

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

**ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACION

CASO #01

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

LICDA. SOLANLLE ERCILIA BRENES AGUILAR

MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

FEBRERO, 2025

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	2
PROPÓSITO DEL ANÁLISIS DEL CASO.....	6
MARCO NORMATIVO	9
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN	10
CASO EXPUESTO Y ASESORIA.....	14
FASE REDACTORA	20
ARGUMENTACIÓN DEL CASO.....	27
ARCHIVO REFEFENCIA DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA.....	30
REFERENCIAS.....	86

INTRODUCCIÓN

La compraventa con aceptación de hipoteca es, el caso específico asignado como trabajo de graduación para analizar, un tema de uso cotidiano en el ejercicio del Derecho Notarial y Registral en el país. Es un tema de suma importancia, ya que es una actividad regulada por la normativa costarricense, con el objetivo de garantizar la transparencia y legalidad de las partes involucradas, pues es una de las figuras que influyen el tránsito en el mercado comercial, por muchos factores, entre los que se destacan los económicos y sociales. Aquí es donde el notario comienza a tener presencia. Los Lineamientos Deontológicos lo dicen:

“El correcto ejercicio del notariado es fundamental para la seguridad jurídica de la sociedad y para el desarrollo de la economía y el progreso del país” (Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, 2014)

Sigue la normativa, otorgando al notario (a) como fedatario un papel de suma importancia dentro de ese tránsito y, a la vez, generando seguridad jurídica, todo gracias a la autoridad dada por el Estado. Garantizando autenticidad, legalidad y seguridad jurídica a cada uno de los actos o contratos realizados evitando que se genere fraude, conflictos o hasta falsificaciones, siendo que cada documento notarial tiene fuerza probatoria, siendo un intermediario entre el Estado y la sociedad, Alfonso Barragán establece en su Manual de Derecho Notarial que el notario es:

“La persona a quien el Estado delega ese poder de tan extraordinaria trascendencia. y a quien atribuye la facultad de dar fe de certeza, de conferir autenticidad, respaldándose en el propio poder del Estado a los documentos en cuya creación y formación interviene en ejercicio de sus funciones” (Barragán, 1979)

También observamos esta dación de autoridad en el Código Notarial, cuando dice que, el notario al tener fe pública deja constancia de sus actuaciones, dentro de los límites de la ley.” (Código Notarial, 2022, art. 31.)

Seguimos delimitando el contrato de compraventa.

El contrato de compraventa es un contrato general, consensual, bilateral y, además, oneroso, lo que deja claro que ambas partes deben cumplir obligaciones recíprocas e implica un intercambio económico. También podemos observar que la compraventa en Costa Rica puede ir acompañada de una garantía de pago, ya que, en muchas ocasiones, los usuarios de esta figura no cuentan con la solvencia o fluidez financiera para cubrir el total del monto en efectivo con fondos propios, por lo que acuden a la hipoteca del bien inmueble. Tal es el caso concreto de este trabajo de investigación: "compraventa de bien inmueble con aceptación de hipoteca".

Conceptualizando la compraventa como una fuente de obligación, encontramos que Pothier la describe en el *Tratado Elemental del Derecho Civil* como:

“Un convenio o pacto (dichos términos son sinónimos) es el consentimiento de dos o más personas, para formar entre ellas algún compromiso, o para resolver uno existente, o para modificarlo: la especie de convenio que tiene por objeto formar algún compromiso es lo que se llama contrato” (Pothier, 1997)

Por su parte, Planiol y Ripert definen la hipoteca como:

“Una garantía real que, sin desposeer al propietario del bien hipotecado, permite al acreedor ampararse de él a su vencimiento para rematarlo, cualquiera que sea la persona en cuyo poder se encuentre, y obtener el pago de su crédito con el precio, con referencia a los demás acreedores” (Planiol y Ripert, 1946)

Por lo tanto, podemos decir que la hipoteca es una figura de respaldo para el acreedor y un mecanismo de fluidez para el comprador, regulado en nuestro ordenamiento jurídico dentro del Código Civil. Se puede considerar como una modalidad contractual en la que se combinan dos acuerdos: transmisión y garantía.

El objetivo principal es investigar la figura jurídica de la compraventa con aceptación de hipoteca, así como los aspectos jurídicos y notariales que rodean este acto, con el fin de

proporcionar una adecuada asesoría jurídica y ética a los usuarios. Esto se ve reflejado en el Código Notarial, donde se establece como uno de los deberes del notario:

“Asesorar debidamente a quienes le solicitan los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realizan” (Código Notarial, art. 6, 2022)

Más adelante, en el mismo cuerpo normativo, encontramos lo que le compete al Notario realizar.

Alcances de la función notarial

En lo que corresponde a la competencia del Notario en la función Notarial el artículo 34 del código Notarial es claro al indicar que se debe verificar la capacidad legal de las personas usuarias, confirmar la existencia de las personas jurídicas y comprobar las facultades de sus representantes, sin dejar de lado la autenticidad de los documentos presentados y de la identificación de los comparecientes, para redactar un instrumento público conforme a la voluntad de las partes intervinientes sin dejar de lado la legalidad.

Cuando los usuarios plantean un problema, el notario debe proporcionar el mejor consejo posible. Pérez Fernández del Castillo, en su libro *Derecho Notarial*, describe la solución ofrecida por el notario como un “traje a la medida”. En palabras propias, brindar información y asesoramiento genera seguridad jurídica, ya que permite a las partes obtener lo que buscan dentro del marco legal, llegando a la solución buscada.

Al finalizar la asesoría, es necesario realizar una investigación exhaustiva de cada uno de los intervinientes, tal como lo solicita la legislación vigente:

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a duda, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo. En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejar copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente. (Código Notarial, art. 39, 2022)

En ese mismo orden de ideas, el Tribunal de Notariado interpretó dicho artículo y señaló: Que es de suma importancia utilizar todos los instrumentos necesarios en la identificación de los intervinientes utilizando todos los instrumentos idóneos que cuando el artículo 39 utiliza la conjugación “y” esta es incluyente es decir todos los documentos necesarios después de las cédulas de identidad o los pasaportes en caso de extranjeros.

Debido a la utilización de la conjunción ‘y’, debe inferirse del artículo 39 que los documentos mediante los cuales el notario debe identificar a los otorgantes no quedan a su prudente arbitrio y valoración, como lo manifiesta el apelante, sino que deben ser los documentos legales, y que, además del documento legal, el notario puede utilizar cualquier otro que considere idóneo y que estime necesario como complemento del que legalmente corresponde. (Tribunal de Notariado, voto No. 161-01)

El mismo órgano señaló que los documentos de identificación tienen la finalidad de identificar a su legítimo portador, mientras que la certificación de nacimiento sirve para comprobar la existencia y permanencia en el tiempo de ese hecho. La certificación de nacimiento no puede ser utilizada como documento de identificación, y mucho menos emplearse para identificar a un ciudadano extranjero.

Asimismo, la identificación no puede ser sustituida, ni remplazada, en ausencia de los documentos legales, con una certificación, entre los motivos más relevantes esta que, dicha certificación no incluye una imagen del rostro de la persona. Por ello, se debe actuar con el máximo cuidado y contar con los medios tecnológicos necesarios para verificar la identidad de cada interviniente.

Igualmente, los bienes que se encuentran comprometidos o que se van a comprometer dentro del negocio jurídico deben ser estudiados mediante estudios registrales. De esta forma, se garantiza la generación del instrumento sin riesgo de nulidad o de posibles sanciones por parte de la Dirección de Notariado.

Todos estos documentos deben formar parte del archivo de referencia que respalde la actuación realizada. Como son las cédulas de identidad, certificaciones de estado civil, plano, estudios registrales, estados de cuenta, etc.

DESCRIPCIÓN DEL CASO

A la notaría de la Licenciada Solanlle Ercilia Brenes Aguilar se presenta la señora **María Madrigal Álvarez**, ingeniera agrónoma de sesenta años, en unión libre, quien desea adquirir una propiedad ubicada en **Santa Ana centro**, cerca de la Iglesia Católica, con una extensión de **1,235 metros cuadrados**. Este terreno cuenta con una casa de habitación.

Sobre dicho inmueble pesa una hipoteca de **primer grado** a favor del **BAC** por un monto de **veinticinco millones de colones**, a un plazo de **diez años**. La hipoteca fue constituida el **5 de diciembre de 2024**.

El vendedor es el señor **Mauricio Monge Salas**, comerciante, de **cincuenta y seis años**, casado en primeras nupcias, ocupación comerciante, vecino de San José Santa Ana.

El precio de la venta se establecerá conforme al costo promedio por metro cuadrado según la zona. La señora Marta no tiene inconveniente en adquirir la propiedad con la hipoteca vigente. Del monto total acordado por la venta, se descontará el saldo correspondiente a la hipoteca.

PROPÓSITO DEL ANÁLISIS DEL CASO

En el caso asignado para estudio e investigación simulada, se pretende explorar de manera cuidadosa y detallada la situación fáctica y objetiva de la **compraventa**, como figura jurídica, así como la **hipoteca**, siendo esta una garantía de respaldo y seguridad.

Desde esta perspectiva, se examinará el caso con el fin de asesorar correctamente a la usuaria sobre la mejor forma de llevar a término dicho negocio jurídico, tomando en cuenta que sobre la bien inmueble pesa una carga hipotecaria a favor de la entidad financiera **BAC San José**. Será necesario determinar si la usuaria debe cancelar la hipoteca, si debe ser el vendedor

quien lo haga, o si, de mutuo acuerdo, las partes activas del negocio jurídico deciden otra alternativa, la cual deberá quedar debidamente plasmada en el instrumento notarial.

El método de análisis se centrará en el contexto específico del caso, considerando cada uno de los factores involucrados, los cuales determinarán el orden en que se estructuren las figuras jurídicas dentro de la escritura pública. No obstante, la dirección principal del análisis se fundamentará en la **Guía de Calificación Registral, Norma, jurisprudencia y doctrina**, con el propósito de establecer un criterio sólido que permita elaborar un instrumento sin errores o defectos de calificación.

Finalmente, se puntualizarán los objetivos necesarios para lograr un adecuado cierre del proceso.

- Brindar a la usuaria una correcta asesoría profesional, recomendando el instrumento más adecuado según el cuadro fáctico analizado y recopilando los documentos necesarios para la elaboración de los estudios preescriturarios, los cuales servirán de respaldo en el archivo de referencia.

En este caso, las partes han acordado realizar la compra con la aceptación de la hipoteca, por lo que se seguirá esa dirección. No obstante, se explicó a los intervinientes que existen otras alternativas para llegar al mismo resultado, entre ellas:

1. Realizar una novación de deudor ante la entidad financiera. El Artículo 814 del Código Civil, en su párrafo segundo, establece que existe novación:

"Cuando el acreedor libra de su obligación al deudor, admitiendo un nuevo deudor en reemplazo del primero." (Código Civil, Art. 814, 2019)

Para llevar a cabo esta opción, se deberá evaluar la capacidad de pago de la compradora y su elegibilidad como sujeto de crédito para la entidad financiera.

2. Que el vendedor cancele la hipoteca, dejando la propiedad libre de la carga real que actualmente pesa sobre ella, la cual según el contexto analizado será lo que procede.

- Seguidamente, se procederá con la elaboración del instrumento notarial, es decir, la fase redactora, en la que se plasmará la voluntad de las partes dentro del marco normativo vigente en Costa Rica. En este caso, la compraventa se realizará con la aceptación de la hipoteca. El monto del negocio jurídico será de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL COLONES (284.383.000,00)** del cual se descontará el saldo de la hipoteca, que asciende a **VEINTICINCO MILLONES DE COLONES (¢25.000.000)**, según el acuerdo previamente establecido entre las partes.
- Acto seguido se llevará a cabo la fase legitimadora, en la cual el notario realiza el otorgamiento del instrumento, una vez leídos los pormenores de la escritura y habiendo llegado todos a un acuerdo, y asegurándose de que no haya quedado sin resolver ningún detalle, según (CIJUL, 2011) El notario autoriza la escritura firmándola en último lugar (ibídem, art. 40), y solamente lo hará cuando compruebe que todos los requisitos formales fueron cumplidos, que la estructura de la escritura está completa y que, por ende, puede darle plena vida jurídica al instrumento.

En relación a esta fase encontrar, que el **Decreto 960** expresa, que: *“El notario autorizará el instrumento una vez cumplido todos los requisitos formales del caso, y presentados los comprobantes pertinentes, suscribiéndolo con firma autógrafa en último lugar.”* (Decreto 960, Art. 40, 1970)

- Acto seguido corresponde a la inscripción del documento en el registro correspondiente, en este caso, el Registro Inmobiliario. *“En el registro de la propiedad se inscribirán: 1. Los títulos de dominio sobre inmuebles”* (Código Civil, Art. 459, 2019)

Además, se finaliza con la entrega de los documentos correspondientes al usuario, siendo en este caso el testimonio primero. Estos documentos son: *“Son expedidos al firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes”* (Código Notarial, Art. 117, 2022) y la certificación literal que expide el registro, plasmando

la información registral de la propiedad, documentos que demuestran: el primero que el documento está realizado, y el segundo que el trámite se finalizó sin problemas, y que ya se encuentra inscrito, completándose el servicio solicitado.

Este trámite corresponde a la **fase pos escrituraria**, parte de la función del notario, presentar al Registro Público el instrumento y buscar que este se inscriba de forma correcta y diligente, El voto de mayoría del Tribunal Notariado al referirse al tema indico: *“IV (...) es obligación del notario cumplir con el cometido funcional de inscribir todo documento sujeto a inscripción (...)”*

Siguiendo el mismo orden de ideas, la **Sala Constitucional** dijo que: *“...En criterio de la Sala, la inscripción registral, en tanto tiene efectos informativos hacia terceros, debe considerarse en un estado de Derecho parte de los atributos del dominio; y que se requiere de una inscripción registral para practicar actos de transmisión a terceros...”* (Voto # 1597, 2001)

Motivo por el cual es indispensable que cada instrumento sea inscrito, salvo que los comparecientes no hayan cancelado los gastos de inscripción, como se indica en el voto de la Sala Constitucional. *Por lo general, el notario tiene la obligación, salvo que los comparecientes no le hayan cancelado los gastos de inscripción u honorarios, y así lo haya indicado en el propio instrumento público autorizado, a efectos de que no se opere la presunción de que sí lo hicieron, lo que no es el caso en el examen.* (Sala Constitucional, voto # 1597, 2001)

El notario debe tener claro que la inscripción Registral no solo es un requisito formal, sino una garantía para la estabilidad y seguridad jurídica, fomentando y fortaleciendo el estado de derecho.

MARCO NORMATIVO

Para resolver y analizar el caso concreto a estudio, es necesario tomar en cuenta todas las disposiciones legales y normativas, donde se aborden aspectos como la compraventa, la

hipoteca, la determinación del precio por metro cuadrado del inmueble según su ubicación, el pago de los honorarios, y sin dejar de lado los deberes que recaen sobre el notario al ejercer su función de manera impecable.

Los cuerpos normativos estudiados y que se tomarán como herramientas para llenar las expectativas de la ejecución de dicho instrumento serán:

- Código Civil
- Código Notarial
- Ley de Catastro Nacional No. 6545
- Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Jurídica Inmobiliaria
- Ley de Impuestos sobre Bienes Inmuebles No. 7509
- Ley de Registro Público
- Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles
- Jurisprudencia Nacional
- Doctrina
- Ley 9449: Lineamientos para el cumplimiento del artículo 15 ter.
- Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público No. 3883
- Decreto 960
- Decreto 20307: Aranceles de Profesionales en Derecho
- Reglamento de la Dirección de Servicios de Registro Nacional No. 42835
- La obligatoriedad de la Plataforma de la Ventanilla Digital del Registro Nacional, Decreto No. 444001-MJP

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

En el presente análisis, se abordarán las tres fases que deben concluirse para concretar exitosamente el acto jurídico. En cada una de ellas, se aportará el argumento de la decisión tomada y el cuerpo normativo que respalda dicha decisión o recomendación a las personas usuarias.

