

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMERICAS
VIERRECTORIA ACADEMICA**

CARRERA DE DERECHO

**TEMA: SEGREGACIÓN E HIPOTECA
CASO NÚMERO 13-2021**

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

ESTUDIANTE: MANUEL ROJAS SALAZAR

DIRECTORA : MSc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

**SEDE, ARANJUEZ
FERERO, 2021**

CONTENIDO:

INTRODUCCIÓN.....	3
MARCO NORMATIVO	7
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	24
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	36
REFERENCIAS.....	73
APÉNDICE.....	76

INTRODUCCIÓN

Descripción del caso

El presente trabajo de investigación tiene como base el caso número 13- enero 2021, asignado a mi persona, y en el cual se me brinda la siguiente situación hipotética he información, la cual se describe así:

A mi notaria se presenta la Señora Josefina Pérez Marten, que es divorciada una vez, docente universitaria. La señora me indica que ella es propietaria de un inmueble ubicado en Tierra Blanca de Cartago, el cual mide cinco mil metros cuadrados y que posee un frente a calle Pública de quince metros cuadrados. Doña Josefina me manifiesta que ella desea segregar un lote de dicha propiedad para donarlo a su hijo, quien desea construir un apartamento y que la parte que le va donar a su hijo debe medir dos mil metros cuadrados. Me manifiesta también que la propiedad actualmente tiene una hipoteca por un monto total de cincuenta millones de colones que se constituyó el 24 de octubre del 2020 y vence el 24 de octubre del 2025.

- Además La señora Josefina se hace acompañar de su hijo, Benjamín Ulate Pérez, que es mayor de edad, soltero, vecino de Cartago, y también los acompaña el Acreedor de la hipoteca el señor Marco Aurelio González Madriz quien manifiesta que no tiene ningún inconveniente con que se haga la segregación, pero que pone como condición que tanto la propiedad que va quedar a nombre de la señora Josefa como de su hijo Benjamín queden hipotecadas, cada una respondiendo proporcionalmente a la medida de cada parte y que la única deudora sea la señora Josefa ante dichas condiciones el señor Benjamín Ulate está de acuerdo.

Análisis del caso

Como propósito de realizar el análisis de este proyecto de investigación, es la realización de una correcta función notarial, a razón de brindar el mejor servicio posible, para poder satisfacer los deseos de las partes y materializar su voluntad, todo en apego a la normativa legal vigente y de acuerdo a los principios notariales y éticos de nuestra función como notarios.

Por ende la función Notarial es una profesión que tiene una finalidad determinada, que se da en distintas fases, iniciando con una fase asesora donde se debe recibir, interpretar y asesorar jurídicamente, seguidamente la redacción de documentos, le da forma a las voluntades y asesora a los demandantes de sus servicios, para finalmente otorgar veracidad a estas intenciones mediante la autorización de los documentos.

En este caso en concreto la señora Josefina con su hijo y el acreedor se presentan a la Notaría, a solicitar los servicios de un profesional que tenga la capacidad de poder interpretar su deseo y brindarle una solución jurídica con algún instrumento notarial, que materialice sus voluntades y exprese la correcta interpretación ellas por parte de los comparecientes. Es así que como Notario que en una función, en la que recibo la potestad de Fe pública otorgada por del Estado, debo realizar mi trabajo en el marco de la legalidad como lo exige tal investidura, además de cumplir en mi actuar con los principios deontológicos que corresponden a mi función Notarial, con los Lineamientos para el ejercicio y Control del Servicio Notarial, Código Notarial y demás leyes y/o reglamentos que sean necesarios para así poder ofrecer una solución razonable que satisfaga sus necesidades, ese correcto ejercicio del notariado es fundamental para la seguridad jurídica social y desarrollo de la economía.

Es necesario tener en cuenta que el artículo seis del Código Notarial (2016), que si bien establecen la obligación y deberes de atención, también la posibilidad del notario a excusarse bajo causa justa, moral o legal, de lo contrario es su deber brindar asesorar y

ejecutar las solicitudes rogadas en actos jurídicos, así como también los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio Notarial en su artículo tres.

Dentro de los principios deontológicos además de la rogación y que es el primer paso para empezar la actuación, el deber de inhibirse en casos de excusa y prohibición y la abstención, en el presente caso son muy importantes los principios de Imparcialidad, el primero pues se debe actuar como lo señala el artículo cuatro de los lineamientos para el ejercicio y control notarial(2013), apegado a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia, y señalar en este caso al Acreedor cuales son sus alcances y limitaciones con respecto la hipoteca en la aceptación de la segregación de la finca en garantía.

Para este caso se debe investigar a fondo la figura de la segregación pues conlleva el analizar todo una serie de normativas técnicas de diferentes instituciones en cuanto a posibilidades y limitaciones de segregar, como lo son las áreas totales mínimas, frente mínimo de lotes relación frente fondo, tipo de uso de suelo conforme, etc , que implican el estudio, desde la ley de Catastro y su reglamento, así como la Ley de fraccionamientos y urbanizaciones del INVU y su reglamento, sin embargo esto en el tanto no se cuente con Plan regulador en la zona, en el presente caso la Municipalidad de Cartago, si cuenta con un plan regulador y zonificación para el caso en concreto de Tierra Blanca, por lo que las condiciones serán ha las que haga referencia dicho plan y en forma supletoria el resto.

Entonces al existir un plan regulador, implica que existe una normativa que ya define por zonas los requisitos para segregar una finca y obtener el visado Municipal que garantice la viabilidad y otorgamiento de los servicios necesarios y por ende si es factible la segregación es responsabilidad de un topógrafo, realizar de forma técnica según la voluntad del propietario la división de la propiedad y así mismo encargarse de la obtención del Visado Municipal, que sería necesario indispensablemente para poder realizar la inscripción de los planos en el Registro Público.

Teniendo en cuenta esta situación precedente, cuando la señora Josefina se presenta a mi Notaria, en el deber Notarial de asesoría el primer paso sería asesorar e informar a doña Josefina sobre las posibilidades de su petición, así como indicarle que con respecto a la segregación es indispensable que me presente como parte de los estudios pre cartularios los planos catastro con su respectivo visado municipal, por medio de un topógrafo y cumpliendo con los demás requisitos pertinentes, ya será la responsabilidad del notario seguidamente ante la voluntad rogada, realizar al escritura de segregación de la porción de la finca, según viabilidad técnica demostrada, para luego finalmente cumplir con la inscripción ante la sección de Bienes Inmuebles del Registro Público y cumpliendo así, con brindar una solución jurídica a la rogación de la compareciente.

En el caso también se debe abordar el tema de la donación y la hipoteca, dado que la propiedad a segregar cuenta con una hipoteca, lo que aplica es una modificación de la responsabilidad de ésta, proporcionalmente entre la finca madre y el lote segregado, no la constitución pues ya la hipoteca está inscrita. Por parte de la donación, se cumplen para el caso los requisitos mínimos y esta se puede realizar en la misma escritura luego de la segregación, cumpliendo todos los requisitos según guía de clasificación registral y normativa aplicable. Dentro de esta normativa es relevante el artículo mil cuatrocientos dos del código civil que reza textualmente: “ Los bienes donados responden de las obligaciones del donador existentes al tiempo de la donación , en cuanto no basten a cumplirlas los bienes que se reserve o adquiera después el donador”. Además también el Código Civil en su artículo cuatrocientos nueve, expresa en lo conducente que puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecado, sin embargo es necesario el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía.

A mi Notaria se presento el acreedor también, y en base al principio de imparcialidad, también se hizo necesario, asesorarlo sobre los alcances y limitaciones de su voluntad al aceptar la segregación de la finca hipotecada, pues no solo es importante su aceptación sino también indicarle que al dividir materialmente la finca y ser donado un lote, éste se vuelve una propiedad independiente y por eso también el hijo de doña Josefina debe estar

de acuerdo y aceptar la donación con la hipoteca en lo proporcional su lote, pero también se constituirá por tanto en codeudor con Doña Josefina.

Así es como después de toda una revisión y análisis de la normativa aplicable a los instrumentos jurídicos a utilizar en este caso, se puede determinar cual es la solución jurídica a realizar con la adecuada fundamentación y bajo principios de razonabilidad, proporcionalidad, imparcialidad y abstención entre otros, para cumplir con la solicitud de las partes. La que consistiría en informar y advertir en una primera instancia de la necesidad de obtención de planos catastrados con visado municipal, y demás requisitos a presentar dentro de los estudios pre cartularios, para poder realizar los actos de segregación con modificación de hipoteca y luego la donación, además de advertir al acreedor de la necesidad de su aceptación y los alcances. Entonces es necesario una segunda visita, donde se aporta todos los requisitos necesarios, incluyendo planos visados, para la realización de la escritura y emisión de testimonios, que finalmente se llevara a inscribir a la sección de Bienes Inmuebles del Registro Nacional y terminando así la actuación Notarial en cumplimiento de la voluntad de los comparecientes, resaltando que si bien, la segregación no se realizó por las dimensiones deseadas por Doña Josefina, se pudo cumplir el fin de segregar la parte que técnicamente fue viable de acuerdo al plan regulador de la Municipalidad de Cartago y demás normativa supletoria, para que su hijo recibiera una finca por donación y poder construir en el futuro una vivienda, quedando conforme también el acreedor, manteniendo la seguridad jurídica e integridad de su garantía hipotecaria.

MARCO NORMATIVO

NORMATIVA VIGENTE:

Código Notarial (2016) :

Artículo 1. Notariado Público. El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la

correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da Fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él.

Artículo 6. Deberes del Notario. Los Notarios están obligados a brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen.

Artículo 34. Alcances de la función Notarial.

Compete al Notario Público:

- a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.
- b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.
- c) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.
- d) Asesorar jurídica y notarialmente.
- e) Realizar los estudios registrales.
- f) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.

Artículo 35. Imparcialidad de la actuación. Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia.

Artículo 36. Solicitud de los servicios. Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario.

Artículo 39. Identificación de los comparecientes: Se debe identificar a las partes, con documentos legalmente válidos.

Artículo 40. Capacidad de las personas: Se debe apreciar la calidad de los comparecientes y la validez de las representaciones.

Artículo 88. Escrituras públicas relativas a inmuebles. Requisitos necesarios en caso de que la escritura trate de bienes inmuebles.

Artículo 90. Constancias. Además de las que exija la ley, el notario público deberá dejar constancia de:

- a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de Fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.

Artículo 113. Expedición de testimonio. Solo el notario podrá expedir testimonio de los Instrumentos públicos otorgados en su protocolo.

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013).

Artículo 2.La función notarial. Es una potestad estatal delegada. Establece el principio de legalidad que debe respetar el notario público.

Artículo 3. Obligación de servicio o Rogación. Establece que el notario público está obligado a brindar servicio, siempre que esté dentro de campo de legalidad y solo podrá excusarse mediante causa justa, moral y legal.

Artículo 4 . Imparcialidad. El notario debe ser imparcial en relación a las personas que comparecen en intervienen en los actos, y debe actuar con honestidad y transparencia.

Lineamientos deontológicos del notariado Costarricense (2014).

PRINCIPIOS UNIVERSALES

Ciencia y conciencia: El notario debe hacerse con el conocimiento técnico debido y con gran responsabilidad.

Probidad u honestidad: El actuar del notario debe ser con honradez y honestidad, respetar la conducta profesional, no perjudicar a terceros, ni dañar la imagen del gremio.

Principios específicos:

Imparcialidad: Debe actuar con imparcialidad respecto a las partes que intervienen o comparecen.

Asesoría: El notario puede y debe asesorar a las partes de forma imparcial y objetiva para satisfacer intereses de ambos.

Rogación y abstención: Obligación de dar el servicio y de abstención por causa justa.

Garante de libre voluntad: Velar para que no existan vicios en la voluntad de las partes.

LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA N 4220 (1968)

Artículo 15.- Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconocerse la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.

Artículo 16.- De acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos organismos de gobierno y administración del Estado, el plan regulador local contendrá los siguientes elementos, sin tener que limitarse a ellos:

- a) El uso de la tierra que muestre la situación y distribución de terrenos respecto a vivienda, comercio, industria, educación, recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente;
- b) La vivienda y renovación urbana con exposición de las necesidades y objetivos en vivienda, y referencia a las áreas que deben ser sometidas a conservación, rehabilitación y remodelamiento.

Artículo 19.- Cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad.

Artículo 20.- De consiguiente, esos reglamentos contendrán normas y condiciones para promover:

- a) Protección de la propiedad contra la proximidad de usos prediales molestos o peligrosos;
- b) Una relación armónica entre los diversos usos de la tierra;
- c) Conveniente acceso de las propiedades a las vías públicas;
- d) División adecuada de los terrenos;

Artículo 21.- Los principales reglamentos de Desarrollo Urbano serán:

- 1) El de Zonificación, para usos de la tierra;
- 2) El de Fraccionamiento y Urbanización, sobre división y habilitación urbana de los terrenos;

Artículo 24.- El Reglamento de Zonificación divide en área urbana en zonas de uso, regulando respecto a cada una de ellas:

- a) El uso de terrenos, edificios y estructuras, para fines agrícolas, industriales, comerciales, residenciales, públicos y cualquier otro que sea del caso; las zonas residenciales se clasificarán como unifamiliares y multifamiliares, según la intensidad del uso que se les dé; las zonas unifamiliares se clasificarán, a su vez, de acuerdo con el área y las dimensiones de los lotes que mejor convenga a su ubicación;

Artículo 26.- En cuanto a número, forma y tamaño que convenga a los objetivos de las zonificación, serán indicadas en uno o varios mapas que, junto con los textos dispositivos, gráficos y diagramas complementarios, constituirán el Reglamento de Zonificación.

Artículo 28.- Prohibiese aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación implantada.

En adelante, los propietarios interesados deberán obtener un certificado municipal que acredite la conformidad de uso a los requerimientos de la zonificación.

