

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMERICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

CARRERA DE DERECHO

**TEMA DE LA INVESTIGACIÓN
CASO # DOS**

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

ESTHER MONTEALEGRE CASTILLO

DIRECTORA: MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE, ARANJUEZ

FEBERO, 2023

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
Descripción del caso	3
Propósito del análisis del caso	3
MARCO NORMATIVO	4
Normas jurídicas	4
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN	5
INSTRUMENTO NOTARIAL	12
REFERENCIAS	33
APÉNDICES	34

INTRODUCCIÓN

Descripción del caso

En el siguiente trabajo de graduación se resolverá el caso asignado por la Universidad Internacional de las Américas, sobre el tema de constitución de hipoteca en primer grado, de un terreno con dos copropietarios, los cuales desean realizar una remodelación en dicho bien inmueble.

El cual específicamente indica:

“Constitución de Hipoteca en Primer Grado

Los señores Evaristo Cárdenas Fonseca y Manuel de Jesús Campos Prado son copropietarios de un terreno ubicado en Sabana, por Canal 7. Dicho terreno construido dos apartamentos en vertical. Evaristo tiene el apartamento de la planta alta. Evaristo desea hacer una remodelación en dicho apartamento y para eso va a sacar un préstamo a una señora conocida que se llama Lupita Contreras Díaz y va a poner a responder dicho apartamento. Don Manuel de Jesús Campos Prado presente en su oficina, dice que él no tiene inconveniente. Igual doña Lupita dice que ella no tiene inconveniente. El monto del préstamo es de siete millones de colones con los intereses corrientes y moratorias que la ley permita. El plazo es por un año en un solo pago. El pago de intereses si será mensual. La fecha empezará a correr el día siguiente a la firma de la escritura.

Lo que requieren es que usted como notaria y notario les explique cómo se puede proceder.”

Propósito del análisis del caso

Al analizar este caso en específico se desarrollarán una serie de estudios previos para valorar, asesorar y orientar correctamente a las partes sobre la posibilidad en cuanto a la materia notarial que compete, la realización de la hipoteca según la voluntad de las partes.

Por otro lado, se estudiará la normativa vigente a nivel nacional o en su defecto los reglamentos, resoluciones y jurisprudencia que corresponde según el caso, para poder fundamentar la decisión final sobre la asesoría que se brindará a los usuarios del caso en mención.

Así mismo, en este mismo proyecto se mencionarán y estudiarían los principios deontológicos del deber notarial, así como los lineamientos que conlleva el actuar notarial, lo anterior para poner en práctica la investigación previa y el estudio pre escriturarios de parte de un notario público.

Este trabajo tiene como propósito de exponer y ejemplificar las situaciones reales que conlleva el actuar de los notarios y como se pone en práctica los deberes, derechos y la ética profesional en el ejercicio de la función notarial.

MARCO NORMATIVO

Normas jurídicas

Dentro del marco normativo, se citarán aquellas normas vigentes de acatamiento obligatorio en Costa Rica, como Código Civil, Código Procesal Civil, Código Notarial, oficios y recursos ejemplificantes.

- Código Civil: capítulo 1, artículos 409 al 425 y el capítulo 2, artículos 426 al 440.
- Código Procesal Civil: artículos 75 y 166.
- Código Notarial.
- Código de Comercio.
- Libro de Derecho Privado del autor Víctor Pérez Vargas
- Libro Tratado de los Bienes del autor Alberto Brenes Córdoba

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Para el presente caso, primeramente, se debe catalogar y explicar sobre el significado del bien inmueble, por ello, indicamos que, cuando se habla de un bien inmueble, se entenderá que lo que se puede gravar sobre estos son hipotecas y no prendas.

Por bien inmueble, Brenes (2013) lo define de la siguiente manera: “Las cosas se consideran inmuebles, por su naturaleza, o por disposición de la ley. Debido a sus condiciones de fijeza y estabilidad absolutas, nada que en el suelo debiera considerarse inmueble por su naturaleza” (p. 30).

Con respecto al caso en específico, indicado que al ser estos apartamentos los que se desean hipotecar, desde el punto de vista jurídico, si existe la posibilidad de poder proceder según como en derecho corresponde, siempre y cuando dicha propiedad se encuentre en regla primeramente en cuanto a impuestos municipales, o a nivel registral.

Es importante mencionar y recalcar que el bien inmueble que se desea hipotecar está en copropiedad, lo cual significa que no solamente el bien está a disposición de una persona, sino por el contrario se debe manifestar la voluntad de los demás propietarios, en este caso el segundo dueño de la propiedad. Por otro lado, se deja en evidencia que el bien inmueble no se enmarca dentro de alguna otra figura jurídica que disponga de otra normativa en específico, como, por ejemplo, la Ley de Condominios, y por ello se entenderá que estamos en copropiedad y cuando esto sucede se considera que todos los propietarios son dueños por partes iguales al bien. Brenes (2013) indica:

(...) la parte de cada copartícipe no es una porción determinada del objeto, sino una fracción ideal, un derecho en el conjunto. De ahí que mientras la comunidad exista, ninguno de los condueños puede vender o gravar parte determinada de la cosa común. Tampoco goza el condómino del derecho de transformación. Pero puede vender o hipotecar su derecho (...) *(el subrayado no es del original)*. (p. 47)

Es por ello que se realizará el análisis y orientación respectiva para poder hipotecar el derecho uno, y de esta manera moralmente no hipotecar el derecho dos, haciendo la advertencia que, según la normativa, que el incumplimiento del crédito que indica el caso, responderá la totalidad de la propiedad como un todo, puesto que es un bien inmueble y se considera que:

La hipoteca es indivisible. El gravamen pesa sobre todas y cada una de las partes de que se compone el inmueble: si éste se divide, el adquirente de una parte no puede exigir, sin satisfacer el valor total de la hipoteca, la cancelación parcial de ella, en proporción al tanto que posee.” (Brenes, 2013, p. 237)

Por lo anterior, podemos hacer saber a las partes que si bien es cierto se puede hipotecar un solo derecho, ambos copropietarios deben estar de acuerdo sobre el gravamen y así plasmar la voluntad en el instrumento notarial, siendo así, se actuará como en derecho corresponde.