Tomando en cuenta que cada fase cuenta con principios y obligaciones normativas según cada caso en específico, de esta forma se encuadrará el abordaje de cada caso de manera individual. En este caso, nos atañe la compraventa con aceptación de hipoteca.

Análisis

a) Fase Asesora. Esta debe comenzar realizando un análisis exhaustivo del caso junto con las partes involucradas, ya que no solo es un redactor del instrumento, sino que su función principal es orientar la estructura del acto jurídico, en conformidad con los lineamientos deontológicos del notario costarricense en el caso de la compraventa de inmueble con hipoteca. Además, debe verificar la situación legal y registral de la propiedad, así como si sus impuestos o cargas están al día, y ser imparcial ante las partes involucradas. Nuestro Código Notarial indica los deberes que tiene el notario:

"Deberán asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realizan"
(Código Notarial, Art. 6)., 2022)

En el mismo orden de ideas, encontramos que el notario tiene como competencia, asesorar de forma correcta guiando y aconsejando que cada acto ligado a la voluntad de los usuarios se ajuste al marco de legalidad y dejando claro a sus usuarios la trascendencia de sus decisiones, así se puede ver en el Código Notarial Artículo 34.

b) Fase Redactora: Esta escritura cuenta con una estructura esencial de tres partes, tal como lo contempla la normativa: Introducción, contenido y conclusión, contando que la introducción consta de tres partes: *"La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones"* (Código Notarial, Art. 81, 2022).

El encabezamiento corresponde a el número de la escritura que se va a otorgar las especificaciones del Notario lugar donde se encuentra ubicada su Notaria así, (Código Notarial, Art. 82, 2022).

En este caso se detallan en la comparecencia los datos de las personas que van a intervenir en el acto en este caso Doña María Madrigal Álvarez y Don Mauricio Monge Salas sus identificaciones, estado civil, número de nupcias, la profesión a la que se dedican no su oficio, el domicilio exacto en caso y ser extranjeros se debe indicar la nacionalidad y el pasaporte es su identificación o su cedula de residencia. (Codigo Notarial, art 83, 2022)

Seguido de la representación, en caso de necesitarse, en el caso en estudio no hay representación entre los usuarios el negocio jurídico se realiza a título personal.

La parte central de la escritura se encuentra en el contenido de esta es aquí donde se generan los Antecedentes, estos corresponden a la narración de los hechos, circunstancias previas que motivan el acto o contrato que va a general y por ende a formalizar. Asi (Codigo Notarial , art 86, 2022)

“La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización” (Código Notarial, Art. 81, 2022)

Seguido las estipulaciones: Los doctrinarios las describen como la voluntad de las partes intervinientes, así lo dice Chaverri Fonseca en su tesis: *“La escritura pública, el consentimiento desempeña una función declarativa, se asume, por decirlo así, la paternidad del documento del acto jurídico, en su contenido y forma”* (Fonseca, 1989)

Se podría decir que los otorgantes son los que aportan dentro del documento su voluntad, la cual satisface sus propias necesidades económicas o morales, según corresponda.

Más concretamente, en esta fase se redactan las estipulaciones correspondientes a la voluntad de las partes, Clausulas, condiciones y acuerdos específicos pactados. *"El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los*

comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos" (Código Notarial, Art. 87, 2022)

En este punto, si se trata de un bien inmueble el que está siendo objeto de negocio, debe ser descrito según el artículo 88 de nuestro Código Notarial. Debe dejarse claro la provincia a la que pertenece el bien y además el número de finca, la medida, la situación y los linderos así, (Código Notarial, 2022)

c) Fase Legitimadora: Ya anteriormente se mencionó, pero debe ser la fase de mayor importancia, donde las partes se encuentran de acuerdo en lo plasmado en la escritura al ser leída, y acto seguido el notario, al firmarla, legitima el acto realizado debido, al poder otorgado como representante del estado, siendo la forma en que dicho documento se convierte en un acto público, aportándole validez y fuerza legal. Esta fase inicia con las constancias: "El notario deberá dejar constar que: Se le presentaron los documentos que la Ley autoriza, además de los documentos, no esenciales y que deja constancia de ellos dentro de su archivo de referencia así, (Código Notarial, Art. 90, 2022)

Seguidamente, el otorgamiento se da al concluir el acto: Este acto es dirigido por el notario ya que este debe leer todo el contenido de la escritura a sus comparecientes y testigos en caso de que estos fueren menester del caso según, (Código Notarial, Art. 91, 2022)

Inmediatamente después, específicamente en la conclusión, se suscriben las firmas: sin dejar ningún espacio entre el final de la escritura y estas, en el mismo orden de comparecencia. (Código Notarial, Art. 93, 2022)

Todas estas actuaciones deben llevarse a cabo con extrema delicadeza y cuidado para no incurrir en errores que puedan llevar a sanciones civiles, penales, disciplinarias y tributarias, tal como así contempla en la norma. (Código Notarial, art 15, 2022)

CASO EXPUESTO Y ASESORIA

Se apersona a la Notaría de la Lcda. Solanlle Ercilia Brenes Aguilar la señora María Madrigal Álvarez, quien le comenta que desea comprar una propiedad en Santa Ana, ubicada cerca de la Iglesia Católica. La propiedad mide 1.235 metros cuadrados y tiene un precio de doscientos ochenta y cuatro millones trescientos ochenta y tres mil colones, monto establecido según el precio por metro cuadrado de la zona de Santa Ana, determinado mediante un avalúo del señor Roger Salazar Haut, perito de agrimensura, certificado y autorizado. La propiedad cuenta con una casa de habitación.

La señora María nos informa que la propiedad está hipotecada por el señor Mauricio Monge Salas, dueño actual de la propiedad, por un monto de 25 millones de colones al Banco Americano de Centroamérica (BAC), y que la hipoteca fue constituida el 5 de diciembre del año 2024. Ella, como compradora, no tiene ningún problema en aceptar dicha hipoteca, la cual será rebajada del monto total de la venta.

Este es el momento en que se inicia la fase asesora. Se le informa a la compradora que, al aceptar la hipoteca, se presume que el señor Mauricio Monge Salas cancelará la deuda pendiente con la entidad bancaria. Por lo tanto, será necesario que él libere la propiedad realizando las gestiones pertinentes con el Banco Americano de Centroamérica (BAC). Se le explica que esta es la forma en que quedará plasmada su voluntad en la escritura pública que se redactará. Y que, al rebajarse el monto de esta, se realizara una cancelación de hipoteca con la entidad bancaria antes señalada. Misma que realizara la suscrita Notaria, a voluntad de las partes.

Además, se le indica que ambas partes deben presentarse en la notaría con sus cédulas de identidad vigentes, las cuales serán verificadas en el sistema del Registro Civil. En caso de existir alguna duda, se utilizará el sistema inteligente de verificación de huellas dactilares (Racsa Vid). La Sala de la Corte Suprema de Justicia se refirió al tema, dando respaldo al artículo 39 del Código Notarial, que establece que todos los comparecientes deben ser identificados. (Código Notarial, Art. 39, 2022) . Textualmente la sala indico, “La interpretación del artículo 39 del Código Notarial determina la posibilidad del notario de exigir la presen-

tación de cualquier otro documento que considere idóneo para identificar con esmero e indubitadamente a las partes y a otros intervinientes. “... *constituye una negligencia del notario quien no identificó cuidadosamente y sin lugar a duda al otorgante valiéndose del documento de identificación legalmente establecido y otro complementario, conforme lo establece el artículo 39 del Código Notarial. ...*” (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, párr. 13, 2011) El cumplimiento riguroso de este deber fortalece la confianza para con los usuarios sin dejar de lado la confianza que se genera en el sistema notarial ya que protege los intereses de las partes y los terceros.

De forma ininterrumpida se pasará a evaluar el negocio jurídico que nos atañe. Primeramente, se le indica a doña María, que debe constituirse el negocio jurídico en escritura pública, la cual debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad para que cuente con publicidad ante terceros, así lo indica la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, Publicidad que solo se logra inscribiendo correctamente según,” (Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, Art. 1, 1998)

La forma correcta para la constitución del documento es la comparecencia de ambos intervinientes, comprador y vendedor, ante la notaría, de manera que no se pierda la unidad del acto, ligada primordialmente al principio de inmediación del acto todos teniendo acceso a todos los pormenores del negocio, es decir, estar estrechamente ligados con la situación y objeto del negocio, encontrándose todos de acuerdo y firmando en ese mismo acto, situación que la jurisprudencia es muy clara al indicar: *II- (...) El notario debe velar porque se cumpla el principio de la unidad del acto, lo que quiere decir que las partes, los testigos y el notario deben firmar en el mismo momento en que comparecen las partes a celebrar el acto o contrato rogado, lo cual debe coincidir con la hora y fecha que se indica en la escritura. (...)* (Tribunal de Notariado, resolución No. 69, 2006, 2006)

No solo el Tribunal de Notariado se ha pronunciado sobre este tema, también lo ha hecho la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, en la Resolución número 35-1998, la cual nos dice: *Todo acto notarial debe ser firmado en un mismo momento, ya que el notario da fe de que ese día comparecieron ante él todos los otorgantes y manifestaron su voluntad respecto*

al mismo. La unidad del acto constituye una ordenación del conjunto de requisitos necesarios para la formación de relaciones jurídicas dentro del ámbito de la actividad notarial, que se integra mediante la simulación de las circunstancias que, desde un momento determinado, han de concurrir en el otorgamiento de la escritura pública, y responde a un medio de conjunción para elaborar un todo que se manifiesta en la unidad de acción, de tiempo, lugar y personas” (Corte Suprema de Justicia, No. 35, 1998)

Se sigue asesorando a la señora María, dado que la compraventa es superior a 10 mil dólares estadounidenses, debe realizar una declaración jurada, así lo indican los lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786, sobre declaraciones juradas: Dicha declaración debe ser dada por la parte que origina el pago, esta debe ser incluida dentro de la misma escritura, sin dejar el notario de dar fe del acto que se realiza en ese momento, conservando en el archivo de referencia todos los documentos que respalden dicho pago de dinero según, (Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotropicas drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimacion de capitales y financiamiento al terrorismo, art 15 ter , 2018)

Se le recomienda a doña María que es necesario contratar a un perito experto en agrimensura, a lo que ella respondió que el peritaje ya estaba realizado y que lo aportaría. Acto seguido, se le da a conocer a doña María la situación de la hipoteca y se le informa que es necesario que entienda que, al aceptar la hipoteca, se hace responsable de que esta sea cancelada y liberada, ya que la norma es muy tajante e indica: *“El inmueble hipotecado y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda”* (Código Civil, Art. 415, 2019)

Se le aclara que, al momento de cancelar la obligación hipotecaria que está adquiriendo, debe garantizarse que, en el mismo momento de la cancelación, se libere la propiedad. Esto se realiza activando el principio de rogación registral, pilar fundamental del sistema ya que, este no se activa de oficio, sino solo a pedido de la parte interesada, sin la solicitud expresa de inscripción, o liberación los actos jurídicos no requieren plena eficacia frente a terceros, textualmente lo indica la legislación: *El principio de rogación consiste en la solicitud o pe-*

tición expresa por parte de la persona interesada al Registro Inmobiliario para la inscripción, cancelación o publicidad de documentos, derechos reales y personales sobre inmuebles. El registro no actuará de oficio, salvo las excepciones que esta misma ley disponga o a requerimiento de la autoridad judicial o administrativa. (Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Jurídica Inmobiliaria, Art. 4, 2018)

Por lo tanto, al momento de aceptar y rebajar el monto de la hipoteca en primer grado, constituida, sobre el bien que va a adquirir doña María, esta, debe ser cancelada, y liberada de dicha carga real tal como se indicó previamente.

En este caso corresponde a la figura de la cancelación de la hipoteca regulada en el código civil, la cual pone fin a la carga hipotecaria que grava el bien inmueble, Su importancia radica en garantizar la seguridad jurídica de los propietarios y permite la libre disposición del bien una vez que la deuda sea honrada misma que fue constituida anteriormente por medio de escritura Pública, por el dueño registral para garantizar la deuda. Así lo indica (Codigo Civil art 409, 2019) *“La hipoteca se constituye en escritura Pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. (...)”*

En este caso se debe realizar la cancelación de la hipoteca que soporta la propiedad que la usuaria va a adquirir, para realizarlo la norma indica tres supuestos por los que se puede realizar una cancelación: textualmente dice:

La cancelación de la hipoteca debe realizarse:

Por medio de escritura pública.

3. *Por ejecutoria librada en juicio ordinario y*
4. *Por mandamiento expedido en ejecución hipotecaria en cuanto a las de grado inferior al gravamen que sirvió de base al juicio. En el primero y último caso junto con el documento inscribible de cancelación deberá presentarse la cedula correspondiente para que el Registro al firmar la Cancelación, la incinere.” (Codigo Civil ar 439, 2019)*

Relacionado a la Cancelación es de suma importancia entender que estamos ante una Hipoteca Común donde se pone a responder un bien inmueble que garantiza el préstamo, que es generalmente un préstamo de dinero a una entidad Bancaria o Financiera, si este deudor no honra la obligación adquirida la propiedad garantiza el pago. Es decir, la entidad financiera puede ejecutar la hipoteca y quedarse con la propiedad. Situación que se le informo a doña María en caso de que la hipoteca no sea cancelada.

“En la constitución de la hipoteca común, no es necesario la aceptación del acreedor y, en la Cancelación, no se requiere la intervención del deudor.” así (Codigo Notarial art 100, 2022)

Se sigue, indicando que no es necesario aportar el plano catastrado según la reforma realizada a la ley de catastro. *“Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo.”* (Reforma a la ley de catastro Nacional art 3o, 1981)

Para realizar la cancelación es de suma importancia que acreedor manifieste que acepta dicha cancelación.

En dicho documento debe constar las calidades de los comparecientes, la clase del documento que portan estado civil y numero de nupcias el oficio y la profesión de los comparecientes así (codigo notarial, art 83, 2022)

Se sigue acotando que se debe dejar plasmada, la descripción de la hipoteca, esto quiere decir que debemos señalar el tomo, el asiento y el consecutivo de este gravamen, claramente indicado por la guía de calificación registral. Sigue indicando dicha Guía de Calificación que la cancelación ya sea parcial o total procede cuando la causa para realizar la cancelación es el recibo total o parcial del monto adeudado, situación que nos atañe en este momento realizar la aceptación de la hipoteca y rebajar el monto de dicha hipoteca, por ende, cancelar el monto adeudado a la entidad financiera.

