

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMERICAS**

VICERRECTORIA ACADEMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACION

CASO #8

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

SERGIO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ

MSc. SILVIA MADRIGAL CORDOBA

SEDE ARANJUEZ

MAYO, 2021

Contenido

1. Introducción	3
1.1.Descripción del caso.....	3
1.2.Propósitos del análisis del caso.....	3
2. Marco Normativo.....	3
2.1 Normas jurídicas.....	3
2.2 Jurisprudencia.....	11
3. Análisis jurídico y argumentación.....	12
4. Instrumento Notarial.....	13
5. Referencias.....	31
6. Apéndices.....	32

1. INTRODUCCIÓN

1.1.Descripción del caso.

El caso asignado para este trabajo final se describe de la siguiente manera: A la Notaria del Lic Sergio Antonio González Jiménez, llega el señor Alberto Coronado Fallas, a solicitar la confección de una hipoteca.

La hipoteca tendría como deudor a su señor padre; es decir, Alex Coronado Esquivel, y como acreedor al señor Ernesto Sábado Romero. La misma sería por un monto de siete millones de color, tendría un plazo de 5 años, y generarían los intereses corrientes y moratorios legales.

La propiedad es usada como vivienda del señor Coronado Esquivel y su esposa, el deudor en la actualidad tiene 75 años, y su propiedad se ubica en la zona de Grecia de Alajuela. El fin del crédito es ayudar a su hijo, a que este desarrolle un negocio.

1.2. Propósitos del análisis del caso.

Analizar la capacidad y consentimiento del señor Coronado Esquivel, con el fin de cumplir la normativa, lineamientos y directrices que regulan la actividad de función Notarial.

Para ello, debemos hacer un estudio pormenorizado del caso, y ajustar los posibles escenarios a las necesidades específicas del señor Coronado Esquivel y Sábado Romero.

La estrategia que se abarcará para alcanzar el objetivo será el análisis jurídico de la situación planteada ante esta Notaria, utilizando para ello fuentes documentales que abarcan, doctrina, jurisprudencia, leyes, y guías de calificación.

2. MARCO NORMATIVO

2.1.Normas Jurídicas.

a) Código Civil.

CAPACIDAD DE LAS PERSONAS

Artículo 36

“... La capacidad jurídica es inherente a las personas durante su existencia, de un modo absoluto y general. Respecto de las personas físicas, se modifica o se limita, según la ley, por su estado civil, su capacidad volitiva o cognoscitiva o su capacidad legal; en las personas jurídicas, por la ley que las regula...”.

Para los efectos de este estudio, es importante conocer de forma inequívoca, que es la capacidad jurídica (capacidad de actuar), que tienen las personas físicas, y cuales son los supuestos en que se modifica o limita dicha capacidad, con el fin de tener claro si un adulto de 75 años goza de capacidad jurídica.

Artículo 41

“... Los actos o contratos que se realicen sin capacidad volitiva y cognoscitiva serán relativamente nulos, salvo que la incapacidad esté declarada judicialmente, en cuyo caso serán absolutamente nulos...”.

En lo referente a este artículo nos explica que sucede con aquellas personas, que no poseen capacidad jurídica, por estar modificada o limitada, y nos hace mención a los supuestos de nulidad relativa, y a los supuestos de nulidad absoluta.

Artículo 409

“... La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena.

No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.

Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía...”

Siendo que el negocio jurídico que nos atañe a este asunto se trata de un crédito comercial con garantía real hipotecaria, debemos conocer la naturaleza y regulación que da la Ley a este tipo de garantía real.

Artículo 410

“... Sólo puede hipotecar quien puede enajenar.

No son susceptibles de hipoteca:

1º.- Los bienes que no pueden ser enajenados.

2º.- Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce.

3º.- Los muebles colocados permanentemente en un edificio á no ser con éste.

4º.- Las servidumbres, a no ser con el predio dominante.

5º.- Los derechos de uso y habitación.

6º.- El arrendamiento.

7º.- El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño...”.

De igual forma, debemos conocer a ciencia cierta, cuales son los bienes susceptibles de gravamen hipotecario, y quienes pueden otorgar hipoteca.

b) Código Notarial

ALCANCES DE LA FUNCIÓN NOTARIAL

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

a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales,

estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.

b) *Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.*

c) *Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.*

d) *Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.*

e) *Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.*

f) *Asesorar jurídica y notarialmente.*

g) *Realizar los estudios registrales.*

h) *Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.*

i) *Autenticar firmas o huellas digitales.*

j) *Expedir certificaciones.*

k) *Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.*

l) *Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.*

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

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

Dentro del caso asignado, se deja claro que la función notarial debe ser cumplida a cabalidad y en cumplimiento de todas y cada una de las etapas, por ello se hace importante el

conocimiento de los alcances de esta función, para dar un adecuado asesoramiento a la persona usuaria.

CAPACIDAD DE LAS PERSONAS

El artículo 40 del Código Notarial, establece lo referente a la capacidad de los comparecientes, rezando expresamente lo siguiente:

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

Siendo que el Código Civil, habla que para obligarse se debe de tener capacidad jurídica, es fundamental dentro de la función notarial que el Notario al que se le rogo el ejercicio de dicha función, sea enfático en la demostración y claridad de la capacidad de los comparecientes. Siendo esto demostrable de la forma en el que el Notario tenga certeza de dar fe de la capacidad plena de cada una de las personas que comparecen.

CONDICIONES DE LOS TESTIGOS

Dispone el numeral 41 expresamente:

“... Los testigos instrumentales y los de conocimiento deben ser mayores de edad, saber leer y escribir, así como no tener impedimento legal...”

Importante para los efectos del caso asignado, quien puede ser testigo en cuanto al hecho de verificación de capacidad plena por parte del adulto de 75 años.

IMPEDIMENTOS DE LOS TESTIGOS

Dispone el numeral 42 expresamente:

“... Quienes carezcan de capacidad física o mental para obligarse, están absolutamente impedidos para intervenir como testigos instrumentales o de conocimiento.

Están relativamente impedidos para ser testigos instrumentales, quienes tengan interés directo o indirecto en el acto, contrato o negocio, así como el cónyuge, los hermanos, ascendientes o descendientes, hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, del notario o cualquiera de los otorgantes...”

Básicamente este artículo nos explica que al Notario se le da la misma obligación con el o los testigos, de demostrar la capacidad de estos, pero esta salvedad será manejada únicamente con los supuestos de capacidad física o mental para obligarse.

c) Guía de calificación registral.

HIPOTECA

XVIII. HIPOTECAS

1. Constitución

1. La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar una deuda propia o ajena (art. 409 del Código Civil).

2. Comparecencia del deudor, indicar su nombre, calidades y domicilio exacto. Si es una persona jurídica, debe indicarse el nombre completo, cédula jurídica y su domicilio exacto; deberá comparecer quien ostenta la representación, y cumplir lo dispuesto en el art. 84 del Código Notarial. 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).

3. Nombre y calidades del acreedor. Si es una persona jurídica, deberá indicar el nombre completo y número de cédula. No es necesario que comparezca el acreedor para aceptar la hipoteca a su favor (arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).

4. Debe indicarse en forma expresa: (art. 465, inc. 2, del Código Civil, 22 y 63 a 68 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

a) Monto del crédito y de la hipoteca. 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.

b) Indicación expresa de la fecha de vencimiento. (art. 465 inciso 2. Código Civil)

c) 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.

d) Monto y número de cuotas las cuales deberán coincidir con la fecha de vencimiento, salvo en los casos de períodos de gracia o de cuotas niveladas en cuyo caso cualquier saldo se cancelará al vencimiento de la hipoteca, todo lo cual deberá constar expresamente. A falta de indicación de forma de pago se entenderá que es un solo pago al vencimiento.

e) 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 (arts. 497 y 498 del Código de Comercio).

