:

“... **TERCERO: SOBRE LA SOCIEDAD COSTA BRAVA S.A:** Que habiendo tenido la PERSONERÍA DE LA SOCIEDAD COSTA BRAVA S.A a la vista y manteniendo en el archivo de referencias una copia de la misma, doy fe de que la Sociedad se encuentra al día con todas sus obligaciones y que en efecto la Asamblea de Socios de dicha Sociedad está constituida por los firmantes del acta número CIENTO VEINTISIETE del libro respectivo, del cual también conservo una copia en mi archivo de referencias. **CUARTO: SOBRE LAS CARGAS INMOBILIARIAS:** que actualmente la propiedad que se constituye como garantía hipotecaria se encuentra libre de gravámenes, limitaciones y anotaciones según se desprende de la certificación del Registro de Bienes Inmuebles que tuve a la vista y que conservo en mi archivo de referencias...”

Igualmente, se incluye como parte de la conclusión declaraciones juradas requeridas por Ley como la siguiente:

“...**QUINTO: DECLARACIÓN JURADA:** debidamente apercibido por la suscrita notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento el señor **MARTÍN MADRIZ PRADO** declara: Que en este acto ha entregado al compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** la suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES** exactos, mediante transferencia bancaria, suma que proveniente de la venta de una finca ganadera de su propiedad. Por su parte y en este mismo acto el compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** debidamente apercibido por la suscrita notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento declara: Que el dinero que recibe el día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. Ambos comparecientes, aún bajo la fe de juramento, continúan declarando: Que realizan la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, cuyos alcances conocen y aceptan...”

Como daciones de fe se tienen las siguientes:

**“...DACIONES DE FE:** Con vista en la Sección digitalizada del Registro Mercantil, la suscrita notaria da fe de: **PRIMERA:** Que la sociedad Costa Brava S.A se encuentra inscrita bajo la cédula jurídica de referencia y de la vigencia de su personería. **SEGUNDA:** De las facultades del compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** para este acto. Siendo que firma el presente documento tanto en calidad de APODERADO GENERALISIMO DE LA SOCIEDAD COSTA BRAVA S.A aceptando la anotación de la Hipoteca sobre el bien inmueble, como en calidad de deudor...”

Se continúa con las siguientes advertencias notariales:

**“ADVERTENCIAS:** El suscrito Notario advirtió a los comparecientes: **PRIMERA:** Sobre la trascendencia legal de sus estipulaciones, las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad. **SEGUNDA:** Que los he identificado plenamente y que exhibieron sus cédulas de identidad al día, que en el acto les fueron devueltas...”

Finalmente, la escritura cuenta con un apartado último llamado “Autorización” que ha de incluir: los datos de los testigos (si hubiese testigos), la indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de Ley (refiriéndose a los Testimonios), la constancia de que firman el notario, los testigos si los hubiere, los intérpretes si los hubiere, así como los comparecientes (en este caso con la particularidad de que el compareciente ALEJANDRO MADRIZ PRADO firma en calidad personal y también como apoderado generalísimo de la Sociedad) y las firmas respectivas (siendo la última firma la del notario), de la siguiente forma:

“ES TODO. Expido un primer testimonio para cada uno de los comparecientes. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firman ambos comparecientes, **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** como deudor en calidad personal y también como apoderado generalísimo sin límite de suma de la Sociedad Costa Brava S.A y **MARTÍN MADRIZ PRADO** en calidad personal como acreedor, así como la suscrita notaria, en la ciudad de San Ramón, a las dieciséis horas del DOS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.



## PROPÓSITOS DE ANÁLISIS DEL CASO

### 1. Objetivo General:

Con el caso particular se pretende lograr un mayor acercamiento a escenarios relacionados con el Derecho meramente mercantil toda vez que como Notarios Públicos nos enfrentaremos en muchos casos a escenarios como el que nos ocupa. Es normal, propio de un flujo de comercio sano en toda sociedad, que las personas se constituyan en diferentes figuras mercantiles y que a través de ellas se pretendan realizar negocios de distinta índole. Corresponde en esos casos que el notario tenga la habilidad de dar forma a las voluntades de quienes ante él comparecen con conocimiento de los requisitos y las formalidades legales que se exigen en nuestra normativa. De allí que uno de los propósitos principales del caso es que el estudiante analice de forma crítica el escenario que se le presenta, que aplique los principios deontológicos del notariado que más adelante se referirán y que asesore de forma correcta y responsable a cada una de las partes. Se tiene como objetivo primordial trasladar al estudiante la responsabilidad de un Especialista Notarial en ejercicio y mediante una simulación realista pero hipotética poder aplicar no solo conceptos sino también prácticas importantes más allá del plano teórico en el área Notarial.

### 2. Estrategia o plan a seguir:

En el caso particular el desarrollo de esta investigación representó una oportunidad de crecimiento adicional al programa de la especialidad en Derecho Notarial toda vez que me obligó a profundizar en cuerpos normativos como el Código Notarial, Código Civil, La Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, también a buscar complementos jurisprudenciales de Tribunales civiles, contenciosos, notariales, leer detalladamente las distintas Guías de calificación Registral del Registro Nacional específicamente la de Personas Jurídicas y la de Bienes Inmuebles, lo anterior sin mencionar Doctrina relevante con relación al tema principal de investigación. Todo lo anterior para efectos de crear un criterio

propio con relación a la confección de una escritura como la que me fue asignada. En el apartado de Referencias al final de este documento se despliega una lista de todos los recursos bibliográficos consultados desde cursos de Derecho Privado, tesis de grado de Derecho, resoluciones de distintos juzgados, etc. La estrategia con los usuarios básicamente es escucharlos para poder interpretar sus voluntades, indagar en cuanto a cualquier anomalía en los insumos y la información brindada, analizar las distintas opciones con que cuentan los usuarios para la intención que tienen, realizar una revisión documental exhaustiva mediante los estudios pre escriturarios, de toda la información que respalda la veracidad de los datos brindados por los usuarios, por ejemplo con relación a la propiedad, a la sociedad, a la legitimación de las partes y su capacidad de actuar, al poder generalísimo del deudor, de los planos de la propiedad y toda aquella documentación que sea útil para dar soporte al caso. También se ha de revisar paralelamente la normativa aplicable tanto a nivel legal como administrativo y registral todo esto de previo a convocar a las partes a la oficina para que, en atención al principio de Unidad del Acto, poder asesorarles a ambos como contralora de legalidad, y allí confeccionar la escritura con todos los requisitos de Ley. No sin antes haberle explicado a los comparecientes sus eventuales derechos y responsabilidades.

### **3. Objetivos o Metas a Alcanzar.**

Como objetivos específicos podríamos desglosar, sin ser los únicos, los siguientes:

1. Identificar los elementos relevantes del caso, así como la voluntad real de las partes.
2. Corroborar la legalidad de lo peticionado mediante consulta de la normativa aplicable.
3. Tener un mayor contexto de las figuras legales aplicadas en el caso: préstamo mercantil sociedad anónima, asamblea de socios, garantía hipotecaria, etc.
4. Materializar en un caso práctico los principios deontológicos estudiados en clase, así como las responsabilidades y deberes del Notario Público en ejercicio.
5. Desarrollar la meticulosidad en la redacción de instrumentos notariales complejos.
6. Interiorizar la importancia y trascendencia de un correcto proceder del Notario Público.
7. Demostrar la capacidad de discernir cuales son los documentos necesarios para respaldar la legalidad de un instrumento público mediante el Archivo de Referencias.

## MARCO NORMATIVO

El marco normativo en un caso como el que nos ocupa es sumamente amplio ya que no se agota en conocer por ejemplo solo lo que diga el Código Civil, sino que existe toda una serie de complementos jurídicos, directrices, lineamientos, normas y demás que condicionan todo lo relacionado con el Préstamo Mercantil y a la Hipoteca.

De allí que este apartado se compone de dos secciones, la primera pretendiendo desglosar de forma literal la normativa aplicable y la segunda a efectos de enriquecer el análisis jurídico mediante jurisprudencia relacionada con los temas estudiados en este caso práctico.

### **Normas Jurídicas:**

Primeramente, en cuanto a las normas formales que deben aplicarse al caso, específicamente con relación a la actuación del Notario se hará mención al Código Notarial, y a los Lineamientos tanto Deontológicos como del Ejercicio y Control del Servicio Notarial.

Del Código Notarial es importante tomar en cuenta que el ser Notario se trata de ejercer una función pública como tal lo cual significa que debemos necesariamente asesorar a las personas para que puedan darle forma a sus voluntades y a comprender cual es la actuación jurídica que más se ajusta a sus intereses y necesidades. Así se infiere de los artículos 1 y 2 del Código Notarial.

Por su parte los Deberes del Notario se encuentran contenidos en el artículo 6 del Código Notarial y sus responsabilidades en el artículo 15.

Como para efectos de este trabajo, y también en la práctica, como Notarios Públicos tendremos la obligación de presentar índices de forma periódica al Archivo Notarial, es importante también que se tome en cuenta lo contenido en los artículos 26 y 27 del Código Notarial.

Por su parte, el artículo 30 del mismo cuerpo Normativo hace referencia a la competencia material de la función, estando estrictamente vinculado con la fase legitimadora de la función notarial siempre actuando de conformidad con lo que establece el principio de Legalidad. La fé pública tiene una serie de efectos, principalmente en hecho de que es en virtud de ella que los presumen ciertas todas las manifestaciones que realice el notario en los distintos instrumentos que confeccione y autorice.

En todo momento el Notario Público debe actuar apegado a Derecho y de acuerdo a las formalidades que establece la Ley, esto se encuentra plasmado en el artículo 33 del Código Notarial. Durante la fase asesora principalmente el Notario debe escuchar atentamente lo que dicen

quienes ante él comparecen e interpretar esas palabras, así se desprende del artículo 34 del Código Notarial. De la misma forma este artículo es claro al indicar que a los comparecientes les debe quedar claro cuales son las advertencias y renunciaciones del acto que pretender notariar. En este caso, específicamente es de suma relevancia que se comprenda las implicaciones sobre la propiedad que se hipoteca ya que ante cualquier incumplimiento el valor de la misma cubriría el dinero adeudado más los intereses respectivos. En este artículo también se indica la obligación que tiene el Notario de confeccionar el documento que sea más conveniente, realizar los estudios pre escriturarios pertinentes y también asegurarse de que la inscripción del instrumento se de adecuadamente. En este caso el Notario no debe inclinarse ni a los intereses del deudor ni del acreedor tampoco, sino que debe actuar de una forma imparcial de acuerdo a lo que establece el artículo 35 del Código Notarial, esto a pesar de que actúa de acuerdo al principio de erogación descrito en el artículo 36 del mismo cuerpo normativo. Existen principios importantes que el notario debe aplicar especialmente del de Secreto Profesional que se encuentra contenido en el artículo 38 del Código Notarial, en este caso cualquier dato o información que no esté estrictamente relacionada con el negocio jurídico que amerite publicidad registral el Notario está en la obligación de guardar todos esos secretos so pena de incurrir inclusive en un potencial delito.

Es de suma importancia identificar plenamente a los comparecientes, especialmente ya que uno de ellos comparece en doble calidad, personal adquiriendo un préstamo comercial y como representante legal de la Sociedad a la cual pertenece el bien que se va a hipotecar. Así lo indica el artículo 39 del Código Notarial en concordancia con el artículo 40 del mismo Código esto ya que además de verificar sus identidades debe también cerciorarse el notario de que las partes gocen de la capacidad de actuar requerida por Ley. En este mismo orden de ideas el Código Notarial establece como una presunción Notarial, en su artículo 95, que el notario tiene certeza de quienes son las personas que ante él comparecen.

En el artículo 43 y 45 del Código Notarial, podemos encontrar referencias importantes en cuanto al protocolo de los notarios, especialmente cuando se trata de instrumentos protocolarios como el que nos ocupa. El artículo 47 del Código Notarial nos dice que el Archivo de Referencias es necesario que quede bajo su poder. En ese sentido, como se verá más adelante, se incluyeron documentos como: Copia vigente de la cédula de los comparecientes, legible y por ambos lados, copia del Acta de Asamblea de Socios número 125, certificación de Personería Jurídica de la Sociedad, copia del plano de la propiedad hipotecada, estudio registral de la propiedad hipotecada,

comprobante de depósito bancario del dinero prestado, comprobante de la Municipalidad de Liberia indicando que la propiedad esta al día con el pago de impuestos, comprobante del pago de timbres fiscales y otros que no se incluyen en la escritura pero que son obligación del Notario, por ejemplo: la factura electrónica que respalda el cobro de honorarios. Por su parte los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, en sus artículos 21 y 22 describen, en cuanto al Archivo de referencia y copia de instrumentos públicos que se pueden realizar de forma física o digital, sobre su carácter de privacidad, la forma de conservación y custodia de los mismos. Particular atención amerita el plazo mínimo de 10 años para su conservación.

Además del Archivo de Referencias el Notario debe mantener bajo su custodia la Copia del instrumento Público, según se indica en el artículo 48 del Código Notarial. En cuanto a la etapa redactora el Código Notarial dicta una serie de especificaciones con relación a la forma de los documentos notariales, mismas que podemos encontrar de los artículos 70 al 76 y que se encuentran todos materializados en la escritura que en este caso se confeccionó. En este sentido también el artículo 11 de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial se detalla el tamaño de la letra que se debe utilizar, el tipo de papel, así como las características de seguridad pertinentes a cada instrumento, el tipo de letra, etc. Lineamientos todos que fueron debidamente aplicados en el Instrumento Público que se encuentra contenido en el presente trabajo. Igualmente, los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial en su artículo 30 hacen referencia al carácter personalísimo y obligatorio del papel de seguridad. En este caso al tratarse de un testimonio digital este no debe imprimirse y por consiguiente no requiere de papel de seguridad.

En cuanto a las partes de la escritura como tal y según se describió en el capítulo anterior, el Código Notarial es muy claro al indicar el contenido de cada una de sus partes a nivel estructural, esa información la podemos encontrar de los artículos 81 al 93.

Como se verá en el apartado “Instrumento Notarial”, también se confeccionó el respectivo testimonio con base en lo estipulado en los artículos 112 al 117 toda vez que en este caso se elaboró un testimonio digital del cual también se le puede dar una copia digital a los comparecientes si así lo requieren. Esto por cuanto ahora los testimonios se presentan mediante ventanilla digital con el uso de la firma electrónica.

Finalmente, en cuanto a la obligación del Notario de cobrar honorarios y de dar recibo a los comparecientes, esto debe calcularse de acuerdo al Arancel de Honorarios, de allí que en el Archivo de Referencias se incluye también el calculo de dichos montos y también una copia del

recibo. Es importante indicar que en la factura electrónica no se deben incluir los impuestos y timbres ya que únicamente se cobran los honorarios y el IVA. En este sentido se debe acatar lo establecido en los artículos 166 y 167 del Código Notarial en concordancia con lo establecido en el artículo 7 de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial.

De los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial se desprende una definición importante en cuanto a la Función Notarial en su artículo 2, describiéndola básicamente como una potestad estatal delegada cuyo fin es legitimar actos y contratos siempre mediante el principio de rogación. Es decir, el Notario nunca debe actuar de oficio sino ante la solicitud de los comparecientes. En cuanto al principio de Rogación, el artículo 3 del mismo cuerpo normativo, aclara que es inclusive una obligación del Notario brindar los servicios que le sean requeridos siempre de una forma imparcial, en ese sentido el artículo 4 de estos Lineamientos nos indica que se debe actuar de forma objetiva en todo momento y menciona también que esto debe hacerse en apego a los principios de integridad, coherencia, honestidad y transparencia .

En cuanto a los mecanismos de seguridad con que debe de contar el Notario Público en los mismos Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, se mencionan en el artículo 28 todos aquellos medios de seguridad que se requieren para que el Notario pueda realizar eficazmente sus labores, así realiza el siguiente desglose: El papel de seguridad notarial, las boletas de seguridad (que ya se encuentran en desuso), c) El sello blanco, d) El sello de tinta, e) Los archivos de referencia, f) Las copias de instrumentos públicos, g) La firma manuscrita, h) 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.

Para la confección de este trabajo también se aplican principios que están establecidos en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense: este cuerpo normativo contiene los principios Universales y Específicos que rigen la materia notarial y que deben estar siempre presentes, de modo que los Universales son: Probidad u Honestidad, Ciencia y conciencia. Mientras que los específicos serían los siguientes: Veracidad, Contralor integral de legalidad, Imparcialidad, Objetividad de actuación, Desinterés. También hace mención a las Prohibiciones e incompatibilidades del servicio de Notariado a efectos de garantizar la imparcialidad, por lo cual el notario debe siempre actuar dentro del marco de legalidad. En cuanto a las responsabilidades que pudiese tener el Notario en caso de no cumplir con sus funciones según la normativa aplicable,

este mismo cuerpo normativo hace referencia a responsabilidades de distinta naturaleza: disciplinarias, civiles, penales y fiscales. Responsabilidades que según el artículo 8 de estos Lineamientos son personalísimas e intransferibles.

Otros de los principios específicos contenidos en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense y que son aplicables al caso que se ha desarrollado en el presente trabajo son los contenidos del artículo 9 al 33, específicamente: Deber de abstención de dicotomía notarial, Independencia técnica, Asesoría, Deber de corrección, Dignidad, Decoro, Deber de obediencia, Deber de información, Rogación y abstención, Garante de libre voluntad, Información, Secreto profesional, Reserva, Rendición de cuentas a sus rogantes, Transparencia, Responsabilidad fiscal, Publicidad, Lugar de trabajo, Deber de presencia, Diligencia, Deber de modelación del acto notarial, Redacción de los instrumentos, Actuación notarial con efectos registrales, Cobro de honorarios, Formación continua. Todos los cuales convergen en el caso particular, desde el primer contacto con los hermanos Madriz Prado, hasta la confección y presentación del instrumento ante el Registro correspondiente e inclusive hasta corroborar que la hipoteca haya sido debidamente inscrita sin ningún inconveniente siendo esta oponible ante terceras personas.