Acto seguido y una vez que la usuaria ha sido debidamente asesorada sobre el instrumento a realizar y redactar. Es necesario que esté enterada sobre el pago de los honorarios profesionales y timbres de traspaso a cancelar por los servicios notariales. Esta es una obligación del notario o notaría, y los montos a cobrar están establecidos legalmente, lo que significa que no deben existir regateos ni rebajas, ya que estas prácticas favorecen la competencia desleal entre los colegas. Sobre todo, que allá equidad en la prestación de los servicios, de esta forma se protege tanto a los profesionales como a los usuarios. Los lineamientos para el ejercicio y control de Notariado lo explican claramente: *“Honorarios. Es obligación para los notarios cobrar los honorarios de conformidad con lo dispuesto en el Código Notarial y el Arancel respectivo. Queda prohibido para ellos realizar transacciones en esta materia.”* (Servicio Notarial, Art.7, 2013)

No es prudente realizar rebajos, ya que el artículo 143, inciso f), es tajante al indicar: Se impondrá a los notarios una suspensión hasta por un mes, de acuerdo con la importancia y gravedad de la falta, cuando: No se ajusten a las tarifas fijadas para los honorarios notariales y cobren menos o se excedan en el cobro. El notario podrá cobrar honorarios mayores siempre que los haya pactado por escrito con su cliente, y no superen en más de un cincuenta por ciento (50%) los establecidos. Además de la sanción, el notario estará obligado a devolver los excesos no fundamentados. (Código Notarial, Art. 143, 2022)

Dicho lo anterior, se le informa a la compradora sobre el pago a cancelar en relación con la compraventa y la aceptación de la hipoteca. Para ello, se le realiza un desglose minucioso de los montos que se deben cancelar, incluyendo los impuestos y timbres fiscales. Es importante tomar como referencia el Decreto Ejecutivo No. 41457-JP, Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado o realizar un cálculo digital utilizando plataformas autorizadas como Tirant Prime o Globalex Costa Rica. Sin embargo, es fundamental que también se sepa cómo realizar el cálculo de forma manual.

Los montos por cobrar en relación con estos actos, como respaldo para el Notario, están establecidos en el (Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, Art.74, 2018) el cual dispone que el Notario devengara honorarios que se basan en la cuantía del valor real según el acto a realizar con un base de sesenta mil quinientos,

sin embargo el (decreto ejecutivo No, 43704- JP , 2022) establece que estas tarifas son de referencia y de uso discrecional para los Notarios y los Abogados , por lo que existe una flexibilidad para el profesional y el cliente, podrían pactar honorarios distintos dependiendo de caso en particular. Por lo que al estar regulado lo referente a los honorarios esto permite que los servicios profesionales sean transparentes y equitativos.

Por lo tanto, se debe conversar este tema entre las partes y llegar a un acuerdo que debe expresarse en el momento de la constitución de la escritura ante el Notario o Notaria.

Es el acuerdo definitivo sobre cosa y precio, manifestado en la aceptación de los otorgantes. En este sentido, dicho negocio jurídico no llega a existir mientras no medie un convenio firme sobre la cosa y el precio, pues solo adquiere validez jurídica cuando opera la aceptación de las ofertas. (Sala Primera, No. 69, s.f.)

Al existir un acuerdo entre las partes intervinientes, garantiza la equidad y seguridad en la transacción siendo así, se procede a la siguiente fase.

FASE REDACTORA

En el contrato de compraventa con aceptación de hipoteca es necesario tener claro su concepto. *“La compraventa es un contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ello un precio cierto en dinero”* (Sala Primera, No. 1012, 1012)

Teniendo claro el concepto, podemos comenzar con la construcción de este instrumento. En esta fase redactora se tomará en cuenta el Código Notarial, así como cumplir con todos los formalismos y requisitos necesarios; el artículo 81 guía al notario en la redacción del instrumento., Consta el instrumento de una introducción: La cual empieza con un **encabezamiento** aquí se deja plasmado el número de escritura , el nombre y los apellidos del al notaria su condición y el lugar donde se encuentra su oficina. (codigo notarial , art 82, 2022) .

Seguidamente **la comparecencia** que corresponde a las calidades de quienes interviene dentro del negocio jurídico, el vendedor, el señor Mauricio Monge Salas, seguido de sus calidades, estado civil, documento de identificación, lugar de residencia exacta, profesión, ocupación u oficio, seguido de la compradora, la señora María Madrigal Álvarez. De igual forma, se incluyen sus calidades, documento de identificación, dirección exacta, estado civil, número de nupcias; si fueren extranjeros, es necesario indicar su nacionalidad, así (Codigo Civil art 83, 2022)

En la segunda parte de la escritura, sería el **contenido** se detallan todos los aspectos relacionados con el contrato de compraventa y la aceptación de la hipoteca, es decir los **antecedentes** y la a estipulaciones del negocio, cuando hablamos de antecedentes vemos que se trata de todas las circunstancias que se relacionan al hecho o contrato jurídico y la relación de los comparecientes respecto a los bienes objeto del negocio, así (Codigo Notarial, art 86, 2022) Seguido de las **estipulaciones** las cuales corresponde a que el notario público debe redactar todo lo concerniente al negocio de forma clara y precisa asegurándose que estas reflejen fielmente la voluntad de las partes. (Codigo Nptarial, art 87, 2022) .

Dentro de los pormenores a establecer, se incluirán las citas del inmueble que se vende y su descripción completa. Cito textualmente: *“Si se trata de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.”* (Código Notaria, Art. 88, 2022)

Siendo que el caso de estudio corresponde a una compra venta de una propiedad, es de suma importancia tener claro este artículo, seguidamente debe estipularse el precio de la venta como lo indica la guía de calificación Registral (Inmobiliario, 2023)

Debe contener el número del plano catastrado de la propiedad, tal como lo estipula la Ley de Catastro Nacional: *“En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúan de tal requisito las cancelaciones de hipotecas, la afectación de Patrimonio familiar y el embargo.”* (Ley de Catastro Nacional, Art. 30., 1981)

Es de suma importancia indicar que la señora María va a aceptar la carga real que pesa sobre el inmueble que va a adquirir; esto asegura la transparencia y las condiciones asociadas al inmueble adquirido. Al aceptarlo, el comprador responde sobre los pagos asociados al crédito hipotecario como un nuevo deudor o bajo los términos que se acuerden dentro del negocio.

Por último, pero no siendo menos importante, vendrán las **reservas y advertencias** de ley.

Seguida de la constancia de que le presentado todos los documentos relacionados o asociados al negocio jurídico, es decir la presentación de todos los documentos probatorios que puedan autorizar el instrumento, la identificación precisa de los intervinientes, dejar ver que ha asesorado a los intervinientes sobre todas las implicaciones legales del acto o el contrato que se está autorizando, que se verifico la capacidad legal de las partes la vigencia del documento que porta y si es representación que esta se encuentre vigente, dentro de las advertencias además que estas copias se encuentran dentro del archivo de referencias. (Codigo Notarial, art90, 2022)

Seguidamente se da el otorgamiento, el cual corresponde a que, una vez redactada, esta debe ser leída a los comparecientes, así. Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, les permitirá a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados (Código Notarial, Art. 91, 2022)

Seguido la autorización esta es de las partes esenciales es aquí donde el notario certifica y valida el acto jurídico que documento,, identificar a los testigos si fuese que hubieran necesidad que hubieran dentro del acto, consignando su nombres , apellidos y domicilios , identificación , se indica en este momento si expedido copias del instrumento en el mismo acto o se van a expedir dentro del término de ley establecido, lugar y hora que se redactó el instrumento , notas si fuese necesario para salvaguardar errores y luego las firmas, así, (Codigo Notarial,art 92, 2022) .Si se incluyeron todos estos elementos de la forma correcta , viene a garantizar la validez y autenticidad de la escritura pública proporcionando claramente seguridad jurídica.

Finalmente, las firmas en su respectivo orden: Las firmas de los comparecientes, mismas que deben ser consignadas en forma seguida, sin ningún espacio entre el final de la escritura y el inicio de las firmas. Primeramente, firmarán los comparecientes y luego los testigos, según el caso, al final el notario autorizante; de no ser así, se sancionará de acuerdo con este código. (Código Notarial, Art. 93, 2022)

Entramos en la fase legitimadora. Refiriéndonos a la firma del notario y su importancia dentro del instrumento notarial, hemos de decir que este, al firmar aquella, la autoriza debido a la fe pública que lo reviste y así darle validez al acto. El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él. (Código Notarial, Art. 31., 2022)

Como un acto más de seguridad y formalidad, al usuario se le expedirá un testimonio del instrumento en hoja de seguridad; este es un acto extra protocolario, que se clasifica en primeros y ulteriores, como se puede leer, *“Los testimonios son primeros o ulteriores. Los primeros son los expedidos al firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes y serán firmados por el notario y las partes cuando estas lo deseen. (...)”* (Código Notarial, Art. 117, 2022)

Quedando plasmado en el **engrose** la reproducción de dicho instrumento, debiendo identificarse el número, la página donde inicia, además del tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia, además de que el Notario debe firmar el primer testimonio y estampar su sello al pie de este, sí lo exige la normativa, (Codigo Notarial, art 115, 2022)

Finalizada la fase legitimadora, el Notario o Notaria procede a formar su archivo de referencia. *“Los Notarios deben llevar un archivo de referencia con los documentos o comprobantes*

referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la Ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.” (Código Notarial, Art. 47., 2022). El mismo archivo se incluirá más adelante, este constara de los comprobantes mencionados en la escritura matriz y que debe de permanecer en poder del Notario, mismos deben estar foliados de forma continua.

FASE POS ESCRITURARIA

Terminada la gestión escrituraria, nos atañe la fase pos escrituraria, la cual va dirigida a que la escritura llegue a ser inscrita y, por ende, tener publicidad registral ante terceros. El Notario o Notaria procederá a realizar todas las gestiones pertinentes para la inscripción de dicho instrumento con la prontitud necesaria; esto lo realiza presentando el testimonio a la ventanilla digital del registro inmobiliario. Los requisitos los contempla la sección cuarta del Decreto Ejecutivo 42835 se incluye textual por ser de suma importancia para recalcar siendo un tema de actualidad dentro de la corriente Registral

Artículo 30- Requisitos para la presentación digital de documentos a tramitar en los Registros de Bienes Muebles, Inmobiliario o Personas Jurídicas.

- a) Estar autorizado, expedido u otorgado por los notarios públicos, entes o autoridades que, conforme a criterios técnicos y de oportunidad, sean habilitados en el sistema digital.
- b) Ser presentado mediante el sistema, plataforma, interfaz o, en general, cualquier otro medio tecnológico que la Dirección General considere; en el formato, cantidad y tamaño digital que las posibilidades técnicas y recursos institucionales disponibles permitan.
- c) Estar elaborado en idioma español, respetando el tipo y tamaño de letra establecido en los lineamientos emitidos por la DNN para el caso de documentos notariales en formato electrónico, de color negro o azul, cuyos rasgos sean claramente visibles.
- d) Indicar claramente el acto, contrato, matrícula, bien o derecho, el cual debe

- cumplir con los requisitos de forma que la normativa establece; asimismo, señalar la oficina del RN en la que debe tramitarse.
- e) Contener la referencia al pago, a menos que el acto autorizado se encuentre exento.
 - f) Que ninguno de sus documentos asociados haya sido previamente presentado en formato físico.
 - g) Garantizar su autenticidad e integridad con firma digital.
 - h) Mantener el principio de especialidad atinente a cada registro. (Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, Art. 30., 2021)

“La obligatoriedad de realizar el trámite de forma virtual y no tal como se realizaba anteriormente de forma física lo vemos en el decreto que entró en vigor en septiembre del año 2024, el cual señala, así (Decreto Ejecutivo, No. 44401-MJP, Oficialización de la obligatoriedad de la ventanilla digital del Registro Nacional, Art. 1 Y 2, 2024),

Una vez presentado el trámite ante el registro, el Notario(a) debe estar pendiente de la calificación del título, los cuales serán en orden de ingreso, de esa forma se generara el asiento respectivo así, (Ley de Inscripción de documentos en Registro Público, Art. 2., 1967)

La calificación tiene un plazo para realizarse, salvo algunas bajo pena de falta grave, salvo las excepciones dispuestas: Recibidos los documentos por los Registradores de Partido, para su debida calificación e inscripción, deberán devolverlos al Archivo, debidamente calificados en su totalidad e inscritos, en un plazo máximo de ocho días naturales. El incumplimiento de esta disposición se considerará falta grave. (Ley de inscripción de documentos en Registro Público, Art. 3., 1967)

En caso de existir alguna situación que impida la inscripción de dicho documento, este deberá ser puesto en conocimiento del Notario(a), mediante una minuta, salvo en caso de que los defectos, errores u omisiones no alteren la voluntad de las partes intervinientes; en este caso, se inscribirá. De lo contrario, se generará la minuta mencionada anteriormente, así indica, la normativa, misma que no puede ser generada sino por defectos que deriven de incumplimientos de requisitos legales o reglamentarios, o falta de concordancia entre los datos contenidos.

Esto garantiza criterios claros para la objeción de inscripciones, además de facilitar la corrección de errores formales sin afectar la validez de los actos o de los mismos contratos, claramente se ve en (Ley de inscripción de documentos en Registro Nacional, art 6, 1997)

Inscrito dicho documento, el Notario(a) procederá a informar al usuario, que el trámite llegó a su conclusión, facilitándole el documento que le respalde su trabajo finalizado, y que verifique la publicidad registral de dicho instrumento. La forma correcta es por medio de una certificación Literal, documento expedido por el Registro Nacional de la Propiedad, el cual verifica los datos de quien es el dueño de la propiedad inscrita, y todas sus especificaciones, número de finca, datos de su ubicación, si pesan sobre ella, cargas inmobiliarias, como hipotecas en el caso de bienes inmuebles, o cualquiera otra afectación registral.

Este documento entregado, al usuario le va a traer, Seguridad Jurídica, para ser solicitado es necesario cumplir con ciertos requisitos, señalados de forma textual de la norma:

- Artículo 35-Requisitos para emisión de certificación literal de bienes muebles, bienes inmuebles, personas jurídicas o propiedad industrial. La persona usuaria debe:
- a) Realizar el pago correspondiente.
 - b) Aportar el número de matrícula o de expediente, según corresponda; caso contrario debe proporcionar el nombre completo o el número de identificación del titular registral.
 - c) En caso de requerir la autenticación para el trámite de apostilla, debe realizar el pago adicional correspondiente. (Reglamento de la dirección de Servicios del Registro Nacional, Art, 35., 2021)

De esta forma se da por concluido servicio prestado al usuario en La Notaria de cualquier Notario(a) siendo la mejor forma de generar confianza, y seguridad Jurídica.

ARGUMENTACIÓN DEL CASO

Si desmembramos el negocio en estudio, diremos que la compraventa es, según Francesco Messineo:

“... un modo de adquisición es un contrato traslativo de cosa determinada y presente, constituye al mismo tiempo, el título de la adquisición y el modo de adquisición de la propiedad” (Messineo, Pág. 330, 1979)

Y cuando hablamos de la hipoteca:

Un derecho real que asegura el cumplimiento de una obligación, mediante la concepción de un poder directo e inmediato, sobre una cosa ajena, poder que faculta a su titular para, si aquella se incumple, promover la enajenación de ésta y hacerse pago con su precio de dicha obligación asegurada o de la suma a que ascienda la responsabilidad por el incumplimiento (Albaladejo, 1977)

En el caso concreto, se puede decir que, en Costa Rica, la compraventa con aceptación de hipoteca es un contrato mediante el cual el comprador acepta expresamente la carga real que arrastra el bien que está adquiriendo, asumiendo la obligatoriedad de pago según los términos pactados en el préstamo hipotecario original, o el acuerdo entre las partes, situaciones que están permitidas dentro del tránsito comercial. Por ser una situación de consentimiento y acuerdo, es necesario no dejar de lado corroborar la situación volitiva y cognitiva de las partes, tal como lo solicita nuestro Código Notarial: 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 (Código Notarial, Art. 40, 2022).