Artículo 32.- El Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, al puntualizar las condiciones municipales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones.

Artículo 33.- Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, **es indispensable haber visado antes**, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano.

Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos público, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.

Artículo 36.- Se negará el visado municipal de planos relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control, por cualquiera de las siguientes razones:

a) Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos tamaño del permitido, inadecuado acceso a la vía pública o carentes de servicios indispensables;

Artículo 64.- El Plan Regulador Metropolitano, sus reglamentos y las enmiendas respectivas, adquirirán fuerza de ley para todas las municipalidades del circuito que haya acordado su adopción.

REGALMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES DE (2020).

ARTÍCULO 1. Objetivo. Fijar los principios y elementos que deben ser considerados para la división y habilitación urbana de los predios donde se proyecten realizar fraccionamientos, urbanizaciones y conjuntos residenciales.

ARTÍCULO 2. Alcance

El presente Reglamento se aplica supletoriamente en todo el territorio nacional, sin perjuicio de las disposiciones locales emitidas por el Gobierno Municipal en su Plan Regulador, en materia de fraccionamientos y urbanizaciones.

Las disposiciones locales contenidas en el Plan Regulador deben complementarse con los lineamientos mínimos establecidos en este cuerpo normativo.

ARTÍCULO 8. Tipos de fraccionamiento

Los fraccionamientos se deben realizar por medio de alguna de las siguientes modalidades:

1) Fraccionamiento simple.

3) Excepción de fraccionamiento para uso residencial.

Según las características y la ubicación del tipo de fraccionamiento, la municipalidad debe verificar la aplicación de los Artículos 10 y 36 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, para emitir su respectivo visado.

ARTÍCULO 14. Fraccionamientos simples

Los fraccionamientos simples de predios, son permitidos siempre que los lotes resultantes del fraccionamiento cumplan las siguientes condiciones:

- 1) Estar ubicados dentro de un cuadrante urbano, o dentro de un área previamente urbanizada que haya realizado la respectiva cesión de área para uso público.
- 2) Tener acceso directo a vía pública.
- 3) Contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables.
- 4) Cumplir con las disposiciones definidas en este Reglamento, en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente.
- 5) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.

ARTÍCULO 15. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples

En predios donde se pretenda realizar un fraccionamiento simple, el fondo del predio a fraccionar y el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. En caso de quedar restos de fincas producto de este tipo de fraccionamiento, también se debe cumplir con dicha relación. El frente mínimo de los lotes resultantes del fraccionamiento debe ser de 6,00 m.

El área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m² cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m² siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de

tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA. Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de lineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

Cuando el fraccionamiento simple se realice en una urbanización aprobada y recibida por la municipalidad, los lotes resultantes deben cumplir con el área de lote mínimo establecida en los planos aprobados del proyecto de urbanización.

ARTÍCULO 16. Lote con frente menor a la norma en fraccionamientos simples

Dentro de un cuadrante urbano o en un área previamente urbanizada se puede fraccionar un máximo de 4 lotes con frente menor a la norma en una misma finca, con el fin de aprovechar la infraestructura existente, cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

- 1) El fraccionamiento realizado dé como resultado 8 lotes, 4 en su interior y 4 en el exterior, todos con frente a calle pública.
- 2) Los lotes interiores deben tener un frente a vía pública de entre 3,00 m y 4,00 m.
- 3) Los lotes interiores deben tener una franja de acceso que no debe exceder de 30,00 m de longitud para 3,00 m de ancho y de 40,00 m para 4,00 m de ancho. Dicha franja se denominará “acceso del predio” y no debe ser computable para el cálculo del área mínima del lote, ni puede construirse en ella a excepción de tapias. Además, en todo el largo de la misma, debe ser uniforme, unidireccional y analizar en ángulos rectos.
- 4) Los lotes exteriores deben tener un frente mínimo de 6,00 m.

Tanto los lotes interiores como los lotes exteriores **deben cumplir con las dimensiones del área mínima establecidas en el Artículo 15**. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por el gobierno local y las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

ARTÍCULO 17. Excepción de cesión de áreas públicas en fraccionamiento simple

Cuando se realice un fraccionamiento simple, no se exige la cesión de área pública, debido a que se ubica en cuadrante urbano o dentro de un área previamente urbanizada.

ARTÍCULO 18. Requisitos documentales para fraccionamiento simple

La municipalidad debe visar los fraccionamientos simples.

ARTÍCULO 23. Acceso excepcional para uso residencial

Cuando un predio, por su relación de frente y fondo, por la irregularidad de su forma o por su pendiente, resulte imposible de dividir en lotes con acceso directo a la vía pública que cumplan con el área mínima establecida en el presente Reglamento, se puede admitir la excepción del fraccionamiento de lotes mediante la apertura de un acceso excepcional para uso residencial, para una única vivienda unifamiliar por cada lote resultante. Lo anterior con el fin de lograr un mayor aprovechamiento de las áreas urbanas que cuentan con infraestructura pública disponible.

ARTÍCULO 24. Ubicación del acceso excepcional para uso residencial.

Los accesos excepcionales para uso residencial se permiten únicamente dentro de los cuadrantes urbanos y en las áreas de expansión de estos, los cuales podrán ser delimitados por las municipalidades mediante el “Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión” del INVU.

ARTÍCULO 25. Condiciones del acceso excepcional para uso residencial.

El acceso excepcional para uso residencial no constituye una vía pública, sin embargo, es de uso común para los lotes resultantes de esta excepción de fraccionamiento. Dicho acceso debe cumplir con las siguientes disposiciones:

- 1) El ancho debe ser en todos los casos de 6,00 m; dentro de los cuales se debe contemplar la construcción de cordón y caño así como aceras frente a los lotes resultantes, según las disposiciones establecidas la Ley de Igualdad de Oportunidades

para Personas con Discapacidad, Ley N.7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.26831-MP y sus reformas o normativa que les sustituya.

- 2) La longitud del acceso no debe exceder de 60,00 m medidos desde la vía pública.
- 3) Este acceso constará dentro de los polígonos de los lotes resultantes y no serán computables para determinar el área mínima establecida en el ARTÍCULO 20. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos.
- 4) Frente al acceso excepcional para uso residencial solamente se puede fraccionar un máximo de 6 lotes, los cuales pueden estar ubicados en uno o ambos lados del acceso. Para este cálculo se contabilizan los lotes que tengan únicamente salida a través del acceso excepcional para uso residencial, cuya área se constituye en un gravamen para el tránsito de personas y vehículos de emergencia.
- 5) Debe terminar frente al último lote resultante, e indicarse en los planos como fin del acceso excepcional para uso residencial.
- 6) Los lotes que enfrenten a la vía pública no pueden hacer uso del acceso excepcional para uso residencial, a menos que hayan sido contabilizados dentro del máximo de 6 lotes permitidos para fraccionar.

ARTÍCULO 26. Dimensiones mínimas de predios en la excepción de fraccionamientos para uso residencial

En la excepción del fraccionamiento para uso residencial, el área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m² cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m² siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA. El frente mínimo de los lotes resultantes debe ser de 6,00 m.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

El área del acceso no es computable para efectos de cálculo del área mínima de lote; sobre ella no puede hacerse construcciones, salvo las tapias en línea de propiedad.

ARTÍCULO 27. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos mediante acceso excepcional para uso residencial.

La excepción del fraccionamiento mediante acceso excepcional para uso residencial debe contar, previo al visado municipal, con el visado emitido por el INVU.

Plan Regulador Territorial del Cantón de Cartago (2012).

Artículo 6.- Ámbito de aplicación.

Las disposiciones del Plan Regulador serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y de hecho, personas jurídicas, entes públicos y privadas, en toda el área del Cantón de Cartago, de la provincia de Cartago.

Artículo 9.- Generalidades y obligatoriedad de la licencia para actos en propiedad privada y pública.

Es obligatoria la obtención de licencia municipal de previo a segregar o reunir fincas, construir o urbanizar estas, o bien el uso de los inmuebles para las distintas actividades, en los términos del presente Plan Regulador y demás normativa urbanística conexas, sea nacional o regional.

Artículo 12.2 Visado Municipal. El Visado Municipal es obligatorio para toda reunión, división o subdivisión simultánea o sucesiva de fincas, en dos o más lotes, que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Reglamento de Zonificación de Uso de Suelo del Plan Regulador. Para obtener el Visado Municipal, los predios resultantes de los actos mencionados, deberán cumplir previamente los requisitos legales y urbanísticos estipulados en el Capítulo Cuarto de la Ley de Planificación Urbana, en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, y los establecidos en el presente Plan Regulador.

Artículo: 12.2.1 Condiciones del Visado Municipal de fraccionamientos:

Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública.

En casos calificados y cuando existan construcciones previas, la Municipalidad podrá admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso, siempre y cuando se pongan a derecho dichas construcciones o cuenten con permiso de construcción. Las mismas se aceptaran en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías publicas existentes o a construir siempre que se cumpla con las siguientes normas:

- a. En subdivisiones hasta de tres lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de tres metros de ancho en zonas urbanas. De éstos, noventa centímetros corresponderán a la acera. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá sesenta metros.
- c. Por cada lote adicional para vivienda unifamiliar se requiere un metro adicional en el ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros de ancho. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá sesenta metros.
- d. Frente a servidumbres solamente e se podrá segregar un máximo de seis lotes.
- e. Todos los lotes resultantes de las subdivisiones, deberán tener las medidas reglamentarias. El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones.
- f. La segregación autorizada frente a servidumbre, implica que la entrada a los lotes seá considerada servidumbre de paso común.

Artículo: 55.3.- Tipos de usos del Suelo según la actividad a realizar:

Con el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el territorio del cantón, consolidando ciertos usos y actividades y protegiendo de otras que resulten molestas o incompatibles, el uso de la tierra se clasifica en los siguientes tipos:

a. Usos conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación acordes sin ninguna condición o restricción con los requisitos y lineamientos de este Plan Regulador y en la legislación vigente aplicable en una determinada zona.

b. Usos no conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que no son permitidas en determinadas zonas, por no cumplir con los requisitos y lineamientos del Plan Regulador y la legislación vigente aplicable.

Artículo 56.2.- Zonas de uso mixto. Las zonas de uso mixto corresponden a las áreas comprendidas en este Plan que se encuentran en centros urbanos y corredores viales en los que se mezclan la residencia el comercio y los servicios, o en áreas de transición por crecimiento urbano.

Artículo 58.1.6.- Zona de uso mixto (ZM).

Sector que la compone: S-6 (A-B).

Objetivos : Con el fin de conservar la dinámica urbana durante todo el día, favorecer el uso comercial y de servicios en espacios también ocupados por vivienda. Consolidar estas zonas como los principales centros de actividad comercial y de servicios, compatibles con la vivienda.

Usos conformes: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Aquellos usos relacionados con actividades comerciales y de servicios públicos y privados que no produzcan ruido ni malos olores o contaminación visual y que atiendan las necesidades primarias de sus clientes o usuarios.

S-6A Dentro del cuadrante central.

S-6B Todo aquel uso mixto que no este presente en los distritos de Oriente y Occidente.

Artículo 61.- Carácter e interpretación de las normas de esta reglamentación

La Municipalidad denegará la aprobación a aquellos planes y proyectos que no se ajusten a las disposiciones contenidas en el presente reglamento.

LEY DE CATASTRO NACIONAL N 6545 (1968)

Artículo 8°.- Finca es la porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza.

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO

Artículo 29.-Requisitos para la presentación de planos de agrimensura. Para la inscripción de planos de agrimensura será necesario presentar un original, que deberá ser nítido para efectos de su reproducción y contener lo siguiente:

- a. Firma del profesional de su puño y letra o su firma electrónica.
- b. Constancia de haber cancelado los aranceles e impuestos correspondientes.
- c. Aprobación de la fiscalía del Colegio de Ingenieros Topógrafos; y
- d. Los visados exigidos por ley.**

Artículo 71.-Inscripción provisional del plano. De conformidad con el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública , con el fin de lograr la adecuada transición del sistema catastral hasta la fecha vigente a las nuevas reglas técnicas y científicas unívocas y exactas implementadas a través del presente reglamento, los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente, según sea el caso:

- a. La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles, tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva;

Los términos antes indicados, se establecen con el fin de que el interesado proceda a su inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y el Catastro ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga.

Una vez inscrita la propiedad en el Registro Inmobiliario, con base en el plano respectivo, la inscripción de ese plano en el Catastro se volverá definitiva.

Artículo 81.-Fraccionamiento. En apego a las competencias, jerarquías y a las relaciones de coordinación y control establecidas en la Ley de Planificación Urbana, corresponde a las municipalidades donde se ubique el inmueble respectivo el otorgamiento de visado para fraccionamientos; asimismo corresponde a dichas corporaciones la verificación y responsabilidad sobre el cumplimiento de requisitos para cada tipo de fraccionamiento, principalmente en lo relativo a fraccionamientos con fines de urbanización; el Registro Nacional y sus dependencias, conforme lo establecido en el artículo 34 de la ley indicada, constatará la existencia del visado municipal, previo a la inscripción de planos para fraccionamientos o de inmuebles resultantes de tales planos.

En los planos para fraccionamiento se exigirá:

A) El Catastro Nacional solicitará un plano general firmado por el ingeniero topógrafo u otro profesional debidamente autorizado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos en su calidad de responsable de los trabajos topográficos de la urbanización, visado por el INVU y la respectiva municipalidad.

CODIGO CIVIL, Ley N 63, (1888)

Artículo 409: La hipoteca debe constituirse en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. Puede dividirse materialmente, por una sola vez, el inmueble hipotecado. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía. Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales.

Artículo 413: La obligación garantizada debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno.

Artículo 415: El inmueble hipotecado y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.

Artículo 424: La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen también las demás obligaciones.

Artículo 464: En el registro de las hipotecas se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca.