Ahora bien, en cuanto al fondo del caso, es decir a la materia sustantiva como tal, es importante citar los siguientes cuerpos normativos, de aplicación obligatoria en el caso asignado.

Del Código Civil. Ley 63 en el título sexto del Código Civil podemos encontrar lo referente a la Hipoteca y la Prenda, específicamente en cuanto al caso que nos ocupa se hará referencia únicamente, claro está a aquellos artículos relacionados con la Hipoteca. Así en el artículo 409 se establece que la misma debe constituirse necesariamente en escritura pública, de allí que necesariamente debe realizarse por medio de un notario público. También se indica en este artículo que es el dueño de un inmueble el que se encuentra legitimado para constituirlo ya sea para garantizar una deuda propia o ajena. Por su parte indica que no es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca, en este caso particular como se trata de una misma persona y por tratarse de una Sociedad Anónima la que es propietaria del bien, don Alejandro comparece también como representante legal de la sociedad consiéndole previa autorización como se verá para la constitución de la Hipoteca.

El artículo 410 del mismo Código Civil indica que sólo puede hipotecar quien puede enajenar, es decir no pueden ser enajenados los frutos o rentas pendientes con separación del predio

que los produce, los muebles colocados permanentemente en un edificio, las servidumbres, a no ser con el predio dominante, los derechos de uso y habitación, el arrendamiento, el derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño. En el caso particular que nos ocupa la propiedad que se pretende hipotecar no se encuentra dentro de ninguna de estas prohibiciones. Más bien aplica el artículo 412 del mismo Código Civil el cual indica que la Hipoteca de una finca incluye las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales. En este caso la finca tiene una casa construida que es donde vive el deudor junto a su familia y parte de las advertencias que se les realizan a ambos es que en caso de un incumplimiento, cualquier mejora que se realice sobre la finca se considera también parte de la Hipoteca así como la casa que ya tiene construida, en este mismo sentido el artículo 415 del mismo Código indica que el inmueble y cada una de sus partes responden al pago de la deuda independientemente de quien sea su poseedor al momento de un eventual incumplimiento. En el apartado de fase asesora de este trabajo se detalla cómo todos estos escenarios posibles se le deben explicar de forma imparcial a ambas partes para que tengan pleno conocimiento de las eventuales consecuencias de la constitución de la Hipoteca como garantía del préstamo comercial que entre ellos se está pactando. Inclusive es de importancia lo que establece el artículo 420 del Código Civil por cuanto si existiese un tercer poseedor en el inmueble, éste no tiene derecho a alegar excusión ni retener el inmueble demandando algún pago a su favor, ya sea por mejoras o gastos en que éste haya incurrido. En contraposición es nula cualquier cláusula que estipule que don Martín, es decir el acreedor, ante un incumplimiento de Alejandro tenga derecho a apropiarse de la propiedad, esto de conformidad con lo que estipula el artículo 421 del Código Civil.

Evidentemente y de conformidad al artículo 416 del Código Civil, cada vez que el compareciente: Alejandro, en calidad de deudor, verifique un pago parcial de la deuda, éste tiene derecho a exigir la reducción de la hipoteca.

El artículo 424 del Código Civil establece que la hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones, agrega que se extingue también por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley las acciones resolutorias perjudican a tercero, y por la venta judicial en los casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes. Situación que también debe explicárseles a las partes durante la fase asesora.

La fase legitimadora es de suma importancia en un caso como éste en el cual se trata de un instrumento que tiene carácter constitutivo, es decir no es sino hasta que el testimonio es presentado al Registro, y que éste surte efectos registrales que nace a la vida jurídica la constitución de la Hipoteca. Dicho registro se detalla en el artículo 465 del Código Civil, donde se indica que el asiento registral debe incluir además de las circunstancias generales de la Hipoteca: Los nombres, apellidos y calidades del deudor y acreedor, el monto del crédito y sus plazos y condiciones, si el crédito causa intereses, la tasa de ellos, y la fecha desde que deben correr, Cita del número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, tomo y folio en que se halle su descripción o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caractericen. De allí que en este aspecto el principio de Especialidad adquiere una connotación sumamente importante cuando se trata de registrar una Hipoteca.

En el caso número 10 sobre el cual se basa la presente investigación se incluye una particularidad y es que el bien que se constituye en garantía del préstamo le pertenece a una persona jurídica que no es la que asume la deuda. De modo que es de aplicación necesaria también el artículo 1329 del Código Civil donde se indica que para garantizar una deuda de otra persona, constituyendo una hipoteca sobre su propia finca, se considera para los efectos legales como verdadero fiador, salvo el no poder ser demandado directamente, ni estar obligado a más de lo que importe la hipoteca, según el precio en que se venda. Y en ese mismo orden de ideas el artículo 1253 del Código Civil indica que en virtud del poder el mandatario, en este caso Alejandro, puede hipotecar toda clase de bienes.

En otro orden de ideas del Código Comercio. Ley 3284 de 1964 (2022) es de interés lo establecido en el artículo 32 ter donde se indica en síntesis que las sociedades, en el caso particular, deben adoptar políticas de gobierno corporativo aprobadas por la Junta Directiva u órgano equivalente, las cuales deben incluir al menos la aprobación de la Junta Directiva u órgano equivalente, como requisito previo para la ejecución de aquellas transacciones que involucren la hipoteca siempre que representen un porcentaje igual o superior al diez por ciento (10%) de los activos totales de la sociedad. Se parte de que debido al monto del préstamo y también de la propiedad se trata de un porcentaje mucho mayor al 10% de los activos y de allí que necesariamente debe darse una autorización previa. En este caso se incluye en el Archivo de Referencias de Asamblea Extraordinaria de Socios donde se autoriza con todas las formalidades

del caso la constitución de la Hipoteca, esto de conformidad también con lo establecido también en el Código de Comercio en sus artículos 152, 153, 156, 157, 162 y 174, todos referentes a las formalidades tanto de la celebración de la Asamblea Extraordinaria como a la forma del acta respectiva.

Finalmente, en cuanto a los intereses tanto corrientes como moratorios que se pactaron en el contrato mercantil que nos ocupa, es importante mencionar el artículo 497 y 498 toda vez que se trata precisamente de un interés convencional toda vez que son don Alejandro y don Martín quienes pactan dichos intereses. Se establece en el artículo 498 un tope máximo para los intereses moratorios estableciendo que no podrán ser superiores a un 30% de la tasa pactada para los intereses corrientes.

Con relación al Registro del Instrumento Notarial, La Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles, versión 1.13. (Setiembre 2024) indica que la Hipoteca se requiere la comparecencia del deudor, indicar su nombre, calidades y domicilio exacto y que si el deudor no es el propietario de la finca, este debe comparecer y dar su consentimiento (arts. 83 y 84 del Código Notarial, arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil), esto se indica en la página 45 de la guía indicada. Del punto anterior deriva el hecho de que en el caso desarrollado el deudor comparece en doble calidad, como tal y también como representante de la Sociedad. Continúa la Guía de Calificación indicando que se requiere también para constituir la hipoteca: el nombre y calidades del acreedor y que no es necesario que comparezca el acreedor para aceptar la hipoteca a su favor (arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil), que debe indicarse en forma expresa una serie de datos que como se verá en el apartado de “Instrumento Notarial”, deben estar incluidos necesariamente en la escritura: monto del crédito y monto de la hipoteca en forma expresa, aclara que el monto de la hipoteca no puede ser superior al del contrato de crédito, en los casos en los cuales la hipoteca se constituya como contrato de garantía al contrato de crédito. Si bien es cierto no se considerará un defecto la indicación de un monto menor de la hipoteca en relación con el monto total del crédito sin que deba justificarse el porqué de la diferencia. Se debe indicar de forma expresa la fecha de vencimiento, se indica que la fecha de inicio siempre será la de otorgamiento de la respectiva escritura pública por ser un acto que requiere de dicha solemnidad para haberse constituido como hipoteca, la forma de pago respecto a la cual debe indicarse el monto y la periodicidad de las cuotas. Claro está se aclara en la Guía de calificación que no es parte del marco de calificación

verificar la correspondencia del monto, la periodicidad y el número de cuotas (si el documento las indicare ya que no es requisito indicar la cantidad de cuotas, solamente su periodicidad) contra la indicación expresa de la fecha de vencimiento. Es decir, es responsabilidad exclusiva del notario la redacción del contrato hipotecario acordado y constatar que las cláusulas contractuales correspondan a las que las partes hayan pactado. Debe incluirse la tasa de interés corrientes y moratorios si los causa, sus tipos y variables si las hay y la fecha desde que deben correr. Si no se indica la tasa de interés, la Ley establece que será al tipo legal. Los intereses moratorios serán iguales que los corrientes, salvo pacto en contrario y estos no podrán exceder más de treinta por ciento de aquellos. Todo esto en concordancia con lo ya indicado dentro del Código de Comercio. Se exige que el instrumento notarial debe incluir las citas de inscripción del inmueble garante y su descripción completa, el plano catastrado cuando lo que se hipoteca es todo un inmueble y no únicamente uno o varios derechos, la responsabilidad de la finca dentro del crédito, se aclara que en la escritura de hipoteca no se requiere renunciar a los trámites del juicio ejecutivo (art. 166 del Código Procesal Civil), ni tampoco establecer la base para remate. A pesar de ello en la escritura que se confeccionó sí se incluye cual será la base para un eventual remate. La guía aclara también que si el grado de la hipoteca no se indica en la escritura, no se señala el defecto, ya que este lo determina la presentación al Registro. En estos casos se procederá a inscribir la hipoteca sin indicación del grado. En este sentido es importante lo explicado a las partes en la fase asesora con relación al principio de prioridad. La guía lo explica indicando que si se presenta a la corriente registral una hipoteca que indique que por ejemplo que es de cuarto grado y no existe ninguna anterior, se procede a su inscripción con el grado señalado en el documento. En el punto 11 y 12 de la guía también se señalan tope máximos para la tasa de interés siendo que en este caso se establece un monto mínimo pactado entre las partes. En el caso particular la hipoteca se constituye como garantía de un monto en colones de acuerdo a lo establecido en el punto 17 de la guía de calificación. Es importante también hacer ver que en esta misma guía de calificación se observa un cuadro indicando cuáles son los montos que el deudor en este caso o los comparecientes si así lo pactan deben cancelar por concepto de Tributos, información contenida en la página 47 de la guía de calificación.

Del Decreto Ejecutivo 26771 (1998) Reglamento del Registro Público, es necesario valorar los siguientes numerales: 22 y 63. De los cuales se desprende que en el Registro de Hipotecas se inscribirá la constitución de las hipotecas. Aclara que el asiento de inscripción definitiva de la

hipoteca contendrá la información más importante, del acto o contrato contenido en el documento que se solicita registrar y que la información del Registro es pública.

El artículo 15 ter de la Ley 7786 "Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo: establece que, como en el caso que nos ocupa, todas aquellas transacciones que sean iguales o mayores a 10 mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, nos exige como notarios la elaboración de una declaración jurada en escritura pública donde la parte compareciente que origina el pago manifieste la procedencia de dicho dinero e igualmente que el mismo no será utilizado para fines ilícitos. Lo anterior en atención a la prevención del lavado de dinero en nuestro país. Dicha declaración puede realizarse de dos formas: o en la misma escritura o bien en un instrumento aparte, sin embargo, cualquiera de las dos opciones amerita que el notario cobre los honorarios y rubros de la declaración jurada por aparte, es decir además del instrumento notarial del préstamo y la constitución de Hipoteca como tal.

Del Arancel de Honorarios por Servicios profesionales de Abogacía y Notariado se desprende en ese mismo sentido el tema de la Responsabilidad de pago, específicamente en su artículo 68, al respecto señala que 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 conocen sus cancelaciones que serán por cuenta del deudor(a). En el caso particular corresponde a don Alejandro el pago de los timbres y los honorarios tal cual se visualiza en los recibos que fueron incluidos de forma simbólica en el archivo de referencia. Ahora bien, específicamente en cuanto a la constitución de la Hipoteca como tal debe aplicarse el artículo 74 en cuanto a la Tarifa General para labores notariales la cual toma como base el valor o la estimación total en este caso de la Hipoteca, calculo que se realiza de forma acumulativa con base en los siguientes porcentajes: a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%). b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%). c) 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%). d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%).

De modo que tratándose de una cuantía de 150 millones de colones deben aplicarse todos los incisos hasta llegar al inciso d. La factura por honorarios se incluye en el archivo de referencia.

De la Ley de Catastro Nacional N° 6545 es importante rescatar el artículo 30 del cual se desprende que en todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de dicha ley y que ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional, de allí la importancia de corroborar la existencia de un plano que se encuentre vigente en este caso de la propiedad que se pretende hipotecar.

Como parte de los estudios pre escriturarios se debe revisar también en este caso, que la Sociedad Anónima se encuentre al día con todas sus obligaciones, es así como la página 113 de la Guía de Calificación Registral de Personas Jurídicas establece que las Sociedades deben cumplir con el pago de los Derechos de Registro, Timbres de ley, así como estar al día con las obligaciones sociales ante la CCSS, FODESAF Ley 5662 artículo 22, estar al día con pago de la Ley 9428 impuesto a las personas jurídicas, de allí que se trata de simular la consulta del estado actual de la Sociedad en esos aspectos incluyendo los respaldos de dichas consultas en el Archivo de Referencia. Es importante indicar que ese ejercicio se realizó a pesar de que el mismo caso nos indica que la propiedad y la sociedad se encuentran al día con todas sus obligaciones y requisitos de Ley.

### **Jurisprudencia:**

Como complemento normativo y ahora bien casuístico de la línea narrativa anterior, es interesante analizar casos y antecedentes relacionados con la temática estudiada, de modo que a continuación se exponen algunos casos jurisprudenciales que inciden directamente en el tema del préstamo mercantil a efectos de enriquecer el presente trabajo:

El Voto N° 016-2023-VII del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Sección séptima. Segundo Circuito Judicial de San José. Goicoechea, Edificio Anexo A, del 28 de marzo 2023 se trata de un proceso de Conocimiento bajo el expediente número 21-005760-1027-CA, en el cual figura como parte actora Una Sociedad Anónima de nombre “Hermanos Venegas Lobo Sociedad Anónima” y como parte demandada el Banco Nacional de Costa Rica.

La parte actora solicita al Tribunal que declare la Nulidad de la escritura número 37 que fue autorizada por las notarias María Isabel Rodríguez Herrera y Frineth María Salas Rodríguez y que se libere el gravamen que pesa a raíz de dicha escritura sobre la finca Folio Real 568059-00, que la propiedad regrese a la Sociedad y que se condene al pago de ambas costas a la parte demandada. La parte demandada, es decir el Banco Nacional, contesta de forma negativa interponiendo excepciones de Falta de Legitimación ad causam activa y pasiva y falta de Derecho.

Se tuvieron como hechos probados de previo a resolver de pleno derecho por haber únicamente prueba documental, los siguientes: Que la finca inscrita en el Registro Nacional bajo la matrícula de folio real número 414782-000 del Partido de Alajuela, para el año 2014 estaba inscrita a nombre de la empresa Hermanos Venegas Lobo Sociedad Anónima. Que mediante escritura pública número 80-31 otorgada ante la Notaría del señor José Francisco Barahona Segnini, compareció el señor Lidier Venegas Castro, a efecto de manifestar su deseo de protocolizar el acta de asamblea de la sesión extraordinaria número tres de la empresa Hermanos Venegas Lobo Sociedad Anónima, celebrada en el domicilio social de la empresa a las 16:00 horas del 12 de mayo del 2014, en la que se prescindió de la convocatoria previa por estar reunido la totalidad del capital social. En dicho instrumento público, para lo que resulta de interés aquí, se consignó que se autoriza expresamente al presidente de la empresa LIDIER VENEGAS CASTRO para que en representación de la EMPRESA HERMANOS VENEGAS LOBO SOCIEDAD ANÓNIMA, consienta el gravamen de Hipoteca abierta en primer grado sobre una finca propiedad de la Sociedad siendo que se trata de una hipoteca abierta en primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica, por un monto de setenta millones de colones, a treinta años plazo, y que dicho crédito se tramitará a nombre de Glovali de Occidente Sociedad Anónima. Se tiene también como hecho probado en dicha sentencia que en fecha 21 de junio del 2016 en la ciudad de Alajuela, el Banco Nacional de Costa Rica y el señor Lidier Venegas Castro, suscribieron un contrato de préstamo mercantil indicando que éste último se constituía en DEUDOR, por la suma de SETENTA MILLONES COLONES. El Tribunal tiene como hecho probado que que mediante escritura pública número 37-10 ante las notarias María Isabel Rodríguez Herrera y Frineth María Salas Rodríguez, en el Protocolo de la primera mencionada, compareció el señor Lidier Venegas Castro, en su carácter personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía Hermanos Venegas Lobo S.A., manifestando en su carácter personal se constituye DEUDOR del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA consintiendo en su condición

de presidente con facultades de APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA DE LA COMPAÑIA “HERMANOS VENEGAS LOBO SOCIEDAD ANONIMA”, y diciendo que se encontraba debidamente autorizado para ese acto por la sociedad por la Asamblea General número tres, celebrada en su domicilio social a las diecisiete horas del doce de mayo del dos mil catorce, de la cual las notarias dieron fe con vista de la otorgada a las quince horas cuarenta minutos del trece de mayo del año dos mil catorce que en vista que su representada es la dueña de la finca, consiente expresamente en la constitución de la Hipoteca. La hipoteca quedó inscrita en el registro bajo los términos ya indicados. El banco interpone un proceso hipotecario en contra del señor Lidier Venegas Castro y la compañía Hermanos Venegas Lobo S.A ya que dejó de pagar la deuda. Que el Juzgado de Cobro del III Circuito Judicial de Alajuela (San Ramón), tuvo por establecido el proceso de Ejecución Hipotecaria presentado por el Banco Nacional contra la empresa Hermanos Venegas Lobo S.A. y el señor Lidier Venegas Castro, ordenando sacar a remate la finca. Que se llevó a cabo el remate y el apoderado especial judicial del Banco Nacional ofreció la base del remate, sin haber más ofertas ni oferentes. Que para el momento en que se dictó la sentencia aún no se había adjudicado la finca al banco.