Brenes (2013) conceptualiza a la hipoteca como: “derecho real constituido sobre un inmueble, para asegurar el cumplimiento de una obligación” (p. 235).

Es fundamental recordar que, al gravar un bien inmueble con una hipoteca, no faculta al acreedor para gozar de ese bien o apoderarse de manera alguna del mismo, es por ello que, la orientación a los usuarios será desde esta base legal.

Las hipotecas en Costa Rica, se tipifican en el Código de Civil y el Código Procesal Civil, en el cual se tipifican las diferentes actuaciones sobre la regulación de las mismas.

El Código Civil (1887), indica:

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 hipotecado. 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. Tratándose de

segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413. (art. 409)

En nuestro país la figura de la hipoteca es frecuente en transacciones económicas bancarias o bien de créditos, esto por cuanto el bien únicamente figura como una garantía que media en la relación comercial.

Las hipotecas en primer grado son aquellas garantías que se utiliza para satisfacer la necesidad que media la relación entre las partes en un contrato, como bien lo indica el Código Procesal Civil (2016) “cuando se deba establecer el monto de una garantía, salvo disposición expresa, el tribunal la fijará prudencialmente atendiendo a la naturaleza y entidad de lo que se pretende asegurar. La garantía podrá consistir en dinero, cheques certificados, certificados de inversión, hipotecas (...)” (art. 75).

Por otro lado, con relación a los deberes notariales, dentro del actuar notarial se encuentran todos aquellos lineamientos, así como lo estipulado en la normativa costarricense, por ejemplo, el Código Civil (1887) estipula que “toda hipoteca de cédulas se constituirá haciéndola constar en escritura pública. Una vez constituida e inscrita se emitirán las cédulas” (art. 429), por ello, es importante mencionar y relacionar la función notarial antes de resolver el caso en particular, para brindar la asesoría correcta y éticamente estipulada en función de determinar los deberes y derechos de las partes que conllevan la petición de los mismos.

Siguiendo con el tema de las hipotecas en primer grado, es importante mencionar que la línea que mantiene el Registro Nacional, versa sobre el aval de la hipoteca en primer grado, para aquel en que solicitó de primero la inscripción de la misma sobre el bien inmueble o bien si no lo existiera se le dará el primer grado, como lo contempla los artículos 455 y 470 del Código Civil (1887) y así queda mostrado en el Expediente N° 2005-0068-TRA-BI Gestión Administrativa del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Voto N° 123-2005 del Tribunal Registral

Administrativo, en el que se resuelve un recurso de apelación donde se pretendía inscribir una hipoteca en primer grado sobre un bien inmueble que ya lo poseía.

Así mismo, como se indica en la Guía de Calificación Registral sobre Bienes Inmuebles, específicamente en el Capítulo XVIII de la misma, la cual contempla los requisitos necesarios y pertinentes que se deben cumplir para llevar a cabo la inscripción de la hipoteca solicitada por parte de los usuarios al Registro de Hipotecas, los cuales se deben cumplir, ya que, el no hacerlo, conlleva la identificación del defecto por parte del registrador a cargo.

Con lo que respecta a la inscripción de la escritura, se argumenta que “de acuerdo a los principios cardinales que rigen la materia, la hipoteca que no conste en los libros de esta sección, carece de todo valor contra terceros” (Brenes, 2013, p. 285).

En cuanto a la argumentación y específicamente al caso en concreto, se realizará en la siguiente resolución y orientación del caso, sobre la línea de la hipoteca en primer grado sobre el bien inmueble.

En primer lugar, se validará con las cédulas de identidades vigentes y en buen estado, la representación de los usuarios en el Bufete Montealegre & Asociados, así como las preguntas de rigor para garantizar las capacidad cognitiva y volitiva de las partes.

Se orientará a las partes de manera que, en primer lugar se validará todos los requisitos necesarios para llevar a cabo un contrato entre las partes y que este cumpla con los requisitos necesarios que se indica en la normativa y como bien lo explica Pérez (1994), haciendo mención sobre los requisitos que debe cumplir todo negocio jurídico como lo son el sujeto, objeto, capacidad de legitimación, posibilidad física, la voluntad de las partes, la manifestación de ésta y la causa del porqué del contrato.

Seguidamente se realizará un estudio pre escriturario sobre el estatus registral del bien inmueble, es decir, se asegurará que el bien inmueble exista y esté a nombre de ambos propietarios; así como un avalúo de toda la propiedad en sí.

Posteriormente se orientará a los usuarios indicando que el préstamo de los siete millones de colones que se desea realizar es viable, siempre y cuando, las partes estén de acuerdo, ya que ambos copropietarios son dueños por partes iguales del bien inmueble, aunque únicamente el deudor del monto total del crédito será el señor Evaristo Cárdenas Fonseca.

Por otro lado, se dejará en claro que el bien inmueble, por ser un bien indivisible; estar en copropiedad y por poseer dos dueños registrales, responderá ante escritura pública únicamente un derecho, pero en caso de incumplimiento toda la propiedad responderá por el no pago; como bien lo indica Pérez (1994):

En cuanto a la división de un inmueble los copropietarios no pueden alegar usucapión de lo poseído por ellos; así lo ha establecido reiteradamente nuestra jurisprudencia:

Si los actores y demandados son dueños por partes iguales de una tercera parte cada uno sobre un inmueble, la división de la propiedad se puede llevar a cabo, pues no existe en este caso el impedimento que se da cuando el objeto es por su naturaleza indivisible: pero no podría aceptarse la petición del accionado, de que su parte en el lote se encuentra localizada desde hace muchos años y por eso debe respetarse, toda vez que ese pronunciamiento no podría hacerse en esta instancia, ya que tal división se llevará a cabo en ejecución de sentencia.

El derecho de copropiedad, en el sentir de la mayoría de la Sala, permite la división de un inmueble en cualquier tiempo, independientemente de la posesión que cada condueño ejerza sobre una determinada porción de ese bien (C.C. 270, 272).