Artículo 1402: Los bienes donados responden de las obligaciones del donador, existentes al tiempo de la donación.

Artículo 1404: La donación transfiere al donatario la propiedad de la cosa donada.

Artículo 1405: Una vez aceptada no puede revocarse sino por causa de ingratitud.

CÓDIGO PROCESAL CIVIL, Ley 7130 (1989)

Artículo 166: Las hipoteca comunes constituyen títulos de ejecución con renuncia de trámites para hacer efectivo el privilegio sobre lo gravado.

DOCTRINA

Brenes. A (1981). Tratado de los bienes. Costa Rica. Editorial Juricentro. Establece el concepto de hipoteca.

Barrantes R, Marvin E, Rojas V(2012). Análisis comparativo del contrato de fideicomiso y la Hipoteca, desde la perspectiva de su ejecución: su aplicación en Costa Rica.

Marín Jiménez Reyna Jeannette. La hipoteca y la Prenda su registración en Costa Rica. Tesis para optar por el grado de Licenciada en Derecho. San José. Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. 1981.

JURISPRUDENCIA

“SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sentencia 44 de las catorce horas con cincuenta minutos del cinco de abril de mil novecientos noventa y uno. Expediente 91-000044-0004-CI.

“SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 902 de las once horas cuarenta y cinco minutos del once de septiembre de dos mil nueve. Expediente: 04-100156-0417-CI.

“TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 994 de las siete horas con cincuenta minutos del dos de diciembre del dos mil nueve. Expediente 01-000644-0504-CI.

“SALA PRIMERA DE LA CORTE, sentencia 24/1993, TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN I, sentencia 57/2009, TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN II, sentencia 1/2014”.

ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN

Luego de haber realizado una introducción en la que se incluyó una descripción general del caso y además un marco normativo sobre el cual se sustentará el análisis y la presente argumentación para la resolución del caso, para así también poder cumplir la obligación

de brindar el servicio y asesoría de la petición rogada de los comparecientes, procedo hacer una descripción más específica y fundamentada de todo el actuar notarial, desde la visita inicial de las partes hasta la conclusión del caso, con la materialización de sus voluntades mediante el instrumento público idóneo hasta su respectiva inscripción en el registro, con los consecuentes efectos jurídicos perseguidos.

En una primera instancia corresponderá, después de escuchar las solicitudes y conocer cuál es la voluntad de las partes, realizar un correcto asesoramiento con el análisis de la normativa vigente correspondiente y verificación de requisitos y estudios pre cartularios pertinentes según los posibles procedimientos a ejecutar de acuerdo a la petición de los comparecientes , después en una segunda instancia, una vez verificados todos los pasos anteriores, seguiría definir cuál sería la recomendación del procedimiento a seguir con la aprobación de las partes hasta su finalización.

El caso 13-febrero 2021, inicia con la visita de doña Josefa Pérez Marten, la cual se presenta a la Notaria, ubicada en Turrialba, Plaza Rojitas, ella se hace acompañar de su hijo Benjamín Ulate Pérez, además del señor Marco Aurelio González, quien dice ser el acreedor de una hipoteca por cincuenta millones que tiene una propiedad de doña Josefa. Los saludo cordialmente y me pongo a sus servicios para escuchar atentamente que es lo que requieren para si esta dentro de lo posible poder ayudarlos, seguidamente doña Josefa me expone que ella tiene una propiedad en Tierra blanca de Cartago, que dicha propiedad mide cinco mil metros cuadrados y que tiene un frente a calle pública de quince metros cuadrados, de la cual le gustaría segregare un lote de dos mil metros cuadrados para donárselo a su hijo que es mayor de edad y pueda construir una casa. También me indica que la propiedad tiene una hipoteca por un monto total de cincuenta millones de colones que vence el veinticuatro de octubre del año 2025. Como el señor González que es el acreedor los acompaño el manifiesta que no tiene inconveniente en que se haga la segregación, pero pone como condición que el lote a segregare también quede hipotecado y respondan proporcionalmente, adicionalmente añadió que la señora Josefa quede como la única deudora.

En forma seguida de haber conocido sobre sus intenciones, es necesario antes de ofrecerles una solución, explicarles en forma clara y sencilla que se debe hacer primero una revisión de normas aplicables y conceptos básicos para poder plantear alternativas de solución y cuál sería la recomendación más acertada y/o viable.

Es así como se inicia con la fase asesora en cuanto al tema de la segregación, y se le explica que la segregación como instrumento jurídico consiste en “ Operación registral en virtud de la cual parte de una finca inscrita es convertida en finca independiente, mediante la inscripción como tal...”. Vara R. (1992). Al pasar hacer el segregado una finca independiente se le asigna un folio real con la inscripción en el registro público de dicha porción y luego será posible realizar a su hijo la donación de dicho terreno con la respectiva sustitución de hipoteca, pero antes es necesario estudiar las limitaciones que suelen existir para la realización de segregaciones pues por lo general dependiendo de la zona existen normas urbanísticas ya sea que se cuente con plan regulador o en su ausencia con la ley de Fraccionamientos y Urbanizaciones y su Reglamento.

En cuanto a la viabilidad de la segregación, hay que dejar claro desde este momento, que es un requisito indispensable para poder realizar su inscripción, el contar con planos catastrados con el respectivo Visado Municipal que lo autoriza como lo cita el artículo 81 “En apego a las competencias, jerarquías y a las relaciones de coordinación y control establecidas en la Ley de Planificación Urbana, corresponde a las municipalidades donde se ubique el inmueble respectivo el otorgamiento de visado para fraccionamientos....” Ley de catastro nacional, (2009). Le aclaro también que la consecución del respectivo visado municipal será responsabilidad encomendada a un ingeniero topógrafo pues el es el experto idóneo para determinar si es posible segregar ese lote de dos mil metros, teniendo en cuenta la zona donde esta ubicada la finca, frente y áreas mínimas, relación frente-fondo, uso de suelo y demás aspectos técnicos, como se indican en el Artículo 32, El Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, al puntualizar las condiciones municipales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones. Ley de Planificación Urbana (1968). Entonces es importante destacar que se debe hacer la recomendación a doña Josefa, para que un ingeniero topógrafo de acuerdo a sus deseos, los valore técnicamente y le pueda sugerir una solución factible y que si ella se siente

satisfecha con dicha solución, una vez obtenidos los planos catastrados con el visado municipal, que da visto bueno a la segregación, regrese a mi Notaria para ayudarlo a continuar con el propósito de lo solicitado de acuerdo al principio de rogación como lo señala el Artículo 3 que “Establece que el notario público está obligado a brindar servicio, siempre que esté dentro de campo de legalidad y solo podrá excusarse mediante causa justa, moral y legal”. Lineamientos para el control y ejercicio del notariado, (2013). En este punto, también le indico que en cuanto a la donación y la hipotecas existen algunos puntos importantes que es necesario valorar también, pero que sin embargo antes de pasar a esos otros temas, le voy a poner en conocimiento primero de las normativas aplicables en cuanto a la segregación de su propiedad para que ella analice también y tenga un buen criterio antes de buscar al ingeniero topógrafo para que le ayude a la obtención de los planos visados. Teniendo en consideración y ya claro que será necesario una segunda visita a la Notaria, se le describe el panorama de posibilidades para realizar el fraccionamiento, de acuerdo a las regulaciones pertinentes. Se comienza por ubicar exactamente la propiedad, para lo cual le solicito me presente la certificación literal válida de la propiedad para determinar la ubicación de la propiedad y obtener el número de finca, ya conociendo que la propiedad se encuentra ubicada en Tierra Blanca y que la Municipalidad de Cartago cuenta con un Plan Regulador, es una de las primeras cosas a considerar es que según el Artículo 6, “Las disposiciones del Plan Regulador serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y de hecho, personas jurídicas, entes públicos y privadas, en toda el área del Cantón de Cartago, de la provincia de Cartago.” Plan Regulador Territorial del Cantón de Cartago (2012). La Municipalidad de Cartago cuenta dentro de este plan regulador con una plataforma llamada ESRI, en donde podemos con el número de matrícula, localizar en un mapa geo referenciado, la ubicación exacta y la zona en la que se encuentra y el uso de suelo de acuerdo al Artículo: 55.3 “Con el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el territorio del cantón, consolidando ciertos usos y actividades y protegiendo de otras que resulten molestas o incompatibles, el uso de la tierra se clasifica en los siguientes tipos:

a. Usos conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación acordes sin ninguna condición o restricción con los requisitos y lineamientos de este Plan Regulador y en la legislación vigente aplicable en una determinada zona.

b. Usos no conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que no son permitidas en determinadas zonas, por no cumplir con los requisitos y lineamientos del Plan Regulador y la legislación vigente aplicable. Plan Regulador Territorial del Cantón de Cartago (2012).

Utilizando la plataforma ESRI (fotos, 12 y 3 adjuntas), se constato que el lote se encuentra en zona catastrada, denominada ZM, zona de uso mixto que se posee las siguientes características según Artículo 56.2 “Las zonas de uso mixto corresponden a las áreas comprendidas en este Plan que se encuentran en centros urbanos y corredores viales en los que se mezclan la residencia el comercio y los servicios, o en áreas de transición por crecimiento urbano”. Plan Regulador Territorial del Cantón de Cartago (2012). Esa zona mixta también posee una categoría de zonificación que se denomina S-6(B), que va suponer una serie de requisitos para el fraccionamiento (tabla 1), como lo son que los lotes deben tener un frente mínimo de siete metros, que el área mínima de los lotes debe ser de doscientos ochenta metros cuadrados y otros datos de retiros y cobertura. Aunado a lo anterior la zona S- 6(B), establece de acuerdo al Artículo 58.1.6. del Plan Regulador Territorial del Cantón de Cartago (2012) :

Zona de uso mixto (ZM).

Sector que la compone: S-6 (A-B). Objetivos : Con el fin de conservar la dinámica urbana durante todo el día, favorecer el uso comercial y de servicios en espacios también ocupados por vivienda. Consolidar estas zonas como los principales centros de actividad comercial y de servicios, compatibles con la vivienda.

Usos conformes: Vivienda unifamiliar y multifamiliar. Aquellos usos relacionados con actividades comerciales y de servicios públicos y privados que no produzcan ruido ni malos olores o contaminación visual y que atiendan las necesidades primarias de sus clientes o usuarios.

S-6A Dentro del cuadrante central.

S-6B Todo aquel uso mixto que no este presente en los distritos de Oriente y Occidente.

Es necesario recordar también en este momento del análisis que si bien es cierto al existir un Plan regulador de acatamiento obligatorio, además se debe cumplir en forma supletoria con las demás regulaciones conexas, en este caso principalmente con el Reglamento de Fraccionamiento Urbanización entrado en vigencia el trece de septiembre del 2020, es importante pues ya sabiendo las limitaciones que presupone el plan regulador, se tendrá que complementar con las limitaciones del reglamento supra citado. Y es que tanto el plan regulador como el reglamento imponen limitaciones a los fraccionamientos ya sea fraccionamientos simples, para uso residencial y las excepciones a la norma en casos calificados. En cuanto al fraccionamiento simple las condiciones del Visado Municipal de fraccionamientos de acuerdo al Plan regulador de la Municipalidad de Cartago son las siguientes:

- Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública.
- En **casos calificados y cuando existan construcciones previas**, la Municipalidad podrá admitir la sub división de lotes mediante servidumbres de paso.
- Las mismas se aceptaran en **terrenos especiales** en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías publicas existentes o a construir siempre que se cumpla con las siguientes normas:
 - a. En subdivisiones hasta de tres lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de tres metros de ancho en zonas urbanas. De éstos, noventa centímetros corresponderán a la acera. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá los sesenta metros.
 - c. Por cada lote adicional para vivienda unifamiliar se requiere un metro adicional en el ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros de ancho. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores los no excederá sesenta metros.

- d. Frente a servidumbres solamente se podrá segregar un máximo de seis lotes.
- e. Todos los lotes resultantes de las subdivisiones, **deberán tener las medidas reglamentarias**. El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones.
- f. La segregación autorizada frente a servidumbre, implica que la entrada a los lotes será considerada servidumbre de paso común.

Teniendo claro lo que el plan regulador de la Municipalidad de Cartago dispone respecto a las posibilidades de fraccionamiento, adicionalmente hay que hacer uso supletoriamente del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones que con respecto a las posibilidades de segregar nos brinda la siguiente regulación, en lo pertinente al fraccionamiento simple, el ARTÍCULO 15, de las dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples:

- En predios donde se pretenda realizar un fraccionamiento simple, **el fondo del predio a fraccionar y el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente**. En caso de **quedar restos** de fincas producto de este tipo de fraccionamiento, **también se debe cumplir con dicha relación**. El frente mínimo de los lotes resultantes del fraccionamiento debe ser de 6,00 m.
- El área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m² cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m² siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA.

Con respecto a la otra alternativa que sería la que contempla las excepciones de frente menor a la norma el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones lo estipula así en su ARTÍCULO 16:

- Dentro de un cuadrante urbano o en un área previamente urbanizada se puede fraccionar un máximo de 4 lotes con frente menor a la norma en una misma

finca, con el fin de aprovechar la infraestructura existente, cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

- 1) El fraccionamiento realizado dé como resultado 8 lotes, 4 en su interior y 4 en el exterior, todos con frente a calle pública.
- 2) Los lotes interiores deben tener un frente a vía pública de entre 3,00 m y 4,00 m.
- 3) Los lotes interiores deben tener una franja de acceso que no debe exceder de 30,00 m de longitud para 3,00 m de ancho y de 40,00 m para 4,00 m de ancho. Dicha franja se denominará “acceso del predio” y no debe ser computable para el cálculo del área mínima del lote, ni puede construirse en ella a excepción de tapias. Además, en todo el largo de la misma, debe ser uniforme, unidireccional y analizar en ángulos rectos.
- 4) Los lotes exteriores deben tener un frente mínimo de 6,00 m.