Resulta interesante que en la sentencia que se viene explicando el Tribunal tiene como hecho no probado, en lo que interesa: Que la autorización conferida al señor Lidier Venegas Castro en la asamblea de socios de la sesión extraordinaria fuera para consentir un gravamen hipotecario en favor del Banco Nacional de Costa Rica, a fin de respaldar un contrato de préstamo mercantil en el que el deudor fuera el señor Lidier Venegas Castro a título personal. También tiene como hecho no probado que las notarias hubieren consignado en la escritura pública número 37-10, que la agrupación Hermanos Venegas Lobo S.A. consentía la imposición de una hipoteca sobre la finca para responder por un crédito en el que figurara como deudora la firma Glovali de Occidente S.A. [esto por ayuno de prueba]. Tampoco tiene como probado que exista una resolución judicial firme donde conste la adjudicación del bien por parte del ente bancario (también por ayuno de prueba).

Si bien es cierto se trata de un préstamo abierto y no cerrado como el que nos ocupa para esta investigación, la resolución resulta de mucha ayuda puesto que nos permite visualizar los requisitos de las actas de una Asamblea de Socios y también de la Constitución de una Hipoteca a fin de garantizar un crédito personal del señor Lidier, que aunque ciertamente era el entonces Presidente de la sociedad, debía contar como requisito previo un acuerdo de asamblea de socios, pues el negocio le beneficiaría solo a él en lo personal y no a la sociedad. Señaló la accionante,

que en la página 11 del testimonio de la escritura pública referida, se insertó falsamente que ambas notarias afirmaron y dieron fe que el señor Lidier en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad, contaba con una autorización dada por la empresa para consentir el gravamen de hipoteca referido, a fin de respaldar el crédito personal que le había otorgado el Banco. Recalcó la representación actora, que tal situación indicada por las notarias es falsa, pues como se aprecia en la escritura matriz del notario Francisco Barahona Segnini número 80, la verdadera autorización que se menciona en la escritura de hipoteca fue dada pero para la empresa GLOVALI DE OCCIDENTE S.A. no para el señor Lidier en lo personal. Se señala también que además esa asamblea se realizó en mayo del año 2014, o sea, dos años antes de aprobarse el crédito personal del señor Lidier, por lo que es obvio que esa autorización no tenía en absoluto ninguna relación con el crédito que el Banco demandado concedió dos años después a dicho señor.

Comparto el criterio de la parte actora en cuanto a que la autorización para hipotecar era necesaria y obligatoria a fin de lograr la inscripción registral de dicha hipoteca y que este tipo de dualidad de comparecencia, donde el deudor a título personal es a la vez el representante de la sociedad, se debe de disponer como requisito sine qua non de la autorización o consentimiento dado por la asamblea de socios de la sociedad propietaria registral del bien a garantizar, porque no basta el solo hecho de que el compareciente tenga también la representación de la sociedad. Nótese como es este precisamente el escenario del caso número 10 que se ha desarrollado en esta investigación y cómo es siempre necesario bajo este supuesto que la Asamblea de Socios autorice le Hipoteca de una forma clara y específica, como se demuestra en el acta que para efectos de este trabajo se confeccionó.

Esta resolución es muy enriquecedora puesto que se mencionan precedentes importantes en cuanto a la exigibilidad de la autorización de la Asamblea de Socios para hipotecar un bien de la Sociedad. Explica de esa forma que antes del actual Código Procesal Civil el Presidente de una sociedad no tenía que pedir autorización de la asamblea de socios en estos casos, porque se alegaba que tenía poderes suficientes y que toda limitación impuesta registralmente en el pacto social se tenía por no puesta; pero explica también cómo hoy día, para que una hipoteca se pueda inscribir, es necesario que exista de previo la autorización, sin que pueda considerarse tal situación como un defecto registral, pues el Registro Nacional no puede inscribir tales hipotecas sin el debido consentimiento de la asamblea de socios. Así, añade la resolución que se trata de una nueva percepción legal y doctrinaria, y es por ello que en todos los departamentos de crédito bancarios,

le solicitan de previo al deudor, no sólo que aporte el acuerdo societario para el consentimiento de la hipoteca sino que además, es necesario que aporte un acuerdo societario donde indique que se cumple con la disposición del artículo 32 Ter del Código de Comercio. Disertó también la parte actora diciendo, que la normativa patria ha venido caminando desde hace unos años, siendo fiel a las nuevas corrientes doctrinarias comerciales cuyo pilar principal es el resguardo de los intereses colectivos de la empresa y de los socios, a fin de que no se vean sorprendidos de las decisiones unilaterales de sus administradores. Para la parte actora entonces existe una nulidad absoluta que da como consecuencia no sólo la declaración de nulidad, sino también, hacer retrotraer a la situación registral anterior del negocio ilegal ejecutado. Es precisamente para evitar estas consecuencias que en el presente trabajo se confeccionó un acta debidamente legalizada con la cual se cumple con los requisitos normativos que se vienen exponiendo. Para evitar incurrir en este tipo de Nulidades es importante que revisemos bien las actas de la Asamblea de Socios para cerciorarnos a quien es a la persona que se está autorizando realmente para constituir una hipoteca y cuáles son sus alcances, recordando siempre que el Notario puede ser sujeto de graves sanciones de distinta índole.

La parte demandada, es decir el Banco Nacional contesta justificando el porqué del proceso cobratorio ante la mora en que incurrió el deudor con relación al préstamo de 70 millones de colones y dice en cuanto al préstamo mercantil que el Banco sí formalizó con el señor Lidier Venegas Castro un préstamo mercantil garantizado mediante hipoteca abierta en primer grado sobre la finca en cuestión pero rechazó las argumentaciones de la parte actora, indicando que el Banco no exige requisitos como lo expresa el demandante; que los clientes objeto de su intermediación financiera deben cumplir el requisito registral de inscripción solicitados por sus notarias autorizantes, a fin de que se inscriba la garantía hipotecaria ofrecida por el cliente ante la literalidad de la escritura, la cual se indica fue leída expresamente al compareciente Venegas Castro, quién acepto y firmó el documento legal con su plena capacidad. Asimismo, agrega que los requisitos dispuestos en el artículo 32 ter del Código de Comercio, claramente son a lo interno de la empresa y no tienen efecto hacia terceros como el Banco Nacional, siendo que si el señor Lidier Venegas Castro formalizó un crédito en contravención de dicha norma, será responsable ante la empresa, no pudiendo ésta desconocer una obligación legalmente contraída con el Banco por el incumplimiento de su propio representante de las normas hacia ella, pues nadie puede derivar provecho de su propio dolo.

Finalmente, el criterio del Tribunal con relación a las anteriores posturas es que el artículo 32 ter del Código de Comercio, no resulta de aplicación al caso de estudio, toda vez que la introducción de dicha norma dentro del ordenamiento jurídico, fue mediante adición realizada por el artículo 3° de la Ley de Protección al Inversionista Minoritario, Ley N° 9392 del 24 de agosto de 2016, lo cual implica que cuando se suscribió la escritura pública que aquí se pide anular, tal numeral no estaba vigente, pues el documento de interés fue otorgado ante las notarias María Isabel Rodríguez Herrera y Frineth María Salas Rodríguez a las 14:00 horas del 22 de junio del 2016, es decir, cuando ni siquiera existía la normativa citada.

Sin embargo, para solucionar este conflicto el Tribunal aclara que existieron dos instrumentos públicos otorgados en fechas distintas y ante cartulantes diferentes también. El primero de ellos, refiere a la escritura pública número 80-31 otorgada ante la Notaría del señor José Francisco Barahona Segnini, donde compareció el señor Lidier Venegas Castro, a efecto de manifestar su deseo de protocolizar el acta de asamblea en mayo del 2014. Que en ese documento notarial, se consignaron dos aspectos que resultan trascendentales: la autorización expresa al compareciente Venegas Castro para que en representación de la empresa Hermanos Venegas Lobo Sociedad Anónima consintiera un gravamen de hipoteca abierta en primer grado sobre la finca y la anuencia para que la hipoteca abierta sobre el inmueble referenciado fuera para tramitar un crédito a nombre de la compañía Glovali de Occidente Sociedad Anónima. Y el segundo documento notarial, que es justamente el que aquí se pide anular, tratándose de la escritura pública número 37-10 otorgada el 22 de junio del 2016 ante las notarias María Isabel Rodríguez Herrera y Frineth María Salas Rodríguez, donde compareció el señor Lidier Venegas Castro, en su carácter personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía Hermanos Venegas Lobo Sociedad Anónima y en donde se estipuló que el señor Venegas Castro en su carácter personal se constituía deudor del Banco Nacional de Costa Rica hasta por la suma de ¢70.000.000,00, que para garantizar el crédito imponía hipoteca abierta de primer grado sobre la finca, y que en relación con el consentimiento, el señor Lidier Venegas Castro comparecía en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía Hermanos Venegas Lobo Sociedad Anónima, consignándose además en el instrumento público, que estaba “debidamente autorizado para este acto por la sociedad por la Asamblea General”.

Ahora bien, valga señalar, que este Tribunal es del criterio que el contrato de crédito como tal no presenta ninguna falencia, pues esa fue una negociación entre las partes en pleno uso de sus facultades legales.

Siendo que el caso número 10 que se desarrolla en este trabajo versa precisamente sobre un contrato mercantil resulta enriquecedor compararlo con el caso que se analiza en esta resolución ya que es criterio del Tribunal que hubo de por medio un contrato de préstamo mercantil suscrito entre los interesados, sea el apoderado del ente bancario, por un lado, y el señor Venegas Castro a título personal por otro. Concluye en Tribunal que la confusión se trató de una posible falta de diligencia y de revisión de las notarias Rodríguez Herrera y Salas Rodríguez, al insertar en un instrumento público, un hecho que no obedeció a la realidad de la situación. Este razonamiento es muy importante para que como notarios y notarias públicas tengamos sumo cuidado y apego a los lineamientos deontológicos estudiados ya que inclusive podríamos llegar a incurrir en un delito al autorizar un instrumento conteniendo información que no es veraz ni real. Para el Tribunal existe un vicio en el consentimiento plasmado en la escritura de constitución de la hipoteca. Indica que no puede resolver nada en cuanto a las notarias ya que ninguna de las pretensiones de la demanda estaba relacionadas con ella sino únicamente contra el Banco, sin embargo, sí aclara que el vicio de nulidad está en dar fe de un hecho que no ocurrió en realidad.

La lectura de esta resolución nos deja una lección importante y es que no queremos que se desprestigie nuestro nombre e imagen como notarios públicos y que tengamos que enfrentar señalamientos de “negligentes” tal cual se tacha a las notarias en el caso que resuelve el Tribunal mediante esta jurisprudencia, inclusive el Tribunal asegura que era muy sencillo tan solo verificar la literalidad de la autorización y del consentimiento otorgado en otra escritura pública realizada incluso dos años antes, mediante la cual se protocolizó el acta de asamblea de la. Concluye que lo que se dio fue un vicio en la voluntad, al suscribir don Lidier un contrato de préstamo mercantil a título personal en calidad de deudor con el Banco Nacional, pero comprometiendo una propiedad pese a haberse consentido que tramitara el crédito a nombre de la firma Glovali de Occidente S.A. y ofreciendo como garantía hipotecaria la finca perteneciente a la empresa Hermanos Venegas Lobo S.A., situación muy distinta a la que se había autorizado.

El Tribunal resuelve mediante esta resolución declarar la nulidad absoluta de la escritura pública número 37-10, otorgada en junio del 2016 ante las notarias María Isabel Rodríguez Herrera y Frineth María Salas Rodríguez, plasmada en el Protocolo de la primera indicada, mediante la

cual quedó asentado el consentimiento del gravamen hipotecario sobre la finca y concomitantemente, declara la nulidad del asiento del Registro Inmobiliario del Registro Nacional, inscrito mediante la cual se anotó la hipoteca, ordenando a las autoridades registrales competentes dejar libre de dicho gravamen la finca referenciada. Igualmente se aclara que siendo que al momento del dictado de la sentencia, la propiedad sigue estando a nombre de la sociedad demandante, y aunque en el proceso de Ejecución Hipotecaria N° 19-001699-1203-CJ del Juzgado de Cobro del III Circuito Judicial de Alajuela ya se hizo el remate de la propiedad y se la adjudicó el Banco Nacional, deviene improcedente acoger la petición de la firma actora de que se ordene poner nuevamente como propietaria registral a la empresa Hermanos Venegas Lobo S.A., pues no hay registro en autos, tal y como quedó consignado en esta sentencia, que el remate se hubiese aprobado ni de que existiera una resolución judicial firme donde constara la adjudicación del bien por parte del ente bancario. No se condena al pago de daños y perjuicios pero es por un tema de la redacción de la demanda y específicamente de las pretensiones, es decir siempre existe el riesgo de que además como Notarios tengamos que enfrentar condenas de daños y perjuicios por no prestar cuidado a detalles como la autorización de la Asamblea para hipotecar un bien.

Otra de las Jurisprudencias que se analizó para efectos de realizar el presente trabajo fue la resolución de la Sala Primera de la Corte mediante resolución N| 00336-2024, la cual resuelve en conocimiento del expediente 22-000121-1207-CJ en fecha 4 de abril del 2024. Se trata de un proceso de Ejecución Hipotecaria, en la cual por voto unánime se declara la incompetencia para conocer sobre un préstamo de índole Civil. En ese sentido se hace mención de una escritura de constitución de hipoteca en la cual se plasma un préstamo mercantil, imponiendo el gravamen hipotecario sobre unas fincas con medidas de 5002.96 y 5011.87 metros cuadrados, sin indicar ningún tipo de plan de inversión, ni desprenderse elementos de que la demandada sea una empresa agraria, por lo no se puede precisar que el dinero fue destinado a actividades de producción, transformación, industrialización y enajenación de productos agrarios y que es con base en ello que el conflicto es de naturaleza comercial, resultando competente la jurisdicción civil para conocer el asunto. De esta forma, esta jurisprudencia resultó útil para analizar las diferencias que pueden distinguirse entre un préstamo mercantil y uno agrario, siendo esto un complemento importante a la hora de definir y conceptualizar el desarrollo del caso asignado igualmente para contrarrestar a la luz de este extracto jurisprudencial lo indicado en el Código de Comercio con relación a los contratos mercantiles. La resolución supra citada indica con relación a la distinta

naturaleza de estas hipotecas que la parte actora presentó ejecución hipotecaria, solicitando en vista del incumplimiento por parte de la sociedad demandada del pago de la deuda respaldada con sendas hipotecas de primer grado, se señale hora y fecha para el remate de ambos inmuebles, libres de gravámenes hipotecarios y anotaciones judiciales, cada uno por la base de EEUU \$40 000, y que se publique el edicto de ley. Condénese a la demandada al pago de las costas de este proceso. Por su parte el Juzgado de Cobro de Puntarenas, declaró su incompetencia en razón de la materia, argumentando que se trata de obligación que lo que genera es una hipoteca legal, al no haber un plan de inversión que permita establecer si se trata de un crédito para la constitución o al servicio de una empresa agraria, en sus diferentes modalidades, se procede a tomar como punto de partida la naturaleza del bien objeto de garantía hipotecaria, en la cual se denota la presencia de aptitud para la actividad, pues se trata de un terreno de repastos y mide CINCO MIL ONCE METROS CON OCHENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS. De lo anterior se infiere que el tema jurídico objeto del proceso es regulado por el derecho agrario, el cual cuenta con tribunales por razón de esa materia y es así como ordena su envío al Juzgado Agrario del Puntarenas.

El último, planteó inhibitoria, señalando que se trata de una hipoteca convencional sin plan de inversión, de un préstamo mercantil a título oneroso, donde no existe duda que la condición de esta hipoteca convencional que se ejecuta, es un tema meramente mercantil.

La inhibitoria fue aprobada por el Tribunal Agrario, que señaló que en ese documento cartular se consignó que era un préstamo mercantil. Tampoco se infiere de otros elementos de prueba que esos recursos financieros fuesen destinados a una empresa agraria. De modo que conforme procede aprobar la inhibitoria por razón de la materia, decretada por el Juzgado Agrario de Puntarenas, toda vez no se ha demostrado se trate del cobro de un crédito para la constitución o ejercicio de una empresa agraria. En consecuencia, se remitió el asunto en conflicto ante esta Sala.

En conclusión, el Tribunal dilucida el conflicto indicando que siendo que lo que se discute es si el conocimiento corresponde a la jurisdicción civil o agraria la Sala ha dado cabida a la competencia agraria en función de las normas genéricas establecidas tanto en el artículo 1 y 2 de la Ley de Jurisdicción Agraria, cuando establece que ésta conocerá y resolverá en forma exclusiva de los conflictos que se susciten con motivo de la aplicación de la legislación agraria y de las disposiciones jurídicas que regulan las actividades de producción animal o vegetal, las conexas

de transformación, industrialización, comercialización y enajenación de productos agrarios, lo que no sucede en el caso de estudio. Para fundamentar esta posición hace referencia, a lo que a nosotros interesa que es la escritura de constitución de hipoteca donde consta que lo que se realizó fue un préstamo mercantil sin indicar ningún tipo de plan de inversión, ni desprenderse elementos de que la sociedad demandada sea una empresa agraria, por lo no se puede precisar, que el dinero fue destinado a actividades de producción, transformación, industrialización y enajenación de productos agrarios. Es así como llega a la conclusión de que, al igual que en el caso número 10 que se desarrolló en el presente trabajo se trata de una situación de naturaleza meramente comercial, resultando competente para conocer del asunto, la jurisdicción Civil de Cobro.