El demandado no puede oponer a la división material del inmueble, la posesión que como condueño he ejercido de hecho por más de diez años, porque la posesión solo es un medio para adquirir el dominio mediante usucapión. (p. 140)

Por lo anterior, se advierte a las partes que la garantía será por la totalidad del bien inmueble y aunque solo un derecho se vaya a hipotecar y a pesar que solo un condueño se va a beneficiar con la remodelación. El no pago del crédito o intereses genera morosidad o bien, hasta podría llegar a un proceso civil de incumplimiento contractual, lo que ocasionaría perjuicio en contra del señor Manuel de Jesús Campos Prado. Además, el Código de Comercio (1964) indica que “en las obligaciones mercantiles los codeudores serán solidarios, salvo pacto expreso en contrario. Todo fiador de obligación mercantil, aunque no sea comerciante, será solidario con el deudor principal y con los otros fiadores, salvo lo que se estipule en el contrato” (art. 432).

De igual manera el Código de Comercio (1964) indica:

Las acciones que se deriven de actos y contratos comerciales, prescriben con arreglo a las disposiciones de este capítulo. La prescripción se opera por el no ejercicio del derecho respectivo dentro del plazo legalmente indicado.

(Nota de Sinalevi: Mediante el artículo único de la ley N° 3416 del 3 de octubre de 1964; se interpretó este numeral en el sentido de que ".la prescripción de las acciones que se deriven de actos y contratos mercantiles, se regirá por las disposiciones del capítulo a que ese artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años.) (art. 968)

Además de ello, se orienta a los usuarios sobre el tema de intereses, y se indica la Ley N° 7472 Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor (1994), esto por cuanto en Costa Rica los intereses que existen son los corrientes y los moratorios, los primeros nacen al momento de adquirir un crédito y estos son pactados por las partes, sin menoscabo de lo que indica la Ley en cuanto al monto máximo de intereses. Los segundos nacen por consecuencia del no pago según lo pactado por las partes.

Siguiendo con la orientación se procederá a emitir la certificación del Registro de Propiedad, el avalúo de la propiedad, los planos correspondientes y las certificaciones de las cédulas de identidad para realizar la respectiva escritura en protocolo.

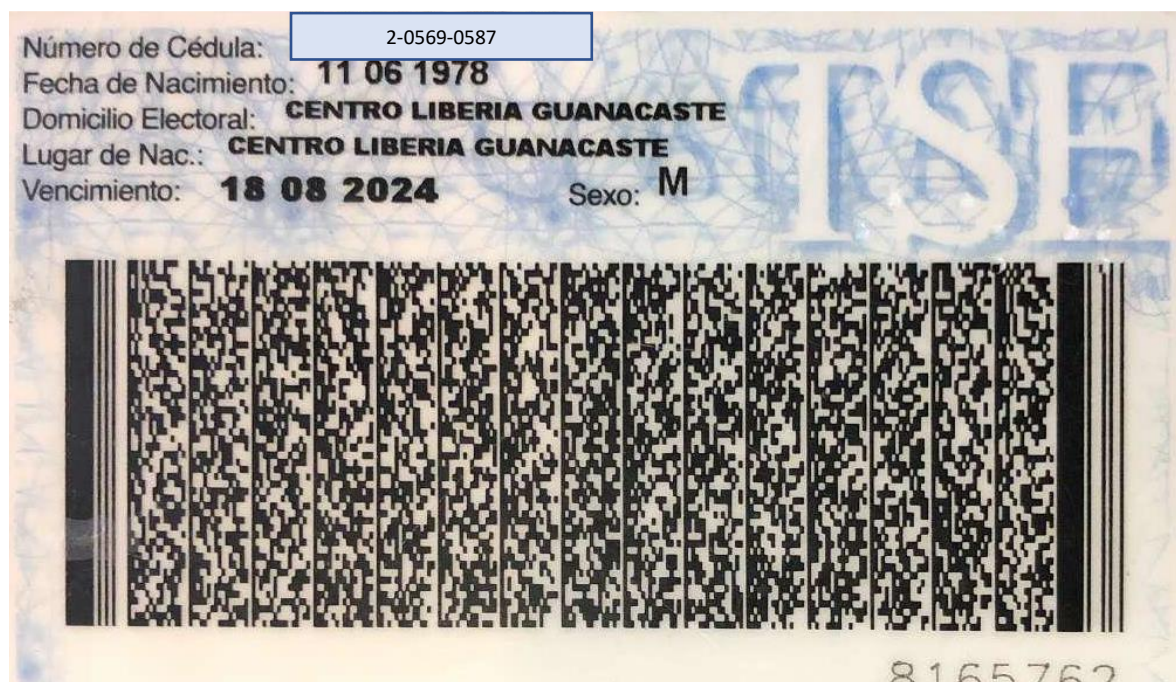
Con respecto a la hipoteca en sí, se realiza una única escritura protocolizada indicando el gravamen de la hipoteca del derecho uno, por el monto de siete millones de colones costarricenses, más intereses corrientes.

Posteriormente se fijan los honorarios de la escritura sobre el monto del gravamen de la hipoteca.

Y por último se realiza la factura electrónica correspondiente por concepto de pagos de honorarios.

INSTRUMENTO NOTARIAL





 REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

8-0071-0002

LUPITA CONTRERAS

Nombre: LUPITA
1° Apellido: CONTRERAS
2° Apellido: DIAZ
C.C: DIAZ



Número de Cédula: 8-0071-0002

Fecha de Nacimiento: **09 12 1983**


Lugar de Nacimiento: **HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE**

Nombre del Padre: **JULIO GABRIEL HERRERA PEÑA**

Nombre de la Madre: **MARTA EUGENIA MUÑOZ AGUILAR**

Domicilio Electoral: **SAN VICENTE MORAVIA SAN JOSE**

Vencimiento: **03 02 2032**



003968511

253-G-1-2-3

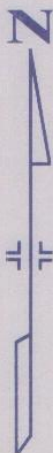
CATASTRO NACIONAL
154476-001
 SECCION MICROFILM AÑO 1996

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
G-359130-96.
17 OCT 1996
 Fecha _____ Firma Autorizada _____