Tanto los lotes interiores como los lotes exteriores **deben cumplir con las dimensiones del área mínima establecidas** en el Artículo 15 del reglamento. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples.

Todo lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por el gobierno local en su plan regulador y las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

Es así como ya una vez que se ha explicado, asesorado he informado, de manera extensa y en observancia integral de la normativa vigente aplicable, ya doña Josefa y su hijo pueden tener un criterio más claro sobre las posibilidades reales y limitaciones de poder lograr segregar un lote de dos mil metros para su hijo, de acuerdo a las características de esa propiedad y su ubicación exacta en cumplimiento con los requisitos para la obtención primordial como se le señaló desde el inicio de los planos catastrados con el visado de la Municipalidad de Cartago para poder entonces sí poder realizar la segregación, en observancia y cumplimiento de los demás estudios pre cartularios en donde se requiere que doña Josefina y su hijo regresen a la oficina a comparecer en escritura pública y realizar el fraccionamiento, se debe corroborar los nombres completos y calidades,

revisando la autenticidad de los documentos de identificación de acuerdo con el artículo 51, incisos a y f, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público; artículos 450 y 460 del Código Civil y artículo 83 del Código Notarial, así mismo el caso en el caso del señor Marco Aurelio González Madriz, que es necesaria su comparecencia como acreedor para aceptar la segregación con Hipoteca, además de los planos, se solicitan las certificaciones literales de las fincas y que se encuentren vigentes, para apoyarse también en la descripción detallada, y revisar el estado de gravámenes, Anotaciones y afectaciones, le indico además que habría que como el fraccionamiento se realiza para efectos de traspaso mediante donación, pagarse los tributos respectivos que se le calcularán en la próxima visita. Ahora así, una vez explicado lo referente a la segregación, le comento a los comparecientes que seguiremos con el tratamiento de los temas respecto a la hipoteca y la donación.

En el caso de la Hipoteca, que una garantía real sobre la que recae sobre la propiedad y en este caso en particular es una hipoteca común, pues es para garantizar la deuda la deuda propia de doña Josefa, “Se dice que es un derecho real accesorio que grava los bienes inmuebles, para la garantía del cumplimiento de una obligación, del pago de una deuda. Además es un contrato en virtud del cuál una persona, deudor hipotecario, grava una finca o bien inmueble, propios o ajenos, a favor de otro, el acreedor hipotecario, para que éste, en caso de no poder o no querer aquel cumplir la obligación asegurada, a una vez que sea exigible, proceda, para hacerse pago del principal y de más gustos, a la pública enajenación de la cosa que constituye la garantía...”Marin J. (1981).

En el presente caso como se quiere realizar una segregación de una propiedad que soporta una hipoteca en primer grado por cincuenta millones, es requisito fundamental que lo acepte así el acreedor don Marco Aurelio, el Código Civil(1888) regula de la hipoteca en los artículos del 409 al 425 pero es muy importante considerar lo que indica el artículo 409:

- “La hipoteca debe constituirse en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. Puede dividirse materialmente, por una sola vez, el inmueble hipotecado. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre

las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía. Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales.” Código Civil (1888).

Además por solicitud del señor González y con el consentimiento del señor Ulate, quieren que tanto la finca madre como el lote a segregar queden hipotecados y que la única deudora sea la Señora Josefa, lo cual es perfectamente posible y se puede realizar una modificación de la responsabilidad en forma proporcional, lo que encuentra su fundamento también en el Código Civil(1988) de nuestro país en los artículos 413 y 415 que rezan :

- **Artículo 413:** La obligación garantizada debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno.
- **Artículo 415:** El inmueble hipotecado y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.

Es así como en cuanto a la hipoteca no tendríamos ningún inconveniente, previó de igual manera la verificación de los documento pre cartularios que se mencionaron anteriormente ya y manteniendo la unidad del acto. De acuerdo con el principio de imparcialidad el señor Marco, mantendría la seguridad jurídica he intregidad de su garantía, hipotecando las dos propiedades en una forma proporcional y manteniéndose doña Josefa como la única deudora, esto es posible aclaró por la aceptación también del señor Ulate de recibir la propiedad en donación con dicho gravamen hipotecario.

Con lo que respecta a la donación, la cual es le deseo de la señora Pérez, son pocos los requisitos a considerar.

- La exigencia del instrumento notarial para la donación es la forma de “dejar constancia de la verdadera y firme voluntad del donante, quien se despoja y transmite la propiedad de una cosa o derecho que le pertenece, sin obtener nada a

cambio”. Lo usual en materia de contratos es que haya de por medio contraprestación. SALA PRIMERA DE LA CORTE, (2014)

Otro de los detalles importantes es que la donación se realizaría en la misma escritura pero luego de la segregación y la hipoteca y Benjamín estaría aceptando la donación con el gravamen hipotecario y debe tener en cuenta que según el Código Civil (1888), el Artículo 1402: Los bienes donados responden de las obligaciones del donador, existentes al tiempo de la donación.

También hace referencia el Código Civil (1888), en el Artículo 1404 a la transferencia al donatario la propiedad de la cosa donada y el 1405 a que una vez aceptada no puede revocarse sino por causa de ingratitud.

Como se aprecia ya habiendo verificado los comparecientes sus calidades, agregando que la finca debe estar al día en el pago de impuestos tanto nacionales como municipales y estando de acuerdo Benjamín con los términos la donación se puede realizar sin ningún problema y realizar su inscripción en el registro para que sea oponible ante terceros.

Una vez cumplidas todas las obligaciones Notariales de esta primer visita, y ya habiendo asesorado, informado y aclarado todas las dudas que tuviesen, además de habiéndolos apercibido sobre toda la documentación necesaria y demás requisitos para poder efectuar en su próxima visita con éxito los actos protocolarios, las partes se retiran con la consigna de buscar a un ingeniero topógrafo y conseguir los planos visados para de nuevo apersonarse a la Notaría.

Es así como luego de unas semanas regresan a la Notaria, ya con los planos catastrados, visados por la Municipalidad para realizar una segregación de un lote de trescientos noventa y cuatro metros cuadrados, que fue lo que en términos de viabilidad técnica y ponderando riesgos y costos de tramitología y tiempo intentando alguna otra opción sin certeza de aprobación por parte de la Municipalidad, se decidió realizar la segregación a este lote de acuerdo con el uso conforme, que le otorga el plan regulador, para esta finca ubicada en Zona Mixta, S-6(B), cumpliendo con los frentes mínimos, área mínima de lote, relación frente fondo, cobertura, disponibilidad de servicios y demás, requisitos. Por lo que se procedió, una vez verificados también los demás requisitos de estudios pre

cartularios supra citados, a iniciar con la confección de la escritura en lo protocolo, a modo que los tres actos se realizaron en la misma escritura y en unidad de acto, primero se realiza la segregación, luego la modificación de la hipoteca proporcionalmente y se finaliza con la donación, cumpliéndose en un modo factible de acuerdo a la legislación vigente y normativa pertinente la voluntad de las partes y principalmente el deseo de doña Josefa de poder donarle un terreno a su hijo Benjamín para que construya una vivienda. Si bien es cierto el deseo de ella era donarle dos mil metros, no siempre todo lo que se quiere se puede y es el deber notarial también asesorar e informar y si el caso abstenerse o excusarse por causa justa, moral o lega como lo indica el Código Notarial (2016) en el artículo seis.

Finalmente, una vez escuchado, asesorado, realizados todos los estudios pre cartularios, investigada la normativa correspondiente, analizado, explicado y argumentado, se precede realizar el Instrumento Notarial a continuación y demás actos pos escriturarios para culminación del presente caso.

INSTRUMENTO NOTARIAL

Número: Dos. Ante mí Manuel Rojas Salazar. Notario Público con oficina abierta en Turrialba, Plaza Rojas, comparecen la señora: Josefa Pérez Martén, cédula de identidad tres – cero cien – cero doscientos, divorciada una vez, docente universitaria, vecina de Cartago, Tierra Blanca, lote veinte, Benjamín Ulate Pérez, cédula de identidad tres – cero doscientos- cero trescientos, soltero, ingeniero agrónomo, vecino de Cartago, Tierra Blanca, lote veinte, Marco Aurelio González Madriz, cédula uno-cero quinientos-cero ochocientos, comerciante, casado en primeras nupcias, vecino de San José, barrio la Granja, lote diez y dicen: Que la primera, compareciente es propietaria de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, Partido de Cartago, folio real Matricula número cuarenta y seis mil sesenta y nueve cero cero cero, naturaleza: terreno de agricultura, situada en el distrito ocho Tierra Blanca, cantón primero de Cartago que tiene como linderos: al **Norte:** María de los Ángeles y Francisco Angulo Víquez, Flora Víquez Angulo, al **Sur:** Rafael Asenjo Gómez, al **Este:** Quebrada Sanatorio, **Oeste:** Calle Pública con quince metros, mide: cinco mil metros cuadrados, Número de plano: C- cero doscientos treinta y nueve mil ciento ochenta y tres, año mil novecientos noventa y cinco, identificador predial: tres cero ciento ocho cero cero cuatrocientos sesenta cero noventa y nueve, estimación: cincuenta millones de colones, causa adquisitiva: compra, fecha de inscripción: once de junio de mil novecientos noventa y nueve, anotaciones sobre la finca: no hay, gravámenes: si hay, posee una Hipoteca de citas: quinientos setenta-seiscientos cuatro cero nueve-cero uno-cero cero cero tres- cero cero uno, afecta la finca: tres-cero cero cero cuarenta y seis mil noventa y nueve-cero cero cero, monto: cincuenta millones de colones, intereses: corrientes ajustables periódicamente sobre saldos de capital adeudado, calculados a la tasa que rija en el momento de la formación de cada operación pagada en forma anticipada, inicia: veinticuatro de octubre del dos mil veinte y vence veinte cuatro de octubre del dos mil veinticinco, forma de pago: en cinco años hipoteca abierta universal, renunciaciones: domicilio, requerimientos de pago y tramites de juicio ejecutivo, responde: por cincuenta millones de colones, grado: primer grado, base del remate: capital adeudado, acreedor Marco Aurelio González, cédula de identidad:

uno-cero doscientos-cero cien, deudor: Josefa Pérez Marten, cédula de identidad: tres-cero cien – cero cinco uno, cancelaciones parciales: no hay, anotaciones del gravamen: no hay, que en el acto de dicha finca segrega un lote que se describe así: naturaleza : terreno para construir, situada en el distrito ocho Tierra Blanca, cantón primero de Cartago, que tiene como linderos: al Norte: María de los Ángeles y Francisco Angulo Víquez, Flora Víquez Angulo, al Sur: Rafael, Josefa Pérez Marten, al Este: Josefa Pérez Marten, Oeste : Calle Pública con siete y medio metros, se estima en la suma de tres millones novecientos cuarenta mil colones, mide: trescientos noventa y cuatro metros cuadrados, lo que consta en el plano catastrado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres – dos mil veintiuno. El suscrito Notario da fe, que el acreedor acepta la segregación de la finca hipotecada y que la anterior segregación se ajusta en todo, con base en el plano catastrado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres – dos mil veintiuno, levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez, visado por la Municipalidad de Cartago, del cual agrega copia a mi protocolo de referencias. El suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos aceptan plenamente. Se estima la segregación para efectos fiscales en la suma de tres millones novecientos cuarenta mil colones. El resto que se reserva de la finca general, se describe así: naturaleza : terreno de agricultura, situada en el distrito ocho, cantón de Tierra Blanca, que tiene como linderos: al Norte: Benjamín Ulate Pérez María de los Ángeles y Francisco Angulo Víquez, Flora Víquez Angulo, al Sur: Rafael Asenjo Gómez, al Este: Quebrada Sanatorio, Oeste : Calle Pública con siete metros y medio y Benjamín Ulate Pérez, mide: cuatro mil seiscientos seis metros cuadrados, se estima en: cuarenta y seis millones sesenta mil colones. El suscrito Notario da fe que la anterior segregación se ha hecho con base en el plano catastrado número C- cero trescientos ciento ochenta, año dos mil veintiuno, levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez, visado por la Municipalidad de Cartago, del cual agrega copia a mi archivo de referencias. Continúa diciendo la otorgante: que según consta en el Registro de Hipotecas, Tomo : cien, Folio: doscientos, Asiento: trescientos, la primera se constituyó en deudora del tercero, el señor Marco Aurelio de calidades supra citadas, por la suma de cincuenta millones, intereses y demás responsabilidades pecuniarias, forma y condiciones allí estipuladas con garantía hipotecaria en primer grado de la finca inscrita

en el registro de la propiedad matrícula : cuarenta y seis mil noventa y nueve – cero cero cero, finca descrita anteriormente. Sigue manifestando que ha convenido con el acreedor el señor González quien aceptó, en distribuir proporcionalmente la responsabilidad Hipotecaria entre la finca madre y el lote segregado, a razón que la finca número cuarenta y seis mil noventa y nueve, responderá por cuarenta y seis millones sesenta mil colones, y el lote segregado tres millones novecientos cuarenta mil colones, que es propiedad del mismo deudor, con plano catastrado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres – dos mil veintiuno y cuya descripción se realizó anteriormente y ambas proporcionalmente por intereses y demás responsabilidades pecuniarias estipuladas; y que en caso de remate servirá de base la suma de capital de los dos inmuebles. En consecuencia las dos fincas quedan con gravamen de hipoteca en primer grado, que el deudor hace las mismas renunciaciones y que ratifica que en lo demás quedan vigentes todas las estipulaciones que dicho Asiento Hipotecario consigna. El suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos aceptan plenamente. Asimismo el suscrito Notario hace constar, que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como el informe registral y el plano catastro con el visado municipal, levantado por el topógrafo Jose Alberto Alpizar y han sido agregados a mi archivo de referencias. Que el compareciente para el caso de incumplimiento deja señalado como domicilio para notificaciones su casa de habitación en Cartago, Tierra blanca, lote diez, sin perjuicio de la renuncia hecha, para los efectos del artículo ciento setenta y cuatro bis del Código Procesal civil. Los comparecientes declaran que la dirección que está indicada en este documento, así como sus domicilios, para efectos de su notificación, de acuerdo con el artículo cuatro de la Ley de Notificaciones, asimismo si su domicilio hubiera dejado de ser el indicado o este resulte impreciso o inexistente el deudor, podrá ser notificado por edicto según procedimiento previo en el artículo ciento setenta y cuatro del Código Procesal Civil. Continúa manifestando el primer compareciente, doña Josefa en este acto Dona al compareciente Benjamín Ulate Pérez de calidades supra citadas, quien acepta el gravamen hipotecario en primer grado en la proporción correspondiente y al día en el pago de los impuestos nacionales y municipales la finca antes descrita. Se estima la presente donación en la suma tres millones novecientos cuarenta mil colones para efectos

fiscales. El suscrito Notario da fe que la anterior segregación se ajusta en todo, con base en el plano catastrado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres – dos mil veintiuno, levantado por el topógrafo, José Alberto Alpizar Velásquez, visado por la Municipalidad de Cartago, del cual agrega copia a mi protocolo de referencias. **Es Todo.** Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, resulta conforme, manifiestan que lo aprueban y firmamos en Turrialba a las diez horas del diez de febrero del año dos mil veintiuno.