Otra jurisprudencia que se analizó es la resolución del Tribunal de Apelación Civil y Trabajo de Zona Sur Pérez Zeledón, N°00225-2021, del 29 de junio del 2021, dentro del expediente número 19-002729-1200-CJ, resolviendo un Proceso de Ejecución Hipotecaria permitiéndonos, para efectos de este trabajo, a través de sus argumentos comprender la naturaleza jurídica de una Hipoteca Común. Básicamente el caso versa sobre una hipoteca de primer grado que se pacta en fecha 12 de octubre de 2017 sobre una finca dada por la suma de capital de ¢10.800.000,00, pagaderos en un monto mensual de ¢150.000,00 por mes, para un total anual de ¢1.800.000,00 último pago 12 de octubre de 2023 y la suma anual de intereses ¢200.000,00. Se da la razón a la parte recurrente quien afirma que la hipoteca que se ejecuta dentro de este proceso es la regulada en el numeral 409 del Código Civil, tal cual el caso que se desarrolló en el presente trabajo. Al respecto de la hipoteca Común el Tribunal indica que un derecho real (artículo 259 del Código Civil) de garantía en cosa ajena y que se constituye sobre bienes inmuebles para asegurar el cumplimiento de una obligación. Agrega que en el Código Procesal Civil comentado de Sergio Artavia Barrantes y Carlos Adolfo Picado, páginas 532-533, sobre la Hipoteca Común se dice que es la más usual, que se desprende de un acto privado, que se otorga ante notario público y para su eficacia coactiva en el proceso hipotecario debe de estar inscrita en el registro. Características todas del instrumento notarial que para este trabajo se confeccionó. Entre otras cosas se destaca que se trata de un acto solemne. Continúa indicándose en esta resolución que se regula en cuanto al fondo, en el Código Civil, a partir del artículo 409. Descarta el Tribunal que sea necesario la escritura lo diga como tal, que se trata de una hipoteca comercial siempre y cuando cumpla con lo estipulado en el artículo 409 del Código Civil, es decir no se requiere un plan de inversión, tampoco que los bienes transados sean para fines comerciales. Se argumenta en esta resolución muy

acertadamente que para que la hipoteca común pueda ser ejecutada requiere que la parte obligada, incumpla con lo pactado en la escritura de constitución de hipoteca. Indica que lo correcto es aplicar el Código de Comercio por cuanto el artículo 495 ibídem, establece que el préstamo al ser oneroso se reputará mercantil, aunque sea a favor de personas no comerciantes y a su vez el 420 del mismo cuerpo normativo regula que cuando una obligación mercantil se haya pactado en tractos, la falta de pago dará por vencida y hará exigible toda la obligación.

Como se indicó, esta jurisprudencia nos brinda mayor amplitud en cuanto a los alcances de lo establecido en el numeral 409 del Código Civil que se toma como base para desarrollar el caso de Préstamo Mercantil que nos ocupa, siendo esta de mucha utilidad al ahondar y esclarecer temas conceptuales importantes.

El Tribunal de Apelación Civil y Trabajo de Heredia (Sección Extra ordinaria) mediante Voto N°307-04-2020 conoce Proceso de Ejecución Hipotecaria dentro del expediente número 19-010648-1158-CJ-2 el 16 de octubre del 2020. De dicha resolución se desprenden conceptos importantes en cuanto a la hipoteca como derecho real en relación a una deuda ajena, refiriéndose al artículo 409 del Código Civil el Tribunal argumenta que al estatuir que, un tercero puede consentir garantizar con el derecho real sobre su bien la deuda ajena, la garantía de la que habla el artículo es real y no personal, por lo que es un derecho inherente al inmueble y no persigue a la persona que consintió. La hipoteca es un derecho real de garantía, aclara que la hipoteca es un contrato accesorio, pero está íntegramente ligado a su principal, en este caso, al negocio de crédito que garantiza a favor de la parte actora. Por ende, según lo dispuesto en los numerales 415 y 420 del Código Civil, el inmueble hipotecado y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor o propietario, del pago de la deuda, sin que pueda existir retención del mismo. Lo cual es conteste con lo que se viene explicando en el apartado de normativa.

**Se suma a la jurisprudencia anterior lo resuelto por la Sala Primera de la Corte mediante resolución N°02612-2020 el 12 de noviembre del 2020), en un Proceso Ordinario dentro del expediente número 07-100584-297-CI** y define el principio de Autonomía de la Voluntad como el autónomo y libre ejercicio de la voluntad previsto en el derecho privado costarricense el cual otorga a los contratantes la posibilidad de proyectar y moldear su vínculo negocial en la forma que más se ajuste a sus intereses. En esa línea, las partes poseen la atribución de fijar reglas específicas para su negocio jurídico y someterse a lo que, voluntariamente, se han obligado (artículos 28 de la

Constitución Política y 1022 del Código Civil). Tal cual se aplica al caso que se desarrolló en la presente investigación por ejemplo en cuanto a términos del préstamo como intereses, plazos, etc.

En esa misma línea de ideas el **Tribunal Segundo Civil Sección Primera, mediante resolución número 00067-2008 del 14 de marzo del 2008, dentro del expediente judicial número 05-001632-0182-CI** refiere específicamente en cuanto al principio de autonomía de la voluntad que es eje fundamental del derecho de los contratos privados. Refiere que la idea fundamental que la dogmática dice de él, dentro del derecho privado patrimonial, es que las partes pueden definir sus intereses económicos en razón de un ámbito de libertad que ha de reconocérsele como consecuencia del principio de dignidad humana. A lo anterior se suma la idea de igualdad entre los contratantes, máxima que justifica la obligatoriedad de los contratos, en un esquema tradicional. Continúa explicando el Tribunal que el consentimiento juega un papel esencial pues constituye la expresión de la voluntad conjunta de los contratantes originando así el pacto. Sin embargo, no siempre es fácil discernir el consentimiento de los contratantes, motivo por el cual es de suma importancia la interpretación que realizamos como Notarios Públicos de las voluntades de quienes ante nuestra notaría comparecen. El Tribunal hace referencia o mas bien ejemplifica elementos que incrementan el grado de dificultad para este principio contralor de legalidad y al deber del Notario de interpretar las voluntades, el Tribunal indica por ejemplo que el lenguaje es poco certero o no siempre lo es en el grado pretendido, que lo expresado no necesariamente coincide con la voluntad del declarante, que la situación se empeora cuando ni siquiera se cuenta con un elemento objetivo que coadyuve a verificar las voluntades expresadas, además aclara que en tema de contratos, la interpretación no sólo puede ser objetiva –superar las dudas y ambigüedades que pueda presentar el negocio en sí, lo declarado-, sino también subjetiva, en el sentido de dilucidar las voluntades concretas de las partes –interpretación histórica-, pero no la voluntad individual, sino la común. Continúa diciendo que no siempre es posible dilucidar esa verdad histórica, por ello la teoría de la interpretación de los contratos sugiere la integración de otros principios que a criterio del tribunal se justifican, con la idea de alcanzar un mayor grado de justicia: el principio de conservación de los contratos y el de buena fe. Respecto de estos dos principios refiere que en cuanto al principio de Conservación de los Contratos, cuando de la interpretación resulten significados distintos, uno que deja la cláusula o el contrato sin efectos y el otro que, por el contrario, los produce, se opta por la segunda proposición, ya que, si la cláusula se formuló, no lo fue porque las partes nada querían de ella. Ese razonamiento no siempre puede ser

aplicable. Por su parte, en cuanto al principio de buena fe –en su dimensión interpretativa-, se parte de la lealtad y corrección de las partes tanto en la elaboración del contrato como en su ejecución, y de la confianza y auto responsabilidad como elementos objetivos creados por las declaraciones de voluntad. Aduce que el intérprete debe partir de una idea presuntiva de honestidad en el comportamiento de los contratantes, por lo que la apariencia creada viene a ser fundamental para dilucidar lo querido. se adecúa al caso la interpretación finalista o funcional del tipo contractual. Este análisis nos hace reflexionar en cuanto a la gran responsabilidad no solo en la fase redactora sino también en la fase asesora del servicio que le brindamos a nuestros usuarios puesto que nos corresponde la gran tarea de plasmar en un documento público las voluntades de quienes comparecen ante nosotros realizando renunciaciones y asumiendo compromisos muchas veces trascendentales y vitales en sus vidas tanto a nivel legal como personal.

## **ANALISIS Y ARGUMENTACION DEL CASO**

### **ANALISIS DEL CASO:**

El análisis del caso comprende la fase Asesora, la fase Redactora y la fase Legitimadora del servicio notarial cuando se atiende a un usuario ante una notaría. A continuación, se hará referencia a cada una de ellas con relación al caso particular.

#### **1. Fase Asesora:**

En esta fase se da el primer contacto entre el Notario Público y el o los usuarios que ante él comparecen a ejercer el Principio de Rogación. Es allí donde como notarios debemos escuchar atentamente la información que nos brinden los usuarios sin olvidar valorar el contexto y las calidades personales de cada uno de ellos de modo que podamos identificar si existe una desigualdad, un abuso de poder o bien alguna irregularidad legal con la actuación que se pretende realizar.

Esta fase es de especial relevancia toda vez que le permite al notario indagar mediante consultas idóneas cuál es la realidad de lo que sucede echando mano de las distintas plataformas de consulta pública con que cuenta. Es en esta fase donde el notario puede percibir también si quienes ante él comparecen se encuentran en el goce absoluto de sus capacidades cognitivas y

volitivas, así como la legitimación para actuar. En este caso particular algunas de las preguntas que yo realizaría como Notaria serían, por ejemplo: ¿Ha habido conflictos entre usted y su esposa, algún proceso de violencia doméstica, alguna separación, etc.? (tanto al acreedor y del deudor). En el caso del deudor, intentaría conocer la posibilidad inclusive de hablar con la esposa, aunque no sea una parte esencial en el contrato mercantil, sí es la esposa del deudor y también la dueña del 50% del Capital Social de la Sociedad a la cual pertenece la finca, me parecería importante valorar si existe alguna presión o desconocimiento con relación a la garantía, inclusive si existe alguna barrera idiomática o cultural que pudiese representar un vicio en el acta donde se autorizó el gravamen, esto considerando que uno de los datos brindados es que esta es de nacionalidad francesa. También preguntaría si el señor Alejandro, el deudor, tiene alguna otra propiedad a su nombre ya que tiene tres hijos menores de edad que viven en la casa que está en la propiedad que se está hipotecando. Indagaría un poco en cuanto a la finalidad de dicho préstamo e intentaría reflexionar en cuanto al plazo que se está pactando ya que cinco años en comparación al monto que se está prestando realmente es muy poco tiempo. Si se tratase de personas adultas mayores indagaría un poco más en cuanto a su capacidad mental para efectos de suscribir el contrato, sin embargo, en el caso particular partimos de la premisa de que se trata de personas jóvenes por el contexto del caso, tienen hijos muy pequeños, por ejemplo. Todas estas interrogantes se realizan en esta etapa para que el Notario tenga un panorama amplio con relación a la procedencia del instrumento que debe confeccionar y la asesoría que debe brindar a los usuarios de forma imparcial. Lo anterior ya que como lo establecen los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense el correcto ejercicio del notariado es fundamental para la seguridad jurídica de la sociedad y el notario debe siempre buscar la mejor solución jurídica para expresar la correcta interpretación de la voluntad de los comparecientes.

Siendo que el señor Alejandro Madriz Prado vive en la propiedad que está siendo hipotecada junto con sus tres hijos y que además tiene una casa de habitación construida en ella, es importante que, como parte de la fase asesora se le informarme detalladamente tanto a don Alejandro como a su esposa ya que ambos son dueños del 50% del capital de la Sociedad y que en conjunto representan el total del capital social de la misma, que existe siempre ante la constitución de una hipoteca en primer grado como esta, la posibilidad de que a futuro se enfrenten procesos de ejecución hipotecaria y de cobro que pudiesen poner en riesgo la titularidad de la propiedad hipotecada. Es importante aclararles que mientras don Alejandro Madriz Prado honre su deuda

dentro del plazo establecido, en este caso de cinco años, ni don Martín ni sus herederos en caso de que este llegase a fallecer dentro del plazo indicado, pudiesen privarlo del derecho que ejercen de posesión de la propiedad, es decir, si la deuda se paga en el plazo pactado, Alejandro podrá continuar disponiendo de su casa de habitación y de esta finca.

Si a posteriori Alejandro o Josephine, su esposa requiriese hipotecar la finca, cualquier hipoteca con base en el principio de Prioridad, quedaría como una hipoteca de segundo o tercer grado (de acuerdo al principio de Prioridad), es decir, es importante que ambos comprendan que no solo estarían como Sociedad hipotecando esta propiedad y dejándola sujeta al cumplimiento o no del préstamo, sino también comprometiendo la capacidad de la propiedad como garantía hipotecaria, y siendo que tienen tres niños, como parte de la fase asesora, se debe indagar si comprenden que ante cualquier problema de salud, estudios universitarios, emergencias familiares de cualquier índole, ya esta finca en particular al menos durante los cinco años de plazo, no podría responder con prioridad como garantía de un préstamo hipotecario. Se debe indagar si tienen otros bienes inmuebles, si tienen prevista alguna inversión importante, etc.

Al tratarse de únicamente dos Socios, y precisamente por tratarse de un matrimonio, en la cual una de las partes es de nacionalidad extranjera, se debe procurar, aunque el señor Alejandro Madriz cuente con los libros de actas respectivos debidamente legalizados y que el Notario conserve en su archivo de referencias una copia de la misma, entrevistar a la señora Josephine Dupond para descartar dos riesgos: 1. Que la señora Dupond no comprenda el idioma español. 2. Que exista algún proceso de violencia doméstica o divorcio separación entre los esposos. ¿Por qué? Porque nótese que el señor Alejandro está adquiriendo a título personal una gran cantidad de dinero proveniente de su hermano y a cambio está disminuyendo potencialmente los bienes que son propiedad de la Sociedad en la cual solo él y su esposa son socios. De modo que resulta importantísimo sin ser alarmistas asegurarse de que ambas partes, aunque no necesariamente la señora Dupond debe estar presente en la constitución y autorización del instrumento notarial, debe haber claridad y transparencia en todo momento y así evitar cualquier abuso o fraude. Esto tratando de ir más allá de la simple declaración jurada que realizase el deudor de forma unilateral y recordando que en todo momento debemos actuar como Contralores de Legalidad, es importante aclarar que este sería un paso extra de parte del notario ya que basta con la declaración jurada con

relación a la procedencia de los dineros entregados y la garantía que se constituye de forma voluntaria.

Por su parte, evidentemente al señor Martín Madriz Prado debe plantearse todos los posibles escenarios con relación a la Hipoteca que se pretende constituir, primeramente la importancia de que existe una sujeción a la cláusula referente al plazo en la cual se estipula que durante los 5 años pactados es Alejandro y no él quien puede disponer de la propiedad del bien inmueble, segundo que la propiedad respondería por lo adeudado hasta el monto del valor de la misma corriendo el riesgo de que ante un incumplimiento, si la propiedad tiene un valor menor a la cantidad de dinero que le prestase a su hermano (175 millones de colones) pudiese no recuperar la totalidad de dicho monto. Que si su hermano fallece, si bien es cierto las deudas del causante son prioridad en un proceso sucesorio, pudiese el mismo extenderse por un periodo mucho más largo que el plazo aquí establecido aún, es decir, dependiendo de la complejidad del proceso sucesorio, del haber universal del señor Alejandro Madriz, de las deudas que el mismo tuviese porque podría tener más deudas que la que en este acto adquiere, las mismas se ventilarían ante un Juez Civil, proceso que podría ser bastante impredecible. En fin, abarcar con ambas partes de forma imparcial los alcances de los pactos que ante mí se están dando.

Existen principios deontológicos, que a mi criterio son muy particulares de esta etapa y que se encuentran también en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, como los siguientes: el de Asesoría, el ser Garante de Libre Voluntad, el Secreto Profesional, la Transparencia, y la Formación Continua.

En este mismo sentido el artículo 1 del Código Notarial indica que como Notarios debemos asesorar a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos. Por su parte el artículo 6 del mismo cuerpo normativo indica refiriéndose a los deberes del Notario Público, que debemos asesorar debidamente a quienes soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen. Finalmente, el artículo 35 del Código Notarial establece en cuanto a la Imparcialidad de nuestra actuación, los notarios debemos actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en nuestra presencia.

No omito indicar que como parte de la fase asesora se le debe informar de forma precisa y transparente, a los comparecientes cuales son los montos exactos a pagar por concepto de

Honorarios, incluyendo el Impuesto sobre el Valor Agregado, así como el monto de timbres fiscales que deben cancelarse de acuerdo al monto de la Hipoteca. Se les explicaría a ambos con claridad que con base en el artículo 74 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales el cobro se realizaria de la siguiente manera y con el siguiente fundamento: Del artículo 74 del arancel lo que se aplica en el caso particular es el inciso que corresponde al d) toda vez que el monto de la Hipoteca excede los 33 millones y tratandose de un calculo escalonado deben sumarse los resultados de los incisos a), b) y c) los cuales se desglosan a continuación: a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%): 220 000 colones. b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento: 82 500 colones. c) 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%): 206 250 colones. d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%): 1 420 000 colones. De modo que la suma de dichos montos equivale a: 1 928 750 colones más el IVA que es el 13% equivalente a un monto de cobro de honorarios de: 2 179 487.50 colones, siendo esto coincidente con lo que calculan las plataformas pre establecidas para los efectos (ver archivo de referencia).

Ahora bien, en cuanto a los timbres la Guía es muy clara al indicar cuales son los timbres que los Usuarios deben cancelar, y esos montos deben quedarle claros a las partes especialmente en el sentido de que es una obligación y que no es un dinero que vaya a quedar en manos del Notario, sino que es un requisito legal.

Es importante únicamente tener en cuenta que los timbres del Colegio de abogados según la tabla respectiva cuando el monto se encuentra en el rango que va de 100 000 000 – 500 000 000 de colones paga un monto específico en timbres de 27 500 colones, por su parte en cuanto al timbre de Archivos Nacionales la Ley 43 de 1934 establece que si el valor de la operación es de más de 100000 colones los timbres serán de 20 colones, siendo esto también coincidente con lo que establecen las plataformas de cálculos legales que también se conservan en el archivo de referencia, como se verá más adelante.