Y de esa forma trasladar el dominio del bien objeto del negocio. Ya existiendo dentro del documento todas las variables que enmarcan la figura de la constitución del instrumento de compra-venta y aceptación de la hipoteca, mismas delimitadas desde el Código Civil, Código Notarial, leyes y reglamentos mencionados en cada una de las fases realizadas, las cuales fueron llevadas de la mano en cada proceso para lograr la inscripción del dicho instrumento

y, por ende, tener **publicidad registral** ante terceros, uno de los principios que fundamenta y rige el Derecho Notarial y Registral, el cual genera **seguridad jurídica**. La Revista de Ciencias Jurídicas escribe la Publicidad registral: “... *La publicidad, en sentido amplio, viene a ser la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento, y en sentido más restringido, se refiere a la exteriorización o divulgación de una situación jurídica objeto de provocar su cognoscibilidad general*” (Publicidad Registral vs. Publicidad proveniente de las garantías Mobiliarias , 2023)

Razón por la que cada una de las fases que conlleva la construcción de la escritura como tal, desde la fase de asesoramiento hasta la fase pos-escrituraria, tiene un sólido marco normativo que respalda cada una de ellas, mencionadas dentro del análisis hasta la argumentación. Todas son parte del vehículo para llegar a lograr la inscripción del documento y de esta forma darle publicidad registral y por ende legitimidad al documento.

A modo de conclusión podemos decir que, dentro del derecho, la función del Notario es esencial ya que evidencia su importancia como garante de seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. A lo largo de este trabajo y estudio de posgrado se evidenció que el notario como profesional no solo actúa como asesor y redactor del instrumento Público, es garante de Legalidad en el acto, asegurando que todos en el acto cumplan con los requisitos que la normativa exige en el ordenamiento jurídico costarricense.

Este se destaca desde el mismo momento orientador, pasando a la fase donde se va a redactar el documento privando el principio de legalidad, especialidad y publicidad, y finalizando con la fase legitimadora y pos escrituraria de suma importancia para garantizar su oponibilidad ante terceros.

Al estudiar y aplicar dentro del trabajo la normativa existente, como el código Civil, Código Notarial, la Ley de inscripción de documentos de Registro Público, La guía de calificación Registral al igual que doctrina existente sin dejar de lado la jurisprudencia Nacional en relación al tema, se permitió establecer un marco Jurídico Solido para redactar y validar el trabajo y el instrumento realizado para que cumpla con todos los requisitos de inscripción necesarios.

Siendo que la figura de compra venta con aceptación de hipoteca es una figura jurídica de cuidado y un manejo especializado por la relación entre comprador, vendedor y acreedor hipotecario.

Par concluir el presente trabajo destaca la función relevante del notario en el tráfico jurídico inmobiliario destacando la necesidad de aplicar siempre los criterios éticos y morales en cada fase del proceso y así enmarcar la función principal dentro de Notariado en Costa Rica; **Generador de Seguridad Jurídica.**

INSTRUMENTO NOTARIAL



PROTOCOLO

1	LICA. MARIA JOSE RIVERA QUIROS, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCION
2	NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA MEDIANTE RESOLUCION
3	RE-DE-DNN-051-2020, HACE CONSTAR: Que este es el tomo número UNO del PROTOCOLO
4	que se autoriza a la Notaria Publica SOLANLLE BRENES AGUILAR quien también suscribe esta
5	razón. Contiene doscientas hojas móviles de papel de oficio, numeradas del uno al doscientos,
6	con número y serie SEIS DOCIENTOS VEINTIDOS TRECIENTOS DOS, las cuales se
7	encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agrega y cancelan
8	los timbres de Ley mediante entero bancario extendido por el Banco de Costa Rica número
9	0000-37894-00098764532 el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248
10	del código Fiscal – San José, a las nueve horas con veinticinco minutos del diecisiete de julio
11	del dos mil veinte cuatro. _ ULTIMA LINEA _
12	<i>MARIA JOSE RIVERA</i> SOLANLLE BRENES AGUILAR
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

1	NUMERO UNO – Ante mi SOLANLLE BRENES AGUILAR , Notaria Publica con oficina abierta
2	en Siquirres, Limón, en los Altos de la Farmacia el Cobre y de paso por Santa Ana. Comparecen:
3	Los Señores Mauricio Monge Salas, mayor, casado en primeras Nupcias, ocupación
4	comerciante, quien porta y exhibe la cedula de identidad, tres-cero cuatrocientos cuarenta y
5	cuatro- cero cientos veintisiete, vecino de San José Santa Ana del Peri Mercados ciento
6	veinticinco metros al norte, calle sin salida ultima casa color blanco con café, y la Señora María
7	Madrigal Álvarez, mayor soltera, ingeniera Agrónoma, quien porta y exhibe la cedula de
8	identidad , Uno- cero setecientos doce- cero ciento doce, vecina de Cartago de la iglesia católica
9	de los Ángeles ciento veinticinco metros al sur casa color celeste con gris a mano derecha. Y
10	DICEN: PRIMERO: Que en este acto el primer, siendo el dueño legítimo de la finca inscrita en
11	el Registro Inmobiliario, bajo la matricula OCHO MIL OCHOCIENTOS SEIS- TRIPLE CERO,
12	propiedad que se describe de esta manera: Naturaleza: Terreno con casa de Habitación, la cual
13	tiene una medida de mil doscientos treinta y cinco metros cuadrados, situada en la provincia de
14	San José, Cantón Santa Ana, Distrito Santa Ana de la Iglesia Católica quinientos metros al Norte,
15	con los Siguietes Linderos: Al Norte: Carlos Salas Salas, al Sur Calle Publica, al Este: Rolando
16	Gutiérrez Bolaños, Roberto Mata Medina y al Oeste: Calle Publica, Ubicada en zona Catastrada
17	y con plano inscrito en la Oficina de Catastro Nacional bajo el plano SJ- DOS UNO OCHO
18	CINCO SEIS CUATRO CERO DOS CERO DOS CERO. SEGUNDO: COMPRA VENTA: Siguen
19	manifestando el comprador Mauricio Monge Salas, que en este acto vende a la segunda María
20	Madrigal Álvarez, quien acepta la venta de la finca antes descrita, libre de anotaciones y
21	soportando el gravamen hipotecario en Primer Grado, inscrito bajo tomo: Dos cero dos cero,
22	Asiento dos cero uno cuatro tres, Consecutivo Cero uno, Secuencia: cero cero uno, al día en el
23	pago de impuestos municipales, la presente venta se realiza por la suma de: DOSCIENTOS
24	OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL COLONES. La
25	suscrita notaria hace ver que la venta se ha realizado con base en la información que, a este día
26	consta en el Registro Inmobiliario y Según el Plano Catastrado ya antes citado. TERCERO:
27	DECLARACION JURADA: Asi mismo la compareciente, Maria Madrigal Álvarez
28	debidamente apercibida por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislacion
29	Penal Costarricense por el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que
30	pueden derrivarse de este acto, bajo juramento. DECLARA: A) Que en este acto ha



PROTOCOLO

1	pagado al compareciente Mauricio Monge Salas el monto de DOSCIENTOS
2	CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL COLONES
3	los cuales han sido cancelados mediante transferencia bancaria, al Banco de Costa Rica
4	número veintiuno veintidós dos treinta y uno cincuenta y tres treinta y uno veintiuno, del
5	Banco de Costa Rica la cual se encuentra a su Nombre; dicha suma corresponde a la
6	diferencia del monto de la venta original correspondiente a la aceptación de la Hipoteca
7	que realizó la compradora Así mismo se ha transferido la suma de, VEINTICINCO
8	MILLONES de colones con el número de depósito dieciséis veintidós dieciocho cero
9	uno , el depósito es realizado con fecha, seis de febrero del dos mil veinte cinco, a la
10	cuenta bancaria del Banco de America Central Sociedad Anónima, correspondiente a
11	la Cancelación de hipoteca. B) Que por otra parte ha cancelado a la Notaria lo
12	correspondiente a honorarios y timbres de inscripción la suma de tres millones ochenta
13	y tres mil colones con ochenta céntimos y la suma de seis millones setecientos diez mil
14	quinientos veinte con cincuenta céntimos C) Ambas sumas, corresponden la primera
15	de tres millones ochenta y tres mil colones con ochenta centimos colones por concepto
16	de Honorarios, y Seis millones setecientos diez mil quinientos veinte con cincuenta
17	centimos, por concepto de timbres y derechos de traspaso, Ambas sumas fueron
18	cancelados en efectivo, los honorarios bajo la factura timbrada , número cero cero diez
19	triple cero diez diez triple cero Doble cero – diez cincuenta y nueve . y los timbres bajo
20	recibo de dinero número trece veinte seis diez cero seis. Que todas las sumas aquí
21	canceladas provienen de su Trabajo como Ingeniera Agrónoma y Granja Avícola,
22	productora de huevos, de su propiedad desde hace diez años. D) Que realiza la presente
23	declaración en cumplimiento de lo establecido en el Artículo quince ter de la Ley número
24	siete mil setecientos ochenta y seis Ley de Estupefacientes, sustancias Psicotropicas,
25	drogas de uso no autorizada, actividades conexas, legitimación de capitales y
26	financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. LA SUSCRITA
27	NOTARIA: A) Advirtió a la declarante sobre la trascendencia jurídica de sus
28	declaraciones las cuales entendió y acepto de conformidad. B) Que deja constancia en
29	su Archivo de referencia de toda la documentación relacionada con el origen de los
30	recursos y la forma de pago de la presente transacción y C) Que ha identificado

1 plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada Ley. **ES TODO.**

2 Expido un primer testimonio, leída, esta escritura a los otorgantes la aprueban y juntos

3 firmamos en la ciudad de San José, Santa Ana, al ser las quince horas del seis de febrero

4 del dos mil veinticinco. ----- ILEGIBLE-----ILEGIBLE ----- SOLANLLE

5 ERCILIA BRENES AGUILAR. -----

6 -----*Mauricio Monge Salas* *María Madrigal Álvarez* Licda.

7 *Solanlle Ercilia Brenes Aguilar* -----

8 -----

9 **NUMERO DOS** Ante mi Solanlle Brenes Aguilar, Notaria Publica con oficina abierta en

10 Siquirres Limón, en los altos de la farmacia el cobre y de paso por San José.

11 Comparecen CARMEN CORDERO RUIZ, mayor, abogada, divorciada por segunda

12 vez , quien porta y exhibe de la cedula de identidad número: uno- seiscientos cuarenta

13 y ocho – cuatrocientos ochenta y uno, vecina de San José, barrio México del súper Sarita

14 ciento veinticinco metros al oeste, casa color verde mano izquierda en su condición de

15 apoderada Generalísima sin límite de suma, solo para la cancelación hipotecaria y

16 Prendaria del Banco de América Central Sociedad Anónima , con cedula juridica número

17 Tres-cero doce- cero cuatro ochenta y dos ochenta, domiciliado en San José , Avenida

18 Segunda , calle uno tres , avenida segunda . Personería inscrita con vista en el Registro

19 Nacional, Sección personas Jurídicas, al TOMO: dos mil dieciocho. ASIENTO: cuarenta

20 y seis sesenta y seis veinticinco. CONSECUTIVO: uno SECUENCIA: cuatro. Personería

21 de la cual la suscrita notaria da fe y la misma se encuentra vigente. **Y DICE:** Que por

22 haber recibido del deudor, el señor MAURICIO MONGE SALAS, mayor, casado en

23 primeras nupcias, ocupación comerciante, quien porta y exhibe la cedula de identidad,

24 Tres-cero cuatrocientos cuarenta y cuatro- cero cientos veintisiete vecinos de San José,

25 Santa Ana del Peri Mercados ciento veinticinco metros al norte calle sin salida ultima

26 casa color blanco con café , la suma del capital adeudado de Veinticinco millones y sus

27 respectivos intereses, **Cancela en su totalidad la obligación HIPOTECARIA**, inscrita

28 en el Registro Inmobiliario, al tomo: dos cero dos cero. Asiento: dos cero uno cuatro

29 cinco tres, Consecutivo: cero uno, Secuencia: Triple cero dos, subsecuencia: Doble cero

30 uno. De esta forma liberando del gravamen la finca inscrita en el Registro Inmobiliario



PROTOCOLO

1	Sección Inmuebles, bajo la matricula OCHO MIL OCHOCIENTOS SEIS - TRIPLE
2	CERO, propiedad que se describe de la siguiente manera: Naturaleza: Terreno con casa
3	de habitación, situada en la Provincia de San José, Cantón Santa Ana, distrito Santa
4	Ana, de la Iglesia Católica quinientos metros al norte, con una medida de mil doscientos
5	treinta y cinco metros cuadrados, con los siguientes Linderos : al Norte: Carlos Salas
6	Salas, al Sur: Calle Publica, Este: Rolando Gutiérrez Bolaños, Robert Mata Medina y al
7	Oeste: Calle Publica, ubicada en Zona Catastrada y con plano inscrito en la oficina de
8	Catastro Nacional bajo el número SJ- DOS UNO OCHO CINCO SEIS CUATRO CERO
9	DOS CERO DOS CERO. Asi mismo el compareciente Mauricio Monge Salas
10	debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislacion
11	Penal Costarricense por el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que
12	pueden derivarse de este acto, bajo juramento DECLARA: A) Que en este acto ha
13	pagado al compareciente Banco de America Central Sociedad Anónima, la suma
14	VEINTICINCO MILLONES DE COLONES, mediante transferencia bancaria número:
15	Dieciséis veinte dos dieciocho cero uno B) Que por otra parte ha cancelado a la Notaria
16	el monto de Doscientos cuatro mil trescientos setenta y cinco mil colones exactos por
17	concepto de honorarios y cinco mil quinientos veinte colones por concepto de timbres el
18	pago se realizo en efectivo, el primero bajo el número de factura timbrada número: doble
19	cero diez triple cero diez doble cero doble cero diez cincuenta y ocho y el Segundo bajo
20	recibo de dinero número: trece veintiseis diez siete C) Los monto de dinero provienen
21	de la venta de la propiedad, inscrita bajo la matricula OCHO MIL OCHOCIENTOS SEIS
22	TRIPLE CERO. D) Que realiza la presente declaracion en cumplimiento de lo
23	establecido en el Artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y
24	seis Ley de Estuperficientes, sustancias Psicotropicas, drogas de uso no autorizada,
25	actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos
26	alcances conoce y acepta. LA SUSCRITA NOTARIA: A) Advirtio al declarante sobre la
27	transcendencia juridica de sus declaraciones las cuales entendio y acepto de
28	conformidad. B) Deja constancia en su Archivo de referencia de toda la documentación
29	relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción
30	y C) Ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada

LICDA SOLANLLE BRENES AGUILAR

1-908-712



NUMERO UNO – Ante mi **SOLANLLE BRENES AGUILAR**, Notaria Publica con oficina abierta en Siquirres Limón, en los Altos de La Farmacia el cobre y de paso por Santa Ana. **Comparecen:** Los señores Mauricio Monge Salas, mayor, casado en primeras nupcias, ocupación comerciante, quien porta y exhibe la cedula de identidad, Tres-cero cuatrocientos cuarenta y cuatro- cero cientos veintisiete vecino de San José, Santa Ana del Peri Mercados ciento veinticinco metros al norte calle sin salida ultima casa color blanco con café y la Señora María Madrigal Álvarez, mayor soltera, ingeniera Agrónoma, quien porta y exhibe la cedula de identidad Uno-cero setecientos doce- cero ciento doce, vecina de Cartago de la Iglesia católica de Los Ángeles ciento veinticinco metros al sur casa color celeste con gris a mano derecha. **Y DICEN: PRIMERO:** Que en este acto el primero, siendo el dueño legítimo de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, bajo la matricula OCHO MIL OCHOCIENTOS SEIS - TRIPLE CERO, propiedad que se describe de esta manera: Naturaleza: Terreno con casa de habitación, La cual tiene una medida de mil doscientos treinta y cinco metros cuadrados situada en la Provincia de San José, Cantón Santa Ana, distrito Santa Ana, de la Iglesia Católica quinientos metros al norte, con los siguientes Linderos : al Norte: Carlos Salas Salas, al Sur: Calle Publica, Este: Rolando Gutiérrez Bolaños, Robert Mata Medina y al Oeste: Calle Publica, ubicada en Zona Catastrada y con plano

inscrito en la oficina de Catastro Nacional bajo el Plano SJ- **DOS UNO OCHO CINCO SEIS CUATRO CERO DOS CERO DOS. SEGUNDO: COMPRA**