PROTOCOLLO



PROTOCOLO

1 Número: Dos. Ante mí Manuel Rojas Salazar Notario Público con oficina abierta en Turrialba, Plaza Rojas
 2 Comparecen la señora: Josefa Pérez Marten, cédula de identidad tres -cero cien -cero doscientos, divor-
 3 ciada una vez, docente universitaria, vecina de Cartago, Tierra Blanca, lote veinte, Benjamín Ulate Pérez,
 4 Cédula de identidad tres-cero doscientos- cero trescientos, soltero, ingeniero agrónomo, vecino de Cartago
 5 Tierra Blanca, lote veinte, Marco Aurelio González Madriz, cédula tres - cero -cuatrocientos cuarenta y
 6 cuatro - cero- cuatrocientos cuarenta y cuatro, comerciante, casado en primeras nupcias, vecino de San-
 7 José, barrio la Granja, lote diez y Dicen: Que la primera, compareciente es propietaria de la finca inscrita
 8 en el Registro de la Propiedad, Partido de Cartago, folio real Matricula número cuarenta y seis mil sesenta
 9 y nueve cero cero cero, naturaleza: terreno de agricultura, situada en el distrito ocho Tierra Blanca, cantón
 10 primero de Cartago que tiene como linderos: al Norte: María de los Ángeles y Francisco Angulo Víquez,
 11 Flora Víquez Angulo, al Sur: Rafael Asenjo Gómez, al Este: Quebrada Sanatorio, Oeste: Calle Pública con
 12 quince metros, mide: cinco mil metros cuadrados, Número de plano: C- cero doscientos treinta y nueve mil
 13 ciento ochenta y tres, año mil novecientos noventa y cinco, identificador predial: tres cero ciento ocho cero
 14 cero cuatrocientos sesenta cero noventa y nueve, estimación: cincuenta millones de colones, causa adquisiti-
 15 va : compra, fecha de inscripción: once de junio de mil novecientos noventa y nueve, anotaciones sobre la finca:
 16 no hay, gravámenes: si hay, posee una Hipoteca de citas: quinientos setenta-seiscientos cuatro cero nueve-
 17 cero uno-cero cero cero tres- cero cero uno, afecta la finca: tres-cero cero cero cuarenta y seis mil noventa y
 18 nueve-cero cero cero, monto: cincuenta millones de colones, intereses: corrientes ajustables periódicamente
 19 sobre saldos de capital adeudado, calculados a la tasa que rija en el momento de la formación de cada opera-
 20 ción pagada en forma anticipada, inicia: veinticuatro de octubre del dos mil veinte y vence veinte cuatro de
 21 octubre del dos mil veinticinco, forma de pago: en cinco años hipoteca abierta universal, renunciaciones: domici-
 22 lio, requerimientos de pago y tramites de juicio ejecutivo, responde: por cincuenta millones de colones, gra-
 23 do: primer grado, base del remate: capital adeudado, acreedor Marco Aurelio González, cédula de identidad:
 24 uno-cero doscientos-cero cien, deudor: Josefa Pérez Marten, cédula de identidad: tres-cero cien - cero cinco
 25 uno, cancelaciones parciales: no hay, anotaciones del gravamen: no hay, que en el acto de dicha finca segre-
 26 ga un lote que se describe así: naturaleza : terreno para construir, situada en el distrito ocho Tierra Blanca,
 27 cantón primero Cartago, que tiene como linderos: al Norte: María de los Ángeles y Francisco Angulo Vi-
 28 quez, Flora Víquez Angulo, al Sur: Rafael, Josefa Pérez Marten, al Este: Josefa Pérez Marten, Oeste : Calle
 29 Pública con siete y medio metros, se estima en la suma de tres millones novecientos cuarenta mil colones,
 30 mide: trescientos noventa y cuatro metros cuadrados, lo que consta en el plano catastrado número C- cero -



PROTOCOLO

1 doscientos ciento ochenta y tres – dos mil veintiuno. El suscrito Notario da fe, que el acreedor acepta la se -
 2 gregación de la finca hipotecada y que la anterior segregación se ajusta en todo, con base en el plano catas-
 3 trado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres – dos mil veintiuno, levantado por el topógrafo José
 4 Alberto Alpizar Velásquez, visado por la Municipalidad de Cartago, del cual agrega copia a mi protocolo de
 5 referencias. El suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipula-
 6 ciones y renunciaciones, quienes entendidos aceptan plenamente. Se estima la segregación para efectos fiscales en
 7 la suma de tres millones novecientos cuarenta mil colones. . El resto que se reserva de la finca general, se
 8 describe así: naturaleza : terreno de agricultura, situada en el distrito ocho, cantón de Tierra Blanca, que
 9 tiene como linderos: al Norte: Benjamín Ulate Pérez María de los Ángeles y Francisco Angulo Víquez, Flora
 10 Víquez Angulo, al Sur: Rafael Asenjo Gómez, al Este: Quebrada Sanatorio, Oeste : Calle Pública con siete
 11 metros y medio y Benjamín Ulate Pérez, mide: cuatro mil seiscientos seis metros cuadrados, se estima en:
 12 cuarenta y seis millones sesenta mil colones. El suscrito Notario da fe que la anterior segregación se ha he -
 13 cho con base en el plano catastrado número C- cero trescientos ciento ochenta, año dos mil veintiuno, levan-
 14 tado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez, visado por la Municipalidad de Cartago, del cual,
 15 agrega copia a mi archivo de referencias. Continúa diciendo la otorgante: que según consta en el Registro de
 16 Hipotecas, Tomo : cien, Folio: doscientos, Asiento: trescientos, la primera se constituyó en deudora del
 17 tercero, el señor Marco Aurelio de calidades supra citadas, por la suma de cincuenta millones, intereses y.
 18 demás responsabilidades pecuniarias, forma y condiciones allí estipuladas con garantía hipotecaria en primer
 19 grado de la finca inscrita en el registro de la propiedad matrícula : cuarenta y seis mil noventa y nueve – cero
 20 cero cero, finca descrita anteriormente. Sigue manifestando que ha convenido con el acreedor el señor Gon -
 21 zález quien aceptó, en distribuir proporcionalmente la responsabilidad Hipotecaria entre la finca madre y el
 22 lote segregado, a razón que la finca número cuarenta y seis mil noventa y nueve, responderá por cuarenta y
 23 seis millones sesenta mil colones, y el lote segregado tres millones novecientos cuarenta mil colones, que
 24 propiedad del mismo deudor, con plano catastrado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres – dos mil
 25 veintiuno y cuya descripción se realizó anteriormente y ambas proporcionalmente por intereses y demás res-
 26 ponsabilidades pecuniarias estipuladas; y que en caso de remate servirá de base la suma de capital de los
 27 inmuebles. En consecuencia las dos fincas quedan con gravamen de hipoteca en primer grado, que el
 28 deudor hace las mismas renunciaciones y que ratifica que en lo demás quedan vigentes todas las estipulaciones
 29 que dicho Asiento Hipotecario consigna. El suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la
 30 trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos aceptan plenamente. Asimismo el



N°004

PROTOCOLO

1 suscrito Notario hace constar, que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes,
 2 así como el informe registral y el plano catastro con el visado municipal, levantado por el topógrafo Jose
 3 Alberto Alpizar y han sido agregados a mi archivo de referencias. Que el compareciente para el caso de
 4 incumplimiento deja señalado como domicilio para notificaciones su casa de habitación en Cartago, Tierra
 5 blanca, lote diez, sin perjuicio de la renuncia hecha, para los efectos del artículo ciento setenta y cuatro bis
 6 del Código Procesal civil. Los comparecientes declaran que la dirección que está indicada en este documen-
 7 to, así como sus domicilios, para efectos de su notificación, de acuerdo con el artículo cuatro de la Ley de
 8 Notificaciones, asimismo si su domicilio hubiera dejado de ser el indicado o este resulte impreciso o inexis-
 9 tente el deudor, podrá ser notificado por edicto según procedimiento previo en el artículo ciento setenta y
 10 cuatro del Código Procesal Civil. Continua manifestando el primer compareciente, doña Josefa en este acto
 11 Dona al compareciente Benjamín Ulate Pérez de calidades supra citadas, quien acepta el gravamen hipote-
 12 cario en primer grado en la proporción correspondiente y al día en el pago de los impuestos nacionales y
 13 y municipales la finca antes descrita. Se estima la presente donación en la suma tres millones novecientos
 14 cuarenta mil colones para efectos fiscales. El suscrito Notario da fe que la anterior segregación se ajusta en
 15 todo, con base en el plano catastrado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres – dos mil veintiuno,
 16 levantado por el topógrafo, José Alberto Alpizar Velásquez, visado por la Municipalidad de Cartago, del
 17 cual agrega copia a mi protocolo de referencias. Es Todo. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a
 18 los comparecientes, resulta conforme, manifiestan que lo aprueban y firmamos en Turrialba a las diez horas
 19 del diez de febrero del año dos mil veintiuno.

20 *Josefa* *Benjamín Ulate Pérez* *Notario*

21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

TESTIOMONIO

JOSEFA PÉREZ MARTEN, BENJAMÍN PÉREZ ULATE Y MARCO AURELIO
GONZALEZ

Escritura otorgada en Cartago, Turrialba a las diez horas del diez de febrero del
dos mil veintiuno

Notario(a): Manuel Rojas Salazar

Segregación, Modificación de Hipoteca y Donación
Registro inmobiliario

Número: Dos. Ante mí Manuel Rojas Salazar. Notario Público con oficina abierta en Turrialba, Plaza Rojitas, comparecen la señora: Josefa Pérez Martén, cédula de identidad tres – cero cien – cero doscientos, divorciada una vez, docente universitaria, vecina de Cartago, Tierra Blanca, lote veinte, Benjamín Ulate Pérez, cédula de identidad tres – cero doscientos- cero trescientos, soltero, ingeniero agrónomo, vecino de Cartago, Tierra Blanca, lote veinte, Marco Aurelio González Madriz, cédula tres-cero cuatrocientos cuarenta y cuatro-cero cuatrocientos cuarenta y cuatro, comerciante, casado en primeras nupcias, vecino de San José, barrio la Granja, lote diez y dicen: Que la primera, compareciente es propietaria de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, Partido de Cartago, folio real Matricula número cuarenta y seis mil sesenta y nueve cero cero cero, naturaleza: terreno de agricultura, situada en el distrito ocho Tierra Blanca, cantón primero de Cartago que tiene como linderos: al **Norte:** María de los Ángeles y Francisco Angulo Víquez, Flora Víquez Angulo, al **Sur:** Rafael Asenjo Gómez, al **Este:** Quebrada Sanatorio, **Oeste:** Calle Pública con quince metros, mide: cinco mil metros cuadrados, Número de plano: C- cero doscientos treinta y nueve mil ciento ochenta y tres, año mil novecientos noventa y cinco, identificador predial: tres cero ciento ocho cero cero cuatrocientos sesenta cero noventa y nueve, estimación: cincuenta millones de colones, causa adquisitiva: compra, fecha de inscripción: once de junio de mil novecientos

noventa y nueve, anotaciones sobre la finca: no hay, gravámenes: si hay, posee una Hipoteca de citas: quinientos setenta-seiscientos cuatro cero nueve-cero uno-cero cero cero tres- cero cero uno, afecta la finca: tres-cero cero cero cuarenta y seis mil noventa y nueve-cero cero cero, monto: cincuenta millones de colones, intereses: corrientes ajustables periódicamente sobre saldos de capital adeudado, calculados a la tasa que rija en el momento de la formación de cada operación pagada en forma anticipada, inicia: veinticuatro de octubre del dos mil veinte y vence veinte cuatro de octubre del dos mil veinticinco, forma de pago: en cinco años hipoteca abierta universal, renunciaciones: domicilio, requerimientos de pago y tramites de juicio ejecutivo, responde: por cincuenta millones de colones, grado: primer grado, base del remate: capital adeudado, acreedor Marco Aurelio González, cédula de identidad: uno-cero doscientos-cero cien, deudor: Josefa Pérez Marten, cédula de identidad: tres-cero cien – cero cinco uno, cancelaciones parciales: no hay, anotaciones del gravamen: no hay, que en el acto de dicha finca segrega un lote que se describe así: naturaleza : terreno para construir, situada en el distrito ocho Tierra Blanca, cantón primero de Cartago, que tiene como linderos: al Norte: María de los Ángeles y Francisco Angulo Víquez, Flora Víquez Angulo, al Sur: Rafael, Josefa Pérez Marten, al Este: Josefa Pérez Marten, Oeste : Calle Pública con siete y medio metros, se estima en la suma de tres millones novecientos cuarenta mil colones, mide: trescientos noventa y cuatro metros cuadrados, lo que consta en el plano catastrado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres – dos mil veintiuno. El suscrito Notario da fe, que el acreedor acepta la segregación de la finca hipotecada y que la anterior segregación se ajusta en todo, con base en el plano catastrado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres – dos mil veintiuno, levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez, visado por la Municipalidad de Cartago, del cual agrega copia a mi protocolo de referencias. El suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos aceptan plenamente. Se estima la segregación para efectos fiscales en la suma de tres millones novecientos cuarenta mil colones. El resto que se reserva de la finca general, se describe así: naturaleza : terreno de agricultura, situada en el distrito ocho, cantón de Tierra Blanca, que tiene como linderos: al Norte: Benjamín Ulate Pérez María de los Ángeles y Francisco Angulo Víquez, Flora Víquez Angulo, al Sur: Rafael Asenjo Gómez, al Este:

Quebrada Sanatorio, Oeste : Calle Pública con siete metros y medio y Benjamín Ulate Pérez, mide: cuatro mil seiscientos seis metros cuadrados, se estima en: cuarenta y seis millones sesenta mil colones. El suscrito Notario da fe que la anterior segregación se ha hecho con base en el plano catastrado número C- cero trescientos ciento ochenta, año dos mil veintiuno, levantado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez, visado por la Municipalidad de Cartago, del cual agrega copia a mi archivo de referencias. Continúa diciendo la otorgante: que según consta en el Registro de Hipotecas, Tomo : cien, Folio: doscientos, Asiento: trescientos, la primera se constituyó en deudora del tercero, el señor Marco Aurelio de calidades supra citadas, por la suma de cincuenta millones, intereses y demás responsabilidades pecuniarias, forma y condiciones allí estipuladas con garantía hipotecaria en primer grado de la finca inscrita en el registro de la propiedad matrícula : cuarenta y seis mil noventa y nueve – cero cero cero, finca descrita anteriormente. Sigue manifestando que ha convenido con el acreedor el señor González quien aceptó, en distribuir proporcionalmente la responsabilidad Hipotecaria entre la finca madre y el lote segregado, a razón que la finca número cuarenta y seis mil noventa y nueve, responderá por cuarenta y seis millones sesenta mil colones, y el lote segregado tres millones novecientos cuarenta mil colones, que es propiedad del mismo deudor, sumando las dos cincuenta millones de colones, la segregación se realizó con plano catastrado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres – dos mil veintiuno y cuya descripción se realizó anteriormente y ambas proporcionalmente por intereses y demás responsabilidades pecuniarias estipuladas; y que en caso de remate servirá de base la suma de capital de los dos inmuebles. En consecuencia las dos fincas quedan con gravamen de hipoteca en primer grado, que el deudor hace las mismas renunciaciones y que ratifica que en lo demás quedan vigentes todas las estipulaciones que dicho Asiento Hipotecario consigna. El suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos aceptan plenamente. Asimismo el suscrito Notario hace constar, que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como el informe registral y el plano catastro con el visado municipal, levantado por el topógrafo Jose Alberto Alpizar y han sido agregados a mi archivo de referencias. Que el compareciente para el caso de incumplimiento deja señalado como domicilio para notificaciones su casa de habitación en Cartago, Tierra blanca, lote diez,

sin perjuicio de la renuncia hecha, para los efectos del artículo ciento setenta y cuatro bis del Código Procesal civil. Los comparecientes declaran que la dirección que está indicada en este documento, así como sus domicilios, para efectos de su notificación, de acuerdo con el artículo cuatro de la Ley de Notificaciones, asimismo si su domicilio hubiera dejado de ser el indicado o este resulte impreciso o inexistente el deudor, podrá ser notificado por edicto según procedimiento previo en el artículo ciento setenta y cuatro del Código Procesal Civil. Continua manifestando el primer compareciente, doña Josefa en este acto Dona al compareciente Benjamín Ulate Pérez de calidades supra citadas, quien acepta el gravamen hipotecario en primer grado en la proporción correspondiente y al día en el pago de los impuestos nacionales y municipales la finca antes descrita. Se estima la presente donación en la suma tres millones novecientos cuarenta mil colones para efectos fiscales. El suscrito Notario da fe que la anterior segregación se ajusta en todo, con base en el plano catastrado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres – dos mil veintiuno, levantado por el topógrafo, José Alberto Alpizar Velásquez, visado por la Municipalidad de Cartago, del cual agrega copia a mi protocolo de referencias. **Es Todo.** Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, resulta conforme, manifiestan que lo aprueban y firmamos en Turrialba a las diez horas del diez de febrero del año dos mil veintiuno. Lo anterior es copia fiel exacta de la escritura número dos, visible del folio tres frente, del tomo número dos, del protocolo del suscrito notario. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto del otorgamiento de la matriz.



A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the notary, written over a horizontal line.

Escriba

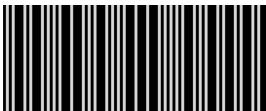


MANUEL ROJAS SALAZAR
1 1 0 4 2 0 3 0 1 7

RAZÓN NOTARIAL: El suscrito Notario Público, MANUEL ROJAS SALAZAR, aclara y da fé con vista en la matriz, lo siguiente: PRIMERO: Que la transcripción de las firmas en la matriz, omitida en el testimonio, sería la siguiente: ILEGIBLE(Josefina Martén Pérez), ILEGIBLE (Benjamín Ulate Pérez) ILEGIBLE (Marco Aurelio González Madriz), Manuel Rojas Salazar. SEGUNDO: Se agregaron y cancelaron los timbres de ley mediante entero bancario número: cero cero cero cuatrcientos uno quinientos veintiséis cero once. Turrialba, a las quince horas del diez de Febrero del año dos mil ventiuno.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MRS'.



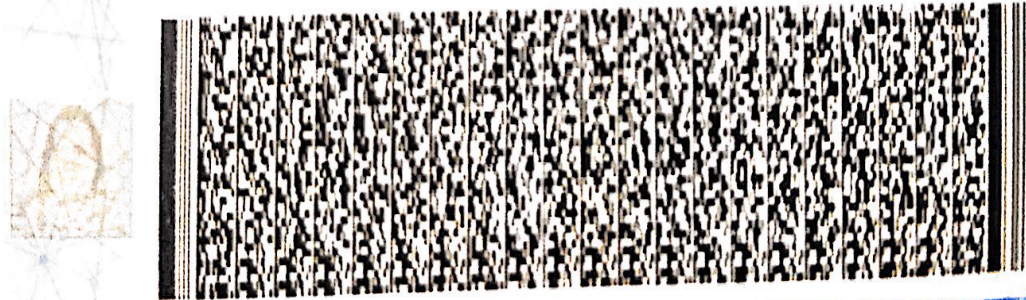
1 1 0 4 2 0 3 1 7

ARCHIVO DE REFERENCIAS


Número de Cédula: 31010102
 Fecha de Nacimiento: 07-09-1973
 Lugar de Nacimiento: Cartago
 Nombre del Padre: Andrés Pérez Aguilar
 Nombre de la Madre: Lucía Marten Rojas
 Domicilio Electoral: Tierra Blanca, Cartago
 Vencimiento: 10/10/2030



Escaneado con CamSc



UU2888864

 REPÚBLICA DE COSTA RICA
 Tribunal Supremo de Elecciones
 Cédula de Identidad

301010102



Nombre: Josefina
 1° Apellido: Pérez
 2° Apellido: Marten
 C.C:

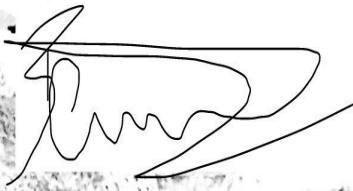


Escaneado con CamScanner

 REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

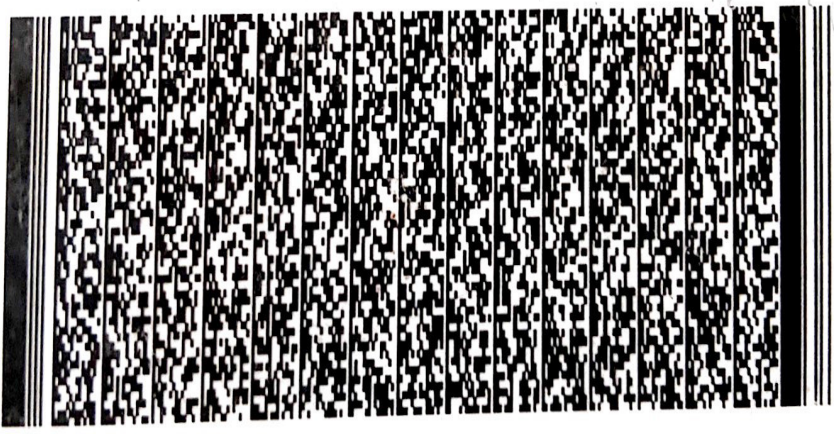


3 0222 0222



Nombre: Benjamin
1º Apellido: Ulate
2º Apellido: Pérez
CC.:

Fecha de Nacimiento: 27 Julio 1958
Domicilio Electoral: Cartago Tierra Blanca
Lugar de Nac.: Cartago
Vencimiento: 20 Abril 2030



REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

3 0444 0444



Marco Aurelio
González
Madriz



Num. de...
Fecha de...
Domicilio...
Lugar de Na...
Fecha de Na...

3 0444 0444

Fecha de Nacimiento: 15/10/1980

Domicilio Electoral: C San José, San Pedro

Lugar de Nacimiento: 20/15/2030



1681054

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACIÓN LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACIÓN LITERAL: RNPDIGITAL-329904-2021
MATRICULA: 46099---000

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA
 FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
SITUADA EN EL DISTRITO 8-TIERRA BLANCA CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

LINDEROS:

NORTE MARIA DE LOS ANGELES Y FRANCISCO ANGULO VIQUEZ, FLORA VIQUEZ ANGULO

SUR RAFAEL ASENJO GOMEZ

ESTE QUEBRADA SANATORIO

OESTE CALLE PUBLICA CON 15 METROS

MIDE: CINCO MIL METROS CUADRADOS

PLANO:C-0239183-1995

IDENTIFICADOR PREDIAL:301080046099_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
--------------	----------------	--------------------

3-00046099	000	TOMO: 1364 FOLIO: 250 ASIENTO: 002
------------	-----	------------------------------------

PROPIETARIO:

JOSEFA PEREZ MARTEN

CEDULA IDENTIDAD 3-0100-0101

ESTADO CIVIL: DIVORCIADA UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0466-00010947-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-JUN-1999

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

HIPOTECA

CITAS: 570-60409-01-0003-001

AFECTA A FINCA: 3-00046099 -000


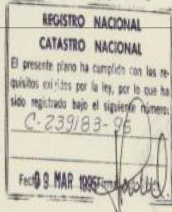
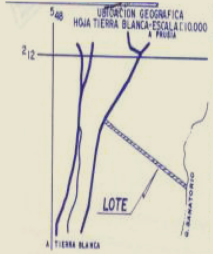
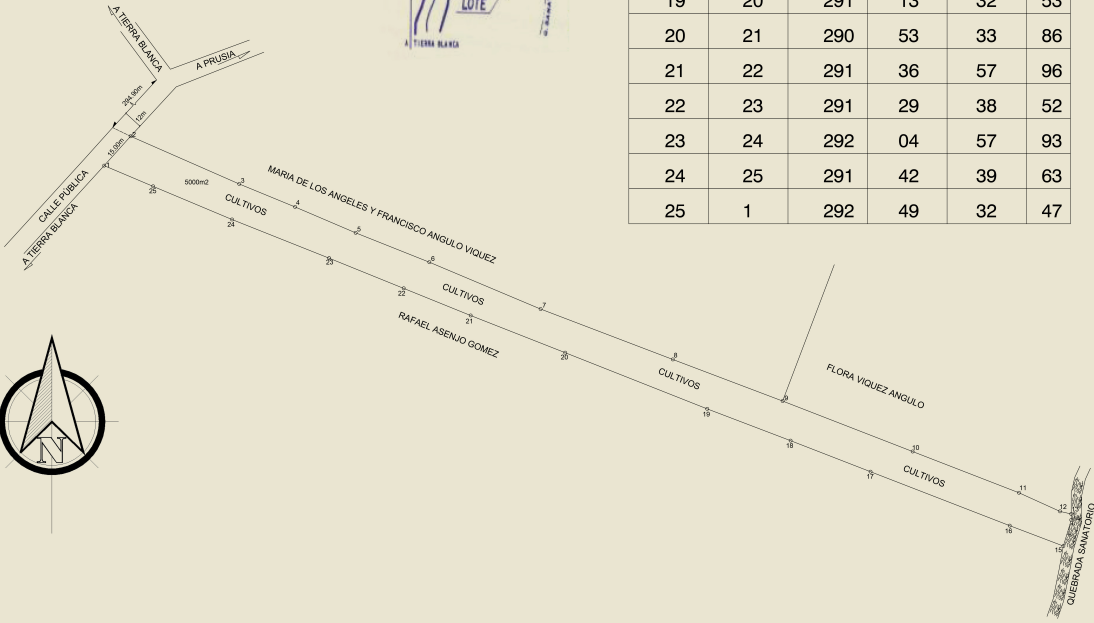