También debe quedarles claro a ambos que se cobrará un monto aparte por la Declaración Jurada, aunque se encuentre inmersa en el mismo instrumento notarial, tal cual se observa en la factura que se incluye en el Archivo de Referencia en el presente trabajo.

Existiendo un completo entendimiento de todo lo conversado, despejando dudas de los usuarios y estando de acuerdo con la asesoría brindada se procede a la fase de redacción del documento notarial.

## 2. Fase Redactora:

Cada notario debe actuar siempre dentro del marco de legalidad y si bien es cierto nadie puede alegar desconocimiento de la Ley en nuestro país, es al notario en su doble investidura, es decir como abogado conecedor del derecho primeramente y posteriormente como fedatario público y notario redactar aquel documento con estricto apego a lo que la normativa establece. Una vez culminada la fase asesora y habiendo determinado con precisión inequívoca cual es el instrumento idóneo en cada caso particular, debe avocarse el Notario a redactar un primer borrador de lo que será un instrumento más quizá del tomo de su protocolo.

La voluntad de las partes debe quedar plasmada en el instrumento notarial tal cual, pero con una notoria técnica legal, donde la figura jurídica, en este caso la Hipoteca, se revista de todos los lineamientos y requisitos que la Ley establece.

La principal pregunta que debe hacerse el notario para este momento es ¿qué voy a redactar? y posteriormente ¿cómo lo voy a redactar? La técnica se evidencia no solo porque las partes de la escritura estén contenidas en esta, sino en que el instrumento este redactado de forma tal que tenga orden, claridad, secuencia y coherencia en sí mismo. Esto no solo para que supere los filtros registrales y pueda llegar a un buen puerto en cuanto al principio de Publicidad Registral, sino para que las partes, los comparecientes, puedan comprender en su totalidad los compromisos, las renunciaciones, las modificaciones, etc. que allí se están plasmando.

En el caso que nos ocupa, necesariamente debe redactarse una escritura pública en la cual se constituye la hipoteca como garantía del préstamo mercantil entre Alejandro Madriz Prado y Martín Madriz Prado en los términos que ellos pactasen, sino que también la escritura debe incluir en el cuerpo de la misma una referencia al acta notarial en la cual la Sociedad Anónima (propietaria del bien inmueble) autorice de forma expresa a la persona apoderada para que constituya la hipoteca, y una declaración jurada dando fe de la procedencia del dinero que se entrega en ese acto toda vez que evidentemente excede la suma de diez mil dólares moneda de curso americano. De modo tal que, para el correcto abordaje de este caso, en el caso particular se confeccionará el acta correspondiente al acuerdo de Socios (para poder incluirla en el archivo de referencia) así como la escritura conteniendo la declaración jurada anteriormente mencionada. Siendo la Escritura Pública de constitución de préstamo mercantil con una hipoteca en primer grado el principal instrumento a Desarrollarse.

Algunos de los principios deontológicos que se intensifican en esta etapa, a mi criterio son los siguientes, también contenidos en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense: Contralor Integral de Legalidad, Indelegalidad de las Responsabilidades, Deber de Modelación del Acto Notarial y el de Redacción de los Documentos.

### **3. Fase Legitimadora:**

Al firmar los distintos instrumentos notariales que autoriza el Notario Público, le otorga, gracias a la fe pública de la cual el Estado le ha investido, validez y legitimidad. De modo que es una responsabilidad enorme para el Notario el autorizar un instrumento notarial, de allí que debe haber un control de legalidad estricto en todo momento para librarse de cualquier responsabilidad ya sea civil, penal, administrativa, etc.

Debido a lo anterior es que para el Notario resulta indispensable realizar una serie de estudios e investigaciones de previo a confeccionar el instrumento notarial, y elaborar un tipo de “paralelo” al protocolo llamado: Archivo de Referencias porque son precisamente esas las referencias que tuvo a la vista para dar por ciertas determinadas circunstancias. Esos estudios pre escriturarios son de sumo cuidado, en el caso particular como parte del archivo de referencia se incorporaron los siguientes documentos:

1. Copia vigente de la Cédula de los comparecientes, legible y por ambos lados.
2. Copia del Acta de Asamblea de Socios número 125.
3. Certificación de Personería Jurídica de la Sociedad.
4. Copia del plano de la propiedad hipotecada.
5. Estudio Registral de la propiedad hipotecada.
6. Comprobante de Depósito bancario del dinero.
7. Comprobante de la Municipalidad de Liberia indicando que la propiedad esta al día con el pago de impuestos.
8. Comprobante del pago de timbres fiscales.
9. Factura electrónica que respalda el cobro de honorarios.

Es en la fase legitimadora cuando el notario una vez leído el documento a los comparecientes y revisado que todo se encuentre en orden, autoriza el documento estampando su firma, emite un testimonio en este caso digital para su presentación al registro de bienes inmuebles mediante ventanilla digital, y se presenta en la quincena correspondiente el índice

notarial. A los comparecientes se les puede entregar si así lo solicitan una copia digital del testimonio que fue presentado, así como el comprobante de que fue debidamente enviado al Registro respectivo.

Es importante indicar que la labor notarial no culmina hasta que el notario corrobora que la inscripción del documento notarial haya sido exitosa y surtido todos sus efectos, momento para el cual debe otorgarle a los usuarios en este caso un estudio registral de la propiedad para que puedan constatar que la labor fue realizada exitosamente y que la Hipoteca se encuentra debidamente registrada. De allí en adelante debe resguardar los documentos que ha conservado en su archivo de referencias en apego a lo establecido en el Código Notarial según se estudió en los apartados anteriores.

## **ARGUMENTACIÓN DEL CASO**

En el presente apartado se desarrollará el respaldo doctrinario que cuenta el tema del Préstamo Mercantil específicamente con relación a la Garantía inmobiliaria por naturaleza: La Hipoteca, tanto a nivel nacional como en el derecho comparado con otros países de distintas latitudes.

La práctica nunca se puede desvincular de la teoría claro está y en ese sentido en el caso particular que me fue asignado para la investigación, se observa como convergen ramas del Derecho como: Notarial, Civil, Privado y Comercial, de modo que se expondrán a continuación citas doctrinarias referentes a distintos conceptos aplicables al caso desde distintas ramas jurídicas.

El tema estudiado es el Préstamo Mercantil, veamos algunas reflexiones en cuanto a estos dos términos.

Para Corrales Solano (1988) en cuanto al Contrato de Préstamo Mercantil menciona lo siguiente:

“...el Contrato de Préstamo se repudiará mercantil cuando es oneroso, es decir, retribuido, aunque sea a favor de personas no comerciantes. De acuerdo con nuestra legislación lo que caracteriza el Préstamo Comercial no es la onerosidad que se da mediante el pago de una suma al prestamista por parte del prestatario, aun cuando lo que se presta no sea dinero, esa suma o retribución se denomina: intereses...” (p.84)

Baudrit Carrillo (1988) con relación a la mercantilidad de los contratos, indicó que:

“Mercantilidad del contrato: Se presentan dos posibilidades de análisis: a) No es necesario analizar tal mercantilidad ya que la regulación del Código de Comercio sobre el asunto ese aplica a toda situación de hecho que se adecue a sus previsiones (como, por ejemplo, en el caso de las Sociedades Mercantiles), independientemente de los sujetos que intervengan en el convenio... Por su estructura el préstamo (remunerado) es mercantil, el arrendamiento es civil. El préstamo es contrato real en tesis de principio” (p. 12)

Siendo que se llega a la conclusión que lo que requieren las partes, quienes comparecen ante mi notaría con el caso en estudio, es una escritura de constitución de hipoteca resulta importante acotar doctrina con relación a ese concepto, así Papaño, Kiper, Dillon y Causse en su Libro “Derechos Reales” (1997) describe el concepto legal de la Hipoteca de la siguiente manera: “La Hipoteca es el Derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre los bienes inmuebles que continúan en poder del deudor” (p.291)

¿Cuál es la finalidad de la Hipoteca?

“... solamente sirve para asegurar el cumplimiento de la obligación y si el deudor no lo hace la cosa tendría que ser vendida para pagarle al acreedor... la relación que el acreedor tiene con la cosa... queda supeditada a que el deudor cumpla o no con la obligación garantizada. De darse su incumplimiento, la relación inmediata a que se alude se materializará mediante el ejercicio por el acreedor de su derecho de perseguir la cosa en manos de quien la tenga en su poder y cobrar conforme al privilegio que el derecho le confiere” (Papaño, 1997, p.292)

Papaño, Kiper, Dillon y Causse (1997) también nos brindan un bagaje histórico muy interesante de esta figura de la Hipoteca como Derecho Real, veamos:

“En el Derecho Romano había el Pignus y la Hypotheca en seguridad de las deudas... La Hypotheca era cuando la cosa empeñada no se entregaba al acreedor, sino que permanecía en poder del deudor... La Acción Hipotecaria era dada al acreedor para obtener la posesión de la cosa en cualquier mano que se encontrase.” (p.294).

En dicho libro se explica cómo la hipoteca es el resultado en el derecho romano de la evolución de la prenda.

Como complemento de lo anterior, según el Centro de Información Jurídica en línea, Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica (s.f):

La “Hypoteca” como la llamaron los griegos, es una de las instituciones más antiguas del Derecho Civil. Desde siempre se ha utilizado para establecer un derecho real de garantía sobre un bien, con la finalidad de no hacer ilusorio el pago de una obligación, y que en caso de incumplimiento el acreedor pueda vender el bien hipotecado y así hacerse pago de su crédito. Se acostumbraba colocar en la propiedad hipotecada un madero que indicaba que sobre ese fondo existía un gravamen. Los Romanos adoptaron la institución y la modificaron de acuerdo a sus costumbres, retrocediendo en el sentido de no colocar señal alguna en la finca; con lo que se le quitó publicidad al gravamen. Hoy día es bien sabido que la publicidad es uno de los principios más importantes para el régimen de las hipotecas, y para todo el sistema registral, como el nuestro. (p.3)

Siendo que en el caso que nos ocupa existe una casa de habitación que precisamente es donde vive el deudor Alejandro junto a su esposa y sus hijos, y habiendo sido un tema de desarrollo y análisis en esta investigación, se menciona a continuación un aspecto importante en cuanto a ese sentido, Marín Jiménez (1988) indica que:

“...La Hipoteca constituida sobre los inmuebles se extiende también a todos los accesorios y mejoras, sobrevinientes del inmueble, sean mejoras naturales o artificiales, aunque sean el hecho de un tercero... todos estos elementos se consideran afectados por la hipoteca, sin necesidad de que se pacte expresamente la afección...” (p.75)

¿Pero qué es realmente la Hipoteca? Marín Jiménez (1981) nos da esbozos en cuanto a esta figura diciendo que:

“... el acreedor hipotecario tiene señorío sobre la cosa en cuanto esta es representativa de un valor de cambio, que se constituye la Hipoteca sobre cosa ajena. Es esta la concepción expuesta por Chironi y posteriormente desenvuelta por Remo Franceschell. Según esta teoría, el contenido del Derecho Real de garantía no es la cosa gravada misma, sino su valor, de modo que, al constituirse el Derecho Real, el dueño de la cosa enajena su valor al acreedor titular del derecho. Este valor tiene un carácter abstracto o potencial al ser constituido el derecho real, se

concreta en el precio de la cosa cuando es ejecutada por la vía judicial para la satisfacción del gravamen garantizado” (p.86)

En cuanto al concepto de Hipoteca según el Centro de Información Jurídica en línea, Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica (s.f):

Si es para garantizar una deuda propia se le denomina Hipoteca Común, si es para garantizar una ajena se le conoce por Consentimiento. Se dice que es un derecho real accesorio que grava los bienes inmuebles, para la garantía del cumplimiento de una obligación, del pago de la deuda. Además, es un contrato en virtud del cual una persona, deudor hipotecario, grava una finca o bien inmueble, propios o ajenos, a favor de otro, el acreedor hipotecario, para que este, en caso de no poder o no querer aquel cumplir con la obligación asegurada, a uno vez que sea exigible, proceda, para hacerse pago principal y demás gastos, a la pública enajenación de la cosa que constituye la garantía...(p.4)

En la publicación supra citada se tienen como características de la Hipoteca convencional: que es un derecho real, la accesoriedad, ya que depende de una obligación principal, la indivisibilidad ya que pesa sobre todo el inmueble, el derecho de persecución una vez vencido el plazo pactado aunque el propietario del inmueble haya cambiado, el derecho de preferencia en cuanto al privilegio del cual goza el acreedor ante una venta judicial del bien hipotecado para que sea su crédito el que se pague preferentemente frente a terceros anotantes y otros acreedores hipotecarios de grados inferiores.

Partiendo del Derecho Comparado podemos continuar analizando lo dicho por los autores argentinos como Papaño, Kiper, Dillon y Causse (1997) quienes en el Tomo II de su libro “Derechos Reales” sobre la Hipoteca constituida por un tercero, mencionan lo siguiente:

“...el artículo 3121 prevé que la hipoteca puede ser constituida por una persona distinta de quien contrajo la obligación principal. Este tercero puede, además, asumir la obligación. La diferente posición en que se halle este tercero- según se haya comprometido o no al pago de la obligación- ha sido asimilada por nuestra doctrina a la de quien adquiere efectivamente el inmueble hipotecado, tomando a su cargo o no la deuda en garantía de cuyo pago se constituyó el gravamen... Aquellos que hipotecan por otro asumiendo la deuda... si no asume la deuda será solamente “tercero” y si la toma a su cargo “tercero

deudor”, por el contrario si se trata de quien grava su inmueble en garantía de la deuda de otro deberá ser simplemente “el constituyente” porque él es parte de la relación hipotecaria y en todo caso tercero respecto de la obligación garantizada... (p.307-308)

De allí que se trata de un Derecho Real de garantía mediante el cual es el valor de la cosa y no esta en sí misma la que garantiza al acreedor el pago de la deuda.

Por su parte Alessandri, A., Somarriva, M. y Vodanovic, A. (1993) describen los derechos reales de la siguiente forma: “Confieren un señorío o poder inmediato sobre los bienes, que puede ser más o menos amplio, dependiendo el contenido del derecho de que se trate. (p. 13 y 14).

Para mayor ahondamiento, en cuanto a las facultades que conserva el dueño del inmueble ante una garantía hipotecaria, Marín Jiménez (1981) señala lo siguiente:

“Facultades que conserva el dueño del Inmueble: La regla es que el propietario del inmueble hipotecado conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes al derecho de propiedad. En consecuencia, el propietario puede: 1. Enajenarla, sea por venta, donación, permuta etc. Nada de lo cual perjudica al acreedor hipotecario, pues él conserva íntegra la garantía que surge del gravamen y oportunamente si el deudor que ha enajenado el inmueble no paga la deuda, el acreedor podrá hacer vender el inmueble, quien quiera que sea el actual dueño.” (p. 98-99)

Por su parte en cuanto a la constitución como tal de la Hipoteca, en términos generales Marín Jiménez (1981) hace las siguientes acotaciones:

“Ordinariamente, la constitución de la hipoteca se hace pura y simplemente para producir todos sus efectos al instante mismo en que se hayan llenado los requisitos que la Ley exige. Esta puede constituirse bajo cualquier condición y desde día cierto. Como se puede observar que si se habla de condición es necesario que no se trata de condiciones ilícitas o imposibles, prohibidas en toda clase de actos jurídicos...” (p.106)

Marín Jiménez (1981) agrega que:

“El acto constitutivo de la Hipoteca debe contener: 1. Nombre, domicilio del deudor o sea sus generalidades, así como las calidades relativas al acreedor, las personas jurídicas por su denominación legal y el lugar de su establecimiento y cedula jurídica. 2. La situación de la finca y sus linderos y las citas de inscripción. 3. Cantidad cierta y determinada de la deuda. 4. La hipoteca puede constituirse bajo cualquier condición desde un día cierto o

hasta por una obligación condicionada, otorgada bajo condición suspensiva o no tendrá valor sino desde que se cumpla la condición o desde que llegara el día. 5. Suelen incluirse en la escritura hipotecaria acordando ventajas a las partes, principalmente al acreedor, siendo validas mientras no comprometan la moral o el orden público... el grado en que queda respondiendo el bien hipotecado, a falta de ello, el Registro se le otorga de conformidad con los gravámenes existentes o el grado preferente cuando este libre el inmueble.” (p108-110)

En torno al préstamo mercantil que se pacta en el presente caso, otro concepto que amerita abordaje doctrinario y dogmático es el de los Intereses, así según Corrales Solano (1988):

“Los intereses son corrientes y moratorios, los corrientes corresponden a esa retribución durante el tiempo previsto para el préstamo y los moratorios surgen cuando el prestatario no cancela su obligación oportunamente, se atrasa en el pago y entra en mora” (p.84)

En este mismo tema de intereses Corrales Solano (1988) menciona lo siguiente: “el interés convencional es el que fijan las partes libremente” (p.84) Siendo este el caso que nos ocupa.