5. Citas de inscripción del inmueble garante y su descripción completa (art. 465, inc. 3, del Código Civil, art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

6. Plano catastrado cuando lo que se hipoteca es todo un inmueble y no únicamente uno o varios derechos. (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

7. Debe indicarse la responsabilidad de la finca dentro del crédito. Si son varios inmuebles los que se hipotecan, debe limitarse la responsabilidad por separado de cada uno de ellos y sumarse, para verificar que no exceda el monto prestado (art. 413 del Código Civil).

8. 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 falta de este dato, servirá de base el monto que se determine mediante avalúo pericial o el valor registrado, cuando los bienes tengan asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos dos años. (art. 157.3 del Código Procesal Civil).

9. 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.

10. 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 nuestra legislación se permite el avance de grados, no así la reserva de grados (art. 54 Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

11. Los intereses moratorios en los créditos bancarios se regulan por lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional según el cual los mismos podrán ser superiores hasta en dos puntos porcentuales sobre la tasa pactada para la obligación. Dicha disposición resulta de aplicación obligatoria en tanto se trate de operaciones de crédito realizadas por bancos comerciales, independientemente de la naturaleza del banco que otorga el crédito. (Art. 70 Ley 1644 y Dictamen PGR 388-2003)

12. En las hipotecas para garantizar excarcelación, si no se indica el plazo, se tendrán por vencidas el día del otorgamiento de la escritura (art. 774 del Código Civil).

13. Puede dividirse materialmente o reunirse por una sola vez el inmueble hipotecado; pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, el deudor o dueño del inmueble necesita el consentimiento del acreedor hipotecario, y en cada caso se deberá hacer la respectiva sustitución de garantía. Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si las partes no fijan la responsabilidad de las restantes (arts. 409 y 413 del Código Civil).

14. No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estén hipotecadas independientemente a favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles por reunir es el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).

15. Cuando la hipoteca es en dólares, la responsabilidad debe ser en dólares; y si es en colones, la responsabilidad será en colones.

16. Las unidades de desarrollo son susceptibles de tenerse como unidades monetarias en los contratos inscribibles en el Registro y por lo tanto no debe cancelarse la presentación de los referidos documentos. Para efectos del cálculo de los tributos se deberá realizar la equivalencia correspondiente, tomando en consideración la fecha de otorgamiento. (Decreto Ejecutivo 22085)

17. Es improcedente la solidaridad entre acreedores (art. 636 del Código Civil).

18. La hipoteca por el precio o parte del precio no paga timbre agrario (art. 14, inc. d, de la Ley 5792 Ley de Creación del Timbre Agrario).

19. Las hipotecas para garantizar excarcelación están exentas (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público).

Para una elaboración adecuada del instrumento notarial es de relevante importancia, conocer todos y cada uno de los requisitos solicitados tanto por la Ley, así como por la guía de calificación de bienes inmuebles con el fin de que la inscripción del documento se finiquite de forma ágil y oportuna.

2.2. Jurisprudencia.

- **Directriz Número 2003-004 a las quince horas del cinco de noviembre de dos mil tres:**

Respecto del deber de identificación de Comparecientes e Intervinientes y cualquier requisito o dato para la validez y eficacia de los actos o contratos que el Notario autoriza, misma que fue derogada por el Artículo 261 de Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial de fecha 2 de mayo del 2007, pero que sin embargo, nos da el camino a seguir, para lograr una efectiva verificación de la identidad y capacidad de las personas.

“... De conformidad con lo dispuesto por el Código Notarial en su artículo 39, en toda actuación notarial el notario deberá identificar, sin lugar a dudas, a los comparecientes e intervinientes, para lo cual se valdrá de los documentos legalmente previstos al efecto. La existencia de las personas físicas o jurídicas deberá ser comprobada por el notario mediante el correspondiente estudio registral. Asimismo, el notario deberá corroborar la capacidad de las personas físicas, lo cual, en los términos del artículo 36 del Código Civil, implica conocer sobre las limitaciones provenientes de la ley, el estado civil, la capacidad volitiva y cognoscitiva, o incapacidad legal, que presenten. Mediante los estudios registrales pertinentes y las comprobaciones del caso, como contralor de legalidad que es y en virtud de su deber de asesoría jurídico-notarial, deberá el notario verificar las facultades de los apoderados de las personas físicas y jurídicas, y en general el cumplimiento de los requisitos o informaciones necesarias para la validez o eficacia del acto trato. Cualquier otra calidad de las personas físicas deberá ser verificada por el notario, en tanto sea determinante para la validez o eficacia del documento...”

3. ANALISIS JURIDICO Y ARGUMENTACION

Dentro los requerimientos del interesado; es decir el señor Alex Coronado Esquivel, se dan los siguientes acontecimientos de mayor importancia:

- I.** El señor Coronado Esquivel no sacara dicho crédito con garantía hipotecaria para si mismo, sino, para ayudar a su hijo Alberto Coronado Fallas.
- II.** El señor Coronado Esquivel, es un adulto de 75 años, por lo cual pertenece al grupo de personas en estado de vejez.
- III.** El señor Coronado Esquivel, usara como garanta hipotecaria, la propiedad donde vive este con su cónyuge.
- IV.** El crédito será de 7,000,0000 a un plazo de 5 años con intereses corrientes y moratorios legales.
- V.** El señor Coronado Esquivel de forma expresa en mi Notaria indica de forma fehaciente que esta de acuerdo con el negocio.

Como podemos observar los hechos son claros, y por ello, como una etapa previa que es parte de la función notarial, se hace un estudio pormenorizado de todo el sistema positivo sobre la protección de la persona adulta mayor, y se hace una revisión especifica de la Ley Integral para la Persona Adulta Mayor (Ley 7935), y otras leyes que garantizan de forma especial ciertos derechos a la persona adulta mayor como la Ley 7600, así como la Ley general, llámese Código Civil, Código de Comercio, Código Notarial y en las mismas no se encuentra supuesto alguno que limite la libre disposición de la persona adulta mayor, sobre los bienes de su propiedad. Por lo cual este se encuentra en derecho de disponer de su propiedad, como lo es el caso de dar el bien inmueble de su propiedad en garantía hipotecaria.

Ahora bien, la función notarial, específicamente el articulo 40 del Código Notarial, obliga al Notario, a corroborar bajo su apreciación la capacidad jurídica de una persona física, siendo este caso uno de los comparecientes una persona de 75 años pone en cierta duda a esta Notaria, si el mismo goza de capacidad cognoscitiva plena que lo haga tomar este tipo de

decisiones de forma consentida. Por lo cual, previo al otorgamiento del instrumento público, con el fin de garantizar la capacidad del compareciente, se le piden 2 testigos, sin limitaciones de Ley, así como un dictamen médico, que den fe de su capacidad cognoscitiva plena, de este modo, se da garantía de la capacidad de actuar, así como salvaguardar todo tipo de responsabilidad notarial.

Una vez cumplido con este requisito, se cita a los comparecientes a la Notaria nuevamente con fin de plasmar el negocio jurídico en el instrumento notarial, y proceder a la inscripción de este en el Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles.