UBICACION
 HOJA — CURUBANDE
 ESCALA 1: 50000

San José, Mata Redonda

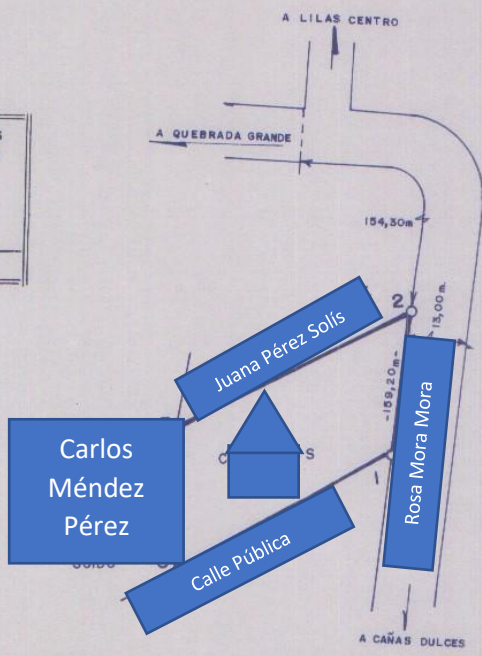


Colegio Federado de Ingenieros
 y de Arquitectos de Costa Rica
04 OCT 1996
ANOTADO

LINEA	°	'	DIST. m.
1—2	6	42	159,20
2—3	243	39	286,27
3—4	193	07	50,18
4—5	187	06	15,91
5—6	170	58	91,34
6—1	62	25	267,35

NOTAS:

- ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR = 00° 01'
- LINEAL = 0,10 m.
- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- LINDEROS EXISTENTES

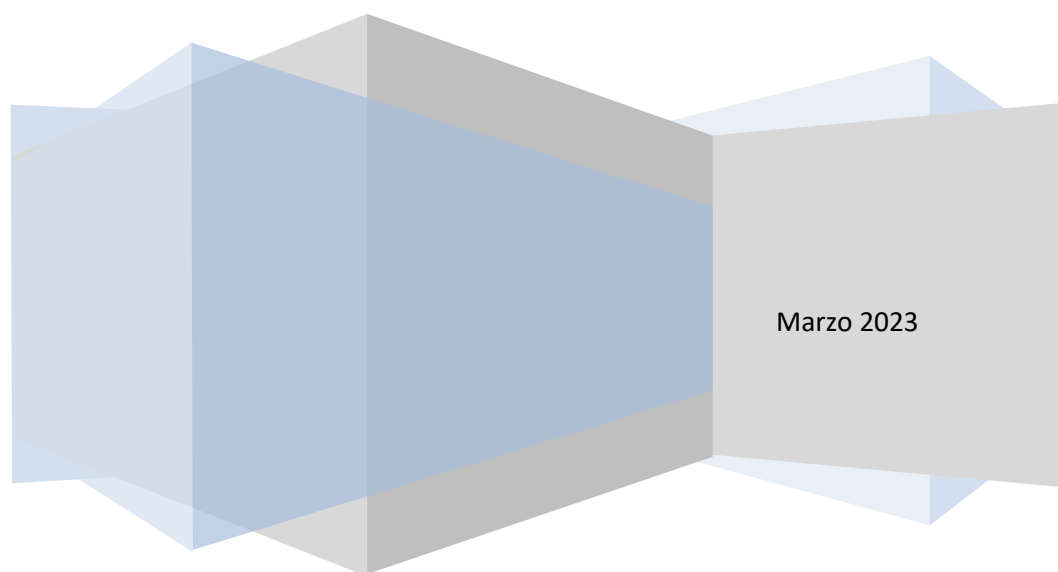


PROPIEDAD DE	JOSE ANA DIAZ DIAZ	CEDULA No. 5-120-364	SITUADO	Mata Redonda 8
VENDE A	Evaristo Cárdenas Fonseca y Manuel Campos Prado		DISTRITO	San José, Central
PROTOCOLO TOMO	FOLIO	ESCALA	ARCHIVO No	FECHA
8586	26	1:5000		AGOSTO, 1996.

AVALÚO DE TERRENO y CONSTRUCCIÓN

Solicitado por: EVARISTO CÁRDENAS FONSECA

Elaborado por:
Ing. Francisco Madriz González
Carnet CFIA N° 10549



Estimados Señores:

El avalúo del conjunto inmobiliario conformado por lote - vivienda, ubicada en San José , la Sabana, Mataredonda 100 Este, 100 m Sur y 128 m Este, se determinó los siguientes valores:

Terreno.....C 20 000000
 Construcciones.....C 28 000 000²²

Total:.....C 48 000 000

Atentamente,

Ing. Francisco Madriz González
 Código CFIA N° IC-10549
 Cédula# 109930177

AVALÚO DE BIEN INMUEBLE

OBJETIVO:

El objetivo del presente informe es determinar un valor de mercado actual de un terreno de uso "Residencial" que soporta una estructura destinada a casa de habitación, en estado de abandono, para su comercialización o información del solicitante.

LOCALIZACIÓN:

Terreno con construcciones, ubicado en la Sabana, 500 oeste de Teletica canal 7. San José, Cantón Central Mata Redonda.

La propiedad se ubica en las coordenadas universales (WGS84) longitud 9.889046°, latitud -84.571663 °, a una elevación media de 191 msnm.



Imagen Satelital N°1, Tomada de Google Earth ©, sin escala, con fecha de imagen 04-2022. Linderos del derrotero del lote resaltado.

CABIDA:

La finca posee un área inscrita según Registro Público de 184.00 m², y según el plano N° A-03354301996, un área de 184.00 m². Al ser en ambas instancias el área igual, se tomará dicho valor como base firme para el presente informe.

ESTADO LEGAL:

El estudio de Registro, obtenido mediante consulta digital en el portal del Registro Nacional de la Propiedad (www.rnpdigital.com) el cual data del 1 de MARZO del 2023.

Lote medianero, frente a calle pública pavimentada, al formar una calle interna de un residencial y que la misma tiene salida, con un ancho de vía 14 m, la cual se encuentra en buen estado y mantenimiento.

La forma del terreno es rectangular, el cual está a 4 m sobre nivel de la calle pública, y condominios al lado, existen dos viviendas una encima de la otra, lo que llamamos dos apartamentos.

La calle pública cuenta con obras como acera, cordón y caño, se tiene una cuneta de cemento.

El contrapiso es de concreto con enchape de piso de cerámica nacional con sisas de 4 mm y rodapié del mismo piso con un ancho de 10 cm.