Por su parte Baudrit Carrillo (1988), señala al respecto:

“Los artículos 1161 a 1168 del Código Civil son inaplicables por dos series de razones. Por hermenéutica, ya que los artículos 495 a 508 del Código de Comercio los sustituyeron. Y por coherencia doctrinal, ya que es impropio y contradictorio al contrato de arrendamiento de muebles fungibles que regula. (p17-17)

Aunado a la dogmática que se viene detallando, es importante abordar aspectos conceptuales con relación a los intervinientes involucrados en la escritura de marras y es que no se puede dejar de lado que realmente la garantía le pertenece a una tercera persona (jurídica en este caso) que no tiene nada que ver con el negocio jurídico. Es así como partiendo de la idea de que la Sociedad Anónima es un ente comercial con fines de lucro. Es constitutiva, nace a la vida jurídica a partir de su inscripción en el Registro Público y que uno de los principales objetivos de las mismas es proteger los bienes personales de los accionistas, que su capital puede constituirse de Acciones Comunes y Acciones Nominativas, hay otros temas más específicos y que revisten de interés para el estudio de este caso y es la diferencia fundamental que existe entre el capital social y el

patrimonio de la Sociedad, así explica Formación Profesional Everest en la obra Derecho Empresarial (s.f):

“El capital es único, determinado y estable. La unicidad y determinación vienen a significar la previa constitución de su cuantía dividida en acciones. La estabilidad constituye la continua igualdad de esa cifra a través de la vida social, que solo puede ser alterada con la exigencia de un “Quórum especial. Patrimonio y capital son conceptos que frecuentemente inducen a confusión. Sin embargo, el patrimonio no es sino el conjunto de bienes, derechos, y obligaciones sociales representadas en acciones, cifra que, repetimos, tiene un carácter estático. Capital y patrimonio constituyen dos círculos que, si al principio de la vida de la sociedad por imperativo de la Ley tienen coincidentes sus límites, con el transcurso del tiempo, normalmente serán concéntricos, pero por variación del patrimonio, nunca del capital. Naturalmente, con excepción de los casos de modificación cumplidos los requisitos legales”. (p20)

Lo anterior toda vez que surge la duda en cuanto a si es estrictamente necesario que se deba dar un aumento del Capital Social de una Sociedad Anónima cada vez que se pretenda vender, hipotecar, pignorar de alguna forma un bien ya sea mueble o inmueble que supere en creces, por ejemplo, el capital social. De modo que partiendo de la cita supra anotada se puede deducir que no es necesario tal cosa ya que el capital social es algo permanente (con excepciones particulares) y que al menos en cuanto a la constitución de una hipoteca basta con conocer y analizar si el valor de la hipoteca es suficiente para responder por la deuda adquirida.

En cuanto a la administración de las Sociedades Anónimas, en la obra “Derecho Empresarial” (s.f) se indica lo siguiente:

“este órgano tiene aún más carácter esencial que la Junta General de accionistas, puesto que ostenta la representación de la sociedad en sus relaciones con terceros... La administración es un órgano ejecutivo, estando investido de facultades de gestión y de representación de la Sociedad” (p.31)

Algunos Principios Notariales también prevalecen en la doctrina con relación al préstamo mercantil y específicamente a la constitución de una Hipoteca, así se hace referencia a los

principios de Especialidad, Publicidad, Fe Pública Registral, Prioridad, Legalidad y Rogación, en Marín Jiménez (1981) podemos encontrar que:

“La publicidad material constituye uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario y prendario, consiste en el conjunto de derechos sustantivos que de la inscripción se desprenden en beneficio de aquel que inscribe, el cual aparece protegido por presunciones de exactitud e integridad, actuando unas veces con presunción Juris Tantum y en otras como Jure et de jure...Hedemann expresa que el principio de publicidad quiere decir que el registro ha de formar la base o fundamento de todo tráfico sobre inmuebles. En sentido propio y estricto significa que el que está fuera de la relación jurídica puede confiar en la exactitud del registro, y por virtud de su buena fe. Adquiere derechos, incluso cuando la inscripción es falsa” (p.133-134)

Marín Jiménez (1981) agrega en este sentido como complemento en cuanto a la Fe Pública Registral lo siguiente:

La Fe publica registral: Constituye la manifestación más importante de presunción de exactitud del Registro... el Registro se refuta siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de sus asientos y en consecuencia se le protege con carácter absoluto en su adquisición. La inscripción, ante el tercero que adquiera en las circunstancias determinadas por Ley, toma carácter sustantivo, pues su valor es decisivo aun cuando su contenido jurídico no concuerde con la realidad. En beneficio del tercero se presume verdadero, Juris Et de Jure, el asiento Registral. (p 136-137)

Marín Jiménez (1981) hace referencia también al Principio de Legalidad y Publicidad de la siguiente manera:

Principio de Legalidad: Si la publicidad en el Registro tiene como fin promulgar y notificar al cuerpo social quien es el dueño de los inmuebles o titular de los Derechos Reales, para que los respeten y se dirijan a él y no a otra persona en las futuras relaciones de Derecho, es absolutamente necesario que la relación jurídica inmobiliaria y mobiliaria publicada sea verdadera y no falsa, que esté ajustada a Derecho y produzca plenos efectos jurídicos.

Por esto el principio de Publicidad tiene su complemento indispensable en el de Legalidad, o sea en la necesidad de que los títulos que lleguen al registro estén revestidos de todos los

requisitos que las leyes exigen para que sean perfectamente eficaces en Derecho. Según el principio de Legalidad solo son inscribibles los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su registración” (p.142-143)

Marín Jiménez (1981) señala sobre el Principio de Rogación:

Principio de rogación: en virtud de este principio los asientos del registro se practican a solicitud de parte interesada. La actuación del registrador es rogada, pues aunque tenga conocimiento de que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable, no podrá actuar de oficio. La petición de inscripción es el primer trámite del procedimiento registral. (p.148)

Y en cuanto al principio de Prioridad Marín Jiménez (1981) señala:

Principio de Prioridad: es aquel que atiende al riguroso orden cronológico de la presentación de los títulos en el Diario de las operaciones del Registro, para conceder a quien primero acuda al mismo, un puesto o rango preferente. (p. 149)

Igualmente, en cuanto al principio de Especialidad, Marín Jiménez (1988) señala lo siguiente: “... se constituye en garantía de una suma de dinero cierta y determinada, este es el principio de especialidad en cuanto al crédito, además ha sido establecido también en el interés del deudor y de los terceros” (p104)

## INSTRUMENTO NOTARIAL

En este apartado se incluyen todos los documentos que se confeccionaron de parte de la estudiante, siendo estos los siguientes:

1. Escritura Pública.
2. Testimonio Digital
3. Índice Notarial
4. Archivo de Referencias: mismo que se conforma de: Copia vigente de la Cédula de los comparecientes, legible y por ambos lados, Copia del Acta de Asamblea de Socios número 125. Certificación de Personería Jurídica de la Sociedad. Copia del plano de la propiedad hipotecada. Estudio Registral de la propiedad hipotecada. Comprobante de Depósito bancario del dinero. Comprobante de la Municipalidad de Liberia indicando que la propiedad esta al día con el pago de impuestos. Comprobante del pago de timbres fiscales. Factura electrónica que respalda el cobro de honorarios. No siendo esta una lista taxativa ni numerus clausus toda vez que es en su mayoría prerrogativa del notario según cada caso valorar cuales son los documentos necesarios de conservar en el archivo de referencia.

ESCRITURA PÚBLICA:

No.005



46497443148

No 1234567 B1



## PROTOCOLO

1 **NÚMERO CINCO:** Ante mí, **MONTSERRAT DEL CARMEN MADRIGAL ZÚÑIGA**, Notaria Pública  
 2 con oficina abierta en San Ramón de Alajuela, frente al Colegio Patriarca San José, local Número  
 3 siete-B, planta alta, comparecen: **MARTÍN MADRIZ PRADO**, quien es mayor, costarricense,  
 4 quien porta y exhibe cédula de identidad número uno - mil cuatrocientos veinticinco - mil  
 5 trescientos cuarenta, casado en segundas nupcias, enfermero, vecino de Alajuela, San Ramón,  
 6 contiguo al Patronato Nacional de la Infancia, apartamento número catorce, y **ALEJANDRO**  
 7 **MADRIZ PRADO**, quien es mayor, costarricense, quien porta y exhibe cédula de identidad  
 8 número dos - cero dos uno cuatro - cero uno seis cuatro, casado en primeras nupcias, arrocero,  
 9 vecino de Alajuela, San Ramón, doscientos metros este del Hogar de Ancianos de San Ramón,  
 10 casa esquinera de una planta, actuando de forma personal y en condición de presidente con  
 11 representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma  
 12 de la sociedad **COSTA BRAVA SOCIEDAD ANÓNIMA**, domiciliada en Alajuela, Naranjo, diagonal  
 13 al costado sureste del parque central, con número de cédula jurídica tres - uno cero uno - uno  
 14 dos tres cuatro cinco seis, misma que se encuentra vigente, según consta en el **TOMO:** uno dos  
 15 tres cuatro, **ASIENTO:** cero **UNA UNA** tres ocho dos, **CONSECUTIVO:** seis siete ocho y  
 16 **SECUENCIA:** tres cuatro dos, mediante consulta realizada al sistema digitalizado del Registro de  
 17 Personas Jurídicas con el número de cédula jurídica antes mencionado y **DICEN: PRIMERO:**  
 18 **CONSTITUCIÓN DEL PRÉSTAMO MERCANTIL: 1) DE LAS PARTES DEL CONTRATO:** Se  
 19 constituye el compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** en DEUDOR de un crédito hipotecario  
 20 con el compareciente **MARTÍN MADRIZ PRADO** quien a su vez se constituye en ACREEDOR. 2)  
 21 **DEL MONTÓ DEL PRÉSTAMO Y DE LA HIPOTECA:** Se fija el monto del préstamo y de la  
 22 hipoteca en **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES exactos.** 3) **DE LA FORMA**  
 23 **DE ENTREGA DEL DINERO:** Se hace entrega del dinero en este acto, mediante transferencia  
 24 bancaria número B-SIETE CUATRO CINCO CERO SEIS DOS SIETE, del Banco de Costa Rica, a la  
 25 cuenta bancaria CR UNO DOS CINCO CUATRO CUATRO SIETE DOS UNO CINCO SEIS TRES DOS,  
 26 a nombre del compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO.** 4) **DEL PLAZO:** Se fija el plazo  
 27 máximo para cancelar la deuda en **CINCO AÑOS** a partir del otorgamiento de este documento...  
 28 5) **DE LOS TERMINOS DE CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO:** El deudor **ALEJANDRO MADRIZ**  
 29 **PRADO** cancelará la totalidad del monto adeudado en el domicilio del acreedor **MARTÍN MADRIZ**  
 30 **PRADO** en un único tracto a más tardar el día **TRES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL TREINTA.**



No 1234567 B1

46497443148

## PROTOCOLO

1 **6) DE LOS INTERESES CORRIENTES Y MORATORIOS:** Se pacta fijar como intereses corrientes  
 2 el UNO POR CIENTO MENSUAL FIJO a cancelarse por mes adelantado los días PRIMERO DE CADA  
 3 MES y como intereses Moratorios también el UNO POR CIENTO. **7) DE LA GARANTÍA**  
 4 **HIPOECARIA:** en garantía del cumplimiento se constituye como garantía hipotecaria en primer  
 5 grado la finca ubicada en **PROVINCIA:** Guanacaste, **MATRICULA:** CIENTO SETENTA Y NUEVE  
 6 **MIL CUATROCIENTOS OCHO – CERO CERO CERO, NATURALEZA:** Terreno para construir con  
 7 una casa, **SITUACIÓN:** provincia CINCO GUANACASTE, cantón UNO LIBERIA, distrito UNO  
 8 LIBERIA. **LINDEROS:** al NORTE con Nidia Gutiérrez Gutiérrez, al SUR con Mercado Internacional  
 9 del Norte Sociedad Anónima. Servidumbre de paso, al ESTE con Mercado Internacional del Norte  
 10 Sociedad Anónima, al OESTE con Mercado Internacional del Norte Sociedad Anónima y Nidia  
 11 Gutiérrez. **QUE MIDE:** Seis mil metros cuadrados. **PLANO CATASTRO:** G – uno cuatro dos cinco  
 12 cero tres cinco – dos mil diez, propiedad de **COSTA BRAVA SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica  
 13 tres – uno cero uno – uno dos tres cuatro cinco seis. **8) DE LA EJECUCIÓN:** Para el caso de  
 14 ejecución servirá de base el saldo del principal más los intereses que se adeuden según liquidación  
 15 que hará el acreedor. **9) DE LAS SANCIONES POR FALTA DE PAGO.** La falta de pago oportuno  
 16 de una sola cuota del principal y/o sus intereses, producirá el vencimiento inmediato y hará  
 17 exigible toda la obligación y en consecuencia se procederá a ejecutar la garantía que se constituye  
 18 mediante este contrato. **10) DE LA SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DISTINTA A LA FALTA**  
 19 **DE PAGO:** Cuando el acreedor compruebe que el deudor ha incumplido una o varias de las  
 20 obligaciones que se detallan en esta cláusula podrá ante tales incumplimientos exigir su  
 21 cancelación inmediata, sin que sean necesarios requerimientos ni otros requisitos previos, lo cual  
 22 acepta el deudor de manera expresa e irrevocable. De acuerdo con lo establecido en esta cláusula,  
 23 los actos que se considerarán como faltas son los siguientes: a) suministro de información falsa  
 24 b) no comunicar el cambio de domicilio señalado para atender notificaciones. c) desmejora o  
 25 pérdida de la garantía. d) presentación de circunstancias que impidan o atrasen la inscripción de  
 26 la presente escritura el Registro Público por causas atribuibles al DEUDOR o propietario del bien,  
 27 tales como, pero no limitadas a: impuestos atrasados, anotaciones de demanda, de embargo, de  
 28 derechos o de cualquier otra naturaleza. e) Cuando de manera inconsulta se modifique en  
 29 detrimento de la garantía, las coberturas, el monto o alguna de las condiciones de las pólizas  
 30 requeridas o bien cuando el ente asegurador cancele la póliza por causa atribuible al



46497443148

No 1234567 B1

## PROTOCOLO

No.006

Montserrat del  
Carmen Madrigal  
Zúñiga

Notaria Pública  
Carné 27609

COSTA RICA

1 deudor. **11) DE LOS SEGUROS.** El deudor se compromete a mantener durante la vigencia del  
 2 crédito, asegurada la garantía mediante la póliza de vivienda correspondiente. El pago del seguro  
 3 no se incluye entre los rubros de la cuota a pagar, el deudor la pagará por su propia cuenta y se  
 4 compromete a presentarle al acreedor el duplicado de la póliza en cada renovación durante la  
 5 vigencia e informar cualquier cambio en la misma durante la vigencia del crédito, así como  
 6 mantener actualizada la información de la garantía, monto asegurado, depreciación del bien,  
 7 reporte de siniestralidad, indemnización u otros. Estas condiciones se mantienen durante la  
 8 vigencia del crédito, mientras la garantía esté asegurada. **SEGUNDO: DEL CONSENTIMIENTO**  
 9 **DE COSTA BRAVA SOCIEDAD ANÓNIMA PARA PARA HIPOTECAR EL BIEN INMUEBLE DE**  
 10 **SU PROPIEDAD:** Para efectos de cumplir con lo establecido en el artículo TREINTA Y DOS ter,  
 11 inciso b del Código de Comercio, reformado y adicionado mediante la Ley número NUEVE MIL  
 12 TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS denominada Protección al Inversionista Minoritario, mediante  
 13 **ACTA NÚMERO CIENTO VEINTISIETE** asentada en los Libros de Actas de dicha Sociedad y de  
 14 la cual la suscrita guarda una copia en su archivo de referencias, la totalidad del Capital Social  
 15 mediante Asamblea de Socios extraordinaria autorizó expresamente al señor **ALEJANDRO**  
 16 **MADRIZ PRADO** para que en el ejercicio de sus facultades como apoderado generalísimo sin  
 17 límite de suma constituya el bien inmueble de su propiedad MATRICULA: CIENTO SETENTA Y  
 18 NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHO - CERO CERO CERO como garantía hipotecaria en primer  
 19 grado del contrato que en este acto se pacta entre los comparecientes. **TERCERO: SOBRE LA**  
 20 **SOCIEDAD COSTA BRAVA SOCIEDAD ANÓNIMA:** Que habiendo tenido la PERSONERÍA DE LA  
 21 SOCIEDAD COSTA BRAVA SOCIEDAD ANÓNIMA a la vista y manteniendo en el archivo de  
 22 referencias una copia de la misma, doy fe de que la Sociedad se encuentra al día con todas sus  
 23 obligaciones y que en efecto la Asamblea de Socios de dicha Sociedad está constituida por los  
 24 firmantes del acta número CIENTO VEINTISIETE del libro respectivo, del cual también conservo  
 25 una copia en mi archivo de referencias. **CUARTO: SOBRE LAS CARGAS INMOBILIARIAS:** que  
 26 la propiedad que se constituye como garantía hipotecaria se encuentra libre de gravámenes,  
 27 limitaciones y anotaciones según se desprende de la certificación del Registro de Bienes Inmuebles  
 28 que tuve a la vista y que conservo en mi archivo de referencias. **QUINTO: DECLARACIÓN**  
 29 **JURADA:** debidamente apercebido por la suscrita notaria de las penas que establece la legislación  
 30 penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden



No 1234567 B1

## PROTOCOLO

1 derivarse de este acto, bajo la fe de juramento el señor **MARTÍN MADRIZ PRADO** declara: Que  
 2 en este acto ha entregado al compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** la suma de **CIENTO**  
 3 **SETENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES** exactos, mediante transferencia bancaria, suma  
 4 que proviene de la venta de una finca ganadera de su propiedad. Por su parte y en este mismo  
 5 acto el compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** debidamente apercibido por la suscrita  
 6 notaría de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y  
 7 sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento  
 8 declara: Que el dinero que recibe el día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. Ambos  
 9 comparecientes, aún bajo la fe de juramento, continúan declarando: Que realizan la presente  
 10 declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil  
 11 setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no  
 12 Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, cuyos  
 13 alcances conocen y aceptan. **DACIONES DE FE:** Con vista en la Sección digitalizada del Registro  
 14 Mercantil, la suscrita notaría da fe de: **PRIMERA:** Que la sociedad Costa Brava Sociedad Anónima  
 15 se encuentra inscrita bajo la cédula jurídica de referencia y de la vigencia de su personería.  
 16 **SEGUNDA:** De las facultades del compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** para este acto  
 17 siendo que firma el presente documento tanto en condición de APODERADO GENERALÍSIMO DE  
 18 LA SOCIEDAD COSTA BRAVA SOCIEDAD ANÓNIMA aceptando la anotación de la Hipoteca sobre  
 19 el bien inmueble, como en condición de deudor. **ADVERTENCIAS:** El suscrito Notario advirtió a  
 20 los comparecientes: **PRIMERA:** Sobre la trascendencia legal de sus estipulaciones, la cual  
 21 entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad. **SEGUNDA:** Que los ha identificado  
 22 plenamente y que exhibieron sus cédulas de identidad al día, que en el acto les fueron devueltas.  
 23 **ES TODO.** Extiendo un primer testimonio para cada uno de los comparecientes. Leído lo escrito a  
 24 los comparecientes, lo aprobaron y firmamos: **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** como deudor en  
 25 condición personal y también como apoderado generalísimo sin límite de suma de la Sociedad  
 26 Costa Brava Sociedad Anónima y **MARTÍN MADRIZ PRADO** en condición personal como  
 27 acreedor, así como la suscrita notaría, en la ciudad de San Ramón, a las dieciséis horas del TRES  
 28 DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