4. INSTRUMENTO NOTARIAL

NUMERO CUATRO: Ante mí, **SERGIO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ**, Notario Público, con oficina en Alajuela, Central, San Rafael, cincuenta metros al Este de la entrada al Colegio Técnico Profesional, local a mano derecha, contiguo a la panadería Sabor y Pan; comparece: **ALEX CORONADO ESQUIVEL**, mayor de edad, casado una vez, Pensionado, con domicilio en Alajuela, Grecia, cien metros este de la Fanal, lote a mano derecha, con portón negro, portador de la cédula de identidad número **UNO – DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO – QUINIENTOS SESENTA Y SIETE; SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:** el compareciente Coronado Esquivel, actualmente tiene la edad de Setenta y cinco años, por lo cual, previo a la comparecencia en la emanación de esta escritura, se le ha solicitado demostrar la capacidad jurídica plena, desde el aspecto cognoscitivo, y la presencia de dos testigos de su confianza. El Dictamen Médico se tiene a la vista, y merece credibilidad por lo que doy fe de este, y procedo a resguardarlo en el respectivo archivo de referencias, mientras los testigos manifestaran adelante el conocimiento personal que tienen del señor Coronado Esquivel, todo en cumplimiento del artículo Treinta del Código Notarial, **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO; Y DICE: PRIMERO: DEL PRESTAMO:** El compareciente **CORONADO ESQUIVEL**, se constituye en **DEUDOR** del señor **ERNESTO SABATO ROMERO**, mayor, soltero, Comerciante, con domicilio en Alajuela, Grecia, Centro, contiguo a Barilag, portador de la

cédula de identidad **OCHO – SETECIENTOS SESENTA Y CINCO – CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS**, por la suma de **SIETE MILLONES DE COLONES EXACTOS**, en adelante el “**PRÉSTAMO**”. Dicho crédito generara el interés corriente y el interés moratorio legal. El principal será cancelado en una sola cuota el día **UNO DE MAYO DE DOS MIL VEINTISEIS**. Los intereses corrientes, serán cancelados en **SESENTA CUOTAS** de forma mensual los días **uno de cada mes**. El plazo de este crédito es de **CINCO AÑOS**, fecha en que deberá quedar cancelado cualquier saldo al descubierto; Todo pago se hará por medio de transferencia a la cuenta bancaria del Banco Nacional que tiene como titular al señor Sábado Romero, número **UNO CUATRO CERO – CERO CINCO – UNO OCHO CERO – CERO CERO CERO DOS OCHO TRES – UNO** o de igual forma a la cuenta bancaria del Banco Nacional que tiene como titular a la misma sociedad, número **UNO OCHO CERO – CUATRO DOS – UNO TRES CERO – CERO DOS CERO UNO UNO CERO - SIETE**. Se podrá realizar abonos extraordinarios al capital, y a la vez se podrá cancelar el total del capital adeudado en cualquier momento, sin penalidad alguna por el pago anticipado, pero pagando la totalidad del interés corriente del mes. En caso de falta de pago oportuno, dará derecho al acreedor para tener por vencida la deuda, y hacer exigible en todo la misma, con ello podrá cobrar judicialmente lo adeudado, para lo cual renuncia el deudor a todo requerimiento de pago, a su domicilio y acepta desde ya que se tramite el juicio en los Tribunales competentes, y acepta que se remate la hipoteca otorgada, la cual se indicara el punto segundo de esta escritura, con la base del **capital adeudado, intereses corrientes y moratorios, a la fecha de ejecución**, sometiéndose a las disposiciones del Código Procesal Civil. **SEGUNDA: DE LA RECTIFICACION DE LA CABIDA Y LINDEROS**: Que el compareciente es propietario de la finca que se detalla a continuación: Finca inscrita en el Registro Inmobiliario número **DOSCIENTOS MIL TRESCIENTOS**, de la provincia de **ALAJUELA**, Duplicado: **NO APLICA**, Horizontal: **NO APLICA**, Derecho: **CERO CERO CERO**; que es **TERRENO DE POTRERO**, situado en la provincia de **ALAJUELA**, cantón: **GRECIA**, distrito: **SAN JERONIMO**, con una cabida de **TRES MIL DOSCIENTOS METROS CON VENTICINCO DECIMETROS CUADRADOS** y los siguientes linderos: Norte: **JOSE LOPEZ MONTENEGRO, MARIA MENESES Y JOSE LOPEZ**, Sur: **RENE RODRIGUEZ Y TASBA PRY S.A Y ROGER BRICEÑO ORTIZ**, Este: **INMOBILIARIA LOS CHILES**

AYC S.A., Oeste: **CALLE PUBLICA, AGROPECUARIA JOSE ANGEL PEREZ ARRIETA S.A.**; Sin embargo, según consta en el plano inscrito en el Registro de Catastro bajo las citas de inscripción **DOS – DOS UNO NUEVE CERO SIETE DOS SEIS – DOS MIL VEINTE**, hecho por el topógrafo **ANDRES DAVID ROJAS ULATE ingeniero topógrafo veintisiete mil novecientos dieciocho**, el cual el suscrito Notario, tiene a la vista, da fe del mismo, y procede a guardar una copia en el respectivo archivo de referencias, se hace en este acto la rectificación de cabida en disminución, siendo que la finca descrita actualmente tiene una medida de **TRES MIL METROS CUADRADOS**, y además, se debe realizar en este mismo acto la rectificación de Linderos, siendo actualmente los siguientes: Norte: **Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO UNO CERO UNO CERO CUATRO SEIS CERO e Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO CERO OCHO TRES TRES UNO SIETE CERO CERO**, Sur: **Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO DOS SEIS SEIS TRES UNO CINCO CERO CERO e Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO DOS SEIS SEIS TRES UNO CINCO CERO CERO**, Este: **CALLE PUBLICA**, Oeste: **Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO UNO OCHO OCHO CUATRO TRES UNO CERO CERO**, por lo expuesto se solicita al registro nacional realizar las rectificaciones descritas, e inscribir el plano catastrado de referencia. Para efectos fiscales se estima el acto en la suma de **MIL COLONES EXACTOS. TERCERO: DE LA HIPOTECA**: En garantía del pago del capital adeudado, los intereses moratorios dichos y costas personales y procesales de la eventual ejecución, **EL DEUDOR** manifiesta y acepta de forma expresa imponer a favor del acreedor, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre la finca descrita en el punto anterior. Continúa manifestando **EL DEUDOR** que el Bien Inmueble dado en garantía permanecerá en su poder mientras exista la deuda. El **DEUDOR** señala para oír notificaciones en caso de incumplimiento la dirección que ha indicado como su domicilio, y se compromete en dar aviso formal sobre cualquier cambio en dicho domicilio. **ADVERTENCIAS**: El suscrito Notario advirtió al **DEUDOR**, del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones, las cuales comprende y expresamente acepta por lo que exonera de toda responsabilidad al suscrito Notario. **ES TODO**. Presentes **MARCELA JIMENEZ MURILLO**, mayor, casada una vez, Ama de casa, con domicilio en Alajuela, San Rafael, Barrio Lourdes, calle Los Tomates, cuarta casa, portador de la cedula

de identidad **DOS – QUINIENTOS NUEVE – QUINIENTOS TREINTA Y SEIS**, y **SHIRLEY MARTINEZ MARTINEZ**, mayor, soltera, Contadora Publica, con domicilio en Alajuela, San Rafael, Barrio Lourdes, calle Los Tomates, cuarta casa, portadora de la cedula de identidad **CINCO – CUATROCIENTOS VEINTIOCHO – CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS**; manifiestan que conocen al compareciente desde hace más de diez años, y que dan fe de su capacidad, o al menos que no les quedaría a estos duda del pleno goce de salud mental que posee el compareciente. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes resultó conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de **ALAJUELA** al ser las **DOCE** horas con **DIEZ** minutos del día **DOS** del mes de **MAYO** del año **DOS MIL VEINTIUNO**.