La ventanería, cuenta con marco de madera, vidrio fijo transparente y herraje de celosías.

Las puertas externas son de madera Guanacaste tipo rustica con marcos de madera con batiente y su cerrajería para la principal en seguridad tipo doble paso y posterior con picaportes y candados. La estructura del techo son de teja.

Sus tapicheles uno de ellos en lamina de fibrocemento de 4 mm y otro en lámina ondulada de Hg. Cuenta con cielos, los hubo en el dormitorio frontal, pero los mismos se encuentran en muy buen estado.

En el área de la cocina cuenta con todo tipo de mueble.

Cuenta con pila de concreto lujado con un tanque y un escurridor en buen estado.

La losa sanitaria es de última tecnología de color blanco, inodoro de dos piezas en buen estado y hay lavatorio.

Hay grifería.

El sistema potable es de tubería PVC, la vivienda tiene agua, por lo que se encuentra en buen estado de funcionamiento.

La instalación eléctrica es excelente.

El sistema pluvial es mediante tuberías, tiene canoas y bajantes.

Los enchapes se encuentran en la pared del baño a una altura de 1,5 m y en las patas de la pila, estos son de tipo azulejo.

El sistema de tratamiento de agua residuales, está al día y cuenta con tanque séptico y drenaje, el cual se pudo ubicar en el patio.

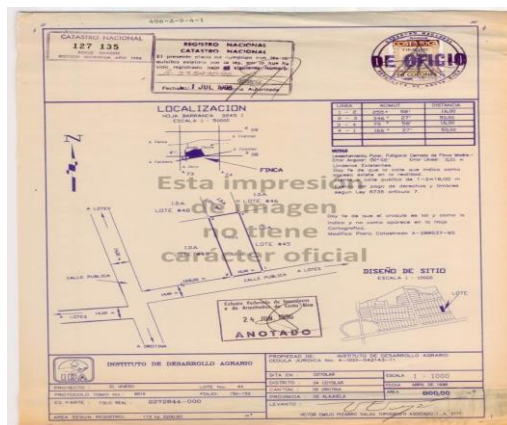
Las alturas de piso a cielo en general están en el orden de los 2.5 m.

VALORES:

En la determinación del valor de las construcciones se utiliza el Método de ROSS – HEIDECKE. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y el estado de conservación. En la tabla #1 se resume cada una de las construcciones valuadas y su valor neto de reposición estimado.

Se considera la vivienda como si contara con ventanera, puertas, sistema eléctrico, losa sanitaria, mueble de cocina y a este valor se le restará el costo de dichas obras faltantes. Acabados como pintura, limpieza de tanque séptico y verificación del sistema potable es considerado en el estado de la construcción, al indicarse "I" intermedio.

Se recomienda, si el objetivo es la venta como una solución habitacional, realizarle las mejoras previo a promocionar la venta, ya que muchas personas podrían desistir al observar el estado, principalmente por el desconocimiento en el campo de la construcción.





PROTOCOLO

1	LICDA. NATALIA ARIAS ARAYA , FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA DIRECCION
2	NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA; HACE CONSTAR: Que
3	este es el TOMO número UNO del PROTOCOLO que se autoriza a la Notaria Pública ESTHER
4	MONTEALEGRE CASTILLO , quien también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas
5	removibles de papel oficio, numeradas del uno al doscientos, con un número y serie de CUATRO
6	MILLONES CIENTO CIENCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS UNO – B4 a CUATRO
7	MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS – B4 , las cuales se encuentran
8	sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres
9	de Ley mediante entero bancario extendido por el Banco de Costa Rica número 0000308559587,
10	el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal.- San
11	José, ocho de marzo de dos mil veintitrés. -ULTIMA LINEA-
12	(FIRMA DE LA LICDA. NATALIA ARIAS ARAYA)
13	(FIRMA ESTHER MONTEALEGRE CASTILLO)
14	
15	NUMERO UNO: Ante mí, ESTHER MONTEALEGRE CASTILLO , Notaría Pública de San José,
16	con oficina en avenida dos, calles veintiséis y veintiocho, Paseo Colón, ciento cincuenta metros
17	este de la Sala Garbo, edificio café con beige, primer piso, oficina número uno, comparecen el
18	señor EVARISTO CARDENAS FONSECA , mayor, soltero, comerciante, portador de la cédula
19	de identidad número SEIS- CERO OCHO NUEVE CINCO – CERO OCHO SEITE NUEVE ,
20	vecino de San José, San José, Mata Redonda, La Sabana, de Teletica setenta y cinco metros
21	al este, apartamentos color azul; el señor MANUEL DE JESUS CAMPOS PRADO , mayor,
22	soltero, Informático, portador de la cédula de identidad número DOS – CERO CINCO SEIS
23	NUEVE – CERO CINCO OCHO SIETE , vecino de San José, San José, Mata Redonda, La
24	Sabana, de Teletica setenta y cinco metros al este, apartamentos color azul; y la señora LUPITA
25	CONTRERA DIAZ , mayor, casada una vez, Comerciante, portadora de la cédula de identidad
26	número OCHO – CERO CERO SIETE UNO – CERO CERO CERO DOS , vecina de San José,
27	Barrio don Bosco, de Pizza Hut cincuenta metros al sur, casa color verde, portón blanco, Y
28	MANIFIESTAN: PRIMERO: El compareciente Contreras Prado, es dueño de la finca Partido de
29	San José, matrícula número CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS
30	SETENTA Y SEIS - CERO CERO DOS , Naturaleza: lote con dos apartamentos construidos,