VENTA: Siguen manifestando el compareciente Mauricio Monge Salas, que en este acto le vende a la segunda, María Madrigal Álvarez, quien acepta la venta la finca antes descrita, libre de anotaciones y soportando el gravamen hipotecario en primer grado, inscrito al tomo: Dos cero dos cero , Asiento: dos cero uno cuatro tres, consecutivo: cero uno, secuencia : cero cero uno, y al día en el pago de impuestos municipales, la presente venta se realiza por la suma de: DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y

TRES MIL COLONES. La suscrita notaria hace ver que la venta se ha realizado con base en la información que, a este día consta en el Registro Inmobiliario y según el Plano Catastrado ya antes citado. **TERCERO: DECLARACION JURADA:**

Así mismo la compareciente, María Madrigal Álvarez debidamente apercibida por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación Penal Costarricense por el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo juramento. **DECLARA: A)** Que en este acto ha pagado al compareciente Mauricio Monge Salas el monto de DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL COLONES los cuales han sido cancelados mediante transferencia bancaria, Al Banco de Costa Rica número : veinte uno veintidós dos treinta y uno cincuenta y tres treinta y uno veintiuno veintiuno, del Banco de Costa Rica la cual se encuentra a su Nombre; dicha suma corresponde a la diferencia del monto de la venta original correspondiente a la aceptación de la Hipoteca que realizó la compradora, Así mismo se ha transferido la suma de, VEINTICINCO MILLONES

DE COLONE con el número de depósito dieciséis veintidós dieciocho cero uno, el depósito es realizado con fecha, seis de febrero del dos mil veinticinco, a la cuenta bancaria del Banco de América de Central Sociedad Anónima, correspondiente a la Cancelación de hipoteca. **B)** Que por otra parte ha cancelado a la Notaria lo correspondiente a honorarios y timbres de inscripción la suma de tres millones ochenta y tres mil colones con ochenta centimos y la suma de seis millones setecientos diez mil quinientos veinte con cincuenta centimos **C)** Ambas sumas, corresponden la primera de tres millones ochenta y tres mil colones con ochenta céntimos colones por concepto de Honorarios, y Seis millones setecientos diez mil quinientos veinte colones con cincuenta céntimos, por concepto de timbres y derechos de traspaso. Ambas sumas fueron canceladas en efectivo, los honorarios bajo la factura timbrada, número cero cero diez triples cero diez diez triples cero Doble cero – diez cincuenta y nueve. Y los timbres bajo recibo de dinero número trece veinte seis diez cero seis. Que todas las sumas aquí canceladas provienen de su Trabajo como Ingeniera Agrónoma y Granja Avícola, productora de huevos, de su propiedad desde hace diez años. **D)** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el Artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis Ley de Estupefacientes, sustancias Psicotropicas, drogas de uso no autorizada, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. **LA SUSCRITA NOTARIA A)** Advirtió a la declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió y aceptó de conformidad. **B)** Que deja constancia en su Archivo de referencia de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y **C)**

Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada Ley. **ES TODO**. Expido un primer testimonio, leída, esta escritura a los otorgantes la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, Santa Ana, al ser las quince horas del seis de febrero del dos mil veinticinco. -----ILEGIBLE ----- ILEGIBLE----- SOLANLLE ERCILIA BRENES AGUILAR. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número uno, visible al folio uno vuelto y termina en el folio dos frente del tomo uno del protocolo de la suscrita Notaria. Confrontado con su original resultado conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz

Licda. *Solanlle Ercilia Brenes Aguilar*

597971110	₡ 6.710.520,50	BIENES INMUEBLES	DACION PAGO FINCA, DERECH,LOTE	
Detalle del entero				
Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	₡ 1.421.915,00	₡ 85.314,90	₡ 1.336.600,10
004	TIMBRE AGRARIO	₡ 426.574,50	₡ 0,00	₡ 426.574,50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	₡ 20,00	₡ 1,20	₡ 18,80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	₡ 27.500,00	₡ 1.650,00	₡ 25.850,00
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	₡ 4.265.745,00	₡ 0,00	₡ 4.265.745,00
934	MUNICIPALIDAD SANTA ANA	₡ 568.766,00	₡34.125,96	₡ 534.640,04
Total		₡ 6.710.520,50	₡ 121.092,06	₡ 6.589.428,40

La suscrita Notaria SOLANLLE BRENES AGUILAR, con carnet 34853, da fe de que los timbres de ley, fueron cancelados desde la web del Banco de Costa Rica, vía internet, bajo el entero número 584585691, con fecha seis de febrero de dos mil veinticinco.

**SOLANLLE
ERCILIA
BRENES
AGUILAR
(FIRMA)**

Firmado
digitalmente por
SOLANLLE ERCILIA
BRENES AGUILAR
(FIRMA)
Fecha: 2025.02.18
17:09:44 -06'00'

LICDA SOLANLLE BRENES AGUILAR

1-908-712



NUMERO DOS- Ante mi Solanlle Brenes Aguilar, Notaria Publica con oficina abierta en Siquirres Limón, en los altos de la farmacia el cobre y de paso por San José. Comparecen CARMEN CORDERO RUIZ, mayor, abogada, divorciada por segunda vez, quien porta y exhibe de la cedula de identidad número: uno- seiscientos cuarenta y ocho – cuatrocientos ochenta y uno, vecina de San José, barrio México del súper Sarita ciento veinticinco metros al oeste, casa color verde mano izquierda en su condición de apoderada Generalísima sin límite de suma, solo para la cancelación hipotecaria y Prendaria del Banco de América Central Sociedad Anónima, con cedula juridica número Tres-cero doce- cero cuatro ochenta y dos ochenta, domiciliado en San José , Avenida Segunda , calle uno tres , avenida segunda . Personería inscrita con vista en el Registro Público, Sección de personas, al TOMO: dos mil dieciocho. ASIENTO: cuarenta y seis sesenta y seis veinticinco. CONSECUTIVO: uno SECUENCIA: cuatro. Personería de la cual la suscrita notaria da fe y la misma se encuentra vigente. **Y DICE:** Que, por haber recibido del deudor, el señor MAURICIO MONGE SALAS, mayor, casado en primeras nupcias, ocupación comerciante, quien porta y exhibe la cedula de identidad, Tres-cero cuatrocientos cuarenta y cuatro- cero cientos veintisiete vecinos de San José, Santa Ana del Peri Mercados ciento veinticinco metros al norte calle sin salida ultima casa

color blanco con café, la suma del capital adeudado de Veinticinco millones y sus respectivos intereses, **Cancela en su totalidad la obligación HIPOTECARIA**, inscrita en el Registro Inmobiliario, al tomo: veinte veinte. Asiento: veinte catorce cincuenta y tres, Consecutivo: cero uno, Secuencia: Triple cero dos, subsecuencia: Doble cero uno. De esta forma liberando del gravamen la finca inscrita en el Registro Inmobiliario Sección Inmuebles, bajo la matricula OCHO MIL OCHOCIENTOS SEIS - TRIPLE CERO, propiedad que se describe de la siguiente manera: Naturaleza: Terreno con casa de habitación situada en la Provincia de San José, Cantón Santa Ana, distrito Santa Ana, de la Iglesia Católica quinientos metros al norte, con una medida de mil doscientos treinta metros cuadrados, con los siguientes Linderos : al Norte: Carlos Salas Salas, al Sur: Calle Publica, Este: Rolando Gutiérrez Bolaños, Robert Mata Medina y al Oeste: Calle Publica, ubicada en Zona Catastrada y con plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional bajo el número SJ- DOS UNO OCHO CINCO SEIS CUATRO CERO DOS CERO DOS. Asimismo el compareciente Mauricio Monge Salas debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las Penas que establece la legislación Penal Costarricense por el delito de Perjurio y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo juramento, **DECLARA:** A) Que en este acto ha pagado al compareciente Banco de las Américas Sociedad Anónima la suma VEINTICINCO MILLONES DE COLONES, mediante transferencia bancaria número: Dieciséis veinte dos dieciocho cero uno **B)** Que por otra parte ha cancelado a la Notaria el monto de Doscientos cuatro mil trescientos setenta y cinco mil colones exactos por concepto de honorarios y cinco mil quinientos veinte colones por concepto de timbres el pago se realizó en efectivo, el primero bajo el número de factura timbrada número: doble cero diez triple cero diez diez doble cero doble cero diez cincuenta y ocho y el Segundo bajo recibo de dinero número: trece veintiseis diez siete. siete **C)** Los montos de dinero provienen de la venta de la propiedad, inscrita bajo la

matricula OCHO MIL OCHOCIENTOS SEIS - TRIPLE CERO. **D)** Que

realiza la presente declaracion en cumplimiento de lo establecido en el Articulo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis Ley de Estuperficientes, sustancias Psicotropicas, drogas de uso no autorizada, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. **LA SUSCRITA NOTARIA:** **A)** Advirtio al declarante sobre la trascendencia juridica de sus declaraciones las cuales entendio y acepto de conformidad. **B)** Deja constancia en su Archivo de referencia de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y **C)** Ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada Ley. Honrada la obligación Hipotecaria que pesaba sobre la propiedad antes descrita, con esta entidad financiera, así la responsabilidad del Señor Mauricio Monge Salas, Expido un primer testimonio. **ES TODO:** Leo lo escrito al compareciente, lo aprueba y al encontrarse conforme, firmamos en San José a las once horas con treinta minutos del día siete de febrero del año dos mil veinticinco. -----ILEGIBLE-----Solanne Brenes Aguilar. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número dos, visible al folio cuatro vueltos y termina en el folio seis vueltos del tomo del protocolo de la suscrita Notaria. Confrontado con su original resulto conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto del otorgamiento de la matriz.

Lcda. Solanne Ercilia Brenes Aguilar

697971118

₡5.520 ,50

BIENES INMUEBLES

DACION PAGO FINCA,DERECH,L

Detalle del entero

Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	₡ 20,00	₡ 1,20	₡ 18,80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	₡ 5.500,00	₡ 330,00	₡ 5.170,00
	Total	₡ 5.520,00	₡ 331,20	₡ 5.188,80

La suscrita Notaria SOLANLLE BRENES AGUILAR, con carnet 34853, da fe de que los timbres de ley, fueron cancelados desde la web del Banco de Costa Rica, vía internet, bajo el entero número 584585688, con fecha seis de febrero de dos mil veinticinco

**SOLANLLE
ERCILIA BRENES
AGUILAR
(FIRMA)**

Firmado digitalmente
por SOLANLLE
ERCILIA BRENES
AGUILAR (FIRMA)
Fecha: 2025.02.18
17:10:24 -06'00'

ARCHIVO REFEFENCIA DE LA COMPRA Y VENTA

Índice de Instrumentos Públicos

Licda. SOLANLLE BRENES AGUILAR

Cédula de Identidad número 109080712

Carné 34853

PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO 2025

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
UNO	1 V	2 V	UNO	15HORAS	6 DE FEBRERO 2025	Compra Venta de inmueble con aceptacion de hipoteca Y declaracion Jurada	María Madrigal Álvarez y Mauricio Monge Salas	NO
UNO	2 V	3 F	DOS	11 HORAS	7 DE FEBRERO 2025	Cancelación de hipoteca y declaracion jurada	Mauricio Monge Salas y Banco de las Américas S.A.	NO
			Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea

**SOLANLLE ERCILIA
BRENES AGUILAR
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por
SOLANLLE ERCILIA BRENES
AGUILAR (FIRMA)
Fecha: 2025.02.18 17:33:06 -06'00'

**Licda. Solanlle Brenes Aguilar
Abogada y Notaria
Carne 34853**

REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

304420127



Nombre: MAURICIO
1º Apellido: MONGE
2º Apellido: SALAS
C.C.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

107120112



Nombre: MARIA
1º Apellido: MADRIGAL
2º Apellido: ALVAREZ
C.C.

Número de Cédula: 304420127
Fecha de Nacimiento: 08 04 2021
Domicilio Electoral: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Lugar de Nac.: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Venimiento: 08 04 2021 SEXO: M



5920698

Número de Cédula: 107120112
Fecha de Nacimiento: 08 04 2021
Domicilio Electoral: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Lugar de Nac.: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Venimiento: 08 04 2021 SEXO: M



5920698

REGISTRO INMOBILIARIO
NACIONAL

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:
1-2185640-2020

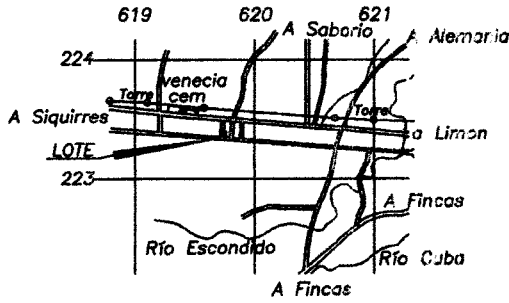
Fecha: 04/03/2020 11:07:51
Registrador: JOSE ALONSO RETANA ZAMORA
0742B56F157351C21248EFD147C39D9A

Catastro Nacional
2020-5866-C
02/03/2020 13:59:36
Reingreso

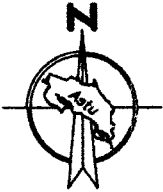
cfia

Contrato 876707
Fecha 25/02/2020
Visado CFIA

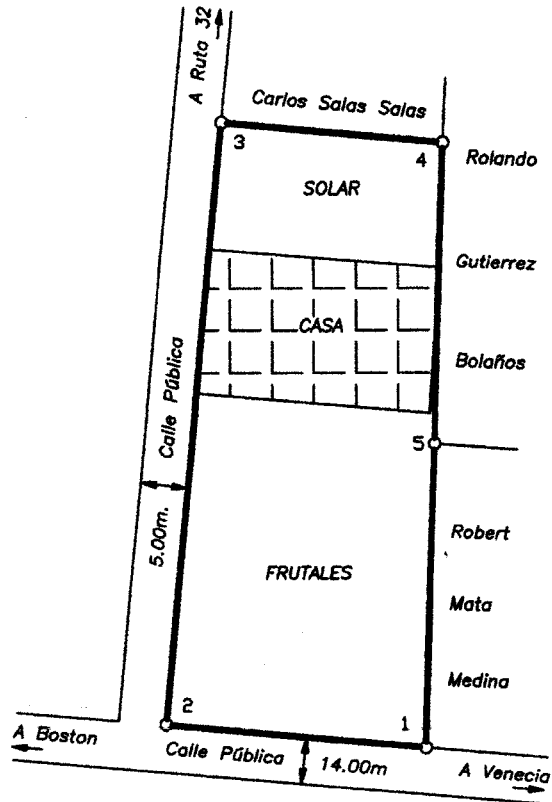
Entero N°353876178
Fecha 17/01/2020



UBICACION
HOJA MOIN
ESCALA 1:50.000



LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	275° 06'	21.60m.
2-3	5° 19'	49.97m.
3-4	95° 06'	18.47m.
4-5	181° 44'	24.83m.
5-1	181° 44'	25.23m.