NO. 003



NO. 5787 500 B4

97930 11910051

PROTOCOLO

1 **NUMERO CUATRO:** Ante mí, **SERGIO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ**, Notario Público, con oficina en
2 Alajuela, Central, San Rafael, cincuenta metros al Este de la entrada al Colegio Técnico Profesional, local a mano
3 derecha, contiguo a la panadería Sabor y Pan; comparece: **ALEX CORONADO ESQUIVEL**, mayor de edad,
4 casado una vez, Pensionado, con domicilio en Alajuela, Grecia, cien metros este de la Fanal, lote a mano derecha,
5 con portón negro, portador de la cédula de identidad número **UNO – DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO –**
6 **QUINIENTOS SESENTA Y SIETE; SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:** el compareciente Coronado
7 Esquivel, actualmente tiene la edad de Setenta y cinco años, por lo cual, previo a la comparecencia en la emanación
8 de esta escritura, se le ha solicitado demostrar la capacidad jurídica plena, desde el aspecto cognoscitivo, y la
9 presencia de dos testigos de su confianza. El Dictamen Médico se tiene a la vista, y merece credibilidad por lo que
10 doy fe de este, y procedo a resguardarlo en el respectivo archivo de referencias, mientras los testigos manifestaran
11 adelante el conocimiento personal que tienen del señor Coronado Esquivel, todo en cumplimiento del artículo Treinta
12 del Código Notarial, **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO; Y DICE: PRIMERO: DEL PRESTAMO:** El
13 compareciente **CORONADO ESQUIVEL**, se constituye en **DEUDOR** del señor **ERNESTO SABATO**
14 **ROMERO**, mayor, soltero, Comerciante, con domicilio en Alajuela, Grecia, Centro, contiguo a Barilag, portador de
15 la cédula de identidad **OCHO – SETECIENTOS SESENTA Y CINCO – CUATROCIENTOS TREINTA Y**
16 **DOS**, por la suma de **SIETE MILLONES DE COLONES EXACTOS**, en adelante el **“PRÉSTAMO”**. Dicho
17 crédito generará el interés corriente y el interés moratorio legal. El principal será cancelado en una sola cuota el día
18 **UNO DE MAYO DE DOS MIL VEINTISEIS**. Los intereses corrientes, serán cancelados en **SESENTA CUOTAS**
19 de forma mensual los días **uno de cada mes**. El plazo de este crédito es de **CINCO AÑOS**, fecha en que deberá
20 quedar cancelado cualquier saldo al descubierto; Todo pago se hará por medio de transferencia a la cuenta bancaria
21 del Banco Nacional que tiene como titular al señor Sábato Romero, número **UNO CUATRO CERO – CERO**
22 **CINCO – UNO OCHO CERO – CERO CERO CERO DOS OCHO TRES – UNO** o de igual forma a la cuenta
23 bancaria del Banco Nacional que tiene como titular a la misma sociedad, número **UNO OCHO CERO – CUATRO**
24 **DOS – UNO TRES CERO – CERO DOS CERO UNO UNO CERO - SIETE**. Se podrá realizar abonos
25 extraordinarios al capital, y a la vez se podrá cancelar el total del capital adeudado en cualquier momento, sin
26 penalidad alguna por el pago anticipado, pero pagando la totalidad del interés corriente del mes. En caso de falta de
27 pago oportuno, dará derecho al acreedor para tener por vencida la deuda, y hacer exigible en todo la misma, con ello
28 podrá cobrar judicialmente lo adeudado, para lo cual renuncia el deudor a todo requerimiento de pago, a su domicilio
29 y acepta desde ya que se tramite el juicio en los Tribunales competentes, y acepta que se remate la hipoteca otorgada,
30 la cual se indicará el punto segundo de esta escritura, con la base del **capital adeudado, intereses corrientes y**

moratorios, a la fecha de ejecución, sometiéndose a las disposiciones del Código Procesal Civil. SEGUNDA: DE

LA RECTIFICACION DE LA CABIDA Y LINDEROS: Que el compareciente es propietario de la finca que se detalla a continuación: Finca inscrita en el Registro Inmobiliario número **DOSCIENTOS MIL TRESCIENTOS**, de la provincia de **ALAJUELA**, Duplicado: **NO APLICA**, Horizontal: **NO APLICA**, Derecho: **CERO CERO CERO**; que es **TERRENO DE POTRERO**, situado en la provincia de **ALAJUELA**, cantón: **GRECIA**, distrito: **SAN JERONIMO**, con una cabida de **TRES MIL DOSCIENTOS METROS CON VENTICINCO DECIMETROS CUADRADOS** y los siguientes linderos: Norte: **JOSE LOPEZ MONTENEGRO, MARIA MENESES Y JOSE LOPEZ**, Sur: **RENE RODRIGUEZ Y TASBA PRY S.A Y ROGER BRICEÑO ORTIZ**, Este: **INMOBILIARIA LOS CHILES AYC S.A.**, Oeste: **CALLE PUBLICA, AGROPECUARIA JOSE ANGEL PEREZ ARRIETA S.A.**; Sin embargo, según consta en el plano inscrito en el Registro de Catastro bajo las citas de inscripción **DOS – DOS UNO NUEVE CERO SIETE DOS SEIS – DOS MIL VEINTE**, hecho por el topógrafo **ANDRES DAVID ROJAS ULATE ingeniero topógrafo veintisiete mil novecientos dieciocho**, el cual el suscrito Notario, tiene a la vista, da fe del mismo, y procede a guardar una copia en el respectivo archivo de referencias, se hace en este acto la rectificación de cabida en disminución, siendo que la finca descrita actualmente tiene una medida de **TRES MIL METROS CUADRADOS**, y además, se debe realizar en este mismo acto la rectificación de Linderos, siendo actualmente los siguientes: Norte: **Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO UNO CERO UNO CERO CUATRO SEIS CERO e Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO CERO OCHO TRES TRES UNO SIETE CERO CERO**, Sur: **Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO DOS SEIS SEIS TRES UNO CINCO CERO CERO e Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO DOS SEIS SEIS TRES UNO CINCO CERO CERO**, Este: **CALLE PUBLICA**, Oeste: **Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO UNO OCHO OCHO CUATRO TRES UNO CERO CERO**, por lo expuesto se solicita al registro nacional realizar las rectificaciones descritas, e inscribir el plano catastrado de referencia. Para efectos fiscales se estima el acto en la suma de **MIL COLONES EXACTOS. TERCERO: DE LA HIPOTECA:** En garantía del pago del capital adeudado, los intereses moratorios dichos y costas personales y procesales de la eventual ejecución, **EL DEUDOR** manifiesta y acepta de forma expresa imponer a favor del acreedor, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre la finca descrita en el punto anterior. Continúa manifestando **EL DEUDOR** que el Bien Inmueble dado en garantía permanecerá en su poder mientras exista la deuda. El **DEUDOR** señala para oír notificaciones en caso de incumplimiento la dirección que ha indicado como su domicilio, y se compromete en dar aviso formal sobre cualquier cambio en dicho domicilio.