1	situada en Distrito Octavo Mata Redonda, Cantón Primero San José, de la Provincia de San
2	José, linda al norte: Juana Pérez Solís, al sur: calle con catorce metros y cincuenta y dos
3	centímetros, al este: Carlos Méndez Pérez, y al Oeste: Rosa Mora Mora, con una medida de
4	ciento ochenta y cuatro metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados, según plano
5	catastrado número SJ – cero nueve ocho cuatro ocho cuatro ocho - dos cero cero cinco, libre
6	de anotaciones y gravámenes, y en su condición de copropietario del inmueble con el
7	compareciente Cárdenas Fonseca, da su consentimiento para que se constituya la hipoteca que
8	se describe en el siguiente apartado. SEGUNDO: El compareciente Cárdenas Fonseca, que,
9	por haber recibido la suma de SIETE MILLONES DE COLONES EXACTOS , se constituye en
10	deudor de la compareciente Contreras Díaz, en adelante conocida como la Acreedora. La deuda
11	devenga intereses corrientes del catorce por ciento anual y devenga intereses moratorios del
12	diecisiete punto seis por ciento anual. Que las cuotas de intereses corrientes son la suma de
13	ochenta y un mil seiscientos sesenta y seis colones con sesenta y seis centavos, pagaderos de
14	manera mensual. Que el Capital lo pagará a su acreedora en el plazo de doce meses a partir
15	del once de marzo de dos mil veintitrés, mediante una sola cuota el día once de marzo de dos
16	mil veinticuatro. Dicho plazo será prorrogable únicamente a criterio de la Acreedora. Que todo
17	pago lo hará en el domicilio de su acreedora en dinero en efectivo, o en la cuenta número CR
18	cinco tres cero uno dos tres cero cero uno seis cero cero tres tres tres cero cinco cuatro dos cero
19	del Banco de Costa Rica, a nombre de la acreedora. El deudor renuncia a su domicilio,
20	requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo, y en garantía del Capital adeudado,
21	sus intereses moratorios, y las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca , por la suma
22	de SIETE MILLONES DE COLONES EXACTOS , sobre la finca que se describe de la siguiente
23	manera: Partido de San José, matrícula número CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL
24	CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS - CERO CERO UNO , Naturaleza: lote con dos
25	apartamentos construidos, situada en Distrito Octavo Mata Redonda, Cantón Primero San José,
26	de la Provincia de San José, linda al norte: Juana Pérez Solís, al sur: calle con catorce metros y
27	cincuenta y dos centímetros, al este: Carlos Méndez Pérez, y al Oeste: Rosa Mora Mora, con
28	una medida de ciento ochenta y cuatro metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados,
29	según plano catastrado número SJ – cero nueve ocho cuatro ocho cuatro ocho - dos cero cero
30	cinco, libre de anotaciones y gravámenes. Para el caso de remate servirá de base el principal



PROTOCOLO

1	por el que aquí responde el inmueble hipotecado, comprendiendo cualquier exceso de medida
2	y las mejoras hechas por el dueño o terceras personas sobre el inmueble gravado. Para efectos
3	del artículo veintidós de la Ley de Notificaciones Judiciales, en caso de incumplimiento el deudor
4	señala como su domicilio contractual en San José, San José, Mata Redonda, La Sabana, de
5	Teletica setenta y cinco metros al este, apartamentos color azul, y además señala como medio
6	válido para notificaciones su correo electrónico evaristocardenas@hotmail.com. El deudor se
7	compromete a que, en un eventual proceso judicial, renuncia a los requerimientos de pago, a su
8	domicilio y a los trámites de juicio ejecutivo, asimismo pagará los gastos comprobados mediante
9	la respectiva factura de servicio en que se incurra por el depósito judicial, gastos de notificación
10	y localización, embargo de bien inmueble, y todo otro gasto en que incurra la acreedora tendiente
11	a lograr la recuperación económica de lo adeudado. Asimismo, se compromete a: Mantener al
12	día el pago de los impuestos territoriales y municipales por servicios públicos. Dicho inmueble
13	deberá contar durante el plazo de la deuda con una póliza de incendio todo riesgo por el valor
14	de reposición actual y se deberá nombrar como beneficiario de la póliza a la acreedora, dicho
15	seguro se deberá pagar de forma semestral y el deudor deberá enviarle al acreedor copia de la
16	póliza y del recibo de pago cada seis meses. Manifiesta expresamente el deudor estar de
17	acuerdo en no hipotecar en otros grados, ni arrendar sin que medie autorización previa y por
18	escrito de la Acreedora. Si el deudor vende el bien dado en garantía la cuenta se deberá de
19	cancelar en su totalidad. Asimismo, si la acreedora hipotecaria considera conveniente ceder la
20	hipoteca aquí constituida, queda expresamente autorizado por el deudor en el presente acto, y
21	la acreedora lo podrá realizar a la persona sea física o jurídica en el momento que estime
22	conveniente sin previo aviso al deudor. El acreedor queda amplia y expresamente facultado
23	para considerar vencido el plazo de Capital y hacer exigible ejecutivamente la deuda en su
24	totalidad, sin necesidad de previo requerimiento o trámite alguno, si: A-) se dieran circunstancias
25	que demoren o imposibiliten la inscripción de éste documento, B-) falta de pago oportuno
26	acordado, C-) falta de aviso en caso de alquiler o venta del inmueble aquí hipotecado, D-) por
27	incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que ahora contrae. Asimismo, el deudor acepta
28	que la eventual nulidad, ineficacia, o falta de validez, de cualquiera de las cláusulas de esta
29	escritura, no implicará la del resto de las cláusulas, las cuales se mantendrán en vigencia.
30	Advertí al compareciente del valor y trascendencia legales de sus renunciaciones y estipulaciones

1	implícitas que envuelven la obligación que ha contraído. ES TODO. La suscrita Notaria expide
2	un primer testimonio para la acreedora. Leído lo escrito a la otorgante lo aprueba y firmamos en
3	San José, a las quince horas del día diez de marzo del dos mil veintitrés. (FIRMA LUPITA
4	CONTRERA DIAZ) (FIRMA EVARISTO CARDENAS FONSECA) (FIRMA MANUEL DE JESUS
5	CAMPOS PRADO) (FIRMA ESTHER MONTEALEGRE CASTILLO)
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 154476-001**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 154476 **DUPLICADO:** 0 **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 001

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE CON DOS APARTAMENTOS CONSTRUIDOS

SITUADA EN EL DISTRITO 8- MATA REDONDA 1- SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

LINDEROS:

NORTE : JUANA PEREZ SOLIS

SUR : CALLE CON CATORCE METROS Y CINCUENTA Y DOS CENTÍMETROS

ESTE : CARLOS MENDEZ PEREZ

OESTE : ROSA MORA MORA

MIDE: CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS CON CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0984848-2005