29  
30

**TESTIMONIO:**

**NÚMERO CINCO:** Ante mí, **MONTSERRAT DEL CARMEN MADRIGAL ZÚÑIGA**, Notaria Pública con oficina abierta en San Ramón de Alajuela, frente al Colegio Patriarca San José, local Número siete-B, planta alta, comparecen: **MARTÍN MADRIZ PRADO**, quien es mayor, costarricense, quien porta y exhibe cédula de identidad número uno – mil cuatrocientos veinticinco - mil trescientos cuarenta, casado en segundas nupcias, enfermero, vecino de Alajuela, San Ramón, contiguo al Patronato Nacional de la Infancia, apartamento número catorce, y **ALEJANDRO MADRIZ PRADO**, quien es mayor, costarricense, quien porta y exhibe cédula de identidad número dos – cero dos uno cuatro – cero uno seis cuatro, casado en primeras nupcias, arrocero, vecino de Alajuela, San Ramón, doscientos metros este del Hogar de Ancianos de San Ramón, casa esquinera de una planta, actuando de forma personal y en condición de presidente con representación judicial y extrajudicial con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **COSTA BRAVA SOCIEDAD ANÓNIMA**, domiciliada en Alajuela, Naranjo, diagonal al costado sureste del parque central, con número de cédula jurídica tres – uno cero uno - uno dos tres cuatro cinco seis, misma que se encuentra vigente, según consta en el **TOMO:** uno dos tres cuatro, **ASIENTO:** cero cero cero tres ocho dos, **CONSECUTIVO:** seis siete ocho y **SECUENCIA:** tres cuatro dos, mediante consulta realizada al sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas con el número de cédula jurídica antes mencionado y **DICEN: PRIMERO: CONSTITUCIÓN DEL PRÉSTAMO MERCANTIL: 1) DE LAS PARTES DEL CONTRATO:** Se constituye el compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** en DEUDOR de un crédito hipotecario con el compareciente **MARTÍN MADRIZ PRADO** quien a su vez se constituye en ACREEDOR. 2) **DEL MONTO DEL PRÉSTAMO Y DE LA HIPOTECA:** Se fija el monto del préstamo y de la hipoteca en **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES** exactos. 3) **DE LA FORMA DE ENTREGA DEL DINERO:** Se hace entrega del dinero en este acto, mediante transferencia bancaria número B-SIETE CUATRO CINCO CERO SEIS DOS SIETE, del Banco de Costa Rica, a la cuenta bancaria CR UNO DOS CINCO CUATRO CUATRO SIETE DOS UNO CINCO SEIS TRES DOS, a nombre del compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO**. 4) **DEL PLAZO:** Se fija el plazo máximo para cancelar la deuda en **CINCO AÑOS** a partir del otorgamiento de este documento. 5) **DE LOS TERMINOS DE**

**CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO:** El deudor **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** cancelará la totalidad del monto adeudado en el domicilio del acreedor **MARTÍN MADRIZ PRADO** en un único tracto a más tardar el día **TRES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL TREINTA.**

**6) DE LOS INTERESES CORRIENTES Y MORATORIOS:** Se pacta fijar como intereses corrientes el UNO POR CIENTO MENSUAL FIJO a cancelarse por mes adelantado los días PRIMERO DE CADA MES y como intereses Moratorios también el UNO POR CIENTO.

**7) DE LA GARANTÍA HIPOECARIA:** en garantía del cumplimiento se constituye como garantía hipotecaria en primer grado la finca ubicada en **PROVINCIA:** Guanacaste, **MATRICULA:** CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHO – CERO CERO CERO, **NATURALEZA:** Terreno para construir con una casa, **SITUACIÓN:** provincia CINCO GUANACASTE, cantón UNO LIBERIA, distrito UNO LIBERIA. **LINDEROS:** al NORTE con Nidia Gutiérrez Gutiérrez, al SUR con Mercado Internacional del Norte Sociedad Anónima. Servidumbre de paso, al ESTE con Mercado Internacional del Norte Sociedad Anónima, al OESTE con Mercado Internacional del Norte Sociedad Anónima y Nidia Gutiérrez. **QUE MIDE:** Seis mil metros cuadrados. **PLANO CATASTRO:** G – uno cuatro dos cinco cero tres cinco -dos mil diez, propiedad de **COSTA BRAVA SOCIEDAD ANÓNIMA.** cédula jurídica tres – uno cero uno - uno dos tres cuatro cinco seis.

**8) DE LA EJECUCION:** Para el caso de ejecución servirá de base el saldo del principal más los intereses que se adeuden según liquidación que hará el acreedor.

**9) DE LAS SANCIONES POR FALTA DE PAGO.** La falta de pago oportuno de una sola cuota del principal y/o sus intereses, producirá el vencimiento inmediato y hará exigible toda la obligación y en consecuencia se procederá a ejecutar la garantía que se constituye mediante este contrato.

**10) DE LA SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DISTINTA A LA FALTA DE PAGO:** Cuando el acreedor compruebe que el deudor ha incumplido una o varias de las obligaciones que se detallan en esta cláusula podrá ante tales incumplimientos exigir su cancelación inmediata, sin que sean necesarios requerimientos ni otros requisitos previos, lo cual acepta el deudor de manera expresa e irrevocable. De acuerdo con lo establecido en esta cláusula, los actos que se considerarán como faltas son los siguientes: a) suministro de información falsa b) no comunicar el cambio de domicilio señalado para atender notificaciones. c) desmejora o pérdida de la garantía. d) presentación de circunstancias que

impidan o atrasen la inscripción de la presente escritura el Registro Público por causas atribuibles al DEUDOR o propietario del bien, tales como, pero no limitadas a: impuestos atrasados, anotaciones de demanda, de embargo, de derechos o de cualquier otra naturaleza. e) Cuando de manera inconsulta se modifique en detrimento de la garantía, las coberturas, el monto o alguna de las condiciones de las pólizas requeridas o bien cuando el ente asegurador cancele la póliza por causa atribuible al deudor.

**11) DE LOS SEGUROS.** El deudor se compromete a mantener durante la vigencia del crédito, asegurada la garantía mediante la póliza de vivienda correspondiente. El pago del seguro no se incluye entre los rubros de la cuota a pagar, el deudor la pagará por su propia cuenta y se compromete a presentarle al acreedor el duplicado de la póliza en cada renovación durante la vigencia e informar cualquier cambio en la misma durante la vigencia del crédito, así como mantener actualizada la información de la garantía, monto asegurado, depreciación del bien, reporte de siniestralidad, indemnización u otros. Estas condiciones se mantienen durante la vigencia del crédito, mientras la garantía esté asegurada. **SEGUNDO: DEL CONSENTIMIENTO DE COSTA BRAVA SOCIEDAD**

**ANÓNIMA PARA PARA HIPOTECAR EL BIEN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD:** Para efectos de cumplir con lo establecido en el artículo TREINTA Y DOS ter, inciso b del Código de Comercio, reformado y adicionado mediante la Ley número NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS denominada Protección al Inversionista Minoritario, mediante **ACTA NÚMERO CIENTO VEINTISIETE** asentada en los Libros de Actas de dicha Sociedad y de la cual la suscrita guarda una copia en su archivo de referencias, la totalidad del Capital Social mediante Asamblea de Socios extraordinaria autorizó expresamente al señor **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** para que en el ejercicio de sus facultades como apoderado generalísimo sin límite de suma constituya el bien inmueble de su propiedad MATRICULA: CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHO – CERO CERO CERO como garantía hipotecaria en primer grado del contrato que en este acto se pacta entre los comparecientes. **TERCERO: SOBRE LA SOCIEDAD COSTA BRAVA SOCIEDAD ANÓNIMA:** Que habiendo tenido la PERSONERÍA DE LA SOCIEDAD COSTA BRAVA SOCIEDAD ANÓNIMA a la vista y manteniendo en el archivo de referencias una copia de la misma, doy fe de que la Sociedad se encuentra al día con todas sus obligaciones y que

en efecto la Asamblea de Socios de dicha Sociedad está constituida por los firmantes del acta número CIENTO VEINTISIETE del libro respectivo, del cual también conservo una copia en mi archivo de referencias. **CUARTO: SOBRE LAS CARGAS INMOBILIARIAS:** que la propiedad que se constituye como garantía hipotecaria se encuentra libre de gravámenes, limitaciones y anotaciones según se desprende de la certificación del Registro de Bienes Inmuebles que tuve a la vista y que conservo en mi archivo de referencias. **QUINTO: DECLARACIÓN JURADA:** debidamente apercibido por la suscrita notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento el señor **MARTÍN MADRIZ PRADO** declara: Que en este acto ha entregado al compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** la suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES** exactos, mediante transferencia bancaria, suma que proviene de la venta de una finca ganadera de su propiedad. Por su parte y en este mismo acto el compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** debidamente apercibido por la suscrita notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento declara: Que el dinero que recibe el día de hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita. Ambos comparecientes, aún bajo la fe de juramento, continúan declarando: Que realizan la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, cuyos alcances conocen y aceptan. **DACIONES DE FE:** Con vista en la Sección digitalizada del Registro Mercantil, la suscrita notaria da fe de: **PRIMERA:** Que la sociedad Costa Brava Sociedad Anónima se encuentra inscrita bajo la cédula jurídica de referencia y de la vigencia de su personería. **SEGUNDA:** De las facultades del compareciente **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** para este acto siendo que firma el presente documento tanto en condición de APODERADO GENERALISIMO DE LA SOCIEDAD COSTA BRAVA SOCIEDAD ANÓNIMA aceptando la anotación de la Hipoteca sobre el bien inmueble, como en condición de deudor. **ADVERTENCIAS:** El suscrito Notario advirtió a los comparecientes: **PRIMERA:**

Sobre la trascendencia legal de sus estipulaciones, la cual entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad. **SEGUNDA:** Que los he identificado plenamente y que exhibieron sus cédulas de identidad al día, que en el acto les fueron devueltas. ES TODO. Extiendo un primer testimonio para cada uno de los comparecientes. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firmamos: **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** como deudor en condición personal y también como apoderado generalísimo sin límite de suma de la Sociedad Costa Brava Sociedad Anónima y **MARTÍN MADRIZ PRADO** en condición personal como acreedor, así como la suscrita notaria, en la ciudad de San Ramón, a las dieciséis horas del TRES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO – ULTIMA LINEA- MARIN MADRIZ PRADO (Ilegible)\*\*\*\* ALEJANDRO MADRIZ PRADO (Ilegible)\*\*\* MONTSERRAT DEL CARMEN MADRIGAL ZUÑIGA (Ilegible)\*\*\*\* LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO CINCO, VISIBLE A FOLIO CINCO FRENTE A SEIS VUELTO DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA.CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESUELTO CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LAMATRIZ.

**RAZON NOTARIAL:** La suscrita notaria hace constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento se pagaron mediante el entero número 448756892 el día treinta de tres de febrero del dosmil veinticinco, mediante el Sistema de Tasación Electrónica del Banco de Costa Rica. San José, día tres de febrero del dosmilveinticinco.

**MONTSERRAT DEL CARMEN MADRIGAL ZUÑIGA (FIRMA)** Firmado digitalmente por  
**MONTSERRAT DEL CARMEN MADRIGAL ZUÑIGA (FIRMA)**  
 Fecha: 2025.02.03 20:24:25 -07'00'

**INDICE:****Índice de Instrumentos Públicos**

Licda. MONTSEERAT DEL CARMEN MADRIGAL ZÚÑIGA  
 Cédula de Identidad número 1 1355 0031  
 Carné 27609

PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO 2025

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Conotaria do
01	005-F	006-V	05	16:00	03/02/2025	PRESTAMO MERCANTIL CON CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO	MARTÍN MADRIZ PRADO y ALEJANDRO MADRIZ PRADO (EN FORMA PERSONAL Y EN REPRESENTACIÓN DE COSTA BRAVA S.A)	NO
-----								Ultima Línea

MONTSEERAT  
 DEL CARMEN  
 MADRIGAL  
 ZÚÑIGA (FIRMA)

Firmado digitalmente por  
 MONTSEERAT DEL  
 CARMEN MADRIGAL  
 ZÚÑIGA (FIRMA)  
 Fecha: 2025.02.03  
 20:26:07 -07'00'

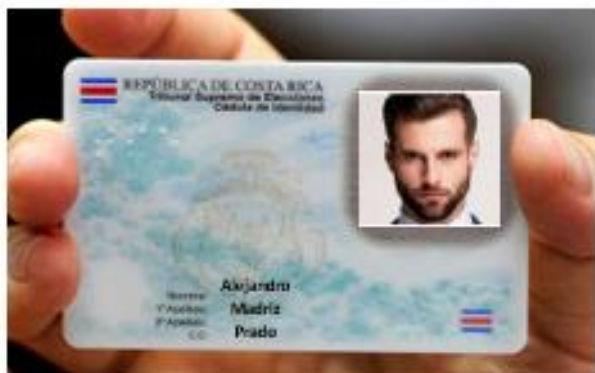
Licda. MONTSEERAT DEL CARMEN MADRIGAL ZÚÑIGA  
 Cédula de Identidad 1 1355 0031  
 Carné 27609

# ARCHIVO DE REFERENCIAS

## 1. DOCUMENTO DE IDENTIDAD DE LOS COMPARECIENTES:



Número de cedula: 1-1425-1340  
Fecha de Nacimiento: 02/10/1985  
Domicilio: Alajuela, San Ramón  
Lugar de Nacimiento: San José  
Vencimiento: 02/09/2029



Número de cedula: 2-0214-0164  
Fecha de Nacimiento: 02/10/1985  
Domicilio: Alajuela, San Ramón  
Lugar de Nacimiento: San José  
Vencimiento: 07/12/2032

**2. ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA Y CARATULA DEL  
LIBRO DE ACCIONISTAS RESPECTIVO:**

**COSTA BRAVA S.A**  
**CEDULA JURIDICA: 3-101-123456**

**NUMERO DE LEGALIZACION**

**N. °4061009599595**

**TIPO DE LIBRO**

**LIBRO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS**

**TOMO**

**1**

**LIBRO DE ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS**  
**4061009599595**

---

**ACTA NÚMERO CIENTO VEINTISIETE**: Acta de Asamblea General Extraordinaria de cuotistas de la sociedad denominada Costa Brava S.A, cédula jurídica número tres – uno cero uno - uno dos tres cuatro cinco seis, celebrada en su domicilio social, con la asistencia de la totalidad de las cuotas que conforman el capital social de la sociedad. Estando representada la totalidad del capital social se prescinde del requisito de convocatoria previa y se procede a tomar por unanimidad de votos el siguiente acuerdo: **ACUERDO ÚNICO**: Para efectos de cumplir con lo estipulado en el artículo TREINTA Y DOS ter, inciso b del Código de Comercio, reformado y adicionado mediante la Ley número NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS denominada Protección al Inversionista Minoritario, se autoriza expresamente a **ALEJANDRO MADRIZ PRADO**, apoderado generalísimo sin límite de suma de esta Sociedad, para que se otorgue en garantía hipotecaria la finca de la empresa inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, **PROVINCIA**: Guanacaste, **MATRICULA: CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHO – CERO CERO CERO, NATURALEZA**: Terreno para construir con una casa, **SITUACIÓN**: provincia CINCO GUANACASTE, cantón UNO LIBERIA, distrito UNO LIBERIA. **LINDEROS**: al NORTE con Nidia Gutiérrez Gutiérrez, al SUR con Mercado Internacional del Norte S.A Servidumbre de paso, al ESTE con Mercado Internacional del Norte S.A, al OESTE con Mercado Internacional del Norte S.A Nidia Gutiérrez. **QUE MIDE**: Seis mil metros cuadrados. **PLANO CATASTRO**: G – uno cuatro dos cinco cero tres cinco -dos mil diez, como GARANTIA HIPOTECARIA del préstamo Mercantil que el señor **ALEJANDRO MADRIZ PRADO** contraerá en fecha tres de febrero de forma personal con el señor **MARTIN MADRIZ PRADO** documento de identidad número 1-1301-

1375, por la suma de ₡175,000,000.00 (Ciento Setenta y cinco millones de colones.) por un plazo de 5 años a cancelarse en un solo tracto, con un interés corriente de 1% y moratorio de 1%, siendo los pagos el primer día de cada mes; se autoriza afectar de esa forma, los activos de la empresa. Se levanta la sesión en presencia del secretario de la Sociedad Jorge Matamoros Zeledón, cédula 2-6325-8652 quien firma la presente acta al igual que la totalidad de los socios en señal de conformidad y aceptación, UNA hora después de iniciada la sesión.

**ACCIONISTA: ALEJANDRO MADRIZ PRADO**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Madriz', with a large, sweeping flourish underneath.

**ACCIONISTA: JOSEPHINE DUPOND**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Josephine Dupond', with a small '46' written below the signature.

**SECRETARIO: JORGE MATAMOROS**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Matamoros', with a large, sweeping flourish underneath.

### 3. COMPROBANTE DE ESTAR AL DIA CON EL REGISTRO DE TRANSPARENCIA Y BEENFICIARIOS FINALES. SOCIEDAD COSTA BRAVA S.A



#### Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF)

Consulte aquí el envío del formulario de la declaración de su representada

Cédula Jurídica

Periodos

No soy un robot

reCAPTCHA  
Privacidad · Términos

La persona jurídica con la identificación 3-101-123456 y razón social Costa Brava S.A, envió la declaración en el Registro de transparencia y Beneficiarios Finales el día 10/10/2024 para el periodo 2024

Fecha y hora de la consulta: 19/10/2024 09:46:57 AM

Los datos mostrados corresponden al registro de la última declaración enviada para el periodo consultado.