ADVERTENCIAS: El suscrito Notario advirtió al **DEUDOR**, del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones



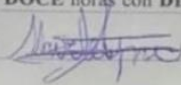
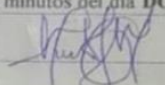
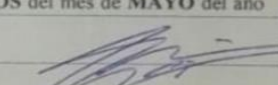
NO. 004



NO. 8 587 075 B4

97937 191: 2071:

PROTOCOLO

1 estipulaciones, las cuales comprende y expresamente acepta por lo que exonera de toda responsabilidad al suscrito
2 Notario. **ES TODO**, Presentes **MARCELA JIMENEZ MURILLO**, mayor, casada una vez, Ama de casa, con
3 domicilio en Alajuela, San Rafael, Barrio Lourdes, calle Los Tomates, cuarta casa, portador de la cedula de identidad
4 **DOS - QUINIENTOS NUEVE - QUINIENTOS TREINTA Y SEIS**, y **SHIRLEY MARTINEZ MARTINEZ**,
5 mayor, soltera, Contadora Publica, con domicilio en Alajuela, San Rafael, Barrio Lourdes, calle Los Tomates, cuarta
6 casa, portadora de la cedula de identidad **CINCO - CUATROCIENTOS VEINTIOCHO - CUATROCIENTOS**
7 **CUARENTA Y DOS**, manifiestan que conocen al compareciente desde hace más de diez años, y que dan fe de su
8 capacidad, o al menos que no les quedaría a estos duda del pleno goce de salud mental que posee el compareciente.
9 Expendo un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes resultó conforme, lo aprueban y juntos firmamos
10 en la ciudad de **ALAJUELA** al ser las **DOCE** horas con **DIEZ** minutos del día **DOS** del mes de **MAYO** del año
11 **DOS MIL VEINTIUNO**. **ACE**   

Archivo de referencias

Copias de la cédula del compareciente y los testigos.

Copia de consulta civil ante el T.S.E. del compareciente.

Copia de consulta civil ante el T.S.E. del acreedor.

Copia del informe registral del Bien Inmueble.

Plano catastrado.

Factura electrónica.

Informe Registral de bien Inmueble:

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 200300---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 200300 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO

SITUADA EN EL DISTRITO 3- SAN JERONIMO CANTON 3- GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:
NORTE : JOSE LOPEZ MONTENEGRO, MARIA MENESES Y JOSE LOPEZ
SUR : RENE RODRIGUEZ Y TASBA PRY S.A Y ROGER BRICEÑO ORTIZ
ESTE : INMOBILIARIA LOS CHILES AYC S.A
OESTE : CALLE PUBLICA ,AGROPECUARIA JOSE ANGEL PEREZ ARRIETA S.A

MIDE: TRES MIL DOSCIENTOS METROS CON VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:NO SE INDICA

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 200300 Y ADEMAS PROVIENE DE 104278-000

VALOR FISCAL: 4,725,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
ALEX CORONADO ESQUIVEL
CEDULA DE IDENTIDAD: 1 0234 0567
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0337-00012592-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-JUN-1983
OTROS:

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

Emitido el 02-05-2021 a las 22:06 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

Copia de cedula de compareciente:



Copia de cedula de testigos:



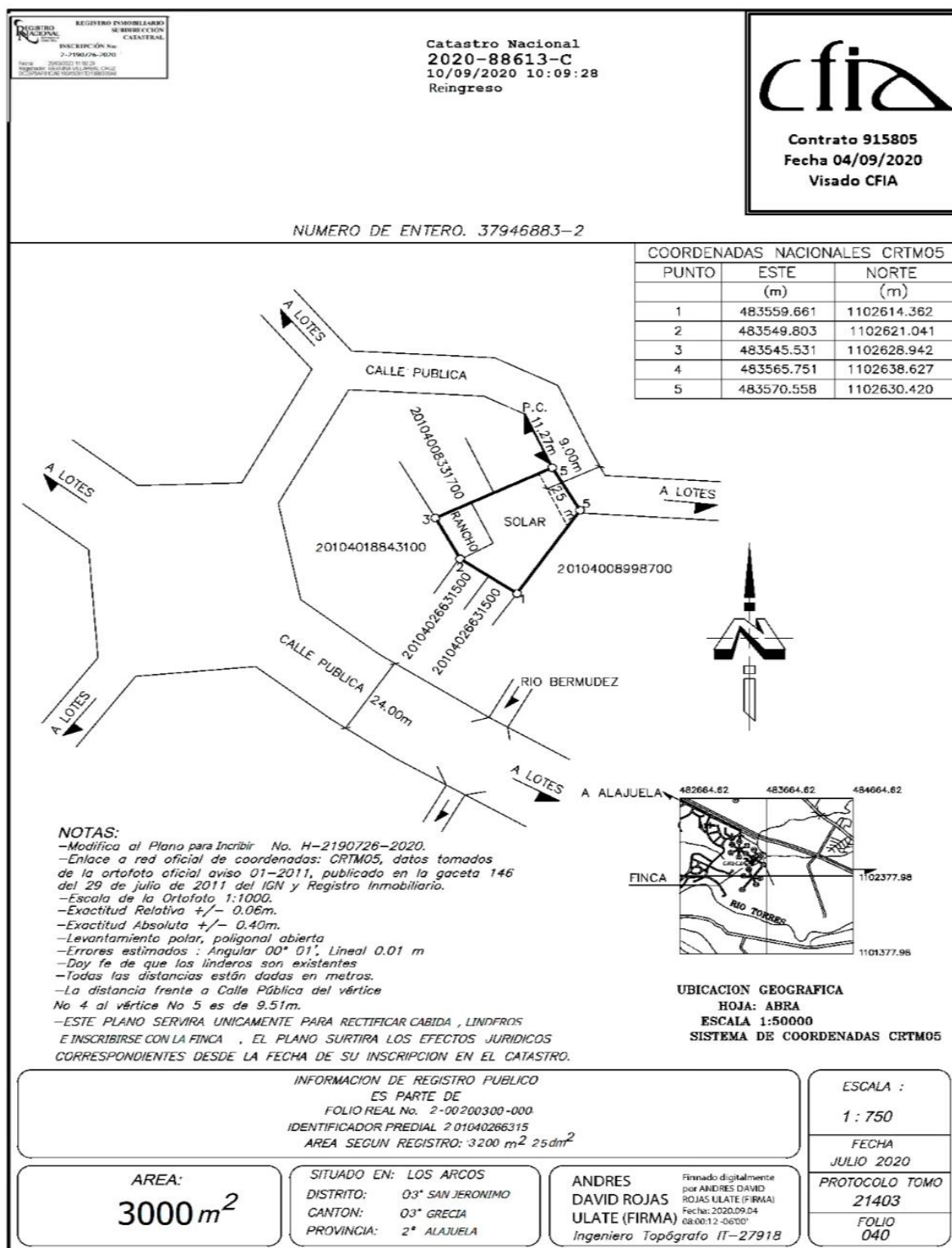
Consulta TSE Compareciente:

SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO		SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO		SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION							
DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA											
Número de Cédula :	102340567	Fecha Nacimiento :	14/02/1946								
Nombre Completo :	ALEX CORONADO ESQUIVEL	Nacionalidad :	COSTARRICENSE								
Conocido/a Como :		Edad :	75 AÑOS								
Hijo/a de:	ALEXIS CORONADO FERNANDEZ	Marginal :	NO								
Identificación:	0										
Y:	EISABE ESQUIVEL MATA	Ver Más Detalles									
Identificación:	0										
Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: Compatibilidad											
HIJOS REGISTRADOS LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA		MATRIMONIOS REGISTRADOS ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950		LUGAR DE VOTACION							
Mostrar		Ocultar		Mostrar							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>CITA NO</th> <th>FECHA</th> <th>TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalles</td> <td>201572520504</td> <td>03/08/1995 MATRIMONIO</td> </tr> </tbody> </table>		CITA NO	FECHA	TIPO	Detalles	201572520504	03/08/1995 MATRIMONIO		
CITA NO	FECHA	TIPO									
Detalles	201572520504	03/08/1995 MATRIMONIO									

Consulta TSE Acreedor:

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES					
SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO		SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL		SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION	
DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA					
Número de Cédula :	807650432	Fecha Nacimiento :	16/10/1995		
Nombre Completo :	ERNESTO SABATO ROMERO	Nacionalidad :	COSTARRICENSE		
Conocido/a Como :		Edad :	25 AÑOS		
Hijo/a de:	ANTONIO SABATO RODRIGUEZ	Marginal :	NO		
Identificación:	107560466				
Y:	ANTONIETA ROMERO HERNANDEZ	Ver Más Detalles			
Identificación:	507680437				
Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: Compatibilidad					
HIJOS REGISTRADOS LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA		MATRIMONIOS REGISTRADOS ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950		LUGAR DE VOTACION	
Ocultar		Ocultar		Mostrar	
*** No existen hijos(as) asociados ****		*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***			

Plano catastrado:



Factura electrónica:

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION

ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)

COMPROBANTE ELECTRONICO



Consecutivo: 00100001010000000020
 Clave: 50812042100011621062000100001010000000020132642038
 Fecha: 02/05/2021 12:13:48
 Tipo Documento: Factura electrónica

Plazo de crédito:
 Condición de Venta: Contado
 Medio de Pago: Efectivo

DATOS DEL EMISOR

Nombre: SERGIO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ Cédula: 116210620
 Nombre comercial:
 E-Mail: SERANGU95@HOTMAIL.COM
 Teléfono: 505-22151588 Fax: -
 Provincia: ALAJUELA Cantón: ALAJUELA
 Distrito: SAN RAFAEL Barrio:
 Otras Señes: COSTADO ESTE DE ANEJUD CALLE DONA MARIA 4TA CASA ENCHAPADA EN PIEDRA BUFETE SAQU

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: ALEX CORONADO ESQUIVEL Cédula: 102340567
 Nombre comercial:
 E-Mail: alexcoronad@20.com
 Teléfono: 505-88903838 Fax: 0-0
 Provincia: ALAJUELA Cantón: GRECIA
 Distrito: SAN JERONIMO Barrio:
 Otras Señes:

Línea	Código	Detalle del Producto	Cant.	Unidad	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1	8219900000	8219900000000-Servicios jurídicos, n.c.p.	1.00	Servicios Profesionales	140,000.00	140,000.00	0.00	140,000.00
		Escritura número cuatro, Tomo uno						

Observaciones (Otras)	Total servicios gravados	140,000.00
	Total servicios exentos	0.00
	Total servicios exonerados	0.00
	Total mercancías gravadas	0.00
	Total mercancías exentas	0.00
	Total mercancías exoneradas	0.00
	Total gravado	140,000.00
	Total exento	0.00
	Total exonerado	0.00
	Total venta	140,000.00
	Total descuento	0.00
	Total venta neta	140,000.00
	Total impuestos	18,200.00
	Total IVA Devuelto	0.00
	Total Otros Cargos	0.00
	Total comprobante	158,200.00

Código Moneda..... CRC
 Tipo de cambio..... 1.00000

"Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20-08-2019"

PAGINA: 1

Dictamen Médico:



Colegio de Médicos y Cirujanos de la República de Costa Rica

Comprobante Dictamen Medico

Cod Dictamen:
2.981.641
Nombre Paciente:
ALEX CORONADO ESQUIVEL
Documento de identidad Paciente:
0103240567
Tipo de Documento de identidad:
Cédula de Identidad
Fecha:
jueves 1 de mayo de 2021
Fecha vencimiento:
domingo 1 de agosto de 2021
Código Médico:
MED13292
Nombre Médico:
Esteban Marín Herrera
Especialidades Médico:
MEDICO Y CIRUJANO

Criterio Médico sobre el Examinado

Observaciones

Se recibe paciente masculino, de 75 años en condiciones optimas y adecuadas para su edad, se entrevista al mismo, y este indica que requiere de Dic Med con el fin de realizar tramite legal donde le solicitan corroborar su capacidad

Diagnóstico Medico CIE-10

Una vez analizada la condicion actual del masculino Coronado Esquivel, y habiendosele realizado la entrevista de rigor, y los estudios medicos pertinente, no existe duda que haga razonar que el paciente no se encuentre en capacidad

La presente certificación, cuyos derechos arancelarios fueron debidamente cancelados constituye documento público conforme lo establecen los artículos 4 y 5 inciso d) de la Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos, publicada en La Gaceta N°197 del 13 de octubre de 2005 y sus reformas; así como los acuerdos de Junta de Gobierno del Colegio de Médicos y Cirujanos de Costa Rica. En dicho marco legal se establece la obligatoriedad de recibir este documento por parte de los entes públicos y privados, así como para los particulares, en caso de que se le presenten problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlos al teléfono 2210-2263. Esta certificación únicamente podrá ser verificada a través del sitio web www.medicos.cr, dentro de los siguientes tres meses naturales. Si la certificación contiene alguna inconsistencia favor contar al correo electrónico fiscaladjunto@medicos.cr, para determinar la inconsistencia y la competencia de la resolución.

Copyright 2018. Todos los derechos reservados. Colegio de Médicos y Cirujanos de la República de Costa Rica

TESTIMONIO

SERGIO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ

1 1 6 2 1 0 6 2 0



NUMERO CUATRO: Ante mí, **SERGIO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ**, Notario Público, con oficina en Alajuela, Central, San Rafael, cincuenta metros al Este de la entrada al Colegio Técnico Profesional, local a mano derecha, contiguo a la panadería Sabor y Pan; comparece: **ALEX CORONADO ESQUIVEL**, mayor de edad, casado una vez, Pensionado, con domicilio en Alajuela, Grecia, cien metros este de la Fanal, lote a mano derecha, con portón negro, portador de la cédula de identidad número **UNO – DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO – QUINIENTOS SESENTA Y SIETE**; Y DICE: **PRIMERO: DEL PRESTAMO:** El compareciente **CORONADO ESQUIVEL**, se constituye en **DEUDOR** del señor **ERNESTO SABATO ROMERO**, mayor, soltero, Comerciante, con domicilio en Alajuela, Grecia, Centro, contiguo a Barilag, portador de la cédula de identidad **OCHO – SETECIENTOS SESENTA Y CINCO – CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS**, por la suma de **SIETE MILLONES DE COLONES EXACTOS**, en adelante el “**PRÉSTAMO**”. Dicho crédito generara el interés corriente y el interés moratorio legal. El principal será cancelado en una sola cuota el día **UNO DE MAYO DE DOS MIL VEINTISEIS**. Los intereses corrientes, serán cancelados en **SESENTA CUOTAS** de forma mensual los días **uno de cada mes**. El plazo de este crédito es de **CINCO AÑOS**, fecha en que deberá quedar cancelado cualquier saldo al descubierto; Todo pago se hará por medio de transferencia a la cuenta bancaria del Banco Nacional que tiene como titular al señor Sábato Romero, número **UNO CUATRO CERO – CERO CINCO – UNO OCHO CERO – CERO CERO CERO DOS OCHO TRES – UNO** o de igual forma a la cuenta bancaria del Banco Nacional que tiene como titular a la misma sociedad, número **UNO OCHO CERO – CUATRO DOS – UNO TRES CERO – CERO DOS CERO UNO UNO CERO - SIETE**. Se podrá realizar abonos extraordinarios al capital, y a la vez se podrá cancelar el total del capital adeudado en cualquier momento, sin penalidad alguna por el pago anticipado, pero pagando la totalidad del interés corriente del mes. En caso de falta de pago oportuno, dará derecho al acreedor para tener por vencida la deuda, y hacer exigible en todo la misma, con ello podrá cobrar judicialmente lo adeudado, para lo cual renuncia el deudor a todo requerimiento de pago, a su domicilio y acepta desde ya que se tramite el juicio en los Tribunales competentes, y acepta que se remate la hipoteca otorgada, la cual se indicara el punto segundo de esta escritura, con la base del **capital adeudado, intereses corrientes y moratorios, a la fecha de ejecución**, sometiéndose a las