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

100000905 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 48,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

EVARISTO CARDENAS FONSECA

CEDULA IDENTIDAD 6-0895-0879

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y OCHO MILLONES COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO DE LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2016-00309000-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-MAY-2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 10-03-2023 a las 10:25 horas

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 154476-002**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 154476 **DUPLICADO:** 0 **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 002

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE CON DOS APARTAMENTOS CONSTRUIDOS

**SITUADA EN EL DISTRITO 8-MATA REDONDA CANTON 1-SAN JOSE DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSE**

LINDEROS:

NORTE: JUANA PEREZ SOLIS

SUR: CALLE CON CATORCE METROS Y CINCUENTA Y DOS CENTÍMETROS

ESTE: CARLOS MENDEZ PEREZ

OESTE: ROSA MORA MORA

MIDE: CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS CON CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:SJ-0984848-2005

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**FINCA DERECHO INSCRITA EN**

100000905 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 48,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

MANUEL DE JESUS CAMPOS PRADO

CEDULA IDENTIDAD 2-0569-0587

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y OCHO MILLONES COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO DE LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2016-00309000-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-MAY-2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 10-03-2023 a las 10:25 horas

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION



ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)
COMPROBANTE ELECTRONICO

Consecutivo: 00100001010000000004
Clave: 50617032300010786067900100001010000000004163684220
Fecha: 17/03/2023 10:28:39

Plazo de crédito:
Condición de Venta: Contado
Medio de Pago: Transferencia – depósito bancario

Tipo Documento: Factura electrónica

DATOS DEL EMISOR

Nombre: JOSE ANDRES MORALES ARAYA
Nombre comercial: BUFETE MONTEALEGRE Y ASOCIADOS
E-Mail: abogadamontealegre@gmail.com
Teléfono: -
Provincia: SAN JOSE
Distrito: HOSPITAL
Otras Señas: EDIFICIO TORRE MERCEDES PISO 2

Cédula: 107860679
Fax: -
Cantón: SAN JOSE
Barrio:

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: Evaristo Cardenas Fonseca
Nombre comercial:
E-Mail: evaristocardenas@hotmail.com
Teléfono: 0-0
Provincia: SAN JOSE
Distrito: MATA REDONDA
Otras Señas: Paralelo a Canal 7

Cédula: 608950879
Fax: 0-0
Cantón: SAN JOSE
Barrio: La Sabana

Línea	Código	Detalle del Producto	Cant.	Unidad	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1		9512000010700-Servicios notariales de hipoteca de bien inmueble	1.00	Servicios Profesionales	140,000.00	140,000.00	0.00	140,000.00
2		9512000010700-Timbre Colegio de Abogados Municipal RN Agrafio	1.00	Servicios personales	37,020.00	37,020.00	0.00	37,020.00

Observaciones (Otras)	Total
	Total servicios gravados 177,020.00
	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 177,020.00
	Total exento 0.00
	Total exonerado 0.00
	Total venta 177,020.00
	Total descuento 0.00
	Total venta neta 177,020.00
	Total impuestos 18,200.00
	Total IVA Devuelto 0.00
	Total Otros Cargos 0.00
	Total comprobante 195,220.00

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

*Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20-06-2019 *

TESTIMONIO PARA EL REGISTRO NACIONAL

NUMERO UNO: Ante mí, **ESTHER MONTEALEGRE CASTILLO**, Notaría Pública de San José, con oficina en avenida dos, calles veintiséis y veintiocho, Paseo Colón, ciento cincuenta metros este de la Sala Garbo, edificio café con beige, primer piso, oficina número uno, comparecen el señor **EVARISTO CARDENAS FONSECA**, mayor, soltero, comerciante, portador de la cédula de identidad número **SEIS- CERO OCHO NUEVE CINCO – CERO OCHO SEITE NUEVE**, vecino de San José, San José, Mata Redonda, La Sabana, de Teletica setenta y cinco metros al este, apartamentos color azul; el señor **MANUEL DE JESUS CAMPOS PRADO**, mayor, soltero, Informático, portador de la cédula de identidad número **DOS – CERO CINCO SEIS NUEVE – CERO CINCO OCHO SIETE**, vecino de San José, San José, Mata Redonda, La Sabana, de Teletica setenta y cinco metros al este, apartamentos color azul; y la señora **LUPITA CONTRERA DIAZ**, mayor, casada una vez, Comerciante, portadora de la cédula de identidad número **OCHO – CERO CERO SIETE UNO – CERO CERO CERO DOS**, vecina de San José, Barrio don Bosco, de Pizza Hut cincuenta metros al sur, casa color verde, portón blanco, **Y MANIFIESTAN: PRIMERO:** El compareciente Contreras Prado, es dueño de la finca Partido de San José, matrícula número **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS - CERO CERO DOS**, Naturaleza: lote con dos apartamentos construidos, situada en Distrito Octavo Mata Redonda, Cantón Primero San José, de la Provincia de San José, linda al norte: Juana Pérez Solís, al sur: calle con catorce metros y cincuenta y dos centímetros, al este: Carlos Méndez Pérez, y al Oeste: Rosa Mora Mora, con una medida de ciento ochenta y cuatro metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados, según plano catastrado número SJ – cero nueve ocho cuatro ocho cuatro ocho - dos cero cero cinco, libre de anotaciones y gravámenes, y en su condición de copropietario del inmueble con el compareciente Cárdenas Fonseca, da su consentimiento para que se constituya la hipoteca que se describe en el siguiente apartado. **SEGUNDO:** El compareciente Cárdenas Fonseca, que, por haber recibido la suma de **SIETE MILLONES DE**