MONTO: CINCUENTA MILLONES DE COLONES

INTERESES: CORRIENTES AJUSTABLES PERIODICAMENTE SOBRE SALDOS DE CAPITAL ADEUDADO CALCULADOS A LA TASA QUE

RIJA EN EL MOMENTO DE LA FORMACION DE CADA OPERACION PAGADA EN
FORMA ANTICIPADA
INICIA: 24 DE OCTUBRE DE 2020
VENCE: 24 DE OCTUBRE DE 2025
FORMA DE PAGO: EN CINCO AÑOS HIPOTECA ABIERTA UNIVERSAL
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO
EJECUTIVO
RESPONDE POR: CINCUENTA MILLONES DE COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADO
ACREEDOR
MARCO AURELIO GANZALEZ
CEDULA DE IDENTIDAD : 102000100
DEUDOR
JOSEFINA PEREZ MARTEN
CEDULA IDENTIDAD 3-0100-0101
ESTADO CIVIL: DIVORCIADA UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS 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, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888. ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 16 HORAS 52 MINUTOS Y 11 SEGUNDOS, DEL 1 DE FEBRERO DE 2021. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE L INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

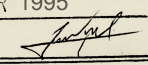
No. LOTE : **C-0239183-1995**

LINEA		AZIMUT		DISTANCIA	
		0		m	cm
1	2	41	57	15	00
2	3	114	32	32	5
3	4	112	02	36	00
4	5	113	06	24	97
5	6	111	43	30	11
6	7	111	04	45	79
7	8	110	53	53	67
8	9	110	45	44	53
9	10	111	14	52	90
10	11	111	13	43	25
11	12	111	10	34	46
12	13	109	29	13	89
13	14	103	10	4	37
14	15	179	47	2	26
15	16	196	54	9	99
16	17	287	14	13	96
17	18	289	51	39	07
18	19	291	56	56	63
19	20	291	13	32	53
20	21	290	53	33	86
21	22	291	36	57	96
22	23	291	29	38	52
23	24	292	04	57	93
24	25	291	42	39	63
25	1	292	49	32	47

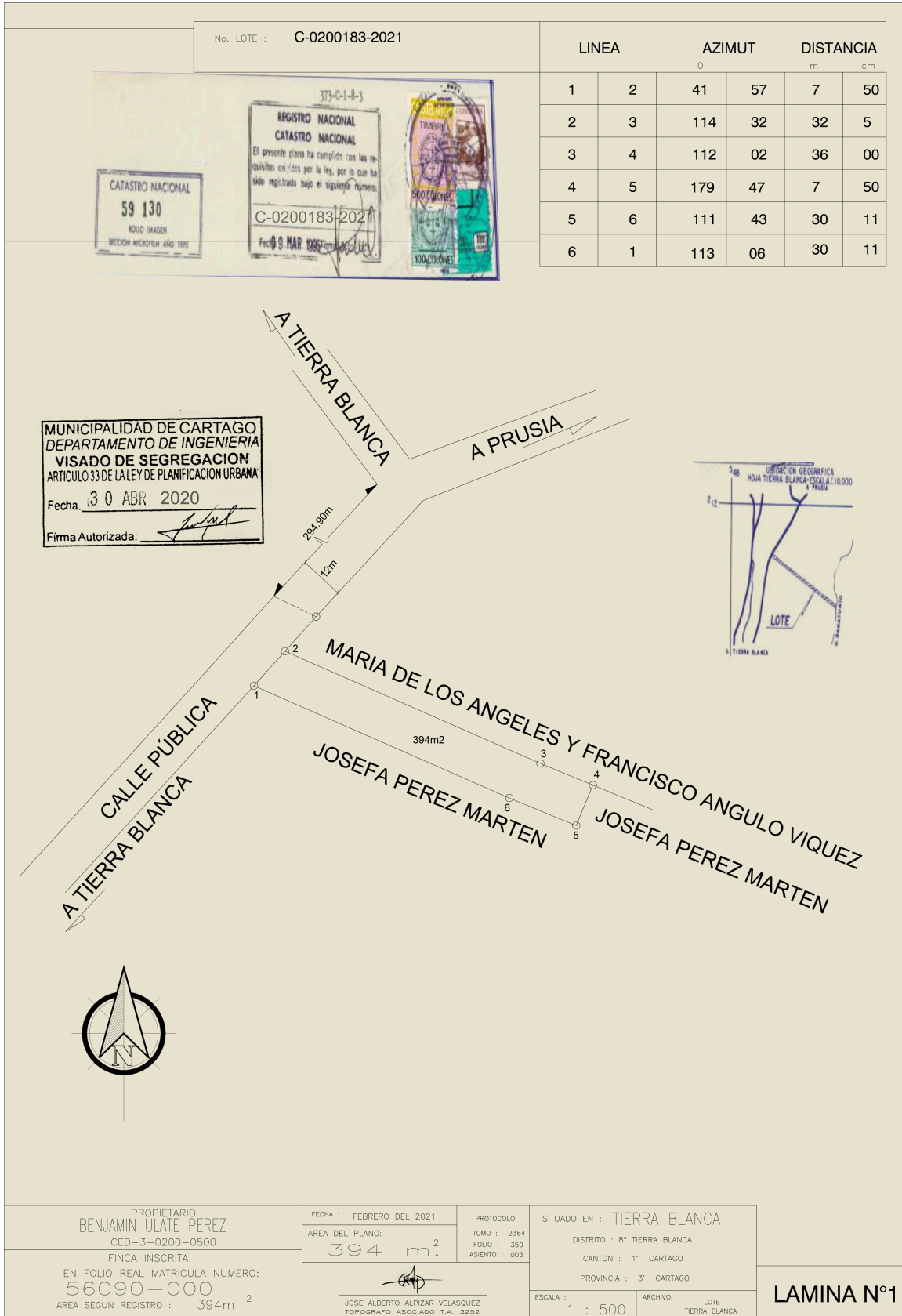
MUNICIPALIDAD DE CARTAGO
DEPARTAMENTO DE INGENIERIA
VISADO DE SEGREGACION
ARTICULO 33 DE LA LEY DE PLANIFICACION URBANA


Fecha: 30 ABR 1995

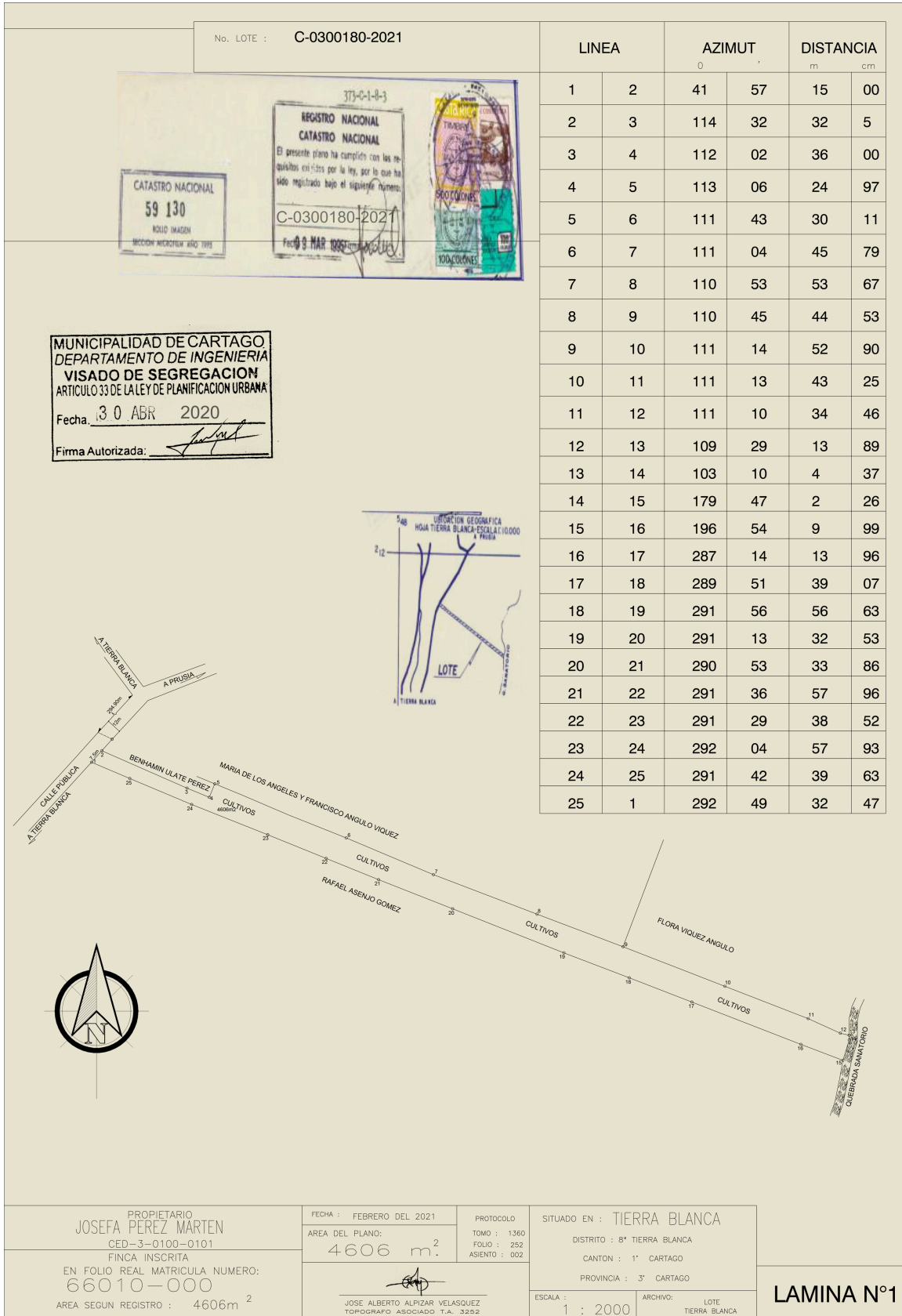
Firma Autorizada: 

PROPIETARIO JOSEFA PEREZ MARTEN CED-3-0100-0101 FINCA INSCRITA EN FOLIO REAL MATRICULA NUMERO: 46099-000 AREA SEGUN REGISTRO : 5000 m. ²	FECHA : MARZO DEL 1995 AREA DEL PLANO: 5000 m.²	PROTOCOLO TOMO : 1364 FOLIO : 250 ASIENTO : 002	SITUADO EN : TIERRA BLANCA DISTRITO : 8ª TIERRA BLANCA CANTON : 1ª CARTAGO PROVINCIA : 3ª CARTAGO
JOSE ALBERTO ALPIZAR VELASQUEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 3252			LAMINA N°1

ESCALA : 1 : 2000 ARCHIVO: LOTE TIERRA BLANCA



PROPIETARIO BENJAMIN ULATE PEREZ CED-3-0200-0500 FINCA INSCRITA EN FOLIO REAL MATRICULA NUMERO: 56090-000 AREA SEGUN REGISTRO : 394m ²	FECHA : FEBRERO DEL 2021	PROTOCOLO TOMO : 2364 FOLIO : 350 ASIENTO : 003	SITUADO EN : TIERRA BLANCA DISTRITO : B ^a TIERRA BLANCA CANTON : 1 ^o CARTAGO PROVINCIA : 3 ^a CARTAGO	LAMINA N°1
	AREA DEL PLANO: 394 m²	 JOSE ALBERTO ALPIZAR VELASQUEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 3252	ESCALA : 1 : 500	



PROPIETARIO JOSEFA PEREZ MARTEN CED-3-0100-0101 FINCA INSCRITA EN FOLIO REAL MATRICULA NUMERO: 66010-000 AREA SEGUN REGISTRO : 4606m ²	FECHA : FEBRERO DEL 2021	PROTOCOLO TOMO : 1360 FOLIO : 252 ASIENTO : 002	SITUADO EN : TIERRA BLANCA DISTRITO : B ^a TIERRA BLANCA CANTON : 1 ^a CARTAGO PROVINCIA : 3 ^a CARTAGO	LAMINA N°1
	AREA DEL PLANO: 4606 m²	JOSE ALBERTO ALIZAR VELASQUEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 3252	ESCALA : 1 : 2000	

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA GRAVAMENES E HIPOTECAS
CITAS DE INSCRIPCION:570-60409-01-0003-001**

HIPOTECA

INICIA EL: 24-OCT-2020

FINALIZA EL: 26-FEB-2025

MONTO: CINCUENTA MILLONES DE COLONES

INTERESES: CORRIENTES AJUSTABLES PERIODICAMENTE SOBRE SALDOS DE CAPITAL ADEUDADO CALCULADOS A LA TASA QUE RIJA EN EL MOMENTO DE LA FORMACION DE CADA OPERACION PAGADA EN FORMA ANTICIPADA

FORMA DE PAGO: EN CINCO AÑOS HIPOTECA ABIERTA UNIVERSAL

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

CANCELACIONES PARCIALES: NO

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

ACREEDOR

MARCO AURELIO GONZÁLEZ MADRIZ

CEDULA DE IDENTIDAD 3-0444-0444

DEUDOR

JOSEFA PÉREZ MARTEN

CEDULA IDENTIDAD 1-0100-0200

ESTADO CIVIL: DIVORCIADA UNA VEZ

AFECTA A

FINCA: 3-00046099- - -000

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

RESPONDE POR: CINCUENTA MILLONES DE COLONES

ANOTACIONES: NO HAY

INSCRITO POR: 0570-00060409-01 EL 01-MAR-2007

REGISTRADOR: ISABEL VILLALOBOS MAROTO

Ejecutado el 10/2/2021

[Imprimir](#)[Regresar](#)

Banco de Costa Rica

11/02/2020 14:47:02

Oficina: 933 OFICINA REGSTRO NACIO

Cajero: 3478358

Documento: 36897464

Formulario:00000000000

Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000356109003

Tasacion: 368974642

Registro:

Acto: SEGREGACIÓN

Monto Tasado: 50 000 000.00

Descripcion:

Boleta: 1281104-r

Finca/Motor:

TIMBRE	REGISTRO	2,000.00
TIMBRE	FISCAL	625.00
TIMBRE	ARCHIVO NA	20.00
TIMBRE	COLEGIO DE	11,000.00
TOTAL		95,435.00

Cod. Fesa 2847, Cod. Banco 15010560 06-2019 3653000000

© 06-2019 BANCOPRICES FESCA S.A. TEL.: 2291-1676 FAX 2291-1682

Banco de Costa Rica

11/02/2020

14:47:02

Oficina: 933 OFICINA REGSTRO NACIO

Cajero: 3478358

Documento: 36897464

Formulario: 000000000000

Motivo: 3052



CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000356109003

Tasacion: 368974642

Registro: HIPOTECA

Acto: MODIFICACION RESP.