SERGIO ANTONIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ



disposiciones del Código Procesal Civil. **SEGUNDA: DE LA RECTIFICACION DE LA CABIDA Y LINDEROS:** Que el compareciente es propietario de la finca que se detalla a continuación: Finca inscrita en el Registro Inmobiliario número **DOSCIENTOS MIL TRESCIENTOS**, de la provincia de **ALAJUELA**, Duplicado: **NO APLICA**, Horizontal: **NO APLICA**, Derecho: **CERO CERO CERO**; que es **TERRENO DE POTRERO**, situado en la provincia de **ALAJUELA**, cantón: **GRECIA**, distrito: **SAN JERONIMO**, con una cabida de **TRES MIL DOSCIENTOS METROS CON VENTICINCO DECIMETROS CUADRADOS** y los siguientes linderos: Norte: **JOSE LOPEZ MONTENEGRO, MARIA MENESES Y JOSE LOPEZ**, Sur: **RENE RODRIGUEZ Y TASBA PRY S.A Y ROGER BRICEÑO ORTIZ**, Este: **INMOBILIARIA LOS CHILES AYC S.A.**, Oeste: **CALLE PUBLICA, AGROPECUARIA JOSE ANGEL PEREZ ARRIETA S.A.**; Sin embargo, según consta en el plano inscrito en el Registro de Catastro bajo las citas de inscripción **DOS – DOS UNO NUEVE CERO SIETE DOS SEIS – DOS MIL VEINTE**, hecho por el topógrafo **ANDRES DAVID ROJAS ULATE ingeniero topógrafo veintisiete mil novecientos dieciocho**, el cual el suscrito Notario, tiene a la vista, da fe del mismo, y procede a guardar una copia en el respectivo archivo de referencias, se hace en este acto la rectificación de cabida en disminución, siendo que la finca descrita actualmente tiene una medida de **TRES MIL METROS CUADRADOS**, y además, se debe realizar en este mismo acto la rectificación de Linderos, siendo actualmente los siguientes: Norte: **Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO UNO CERO UNO CERO CUATRO SEIS CERO e Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO CERO OCHO TRES TRES UNO SIETE CERO CERO**, Sur: **Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO DOS SEIS SEIS TRES UNO CINCO CERO CERO e Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO DOS SEIS SEIS TRES UNO CINCO CERO CERO**, Este: **CALLE PUBLICA**, Oeste: **Indicador Predial DOS CERO UNO CERO CUATRO CERO UNO OCHO OCHO CUATRO TRES UNO CERO CERO**, por lo expuesto se solicita al registro nacional realizar las rectificaciones descritas, e inscribir el plano catastrado de referencia. Para efectos fiscales se estima el acto en la suma de **MIL COLONES EXACTOS**. **TERCERO: DE LA HIPOTECA:** En garantía del pago del capital adeudado, los intereses moratorios dichos y costas personales y procesales de la eventual ejecución, **EL DEUDOR** manifiesta y acepta de forma expresa imponer a favor del acreedor, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre la finca descrita en el punto anterior. Continúa manifestando **EL DEUDOR** que el Bien Inmueble dado en garantía permanecerá en su poder mientras exista la deuda. El **DEUDOR** señala para oír notificaciones en caso de incumplimiento la dirección que ha indicado como su domicilio, y se compromete en dar aviso formal sobre cualquier cambio en dicho domicilio. **ADVERTENCIAS:** El suscrito

SERGIO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ

1 1 6 2 1 0 6 2 0



Notario advirtió al **DEUDOR**, del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones, las cuales comprende y expresamente acepta por lo que exonera de toda responsabilidad al suscrito Notario. **ES TODO**. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes resultó conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de **ALAJUELA** al ser las **DOCE** horas con **DIEZ** minutos del día **DOS** del mes de **MAYO** del año **DOS MIL VEINTIUNO**. FIRMAS ILEGIBLE, ILEGIBLE, ILEGIBLE, ILEGIBLE. LO ANTERIOR ES COPIA EN LO CONDUENTE DE LA ESCRITURA NÚMERO CUATRO, VISIBLE AL FOLIO TRES FRENTE AL FOLIO CUATRO FRENTE, DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO, Y LO OMITIDO NO MODIFICA, ALTERA, CONDICIONA, RESTRINGEN NI DESVIRTÚA LO TRANSCRITO. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



SERGIO ANTONIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ



SERGIO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ

1 1 6 2 1 0 6 2 0



REGISTRO NACIONAL
CÉDULA N°

SERGIO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ
NOTARIO
C-28867

REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

BOLETA DE DIARIO
A 1111111

REGISTRO INMOBILIARIO

PARTES
Alex Coronado Esquivel

NOTARIO
SAB

REGISTRO INMOBILIARIO
Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguimiento. Su manejo es responsabilidad del Notario. En caso de extravío o sustracción debe informarse al Registro Nacional, indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta, en la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

SERGIO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ
NOTARIO
C-28867

Z JIMENEZ, Notario Público, con oficina en
entrada al Colegio Técnico Profesional, local
ce: **ALEX CORONADO ESQUIVEL**, mayor
a, Grecia, cien metros este de la Fanal, lote
e identidad número **UNO – DOSCIENTOS**
Y DICE: PRIMERO: DEL PRESTAMO: El
DEUDOR del señor **ERNESTO SABATO**
ajuela, Grecia, Centro, contiguo a Barilag,
SESENTA Y CINCO – CUATROCIENTOS
E COLONES EXACTOS, en adelante el
el interés moratorio legal. El principal será
MIL VEINTISEIS. Los intereses corrientes,
os días **uno de cada mes**. El plazo de este
elazado cualquier saldo al descubierto; Todo
del Banco Nacional que tiene como titular al

señor Sábato Romero, número **UNO CUATRO CERO – CERO CINCO – UNO OCHO CERO – CERO CERO CERO DOS OCHO TRES – UNO** o de igual forma a la cuenta bancaria del Banco Nacional que tiene como titular a la misma sociedad, número **UNO OCHO CERO – CUATRO DOS – UNO TRES CERO – CERO DOS CERO UNO UNO CERO - SIETE**. Se podrá realizar abonos extraordinarios al capital, y a la vez se podrá cancelar el total del capital adeudado en cualquier momento, sin penalidad alguna por el pago anticipado, pero pagando la totalidad del interés corriente del mes. En caso de falta de pago oportuno, dará derecho al acreedor para tener por vencida la deuda, y hacer exigible en todo la misma, con ello podrá cobrar judicialmente lo adeudado, para lo cual renuncia el deudor a todo requerimiento de pago, a su domicilio y acepta desde ya que se tramite el juicio en los Tribunales competentes, y acepta que se remate la hipoteca otorgada, la cual se indicara el punto segundo de esta escritura, con la base del **capital adeudado, intereses corrientes y moratorios, a la fecha de ejecución**, sometiéndose a las