COLONES EXACTOS, se constituye en deudor de la compareciente Contreras Díaz, en adelante conocida como la Acreedora. La deuda devenga intereses corrientes del catorce por ciento anual y devenga intereses moratorios del diecisiete punto seis por ciento anual. Que las cuotas de intereses corrientes son la suma de ochenta y un mil seiscientos sesenta y seis colones con sesenta y seis centavos, pagaderos de manera mensual. Que el Capital lo pagará a su acreedora en el plazo de doce meses a partir del once de marzo de dos mil veintitrés, mediante una sola cuota el día once de marzo de dos mil veinticuatro. Dicho plazo será prorrogable únicamente a criterio de la Acreedora. Que todo pago lo hará en el domicilio de su acreedora en dinero en efectivo, o en la cuenta número CR cinco tres cero uno dos tres cero cero uno seis cero cero tres tres tres cero cinco cuatro dos cero del Banco de Costa Rica, a nombre de la acreedora. El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo, y en garantía del Capital adeudado, sus intereses moratorios, y las costas de una eventual ejecución, impone **HIPOTECA**, por la suma de **SIETE MILLONES DE COLONES EXACTOS**, sobre la finca que se describe de la siguiente manera: Partido de San José, matrícula número **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS - CERO CERO UNO**, Naturaleza: lote con dos apartamentos construidos, situada en Distrito Octavo Mata Redonda, Cantón Primero San José, de la Provincia de San José, linda al norte: Juana Pérez Solís, al sur: calle con catorce metros y cincuenta y dos centímetros, al este: Carlos Méndez Pérez, y al Oeste: Rosa Mora Mora, con una medida de ciento ochenta y cuatro metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados, según plano catastrado número SJ – cero nueve ocho cuatro ocho cuatro ocho - dos cero cero cinco, libre de anotaciones y gravámenes. Para el caso de remate servirá de base el principal por el que aquí responde el inmueble hipotecado, comprendiendo cualquier exceso de medida y las mejoras hechas por el dueño o terceras personas sobre el inmueble gravado. Para efectos del artículo veintidós de la Ley de Notificaciones Judiciales, en caso de incumplimiento el deudor señala como su domicilio contractual en San José, San José, Mata Redonda, La Sabana, de Teletica setenta y cinco metros al este, apartamentos color azul, y además señala

como medio válido para notificaciones su correo electrónico evaristocardenas@hotmail.com. El deudor se compromete a que, en un eventual proceso judicial, renuncia a los requerimientos de pago, a su domicilio y a los trámites de juicio ejecutivo, asimismo pagará los gastos comprobados mediante la respectiva factura de servicio en que se incurra por el depósito judicial, gastos de notificación y localización, embargo de bien inmueble, y todo otro gasto en que incurra la acreedora tendiente a lograr la recuperación económica de lo adeudado. Asimismo, se compromete a: Mantener al día el pago de los impuestos territoriales y municipales por servicios públicos. Dicho inmueble deberá contar durante el plazo de la deuda con una póliza de incendio todo riesgo por el valor de reposición actual y se deberá nombrar como beneficiario de la póliza a la acreedora, dicho seguro se deberá pagar de forma semestral y el deudor deberá enviarle a la acreedora copia de la póliza y del recibo de pago cada seis meses. Manifiesta expresamente el deudor estar de acuerdo en no hipotecar en otros grados, ni arrendar sin que medie autorización previa y por escrito de la acreedora. Si el deudor vende el bien dado en garantía la cuenta se deberá de cancelar en su totalidad. Asimismo, si la acreedora hipotecaria considera conveniente ceder la hipoteca aquí constituida, queda expresamente autorizado por el deudor en el presente acto, y la acreedora lo podrá realizar a la persona sea física o jurídica en el momento que estime conveniente sin previo aviso al deudor. La acreedora queda amplia y expresamente facultada para considerar vencido el plazo de Capital y hacer exigible ejecutivamente la deuda en su totalidad, sin necesidad de previo requerimiento o trámite alguno, si: A-) se dieran circunstancias que demoren o imposibiliten la inscripción de este documento, B-) falta de pago oportuno acordado, C-) falta de aviso en caso de alquiler o venta del inmueble aquí hipotecado, D-) por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que ahora contrae. Asimismo, el deudor acepta que la eventual nulidad, ineficacia, o falta de validez, de cualquiera de las cláusulas de esta escritura, no implicará la del resto de las cláusulas, las cuales se mantendrán en vigencia. Advertí al compareciente del valor y trascendencia legales de sus renunciaciones y estipulaciones implícitas que envuelven la obligación que ha contraído. **ES TODO.** La suscrita Notaria expide

un primer testimonio para la acreedora. Leído lo escrito a la otorgante lo aprueba y firmamos en San José, a las quince horas del día diez de marzo del dos mil veintitres. ***** Ilegible ***** Ilegible **** LUPITA CONTRERAS **** ESTHER MONTEALEGRE CASTILLO *** Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número UNO visible al folio UNO FRENTE del tomo UNO de mi protocolo. Confrontada con su original resulto conforme y la expido como un primer testimonio acto seguido a la firma de la matriz.



RAZON NOTARIAL. HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO NO. CUATRO NUEVE DOS DOS NUEVE UNO NUEVE SEIS NUEVE. SAN JOSÉ, DIEZ DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRES. *****



ÍNDICE NOTARIAL

Índice de instrumentos autorizados por la Notaria Esther Montealegre Castillo En la primera quincena del mes de marzo de 2023

CODIGO N.º 22924

TOMO	FOLIO INICIAL	FOLIO FINAL	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
1	1 F	2 V	1	10/03/2023	15:00	Constitución de Hipoteca	Evaristo Cárdenas Fonseca; Manuel de Jesús Campos Prado; Lupita Contreras Díaz.
						----- Última Línea-----	



REFERENCIAS

Brenes Córdoba, A. (2013). *Tratado de los bienes* (7a ed.). Juricentro.

Código Civil [cc]. Ley 63 de 1887. Setiembre 28 de 1887. (Costa Rica).

Código de Comercio [cco]. Ley 3284 de 1964. Abril 30 d 1964. (Costa Rica)

Código Procesal Civil [cpc]. Ley 9342 de 2016. Febrero 3 de 2016. (Costa Rica).

Ley No. 7472 de 1994. Ley de promoción de la competencia y defensa efectiva del consumidor.
Diciembre 20 de 1994. La Gaceta No. 14.

Pérez Vargas, V. (1994). *Derecho Privado* (3a ed.). Litografía e Imprenta LIL.

Tribunal Registral Administrativo. Expediente N° 2005-0068-TRA-BI Gestión Administrativa
del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Voto no. 123-2005.

<https://www.tra.go.cr/sites/default/files/2021-11/123-2005-exp-2005-0068-TRA-BI-2-Hipotecas.pdf>