NOTAS:

- Todas las distancias estan en metros
- Levantamiento polar, poligonal abierta
- Error estimado: Lineal 0.01m. Angular 00° 01'
- Linderos existentes
- Distancia frente a calle pública del punto 1 al 2 es de 21.60 metros y del 2 al 3 de 49.97 metros.
- Este plano servirá únicamente para titular el inmueble. Una vez titulado el inmueble, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.
- El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil

MAURICIO MONGE SALAS CEDULA 304420127	AREA 1235 m	SITUADO DISTRITO La Uruca CANTON Santa Ana PROVINCIA San José	INFORMACION DE REGISTRO ES PARTE DE FOLIO REAL 1-008806-000
PROTOCOLO TOMO 17818	FOLIO 132	ESCALA 1/500	ARCHIVO SanM.dwg
		FECHA ABRIL 2020	



Registro Nacional
República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



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

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 008806---000**

PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: 008806 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 4-LA URUCA CANTON – 9 SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CARLOS SALAS SALAS

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : ROLANDO GUTIERREZ BOLAÑOS , ROBERT MATA MEDINA

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-2185640-2020

IDENTIFICADOR PREDIAL: 1004090008806__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00120048	000	FOLIO REAL
1-00122806	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 284.383.000,00 COLONES

PROPIETARIO:

MAURICIO MONGE SALAS

CEDULA IDENTIDAD 3-0442-0127

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025.-0003411-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-FEB-2025

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

PROHIBICIONES ARTICULO 16 LEY 7599
CITAS: 460-13561-01-0019-001
AFECTA A FINCA: 7-00122809 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2024-201453-01-0002-001
INICIA EL: .05-DIC-2024
FINALIZA EL: 05-DIC-2034
AFECTA A FINCA: 1-008806 -000
MONTO: VEINTICINCO MILLONES DE COLONES
INTERESES: 2%MENSUAL
INICIA: 05 DE DICIEMBRE DE 2024
VENCE: 05 DE DICIEMBRE DE 2034
FORMA DE PAGO: DE UN SOLO PAGO EL 05 DE DICIEMBRE DEL 2034
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO BAC CREDOMATIC DE COSTA RICA
CEDULA JURÍDICA: 3-012-048280

DEUDOR

MAURICIO MONGE SALAS
CEDULA JURIDICA 3-0442-0127
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 06-02-2025 a las 08:00 horas

Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Número Nas:	5172878
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

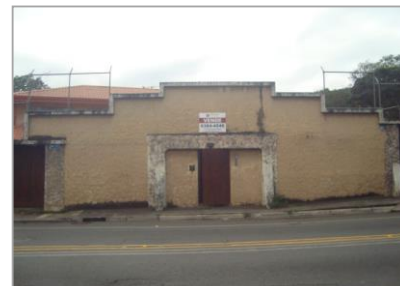
6	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	1090400880600
---------	---------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	9° Santa Ana
Distrito	4° Uruca
Señas:	175 m Oeste del Colegio de Santa Ana, contiguo al puente sobre la quebrada Azul.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Doscientos Ochenta Y Cuatro Millones Trescientos Ochenta Y Tres Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	284.383.000,00
Valor de terreno:	₡	115.570.000,00
Valor construcción:	₡	168.813.000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	Róger Salazar Haug	
	Firma	Perito Externo

6 Observaciones generales

- El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
- La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
- La forma del terreno es irregular.
- No cuenta con cunetas o cordón y caño.
- En la zona no hay alcantarillado sanitario.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.

1 Observaciones importantes

- La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.

1 Observaciones técnicas (exclusivamente para el perito e Ingeniería y Valuación).

- En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.

Advertencias por parte de Ingeniería y Valuación:

1) La presente hoja resumen se basa en datos incluidos por el perito en las siguientes páginas del informe de avalúo. Las observaciones se clasifican de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, en 3 categorías:

a) Observaciones generales: Son de carácter informativo y están definidas a partir del tipo de informe y la caracterización de la zona y construcciones (si las hubiera).

b) Observaciones importantes: Corresponden a parámetros que son considerados fundamentales para el análisis del bien inmueble. Deben estar justificadas y complementadas mediante comentarios u observaciones en la siguiente página del informe, donde el perito indique cómo las ha tomado en consideración. Si no están debidamente justificadas, el perito deberá actualizar el informe.

c) Observaciones técnicas: Son exclusivas para consideración del perito durante la elaboración del informe y análisis de la oficina de Ingeniería y Valuación en caso de que sea requerida una revisión del valor.

2) Esta hoja resumen es solamente una herramienta más para el análisis de la información contenida en las siguientes páginas del informe de avalúo

3) Si se registrara alguna "Alerta restrictiva", el informe queda sin efecto para el Banco y pierde validez para cualquier trámite.

OBSERVACIONES

DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. Vivienda en estado regular.

Hay deterioro en la pintura en general. Hay algunos daños en los aleros y partes del cielo.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

No hay

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		Cod. 0659 V-2023.2							
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	\$510,05							
	# Nas / # Orden:	5172878	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo: Vivienda						
			Enfoque:	Costo							
			Fecha avalúo de referencia:	12/10/2024	Valor en avalúo de referencia: \$265.966.374,00						
VALUADOR	Valuador:	Róger Salazar Haug	Teléfono:	8712-8149 / 2240-7926							
	Empresa:	Roger Salazar Haug	Correo electrónico:	rshaug55@gmail.com							
FINCA	País: Costa Rica		Provincia:	1 San José	Cantón:	9 Santa Ana	Distrito:	4 Uruca			
	Señas: 175 m Oeste del Colegio de Santa Ana, contiguo al puente sobre la quebrada Azul.										
	Latitud (CRTM 05)		1 098 395 N	Longitud (CRTM 05)		478 720 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.93349, -84.19407)				
	Tipo de inmueble:		Otro								
	Hay fincas asociadas?		No								
	N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle	
	1.	8806	000			1235 metros	SJ 2185640-2020	1235	MAURICIO MONGE SALAS	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	8806	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Vivienda (s)	E	Río, quebrada o arroyo	O	Servidumbre
	Tiene gravámenes o anotaciones?		No								
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Bien adjudicado					
Ocupación predominante:		Otro		Comentarios:		Cuidador de propiedad					
Uso actual:		Residencial		Comentarios:							
El mayor y mejor uso es:		Tal y como está									
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:		Urbana								
	Tendencia de la zona:		Estable								
	Grado de consolidación:		>75%								
	Uniformidad de antigüedad:		Similar								
	Tamaño:		Similar								
	Condición:		Similar								
	Cambio de uso de suelo:		Poco probable								
	Ocupación:		N/A								
	Observaciones:		tendencias de valor, influencias, adversas aparentes (por ejemplo, vías de ferrocarril, propiedades descuidadas, arterias de tráfico importantes, instalaciones hidroeléctricas, mejoras privadas, sitios comerciales / industriales, etc.), etc.								
	Calificación del entorno:		Clase media-alta								
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:		Esquinero								
	Frente:		34,88 m								
	Área valorada:		1235 m ²								
	Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro								
	Topografía predominante:		Plana Nivel: A nivel de calle								
	Forma:		Irregular								
	Forma 2:		Trapezoidal								
	Pendiente:		Plana								
	Proximidad a cima de talud*:		No aplica								
	Proximidad a pie de talud*:		No aplica								
Cuerpo de agua cercano*:		Quebrada Distancia: 10 m									
Riesgos aparentes:		<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro									
* Condición más crítica											
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:		<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:								
	Uso de suelo:		Residencial								
	Uso actual coincide con el de la zona?:		Sí								
	Vista panorámica:		No								
	Punto de amarre:		Medida en sitio congruente con plano de catastro								
	Otras:		<input checked="" type="checkbox"/> Cordon y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público								
	Alcantarillado:		<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento								
	Disponibilidad de agua potable*:		Sí hay disponible								
	Servicio eléctrico*:		Si hay								
	Comunicaciones:		<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica								
Servidumbres:		<input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)									
Calle al frente:		Asfalto									
* Ver Observaciones		Como acceso habilitado a la finca. La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.									
RESUMEN	Valor total estimado:	\$284.383.000,00 (Doscientos Ochenta Y Cuatro Millones Trescientos Ochenta Y Tres Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)									
	•Liquidez:	Mediana		Si hay compradores y existe un mercado activo, sin embargo no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se realizará en el corto plazo.							
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:		12 de octubre de 2024				Otras inspecciones:				
	<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) <input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input type="checkbox"/> Anexo 1.		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Construcciones		<input type="checkbox"/> Anexo 3.				

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	821,60	130 000,00			1,00	130 000,00	106 808 000,00
2	Retiro quebrada	269,60	130 000,00	0,25	Zona de protección	0,25	32 500,00	8 762 000,00
3								
4								
Área Total (m ²)		1 091,20				Total valor de terreno (c)*		115.570.000,00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.

Valoración de construcciones via costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración?	No
Referencias de valores para seguro	VRN Total (c) €279.520.000,00 VRE Total (c) €168.813.000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones								€279.520.000,00						41,0		€168.813.000,00	€168.813.000,00			
1. Construcciones								€248.920.000,00									€151.302.000,00	€151.302.000,00		
1.1.	Vivienda	2004	20	70	m²	359,0	€550.000,0	€197.450.000,00	Regular	0,75	0,816	0,612		43	€336.600,00	€120.839.000,00	€120.839.000,00		Si	
1.2.	Terrazas y cochera	2003	21	70	m²	75,0	€250.000,0	€18.750.000,00	Regular	0,75	0,805	0,604		42	€151.000,00	€11.325.000,00	€11.325.000,00			
1.3.	Cochera al frente	2003	21	70	m²	78,0	€200.000,0	€15.600.000,00	Regular	0,70	0,805	0,564		39	€112.800,00	€8.798.000,00	€8.798.000,00			
1.4.	Balcón	2003	21	70	m²	28,0	€280.000,0	€7.840.000,00	Regular	0,75	0,805	0,604		42	€169.120,00	€4.735.000,00	€4.735.000,00			
1.5.	Dormitorio de servicio, cuarto de máquinas y baño	2003	21	70	m²	29,0	€320.000,0	€9.280.000,00	Regular	0,75	0,805	0,604		42	€193.280,00	€5.605.000,00	€5.605.000,00			
2. Tapias y piscina								€30.600.000,00								€17.511.000,00	€17.511.000,00	No aplica	No aplica	
2.1.	Piscina	2004	20	45	m²	16,0	€175.000,0	€2.800.000,00	Regular	0,70	0,679	0,475		21	€83.125,00	€1.330.000,00	€1.330.000,00			
2.2.	Tapias	2004	20	60	m²	340,0	€55.000,0	€18.700.000,00	Bueno	0,80	0,778	0,622		37	€34.210,00	€11.631.000,00	€11.631.000,00			
2.3.	Malla ciclón	2004	20	40	m²	130,0	€30.000,0	€3.900.000,00	Bueno	0,80	0,625	0,500		20	€15.000,00	€1.950.000,00	€1.950.000,00			
2.4.	Plancha concreto (parqueo sin techo)	2004	20	40	m²	65,0	€80.000,0	€5.200.000,00	Bueno	0,80	0,625	0,500		20	€40.000,00	€2.600.000,00	€2.600.000,00			

** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.
► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.
♦ Vida útil remanente ponderada.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda. Alcance No 187, Gaceta No 178, 28 setiembre del 2023. VC 04

DEFINICIONES	Estado	F _e	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno	0,80	Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo	0,40	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	Muy malo	0,20	Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
Demolición	0,00	Total estado de deterioro.	

■ Las obras en estado malo o inferior no son contempladas dentro de la valoración.

VU Rem:	Vida útil remanente.
VRN:	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación ni obsolescencia funcional o económica.
VNR:	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional o económica, en caso de que apliquen.
VRE:	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional o económica.
F_i:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
F_e:	Factor de depreciación por estado de conservación.
F_d:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Frente de la propiedad



Calle de acceso al frente



Cochera al frente techada



Cochera al costado Oeste y terraza



Terraza al costado Este



Terraza al fondo



Entrada a la vivienda



Sala



Comedor



Cocina



Zona de pilas



Sala TV



Medio baño



Dormitorio



Baño



Dormitorio de visitas



Baño del dormitorio de visitas



Sala en segunda planta



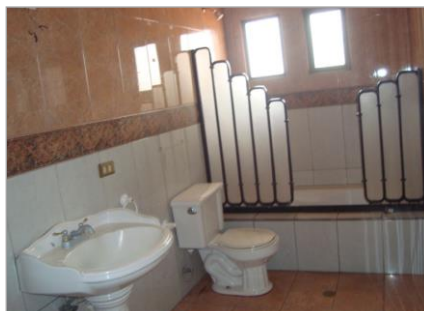
Dormitorio



Baño



Dormitorio



Baño



Dormitorio



Baño



Balcón



Tanque de agua caliente



Dormitorio de servicio y
cuarto de maquinas



Dormitorio de servicio



Baño en dormitorio de
servicio



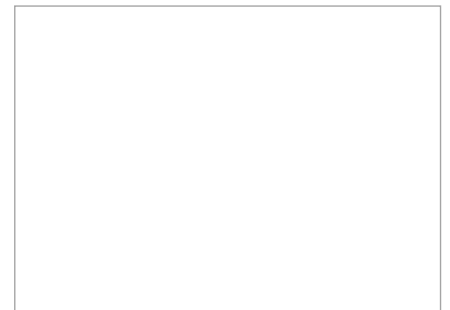
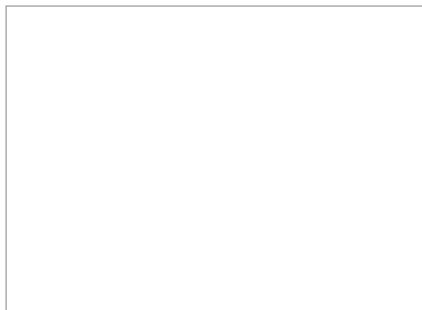
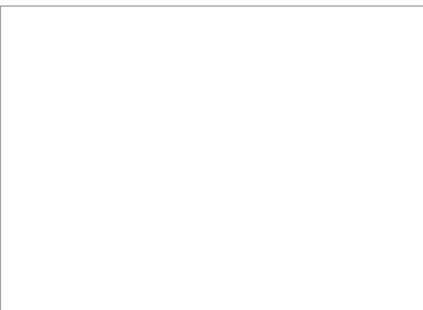
Baño en zona de piscina