SERGIO ANTONIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ



BANCO DE COSTA RICA

03/05/2021 14:52

Oficina: 933 OFICINA REGISTRO NACIONAL

Cajero: 1677116

Documento: 41981355

Formulario: 000000000000

Motivo: 3052

CANCELACIÓN ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000406988773

Tasación: 419813756

Registro: INMOBILIARIO

Acto: HIPOTECA

Monto Tasado: 7,000,000.00

Timbre del Colegio de Abogados	5,500.00
Timbre del Registro (001)	7,000.00
Timbre Agrario Impuesto (004)	10,500.00
Timbre Archivo (006)	20.00
Timbre Municipal	14,000.00

Moneda de Transacción: COLONES

Sub Total.Timbres €37,020.00

Descuento 00.00

Total Timbres €37,020.00

BANCO DE COSTA RICA

03/05/2021 14:52

Oficina: 933 OFICINA REGISTRO NACIONAL

Cajero: 1677116

Documento: 41981356

Formulario: 00000000000

Motivo: 3052

CANCELACIÓN ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000406988773

Tasación: 419813776

Registro: INMOBILIARIO

Acto: RECTIFICACION (DISMINUCION DE CABIDA Y LINDEROS)

Monto Tasado: 1,000.00

Timbre del Colegio de Abogados	550.00
Timbre del Registro (001)	4,000.00
Timbre Fiscal (005)	25,00
Timbre Archivo (006)	20,00

Moneda de Transacción: COLONES

Sub Total Timbres 4,595,00

Descuento 00,00

Total Timbres 4,595,00

PRESENTACION AL REGISTRO

REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

BOLETA DE DIARIO
A 1111111
COSTA RICA

PRESENTACIÓN

T: 2021 A: 324187 AL
F: 04/05/2021 H: 08:57:29

REGISTRO INMOBILIARIO

PARTES Alex Coronado Esquivel

NOTARIO SA65 H. J. G. C. V. L. C. 200300-09

Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario.

En caso de extravío o sustracción debe informar de inmediato por escrito, indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

SERIO ANTONIO GONZALEZ
C-28867

SERGIO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ

1 1 6 2 1 0 6 2 0



AL
A: 03/04/2021 H: 08:57:29
F: 04/05/2021 H: 08:57:29

NUMERO CUATRO: Ante mí, **SERGIO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ**, Notario Público, con oficina en Alajuela, Central, San Rafael, cincuenta metros al Este de la entrada al Colegio Técnico Profesional, local a mano derecha, contiguo a la panadería Sabor y Pan; comparece: **ALEX CORONADO ESQUIVEL**, mayor de edad, casado una vez, Pensionado, con domicilio en Alajuela, Grecia, cien metros este de la Fanal, lote a mano derecha, con portón negro, portador de la cédula de identidad número **UNO – DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO – QUINIENTOS SESENTA Y SIETE**; Y DICE: **PRIMERO: DEL PRESTAMO:** El compareciente **CORONADO ESQUIVEL**, se constituye en **DEUDOR** del señor **ERNESTO SABATO ROMERO**, mayor, soltero, Comerciante, con domicilio en Alajuela, Grecia, Centro, contiguo a Barilag, portador de la cédula de identidad **OCHO – SETECIENTOS SESENTA Y CINCO – CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS**, por la suma de **SIETE MILLONES DE COLONES EXACTOS**, en adelante el “**PRÉSTAMO**”. Dicho crédito generara el interés corriente y el interés moratorio legal. El principal será cancelado en una sola cuota el día **UNO DE MAYO DE DOS MIL VEINTISEIS**. Los intereses corrientes, serán cancelados en **SESENTA CUOTAS** de forma mensual los días **uno de cada mes**. El plazo de este crédito es de **CINCO AÑOS**, fecha en que deberá quedar cancelado cualquier saldo al descubierto; Todo pago se hará por medio de transferencia a la cuenta bancaria del Banco Nacional que tiene como titular al señor Sábato Romero, número **UNO CUATRO CERO – CERO CINCO – UNO OCHO CERO – CERO CERO CERO DOS OCHO TRES – UNO** o de igual forma a la cuenta bancaria del Banco Nacional que tiene como titular a la misma sociedad, número **UNO OCHO CERO – CUATRO DOS – UNO TRES CERO – CERO DOS CERO UNO UNO CERO - SIETE**. Se podrá realizar abonos extraordinarios al capital, y a la vez se podrá cancelar el total del capital adeudado en cualquier momento, sin penalidad alguna por el pago anticipado, pero pagando la totalidad del interés corriente del mes. En caso de falta de pago oportuno, dará derecho al acreedor para tener por vencida la deuda, y hacer exigible en todo la misma, con ello podrá cobrar judicialmente lo adeudado, para lo cual renuncia el deudor a todo requerimiento de pago, a su domicilio y acepta desde ya que se tramite el juicio en los Tribunales competentes, y acepta que se remate la hipoteca otorgada, la cual se indicara el punto segundo de esta escritura, con la base del **capital adeudado, intereses corrientes y moratorios, a la fecha de ejecución**, sometiéndose a las

SERGIO ANTONIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ



INSCRIPCION DE HIPOTECA



REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES SELLO DE INSCRIPCION

Fecha: 06/05/2021

Hora: 3:50, 11PM

Page 1 of 1

Datos del Registrador

Código: REG046

Nombre: ALEX CORONADO ESQUIVEL

TOMO: 2021

ASIENTO 00166778

MOVIMIENTOS

Secuencia 001

Movimiento

Tipo de Bien INMUEBLE

HIPOTECA

Matricula Clase ***

Código: **

Numero: 2-200300-000

Citas de Gravamen Torno: ****

Asiento:

Secuencia: ***

F - Proceso 06/05/2021

Tipo Grav: HIPOTECARIO *****

INDICE NOTARIAL



SERGIO ANTONIO GONZALEZ JIMENEZ

1 1 6 2 1 0 6 2 0

Índice de Instrumentos Autorizados por el notario González Jiménez, Sergio Antonio,
primera quincena del mes de mayo del año 2021

Tomo	Inicia	Termina	Número	Fecha	Hora	Acto o contrato	Partes
1	3F	4F	4	2 de mayo de 2021	12:10 p.m.	Constitución de Hipoteca	Alex Coronado Esquivel

Lic. Sergio Antonio González Jiménez

Carné 28867

16 de mayo de 2021



SERGIO ANTONIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ

5. REFERENCIAS

- a) **Código Notarial, N° 7764. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1998). Recuperado de:**

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

- b) **Código Civil, N° 63. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1887). Recuperado de:**

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

- c) **Registro Nacional, Bienes Inmuebles, Guía De Calificación del Registro Inmobiliario. Recuperado de:**

http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

- d) **Dirección Nacional de Notariado, Directriz Número 2003-004 del 5 de noviembre del 2003. Recuperado de:**

file:///C:/Users/seran/Downloads/directriz_no._2003-004.pdf