CONSULTAR

Si tiene dudas de carácter general puede obtener ayuda a través de la plataforma de asistencia del Ministerio de Hacienda en <https://infoyassistencia.hacienda.go.cr/> o enviar un correo electrónico al Banco Central de Costa Rica en [atencionalcliente@bccr.fi.cr](mailto:atencionalcliente@bccr.fi.cr). En caso que su inquietud se refiera a la imposición de alguna sanción por incumplimiento en la declaración, debe dirigirla al correo y/o teléfono del funcionario indicado en el documento de notificación enviado por el Ministerio de Hacienda.

#### 4. CERTIFICACION LITERAL DE LA FINCA HIPOTECADA:

República de Costa Rica  
Registro Nacional  
Consulta por Número de Finca  
179408-000

**PROVINCIA:** GUANACASTE **FINCA:** 179408 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO **CON UNA CASA**

**SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIBERIA CANTON 1-LIBERIA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**  
**LINDEROS:**

**NORTE :** NIDIA GUTIERREZ GUTIERREZ

**SUR :** MERCADEO INTERNACIONAL DEL NORTE S.A. SERVIDUMBRE DE PASO

**ESTE :** MERCADEO INTERNACIONAL DEL NORTE S.A.

**OESTE :** MERCADEO INTERNACIONAL DEL NORTE S.A. NIDIA GUTIERREZ GUTIERREZ

**MIDE:** SEIS MIL METROS CUADRADOS

**PLANO:**G-1425035-2010

#### **ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
5-00119914 000 **FOLIO REAL**

**VALOR FISCAL:** CIENTO OCHENTA MILLONES DE COLONES

#### **PROPIETARIO:**

**LA COSTA BRAVA S.A.**

**CÉDULA JURIDICA:** TRES – UNO CERO UNO - UNO DOS TRES CUATRO CINCO SEIS

**ESTIMACION O PRECIO:** CIENTO OCHENTA MILLONES DE COLONES

**DUEÑO DEL DOMINIO**

**PRESENTACIÓN:** 2022-00085840-01

**CAUSA ADQUISITIVA:** COMPRA

**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 08-FEB-2022

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** NO HAY

Emitido el 29-01-2025 a las 20:00 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

## 5. CERTIFICACIÓN DE PERSONERÍA JURÍDICA DE COSTA BRAVA S.A:

**REPÚBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CERTIFICACIÓN LITERAL DE PERSONAS JURÍDICAS**  
**NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: \*-RNPDIGITAL-299079-2024\*-\***  
**PERSONA JURÍDICA:3-101-668008**

**DATOS GENERALES: RAZON SOCIAL O DENOMINACIÓN: COSTA BRAVA S.A**

**ESTADO ACTUAL:** INSCRITA

**CITAS DEL ANTECEDENTE:** TOMO: 1112 FOLIO: 020 ASIENTO: 00031

**DOCUMENTO ORIGEN:** TOMO: 454 ASIENTO: 709 FECHA INSCRIPCIÓN / TRASLADO: 24/06/2008

**DOMICILIO:** PROVINCIA 01 SAN JOSE, CANTON 02 ESCAZU, SAN RAFAEL, CENTRO CORPORATIVO PLAZA ROBLE, EDIFICIO EL PATIO, TERCER PISO, OFICINAS DEL BUFETE FACIO ABOGADOS

**OBJETIVOS (SÍNTESIS):** EL COMERCIO, LA INDUSTRIA, LA AGRICULTURA, LA GANADERIA, LA EXPORTACION E IMPORTACION DE TODA CLASE DE ARTICULOS. PODRA RENDIR TODO TIPO DE FIANZAS A FAVOR DE SOCIOS O TERCEROS.

**PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA:** INICIO: 11/05/1998 VENCIMIENTO: 11/05/2097

**NÚMERO LEGALIZACIÓN:** 4061009599595

**FECHA LEGALIZACIÓN:** 06/08/2012

### CONFORMACIÓN DEL CAPITAL O PATRIMONIO

**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 24/06/2008 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES

**CLASE DE ACCIÓN O TÍTULO:** ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS

**CANTIDAD DE TÍTULOS:** 10      **MONTO:** 2000      **TOTAL:** 20 000

**NO EXISTEN MÁS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURÍDICA**

### ADMINISTRACIÓN

**PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS:** LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA SERAN NOMBRADOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL. EL FISCAL SERA NOMBRADO POR EL MISMO PERIODO DE LA JUNTA DIRECTIVA.

**LA JUNTA DIRECTIVA NO TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES**

### REPRESENTACIÓN

LE CORRESPONDE AL PRESIDENTE Y AL SECRETARIO ACTUANDO DE FORMA CONJUNTA O SEPARADA LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑIA, CON FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMOS SIN LIMITE DE SUMA. EL PODER INCLUYE LAS FACULTADES DE OTORGAR TODO TIPO DE PODERES Y REVOCARLOS, ASIMISMO PUEDEN SUSTITUIR SU PODER EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES Y OTORGAR OTRAS DE NUEVO SIN QUE POR ELLO PIERDAN SU PODER.

### REPRESENTACIÓN

LE CORRESPONDE AL PRESIDENTE Y AL SECRETARIO ACTUANDO DE FORMA CONJUNTA O SEPARADA LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑIA, CON FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMOS SIN LIMITE DE SUMA. EL PODER INCLUYE LAS FACULTADES DE OTORGAR TODO TIPO DE PODERES Y REVOCARLOS, ASIMISMO PUEDEN SUSTITUIR SU PODER EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES Y OTORGAR OTRAS DE NUEVO SIN QUE POR ELLO PIERDAN SU PODER.

### NOMBRAMIENTOS

#### JUNTA DIRECTIVA

Alejandro Madriz Prado. Cargo: presidente

Representación judicial y extra judicial vencimiento: 01/01/2097

**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 18/03/2010 **CARGO:** SECRETARIO

**OCUPADO POR:** ODILIE ROJAS CONTRERAS CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0713-0978

**REPRESENTACIÓN:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

**VIGENCIA:** INICIO: 19/02/2009 **VENCIMIENTO:** 11/05/2097

**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 23/02/2011 **CARGO:** TESORERO

**OCUPADO POR:** CARLOS RAMIREZ RAMIREZ DE IDENTIDAD: 1-0981-0111

**REPRESENTACIÓN:** NO APLICA

**VIGENCIA:** INICIO: 04/02/2011 **VENCIMIENTO:** 11/05/2097

## 6. CALCULO DE MONTOS POR COBRAR A LOS COMPARECIENTES:

### Aranceles y Honorarios

Acto	Hipoteca. Constitución
Monto hipoteca:	¢ 175,000,000.00
Con IVA:	Sí

Honorarios ¢ 1,928,750.00

IVA ¢ 250,737.50

Honorarios ¢ 2,179,487.50

### Detalle Timbres

Timbre	Costo
Timbre del Colegio de Abogados (008)	¢ 27,500.00
Timbre de Registro (001)	¢ 175,000.00
Timbre Agrario Impuesto (004)	¢ 262,500.00
Timbre Municipal	¢ 350,000.00
Timbre Archivo (006)	¢ 20.00
<b>Total</b>	<b>¢ 815,020.00</b>

### Resumen

Honorarios	¢ 2,179,487.50
Timbres e Impuestos	¢ 815,020.00
<b>Total</b>	<b>¢ 2,994,507.50</b>

Nombre tasaban: **BIENES INMUEBLES-HIPOTECA**

Fundamento legal: artículo 74 Decreto N° 41457 -JP. Publicado en el Alcance N. 23 a la Gaceta N. 23 del 1 de febrero de 2019. . Artículo 14 Ley 5792. En caso de que la hipoteca se constituya con el fin de garantizar la totalidad o parte del precio de un inmueble, el timbre agrario se pagará, únicamente, por el traspaso, pero si llegare a rematarse la finca con base en la hipoteca constituida, deberá pagarse el timbre agrario, en el momento de protocolizarse el remate, en la form aquí especificada.

El pago de los timbres e impuestos se se realiza por el mayor valor entre el indicado en documento y el valor fiscal.

## 7. CALCULO DE ARANCELES Y HONORARIOS DE LA DECLARACION JURADA:

### Aranceles y Honorarios

Acto	Declaración Jurada. En escritura pública
Cantidad de folios:	1
Con IVA:	Si

Honorarios ¢ 60,500.00

IVA ¢ 7,865.00

Honorarios ¢ 68,365.00

#### Detalle Timbres

Timbre	Costo
Timbre del Colegio de Abogados (008)	¢ 275.00
<b>Total</b>	<b>¢ 275.00</b>

#### Resumen

Honorarios	¢ 68,365.00
Timbres e Impuestos	¢ 275.00
<b>Total</b>	<b>¢ 68,640.00</b>

Nombre tasaban: **ENTERO DE TIMBRES-DECLARACION JURADA**

Fundamento legal: artículo 89 Decreto N° 41457 -JP. Publicado en el Alcance N. 23 a la Gaceta N. 23 del 1 de febrero de 2019.

El pago de los timbres e impuestos se se realiza por el mayor valor entre el indicado en documento y el valor fiscal.

## 8. FACTURA ELECTRONICA POR SERVICIOS PROFESIONALES:

San Ramón de Alajuela, frente al  
Colegio Patriarca San José, local  
Número siete-B, planta alta

Correo: juridica.madrigal@gmail.com

### ALBORADA LEGAL

MONTSERRAT DEL CARMEN MADRIGAL ZUNIGA  
Ident. Física: 1-1355-0031

**Receptor: ALEJANDRO  
MADRIZ PRADO**

Factura Electrónica N° 00100001010000000003  
Clave Numérica:  
5062810240001135500310010000101000000003172617625

Fecha de Emisión: 3 DE FEBRERO DEL 2025

Dirección: Carretera Interamericana entre av. 34 y 52,  
Tejar, El Guarco 30801

Condición Venta: Contado  
Orden de Compra: OC-00171003

Medio de Pago: Efectivo

8211000000000	1.00	Unid	Servicios de asesoría y representación jurídica, en derecho penal
8211000000000			

2,179,487.50 COLONES POR CONCEPTO DE HONORARIOS  
DE CONSTITUCION DE HIPOTECA

Notas:



68 365 colones POR CONCEPTO DE HONORARIOS DE  
DECLARACION JURADA

Código Único de Consulta: 1935B93D  
Consulta en [www.facturaelectronica.cr](http://www.facturaelectronica.cr)

## 9. COMPROBANTE DE DEPOSITO BANCARIO DEL DINERO DE LA CUENTA DEL ACREEDOR A LA CUENTA DEL DEUDOR (175 000 000):


 Ha realizado su transferencia de fondos de forma exitosa.

Paso 1	Paso 2	Paso 3
-----------	-----------	-----------



BCR 21/10/2024,

## Comprobante

Transferencia entre cuentas BCR

Documento

B-7450627

Cuenta origen

 MARTIN MADRIZ PRADO  
 CR 31436463643364

Monto debitado

175 000 000 colones

Motivo

PRESTAMO MERCANTIL

Cuenta destino

 ALEJANDRO MADRIZ PRADO  
 125447215632

Monto transferido

175 000 000 colones

**10. ENTERO DE TIMBRES DEL BANCO DE COSTA RICA. ESCRITURA #5.  
ACTO DE HIPOTECA.**

3 DE FEBRERO 2025

Comprobante

Pago de Tasación

T

**Tasación** 489712681

**Cuenta origen**

Alejandro Madriz Prado

**Monto debitado**

815 020 COLONES

---

**Número de entero**

501267884

27/10/2024 16:14

Banco de Costa Rica- Oficina Virtual

Detalle del entero

Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
<b>Timbre</b>				<b>Costo</b>
	Timbre del Colegio de Abogados (008)			c 27,500.00
	Timbre de Registro (001)			c 175,000.00
	Timbre Agrario Impuesto (004)			c 262,500.00
	Timbre Municipal			c 350,000.00
	Timbre Archivo (006)			c 20.00
<b>Total</b>				<b>c 815,020.00</b>

815 020 colones + 275 colones de timbres de colegio de abogados por la declaración jurada= 815 295 colones

BCR 21/10/2024





# **COPIA DE INSTRUMENTOS**









PROTOCOLLO

1. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

2. **PROTOCOLLO**

3. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

4. **PROTOCOLLO**

5. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

6. **PROTOCOLLO**

7. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

8. **PROTOCOLLO**

9. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

10. **PROTOCOLLO**

11. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

12. **PROTOCOLLO**

13. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

14. **PROTOCOLLO**

15. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

16. **PROTOCOLLO**

17. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

18. **PROTOCOLLO**

19. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

20. **PROTOCOLLO**

21. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

22. **PROTOCOLLO**

23. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

24. **PROTOCOLLO**

25. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

26. **PROTOCOLLO**

27. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

28. **PROTOCOLLO**

29. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

30. **PROTOCOLLO**

31. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

32. **PROTOCOLLO**

33. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

34. **PROTOCOLLO**

35. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

36. **PROTOCOLLO**

37. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

38. **PROTOCOLLO**

39. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

40. **PROTOCOLLO**

41. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

42. **PROTOCOLLO**

43. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

44. **PROTOCOLLO**

45. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

46. **PROTOCOLLO**

47. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

48. **PROTOCOLLO**

49. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

50. **PROTOCOLLO**

51. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

52. **PROTOCOLLO**

53. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

54. **PROTOCOLLO**

55. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

56. **PROTOCOLLO**

57. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

58. **PROTOCOLLO**

59. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

60. **PROTOCOLLO**

61. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

62. **PROTOCOLLO**

63. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

64. **PROTOCOLLO**

65. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

66. **PROTOCOLLO**

67. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

68. **PROTOCOLLO**

69. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

70. **PROTOCOLLO**

71. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

72. **PROTOCOLLO**

73. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

74. **PROTOCOLLO**

75. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

76. **PROTOCOLLO**

77. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

78. **PROTOCOLLO**

79. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

80. **PROTOCOLLO**

81. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

82. **PROTOCOLLO**

83. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

84. **PROTOCOLLO**

85. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

86. **PROTOCOLLO**

87. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

88. **PROTOCOLLO**

89. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

90. **PROTOCOLLO**

91. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

92. **PROTOCOLLO**

93. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

94. **PROTOCOLLO**

95. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

96. **PROTOCOLLO**

97. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

98. **PROTOCOLLO**

99. **CONFERENZA DI ROMA** - 1991 - 1992

100. **PROTOCOLLO**

*(Handwritten signatures and text)*

## REFERENCIAS

Alessandri, A., Somarriva, M. y Vodanovic, A. (1993). Tratado de derechos reales. Tomo I. 5ta. ed. Jurídica de Chile.

Baudrit Carrillo, Diego. (1988). Préstamo mercantil y arrendamiento de muebles. Revista Judicial, Número 42.

Código Civil [C.C]. Ley No.63. 28 de setiembre de 1887 (Costa Rica).

Código Comercio [C.C]. Ley No.3284 de 1964. 27 de mayo de 1964 (Costa Rica).

Código Notarial [C.N]. Ley No.7764. 17 de abril de 1998 (Costa Rica).

Corrales Solano, C (1988). Nociones de Derecho Mercantil.

Centro de Información Jurídica en línea (2025). Convenio Colegio de Abogados-Universidad de Costa Rica. Hipoteca Legal e Hipoteca Convencional.

Decreto Ejecutivo 44401-MPJ. Oficialización de la obligatoriedad de la plataforma de la ventanilla digital del Registro Nacional.13 de marzo del 2024. D.O No.60

Decreto Ejecutivo 26771. Reglamento del registro público. 18 de marzo de 1998, D.O 54.

Decreto Ejecutivo 41457. Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. 17 de octubre de 2018. D.O. No. 23.

Formación Profesional Everest. (1976). Derecho Empresarial Primer grado Segundo curso. Editorial Everest.

Ley N°9392 de 2016. Ley de protección al inversionista minoritario. 4 de octubre del 2016. La Gaceta N°190.

Ley N°7472 de 1995. Ley de promoción de la competencia y defensa efectiva del consumidor. 19 de enero de 1995. La Gaceta N°14.

Ley 7786 de 1998. Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. 30 de abril de 1998. La Gaceta N°165.

Ley N°6545. Ley de catastro nacional .3 de febrero del 2009. La Gaceta N°235.

Lineamientos deontológicos del notariado costarricense. Dirección Nacional de Notariado. 29 de enero de 2014. D.O. No. 97

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Dirección Nacional de Notariado. 13 de marzo de 2013. D.O. No. 97

Marín, J (1981). La Hipoteca y La Prenda: Su Registración en Costa Rica. Universidad de Costa Rica.

Registro Nacional. Guía de Calificación Registral Registro Inmobiliario.

[Guía de Calificación Registral BI.pdf](#)

Registro Nacional. Guía de Calificación Registral de Personas Jurídicas.

[GuiaCalificacionRegistral.pdf](#)

Sala Primera de la Corte, Referente a la diferencia entre un Préstamo Mercantil y uno agrario. Resolución N° 00336-2024, 04 de abril del 2024.

Tribunal de Apelación Civil y Trabajo de Zona Sur Pérez Zeledón, referente al Proceso de Ejecución Hipotecaria, Resolución N°00225-2021. 29 de junio del 2021

Tribunal de Apelación Civil y Trabajo de Heredia (Sección Extra ordinaria). Referente a Proceso de Ejecución Hipotecaria. Voto N°307-04-2020. 16 de octubre del 2020

Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Sección séptima. Segundo Circuito Judicial de San José. Goicoechea, Edificio Anexo A, Referente al Nulidad

de Escritura Pública fundamento de Préstamo Mercantil con Garantía Hipotecaria.

Voto N° 016-2023-VII. 28 de marzo del 2023.

Tribunal Segundo Civil Sección Primera, Referente al Principio de Autonomía de la

Voluntad. Resolución número 00067-2008. 14 de marzo del 2008.