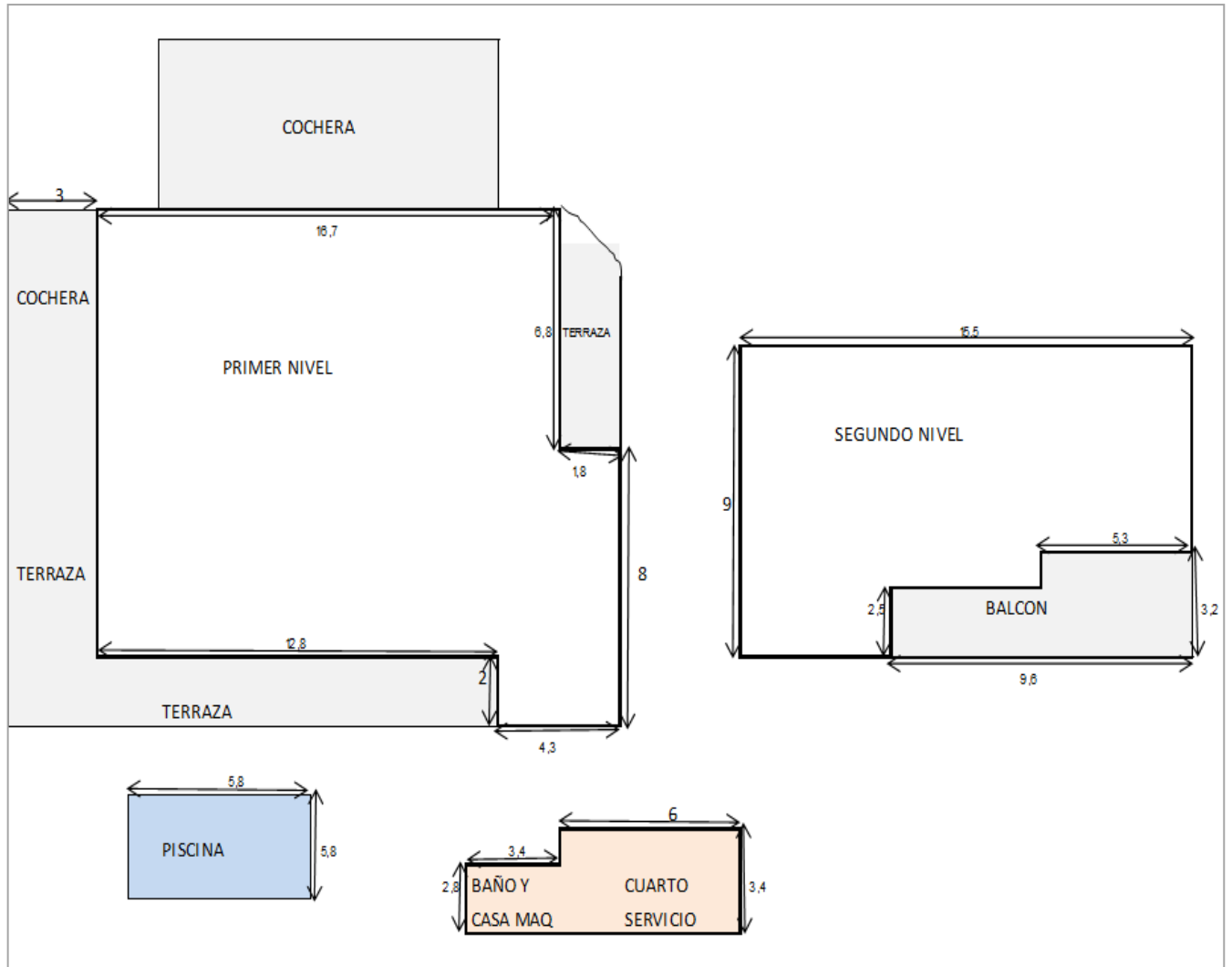


Piscina



Caja de interruptores







CONSTRUCCIONES

[Volver al Portal del Contribuyente](#) 

Consulta de Situación Tributaria

Es una consulta de acceso público mediante la cual se podrá verificar la situación tributaria de los sujetos pasivos ante la Dirección General de Tributación... "haz clic para leer más"...

Tipo de identificación:  

Fecha y hora de consulta: 10/02/2025 12:54:19

Información			
Identificación:	0107120112	Estado Tributario:	Inscrito 
Nombre y/o Razón Social:	MARIA MADRIGAL ALVAREZ	Domicilio Fiscal:	REGISTRADO
Nombre Comercial:	---	Es Moroso:	NO
Administración:	Limón	Es Omiso:	NO
Sistema:	ATV	Fecha de Inscripción:	13/01/2006
Tiene información IPJ:	NO	Fecha de Desinscripción:	---
		Fecha de Actualización:	19/09/2024

Actividades Económicas

Nombre Actividad	Código Actividad	Estado	Fecha Inicio	Fecha Fin
PRODUCCIÓN DE HUEVOS DE GALLINA INCLUIDOS EN LA CANASTA BASICA	741101	A	13/01/2006	
SERVICIOS DE INGENIERÍA AGRÓNOMA	930202	A	13/01/2006	

Avicola GAP S.A
Grupo GAP
3101539729

FACTURA ELECTRONICA
00100012010000249049

2km al este, de la entrada a San Ramón, sobre la
carretera Bernardo Soto.

24590300

Información del Cliente
MARIA MADRIGAL ALVAREZ
107120112

mariamadrigalalvarez@gmail.com
DE LA ESCUELA DE NUEVO SANTO DOMINGO 200 MTRS AL OESTE

Fecha Emision 9/1/2025 01:06:41
Condicion Venta CREDITO
Plazo 14 dias
Moneda CRC
Tipo Cambio 1.00
Factura Interna 10249049
Referencia

Codigo	Detalle	CABYS	Cantidad	Precio	Total	Descuento
HAR0048	TRIO PONEDORA FASE 1 PREMIUM HARINA 46KG	2331903000100	100.00	¢13,319.44	¢1,344,597.47	¢66,597.20 G
PEL0067	TRIO POLLITA PREINICIO CROMBO PELET 46KG	2331903000100	14.00	¢16,521.26	¢233,494.97	¢11,564.88 G
HAR0238	TRIO PONEDORA WS HARINA 46KG	2331903000100	24.00	¢14,222.34	¢344,578.85	¢17,066.81 G
PEL0024	TRIO CERDO ENGORDE PELET 46KG	2331905019900	1.00	¢13,420.00	¢13,554.20	¢0.00 G
FLE0001	FLETE POR QUINTAL	6511900000100	139.00	¢700.00	¢98,273.00	¢0.00 G

Clave Numerica 50608012500310153972900100012010000249049108012025

Total Gravado ¢2,015,297.80
Total Exento ¢0.00
Total Venta ¢2,015,297.80
Total Descuento ¢95,228.89
Total Venta Neta ¢1,920,068.91
Total Impuesto ¢19,200.69
Total Comprobante ¢1,939,269.60

UN MILLÓN NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE Y 60/ 100 COLONES

"Autorizada mediante resolución N DGT-R-033-2019 del 20/06/2019"

Esta Factura se considera cancelada con el sello y firma de la empresa y cobrado contra su respectivo recibo. No se aceptan devoluciones ni reclamos después de 30 días de entregado del producto. Para hacer efectiva la devolución debe presentar la copia de la factura, siguiendo la política de Grupo GAP.

Avícola GAP S.A
Grupo GAP
3101539729

FACTURA ELECTRONICA
00100012010000255518

2km al este, de la entrada a San Ramón, sobre la
carretera Bernardo Soto.

24590300

Información del Cliente
MARIA MADRIGAL ALVAREZ
107120112
mariamadrigalalvarez@gmail.com
DE LA ESCUELA DE NUEVO SANTO DOMINGO 200 MTRS AL OESTE

Fecha Emision 6/2/2025 01:16:01
Condicion Venta CREDITO
Plazo 14 dias
Moneda CRC
Tipo Cambio 1.00
Factura Interna 10255518
Referencia

Codigo	Detalle	CABYS	Cantidad	Precio	Total	Descuento
HAR0048	TRIO PONEDORA FASE 1 PREMIUM HARINA 46KG	2331903000100	90.00	¢13,319.44	¢1,210,137.72	¢59,937.48 G
PEL0067	TRIO POLLITA PREINICIO CROMBO PELET 46KG	2331903000100	30.00	¢16,521.26	¢500,346.36	¢24,781.89 G
HAR0238	TRIO PONEDORA WS HARINA 46KG	2331903000100	30.00	¢14,222.34	¢430,723.57	¢21,333.51 G
FLE0001	FLETE POR QUINTAL	6511900000100	150.00	¢700.00	¢106,050.00	¢0.00 G

Clave Numerica 50605022500310153972900100012010000255518105022025

Total Gravado ¢2,226,057.60
Total Exento ¢0.00
Total Venta ¢2,226,057.60
Total Descuento ¢106,052.88
Total Venta Neta ¢2,120,004.72
Total Impuesto ¢21,200.05
Total Comprobante ¢2,141,204.77

DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUATRO Y 77 / 100 COLONES

"Autorizada mediante resolucion N DGT-R-033-2019 del 20/06/2019"

Esta Factura se considera cancelada con el sello y firma de la empresa y cobrado contra su respectivo recibo. No se aceptan devoluciones ni reclamos después de 30 días de entregado del producto. Para hacer efectiva la devolución debe presentar la copia de la factura, siguiendo la política de Grupo GAP.

Avicola GAP S.A
Grupo GAP
3101539729

FACTURA ELECTRONICA
00100012010000246466

2km al este, de la entrada a San Ramón, sobre la
carretera Bernardo Soto.

24590300

Informacion del Cliente
MARIA MADRIGAL ALVAREZ
107120112

mariamadrigalalvarez@gmail.com

DE LA ESCUELA DE NUEVO SANTO DOMINGO 200 MTRS AL OESTE

Fecha Emision 26/12/2024 18:44:58
Condicion Venta CREDITO
Plazo 14 dias
Moneda CRC
Tipo Cambio 1.00
Factura Interna 10246466
Referencia

Codigo	Detalle	CABYS	Cantidad	Precio	Total	Descuento
HAR0048	TRIO PONEDORA FASE 1 PREMIUM HARINA 46KG	2331903000100	40.00	¢13,319.44	¢537,838.99	¢26,638.88 G
PEL0067	TRIO POLLITA PREINICIO CROMBO PELET 46KG	2331903000100	26.00	¢16,521.26	¢433,633.51	¢21,477.64 G
HAR0238	TRIO PONEDORA WS HARINA 46KG	2331903000100	38.00	¢14,222.34	¢545,583.18	¢27,022.45 G
VMP0027	CALCIO BROCHO 50KG	1520003009900	3.00	¢2,500.00	¢7,575.00	¢0.00 G
VMP0025	MAIZ MOLIDO FINO 46KG	0112202010200	28.00	¢8,000.00	¢226,240.00	¢0.00 G
FLE0001	FLETE POR QUINTAL	6511900000100	135.14	¢700.00	¢95,543.98	¢0.00 G

Clave Numerica 50626122400310153972900100012010000246466126122024

Total Gravado ¢1,828,877.28
Total Exento ¢0.00
Total Venta ¢1,828,877.28
Total Descuento ¢75,138.96
Total Venta Neta ¢1,753,738.32
Total Impuesto ¢17,537.38
Total Comprobante ¢1,771,275.70

UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO Y 70 / 100 COLONES

"Autorizada mediante resolucion N DGT-R-033-2019 del 20/06/2019"

Esta Factura se considera cancelada con el sello y firma de la empresa y cobrado contra su respectivo recibo. No se aceptan devoluciones ni reclamos después de 30 días de entregado del producto. Para hacer efectiva la devolución debe presentar la copia de la factura, siguiendo la política de Grupo GAP.

En cumplimiento con los requisitos legales vigentes, Ley N° 8495, se emite el siguiente:

Certificado de Renovación de Registro Bienal

Número de CVO: 146706-01

Código del Establecimiento: 703-146706



Establecimiento: FINCA GANADERA LA DOBLE M SOCIEDAD ANÓNIMA

Tipo: Producción Primaria

Clase: Explotación Pecuaria

Subclase: Fincas de producción primaria

Ubicación

Provincia: LIMON

Cantón: SIQUIRRES

Distrito: SIQUIRRES

Dirección exacta: 200 MTS. ESTE DE LA ESCUELA NUEVO SANTO DOMINGO.

Tamaño: Subsistencia

Actividad principal: Producción de ganado vacuno de carne

Otras actividades: Producción de huevo de consumo (010305)

Responsable Principal de la Actividad: FINCA GANADERA LA DOBLE M SOCIEDAD ANÓNIMA

Cédula: 3-101-740023

Autoriza: DR. EDDY DITTEL MEZA

Firma: 

Dado en: Cantonal Siquirres, a los: 27 días del mes 1 del 2016

Próxima Renovación: 2026-02-03

Debe renovar su Registro bienalmente según Reglamento N°34859-MAG

MANTENER DISPONIBLE EN EL ESTABLECIMIENTO.



DIRECCIÓN REGIONAL HUETAR CARIBE
OFICINA CANTONAL DE SIQUIRRES

Estado de Cuenta
 Electrónica Colones
 Número de cuenta:
 200-01-017-086202-3



Cédula Jurídica: 4000051021
 Teléfono: (506)2212-2000
 Apartado: 10015-1000
 San José, Costa Rica
 Internet: www.bncr.fi.cr
 Correo: bconal@bncr.fi.cr
 SWIFT: BNCRCRSJ

Nombre MARIA MADRIGAL ALVAREZ
 correo mariamadrigalaalvarez@gmail.com
 Teléfono 87081873
 Cuenta Cliente 1510177008862020
 Cuenta Iban C R 33 0151 0177 0088 6202 0
 Tasa interes 0
 Fecha último corte 13/12/2024
 Fecha éste estado 10/01/2025

FECHA	NUMERO	DESCRIPCIÓN	MONTO	SALDO DIARIO
01-ene	1122543	EMPRESA / SALARIO	1.334.000,00	1.335.293,50
02-ene	1768732	1-01-25 BNCR/INTERESES GANADOS EN SU CUENTA DE AH	302,60	1.293,50
02-ene	462434	PAGO SERVICIOS PUBLICOS / ICELEC 02397770	145.810,00	1.189.483,50
06-ene	10479885	PAGO SERVICIOS PUBLICOS / ICELEC 0231212	15.335,00	1.174.148,50
06-ene	10480704	PAGO SERVICIOS PUBLICOS / ICELEC 075750	6.790,00	1.167.358,50
06-ene	10481464	VENTA DE SERVICIOS / PAGO TRABAJO	500.000,00	667.358,50
06-ene	10483682	JOSE QUIROS FLORES / PAGO DE TRABAJO	1.276.000,00	1.943.358,50
06-ene	1769164	PAGO DE PRESTAMO / HIPOTECA	1.539.262,90	404.095,53
07-ene	14519851	PAGO DE PRESTAMO / CARRO CHEVROLET	576.281,25	427.814,28
07-ene	15446923	PAGO CCSS DICIEMBRE 2024	70.700,00	357.114,28
08-ene	15848613	MÁRVIN GONGALEZ / PAGO DE TRABAJO	600.000,00	1.004.095,53
08-ene	1769504	PAGO TARJETA CREDITO / BAC ENERO 2025	350.000,00	7.114,28
09-ene	17209166	JOSE QUIROS FLORES / PAGO DE TRABAJO	589.000,00	735.052,90
12-dic	1766564	VENTA DE SERVICIOS / PAGO TRABAJO	180.000,00	2.015.052,90
12-dic	16776179	PAGO DE PRESTAMO / HIPOTECA	1.934.062,00	80.990,90
17-dic	16780574	VENTA DE SERVICIOS / PAGO TRABAJO	1.100.000,00	1.835.052,90
19-dic	1766893	VENTA DE SERVICIOS / PAGO TRABAJO	241.000,00	321.990,90
24-dic	1767091	PAGO SERVICIOS DE TALLER AUTOMOTRIZ	321.000,00	990,90
24-dic	95022501	VENTA DE SERVICIOS / PAGO TRABAJO	385.000,00	385.990,90
28-dic	1767934	VENTA DE SERVICIOS / PAGO TRABAJO	669.000,00	1.054.990,90
30-dic	1768405	PAGO DE PRESTAMO / HIPOTECA	1.054.000,00	990,90

Saldo Anterior	Débitos		Créditos		Saldo Actual
	Cantidad	Monto	Cantidad	Monto	
146,052.90	11	6,513,241.22	10	6,374,302.60	7,114.28
Saldo Congelado	0.00	Saldo Bloqueado	0.00	Sobregiro Autorizado	0.00
					7.114.28

Compraventa de inmueble destinado a vivienda (con declaración jurada)

¿Estimación de la compra venta? € 284.383.000.00

Fundamento legal: Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales. **Tasaciones BCR:** Venta destinada a vivienda. Incluye honorarios correspondientes a la declaración jurada según dispone Ley de Estupefacientes para actos de más de \$10.000. Honorarios deben tasarse sobre valor real de la transacción. Timbres e impuesto de traspaso sobre el mayor valor. **Ver nota explicativa:**

Timbres	Monto
Colegio de Abogados	€ 27.500.00
Registro Nacional	€ 1.421.915.00
Municipal	€ 568.766.00
Archivo Nacional	€ 20.00
Total:	€ 2,018,201.00

Timbre sin aplicación del 6% descuento	Monto
Agrario	€ 426.574.50
Total:	€ 426,574.50

Impuestos	Monto
IMPUESTO DE TRASPASO	€ 4.265.745.00
Total:	€ 4,265,745.00

Honorarios	Monto
Honorarios	€ 3.083.080.00

Totales	
Gastos:	€ 6.710.520.50
Otros gastos:	€ 0.00
Honorarios	€ 3.083.080.00
IVA (13.00%):	€ 400.800.40
Total:	€ 10,194,400.90

El programa Tirant Prime Cálculos y su contenido son propiedad de TIRANT

Derechos Reservados. prohibida la reproducción parcial o total.

El sistema de Cálculos Tirant Prime, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Master Lex exclusivamente con propósitos referenciales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no comprender todos los impuestos en cada legislación, por lo que su valor es indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad para ninguna de las partes. Master Lex, no asume responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.

Para información de los productos Tirant.

Web: www.prime.tirant.com Teléfono: (508) 2280-1370 Correo electrónico: ventas@cc.tirant.com



tirant
PRIME

RECIBO POR

DINERO
ALQUILER

DIA MES AÑO
06 02 25

RECIBIMOS DE:

Osario Madrigal Alvarez

LA SUMA DE:

*Seis millones ciento veintitres mil veinte
Colones con cincuenta centimos* COLONES ₡ 6.123.020,50

POR CONCEPTO DE:

*pago de timbres e impuestos
de traspaso propiedad FR: 1-008806-000*

EFFECTIVO

CHEQUE

BANCO

Saldo anterior

₡ 6.123.020,50

Abono

₡ 6.123.020,50

TOTAL

FIRMA



ORIGINAL - CLIENTE - COPIA - ARCHIVO - COPIA - CONTABILIDAD

No. 1326106

Licda. Solanlle Brenes Aguilar
Cédula 109080712
Carné 34853



Factura Electrónica N° 00100001010000001061

Clave Numérica:

50613022500030293081200100001010000001061104014135

Fecha: 13/02/2025 1:15 p.m.

Condición de Venta: Contado

Medio de Pago: Efectivo

Ident. Física: 1-0712-0112

Receptor: MARIA MADRIGAL ALVAREZ

Teléfono: +(0) 0

Correo:

Dirección: LA URUCA

Dirección: Siquirres, Limon, altos de tienda
Piramide

Tel: +(506) 2768-0101/8310-9000

Fax: +(506) 2768-0999

Correo: carlosesolano@gmail.com

Código	Cantidad	Unidad Medida	Descripción del producto/Servicio	Precio Unitario	Descuento	Naturaleza del Descuento.	SubTotal	Monto Impuestos
9	1.00	Sp	Servicios de documentación y certificación jurídica	3,083,080.00	0.00		3.083.080,00	400.800.40

Notas:

Subtotal Neto ¢ 3,083,080.00

Total Impuesto ¢400,800.40

Total Factura: ¢ 3,483,880.40

Código Único de Consulta:

Consulta en www.facturaelectronica.cr

tres millones cuatrocientos ochenta y tres mil ochocientos ochenta COLONES con 40/100



Registro Nacional
República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 008806---000**

PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: 008806 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 4-LA URUCA CANTON - 9 SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CARLOS SALAS SALAS

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : ROLANDO GUTIERREZ BOLAÑOS , ROBERT MATA MEDINA

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-2185640-2020

IDENTIFICADOR PREDIAL: 1004090008806__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00120048 000		FOLIO REAL
1-00122806 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 284.383.000,00 COLONES

PROPIETARIO:

MARÍA MADRIGAL ALVAREZ

CEDULA IDENTIDAD 1-0712-0112

ESTADO CIVIL: SOLTERA

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025.-0003411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-FEB-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PROHIBICIONES ARTICULO 16 LEY 7599
CITAS: 460-13561-01-0019-001
AFECTA A FINCA: 7-00122809 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-03-2025 a las 08:16 horas

ARCHIVO REFEFENCIA DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA

REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1 0648 0481




Carmen M. Cordero Ruiz

Nombre: **CARMEN MARIA**
1º Apellido: **CORDERO**
2º Apellido: **RUIZ**
CC:



Número de Cédula: **1 0648 0481**
Fecha de Nacimiento: **22 03 1966**
Domicilio Electoral: **S ANTONIO VAZQUEZ DE S JOSE**
Lugar de Nac.: **HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE**
Vencimiento: **22 09 2021** Sexo: **F**



6202446

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE PODER

NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-144336-2024
CITAS DE INSCRIPCION: 2023-92864-1-2

DATOS GENERALES DEL PODER

FECHA DE INSCRIPCION: 13/02/2023
TIPO: PODER GENERALISIMO ESTADO ACTUAL: INSCRITO
PLAZO: FECHA DE INICIO: 01/02/2023 VENCIMIENTO: *-NO HAY*-
FACULTADES O RESTRICCIONES: SIN LIMITE DE SUMA, ÚNICAMENTE PARA CANCELACIONES HIPOTECARIAS Y PRENDARIAS DELOS CRÉDITOS OTORGADOS POR EL BANCO BAC CREDOMATIC DE COSTA RICA

PARTES DEL PODER

CITAS DE INSCRIPCION DE LA PARTE: 2023-92864-1-2 FECHA: 13/02/2023
TIPO DE PARTE: PODERANTE ESTADO DE LA PARTE: ASIGNACION DE CEDULA JURIDICA DECRETO N° 34691-J
OCUPADO POR: BANCO BAC CREDOMATIC DE COSTA RICA, CÉDULA JURÍDICA NUMERO: 3-012-048280
PLAZO: FECHA DE INICIO: 01/02/2023
FACULTADES O RESTRICCIONES: VER FACULTADES EN EL PODER.
CITAS DE INSCRIPCION DE LA PARTE: 2023-92864-1-2 FECHA: 13/02/2023
TIPO DE PARTE: APODERADO ESTADO DE LA PARTE: INSCRITO
OCUPADO POR: CARMEN MARÍA CORDERO RUIZ CEDULA DE IDENTIDAD: 106480481
PLAZO: FECHA DE INICIO: 01/02/2023
FACULTADES O RESTRICCIONES: VER FACULTADES EN EL PODER.

NO EXISTEN AFECTACIONES INSCRITAS PARA EL PODER CERTIFICADO
NO EXISTEN MOVIMIENTOS PENDIENTES PARA EL PODER CERTIFICADO
NO EXISTEN OBSERVACIONES PARA EL PODER CERTIFICADO

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. 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 COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA RÉPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 10 HORAS 27 MINUTOS Y 31 SEGUNDOS, DEL 29 DE ENERO DE 2024. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.



Registro Nacional
República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 008806---000**

PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: 008806 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 4-LA URUCA CANTON - 9 SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CARLOS SALAS SALAS

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : ROLANDO GUTIERREZ BOLAÑOS , ROBERT MATA MEDINA

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-2185640-2020

IDENTIFICADOR PREDIAL: 1004090008806__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00120048 000		FOLIO REAL
1-00122806 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 284.383.000,00 COLONES

PROPIETARIO:

MAURICIO MONGE SALAS

CEDULA IDENTIDAD 3-0442-0127

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020.-00057982-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-FEB-2020

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

PROHIBICIONES ARTICULO 16 LEY 7599
CITAS: 460-13561-01-0019-001
AFECTA A FINCA: 7-00122809 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2024-201453-01-0002-001
INICIA EL: .05-DIC-2024
FINALIZA EL: 05-DIC-2034
AFECTA A FINCA: 1-008806 -000
MONTO: VEINTICINCO MILLONES DE COLONES
INTERESES: 2%MENSUAL
INICIA: 05 DE DICIEMBRE DE 2024
VENCE: 05 DE DICIEMBRE DE 2034
FORMA DE PAGO: DE UN SOLO PAGO EL 05 DE DICIEMBRE DEL 2034
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO BAC CREDOMATIC DE COSTA RICA
CEDULA JURÍDICA: 3-012-048280

DEUDOR
MAURICIO MONGE SALAS
CEDULA JURIDICA 3-0442-0127
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 06-02-2025 a las 08:00 horas

Su transferencia de fondos ha concluido satisfactoriamente

Número de control: 16221802
Monto de la transferencia: 24.800.000,00 Colones
De la cuenta Corriente : CR330151017700886202-0
A nombre de: MARIA MADRIGAL ALVAREZ
Motivo: CANCELA HIPOTECA

Los fondos han sido transferidos a la(s) siguiente(s) cuenta(s)

	Concepto	Cuenta IBAN	Monto
1	Corriente	CR15581285743369247	24.800.000.00 Colones

Dueño de la Cuenta: BANCO BAC SAN JOSE DE COSTA RICA

BCR 06/02/2025 18:22:41

Hipoteca. Cancelación total o parcial.

¿Monto de la hipoteca a cancelar? ₡ 25,000,000.00

Fundamento legal: Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Artículo 75.- Mitad de la tarifa general. El porcentaje general fijo se reducirá a la mitad, en caso de cancelación total o parcial de hipoteca y prenda por cualquier medio. **Fundamento legal:** Cancelación de hipoteca

Timbres	Monto
Archivo Nacional	₡ 20.00
Colegio de Abogados	₡ 5,500.00
Total:	₡ 5,520.00

Honorarios	Monto
Honorarios	₡ 204,375.00

Totales	
Gastos:	₡ 5,520.00
Otros gastos:	₡ 0.00
Honorarios	₡ 204,375.00
IVA (13.00%):	₡ 26,568.75
Total:	₡ 236,463.75

El programa Tirant Prime Cálculos y su contenido son propiedad de TIRANT

Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.

El sistema de Cálculos Tirant Prime, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Master Lex-exclusivamente con propósitos referenciales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no comprender todos los supuestos en casos específicos, por lo que su valor es indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad para ninguna de las partes. Master Lex, no asumen responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.

Para información de los productos Tirant:

Web: www.prime.tirant.com Teléfono: (506) 2280-1370 Correo electrónico: ventas@cr.tirant.com

RECIBO POR

DINERO
ALQUILER

DIA MES AÑO
6 02 25

RECIBIMOS DE:

Osario Adrigal Alvarez

LA SUMA DE:

cinco mil quinientos veinte Colones

COLONES ₡ 5.520,00

POR CONCEPTO DE:

*pago de timbre de la
cancelación de hipoteca por \$25.000.000,00
de la propiedad con FR. 1-008806-000*

EFFECTIVO

CHEQUE

BANCO

Saldo anterior

₡ 5.520,00

Abono

₡ 5.520,00

TOTAL

0,00

FIRMA



ORIGINAL: CLIENTE - COPIA: ARCHIVO - COPIA: CONTABILIDAD

No. 1326107

LICDA. SOLANLLE BRENES AGUILAR
CEDULA 109080712

CARNET 34853



Factura Electrónica N° 00100001010000001058
Clave Numérica:
50611022500030293081200100001010000001058168862150
Fecha: 06-02-2025
Condición de Venta: Contado

Dirección: Siquirres, Limon, altos de tienda
Piramide
Tel: +(506) 2768-0101/8310-9000
Fax: +(506) 2768-0999
Correo: cardosesolano@gmail.com

Medio de Pago: Efectivo

Ident. Física: 1-0712-0112
Receptor: MARIA MADRIGAL ALVAREZ
Teléfono: +(0) 0
Correo: mariamadrigalvarez@gmail.com
Dirección: LA URUCA

Código	Cantidad	Unidad Medida	Descripción del producto/Servicio	Precio Unitario	Descuento	Naturaleza del Descuento.	SubTotal	Monto Impuestos
9	1.00	Sp	Servicios de documentación y certificación jurídica	204,375.00	0.00		204,375.00	26,568
9	1.00	Sp	GASTOS DE TIMBRES	5,520.00	0.00		5,520.00	0

Notas:

Subtotal Neto \$ 209,895.00

Total Impuesto \$26,568.75

Total Factura: € 236,463.75



Registro Nacional
República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



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

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 008806---000**

PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: 008806 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 4-LA URUCA CANTON – 9 SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CARLOS SALAS SALAS

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : ROLANDO GUTIERREZ BOLAÑOS , ROBERT MATA MEDINA

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-2185640-2020

IDENTIFICADOR PREDIAL: 1004090008806__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00120048	000	FOLIO REAL
1-00122806	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 284.383.000,00 COLONES

PROPIETARIO:

MARÍA MADRIGAL ALVAREZ

CEDULA IDENTIDAD 1-0712-0112

ESTADO CIVIL: SOLTERA

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025.-0003411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-FEB-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NOHAY

PROHIBICIONES ARTICULO 16 LEY 7599
CITAS: 460-13561-01-0019-001
AFECTA A FINCA: 7-00122809 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-03-2025 a las 14:56 horas

REFERENCIAS

Libros

- Albaladejo, M. (1977). *Derecho civil y derecho de los bienes* (p. 221). Editorial.
- Barragán, J. (1979). *Manual de derecho notarial*. Editorial.
- Bonnecase, J. (1997). *Tratado elemental de derecho civil*. México: Editorial Pedagógica Iberoamericana, S.A. de C.V.
- Fonseca, C. (1989). *Deberes del notario en el sistema latino de derecho notarial*. Ciudad Universitaria Rodrigo Facio.
- Messineo, P. (1979). *Derecho civil* (p. 330). Editorial.
- Planiol, M., & Ripert, P. (1946). *Derecho civil*.

Artículos de Revista

- Revista de las Ciencias Jurídicas. (2023). *Revista de las Ciencias Jurídicas*, 60(1), 6.
- Publicidad Registral vs. Publicidad Proveniente de las Garantías Mobiliarias. (2023). *Revista de Ciencias Jurídicas*, 161, 10, 34.

Códigos y Legislación

- Código Civil, art. 439. (2019). *San José: Investigaciones Jurídicas*.
- Código Civil, art. 409. (2019). *San José: Investigaciones Jurídicas*.
- Código Civil, art. 83. (2022). *San José: Investigaciones Jurídicas*.
- Código Civil, art. 1067. (2018).
- Código Notarial, art. 82. (2022). *San José: Investigaciones Jurídicas S.A.*
- Código Notarial, art. 100. (2022). *San José: Investigaciones Jurídicas*.
- Código Notarial, art. 115. (2022). *San José: Inversiones Jurídicas S.A.*
- Código Notarial, art. 15. (2022). *San José: Investigaciones Jurídicas S.A.*
- Código Notarial, art. 83. (2022). *San José*.
- Ley de Catastro Nacional, art. 30. (1981).
- Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Jurídica Inmobiliaria, art. 4. (2018).

- Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, art. 1. (1998).
- Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, art. 15 ter. (2018).

Reglamentos y Decretos

- Decreto 960, art. 40. (1970).
- Decreto Ejecutivo No. 43704-JP. (2022). *San José*.
- Decreto Ejecutivo No. 44401-MJP. (2024). *Oficialización de la obligatoriedad de la ventanilla digital del Registro Nacional, arts. 1 y 2.*
- Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, art. 30. (2021).

Jurisprudencia y Resoluciones

- Sala Constitucional, voto No. 1597. (2001).
- Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, párr. 13. (2011).
- Tribunal de Notariado, resolución No. 69. (2006).
- Tribunal de Notariado, voto No. 161-01. (s.f.).