Monto Tasado: 50 000 000.00

Descripcion:

Boleta: 1281104-r

Finca/Motor:

TIMBRE REGISTRO N 2,000.00

TIMBRE ARCHIVO NA 20.00

TIMBRE COLEGIO DE 11,000.00

TOTAL 13,020.00

Cod. Fesa 2867, Cod. Banco 15010560 06- 2019 BEXPREG FESA S.A. TEL. 2291-1662

0 06- 2019 BEXPREG FESA S.A. TEL.: 2291-1676 FAX 2291-1662

Banco de Costa Rica

11/02/2020 14:47:02

Oficina: 933 OFICINA REGISTRO NACIO
Cajero: 3478358
Documento: 36897464
Formulario: 000000000000
Motivo: 3052

Cod. Pasa 2007, Cod. Banco 15010560 00- 2010 IMPRIMES FICSA S.A. TEL: 2291-1678



CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000356109003

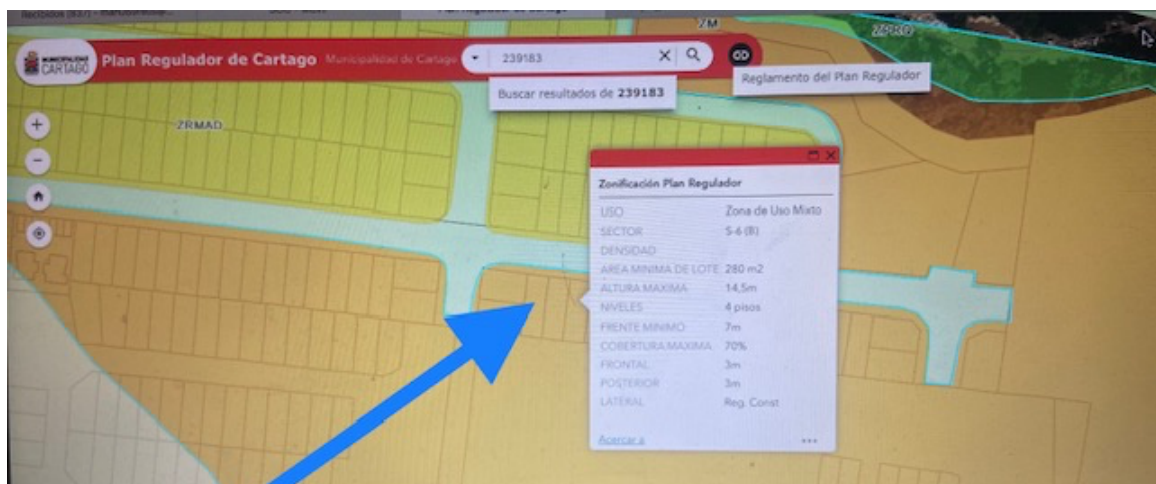
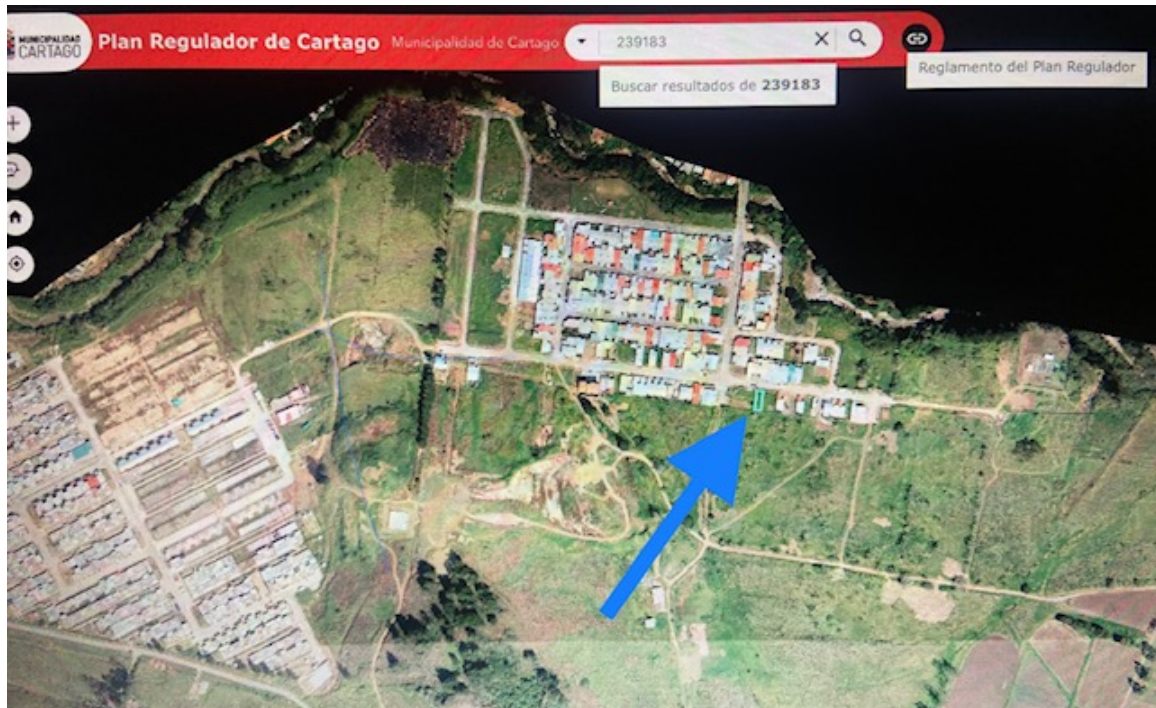
Tasacion: 368974642
Registro:
Acto: DONACION
Monto Tasado: 3 940 000.00
Descripcion:
Boleta: 1281104-r
Finca/Motor:

TIMBRE REGISTRO N	19.700.00
TIMBRE MUNICIPAL	7.880.00
TIMBRE AGRARIO	5.910.00
TIMBRE FISCAL	625.00.00
TIMBRE ARCHIVO NA	20.00
TIMBRE COLEGIO DE	2.200.00
IMPUESTO DE TRASPASO	59.100.00
TOTAL	354,020.00



C.A. 1910 IMPRIMES FICSA S.A. TEL: 2291-1678 FAX 2291-1662

Estudio de campo



**ARCHIVO DE
COPIAS DE
INSTRUMENTOS
PÚBLICOS**



PROTOCOLO

1 Número: Dos. Ante mí Manuel Rojas Salazar Notario Público con oficina abierta en Turrialba, Plaza Rojas

2 Comparecen la señora: Josefa Pérez Marten, cédula de identidad tres -cero cien -cero doscientos, divor-

3 ciada una vez, docente universitaria, vecina de Cartago, Tierra Blanca, lote veinte, Benjamín Ulate Pérez,

4 Cédula de identidad tres-cero doscientos- cero trescientos, soltero, ingeniero agrónomo, vecino de Cartago

5 Tierra Blanca, lote veinte, Marco Aurelio González Madriz, cédula tres - cero -cuatrocientos cuarenta y

6 cuatro - cero- cuatrocientos cuarenta y cuatro, comerciante, casado en primeras nupcias, vecino de San-

7 José, barrio la Granja, lote diez y Dicen: Que la primera, compareciente es propietaria de la finca inscrita

8 en el Registro de la Propiedad, Partido de Cartago, folio real Matricula número cuarenta y seis mil sesenta

9 y nueve cero cero cero, naturaleza: terreno de agricultura, situada en el distrito ocho Tierra Blanca, cantón

10 primero de Cartago que tiene como linderos: al Norte: María de los Ángeles y Francisco Angulo Víquez,

11 Flora Víquez Angulo, al Sur: Rafael Asenjo Gómez, al Este: Quebrada Sanatorio, Oeste: Calle Pública con

12 quince metros, mide: cinco mil metros cuadrados, Número de plano: C- cero doscientos treinta y nueve mil

13 ciento ochenta y tres, año mil novecientos noventa y cinco, identificador predial: tres cero ciento ocho cero

14 cero cuatrocientos sesenta cero noventa y nueve, estimación: cincuenta millones de colones, causa adquisiti-

15 va : compra, fecha de inscripción: once de junio de mil novecientos noventa y nueve, anotaciones sobre la finca:

16 no hay, gravámenes: si hay, posee una Hipoteca de citas: quinientos setenta-seiscientos cuatro cero nueve-

17 cero uno-cero cero cero tres- cero cero uno, afecta la finca: tres-cero cero cero cuarenta y seis mil noventa y

18 nueve-cero cero cero, monto: cincuenta millones de colones, intereses: corrientes ajustables periódicamente

19 sobre saldos de capital adeudado, calculados a la tasa que rija en el momento de la formación de cada opera-

20 ción pagada en forma anticipada, inicia: veinticuatro de octubre del dos mil veinte y vence veinte cuatro de

21 octubre del dos mil veinticinco, forma de pago: en cinco años hipoteca abierta universal, renunciaciones: domici-

22 lio, requerimientos de pago y tramites de juicio ejecutivo, responde: por cincuenta millones de colones, gra-

23 do: primer grado, base del remate: capital adeudado, acreedor Marco Aurelio González, cédula de identidad:

24 uno-cero doscientos-cero cien, deudor: Josefa Pérez Marten, cédula de identidad: tres-cero cien - cero cinco

25 uno, cancelaciones parciales: no hay, anotaciones del gravamen: no hay, que en el acto de dicha finca segre-

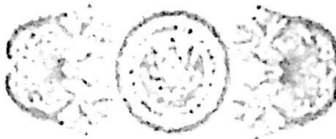
26 ga un lote que se describe así: naturaleza : terreno para construir, situada en el distrito ocho Tierra Blanca,

27 cantón primero Cartago, que tiene como linderos: al Norte: María de los Ángeles y Francisco Angulo Vi-

28 quez, Flora Víquez Angulo, al Sur: Rafael, Josefa Pérez Marten, al Este: Josefa Pérez Marten, Oeste : Calle

29 Pública con siete y medio metros, se estima en la suma de tres millones novecientos cuarenta mil colones,

30 mide: trescientos noventa y cuatro metros cuadrados, lo que consta en el plano catastrado número C- cero -



PROTOCOLO

1 doscientos ciento ochenta y tres – dos mil veintiuno. El suscrito Notario da fe, que el acreedor acepta la se -
 2 gregación de la finca hipotecada y que la anterior segregación se ajusta en todo, con base en el plano catas-
 3 trado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres – dos mil veintiuno, levantado por el topógrafo José
 4 Alberto Alpizar Velásquez, visado por la Municipalidad de Cartago, del cual agrega copia a mi protocolo de
 5 referencias. El suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipula-
 6 ciones y renunciaciones, quienes entendidos aceptan plenamente. Se estima la segregación para efectos fiscales en
 7 la suma de tres millones novecientos cuarenta mil colones. . El resto que se reserva de la finca general, se
 8 describe así: naturaleza : terreno de agricultura, situada en el distrito ocho, cantón de Tierra Blanca, que
 9 tiene como linderos: al Norte: Benjamín Ulate Pérez María de los Ángeles y Francisco Angulo Víquez, Flora
 10 Víquez Angulo, al Sur: Rafael Asenjo Gómez, al Este: Quebrada Sanatorio, Oeste : Calle Pública con siete
 11 metros y medio y Benjamín Ulate Pérez, mide: cuatro mil seiscientos seis metros cuadrados, se estima en:
 12 cuarenta y seis millones sesenta mil colones. El suscrito Notario da fe que la anterior segregación se ha he -
 13 cho con base en el plano catastrado número C- cero trescientos ciento ochenta, año dos mil veintiuno, levan-
 14 tado por el topógrafo José Alberto Alpizar Velásquez, visado por la Municipalidad de Cartago, del cual,
 15 agrega copia a mi archivo de referencias. Continúa diciendo la otorgante: que según consta en el Registro de
 16 Hipotecas, Tomo : cien, Folio: doscientos, Asiento: trescientos, la primera se constituyó en deudora del
 17 tercero, el señor Marco Aurelio de calidades supra citadas, por la suma de cincuenta millones, intereses y.
 18 demás responsabilidades pecuniarias, forma y condiciones allí estipuladas con garantía hipotecaria en primer
 19 grado de la finca inscrita en el registro de la propiedad matrícula : cuarenta y seis mil noventa y nueve – cero
 20 cero cero, finca descrita anteriormente. Sigue manifestando que ha convenido con el acreedor el señor Gon -
 21 zález quien aceptó, en distribuir proporcionalmente la responsabilidad Hipotecaria entre la finca madre y el
 22 lote segregado, a razón que la finca número cuarenta y seis mil noventa y nueve, responderá por cuarenta y
 23 seis millones sesenta mil colones, y el lote segregado tres millones novecientos cuarenta mil colones, que
 24 propiedad del mismo deudor, con plano catastrado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres –dos mil
 25 veintiuno y cuya descripción se realizó anteriormente y ambas proporcionalmente por intereses y demás res-
 26 ponsabilidades pecuniarias estipuladas; y que en caso de remate servirá de base la suma de capital de los
 27 inmuebles. En consecuencia las dos fincas quedan con gravamen de hipoteca en primer grado, que el
 28 deudor hace las mismas renunciaciones y que ratifica que en lo demás quedan vigentes todas las estipulaciones
 29 que dicho Asiento Hipotecario consigna. El suscrito Notario advirtió a los comparecientes, el valor y la
 30 trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos aceptan plenamente. Asimismo el



Nº004

PROCOLO

1 suscrito Notario hace constar, que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes,
 2 así como el informe registral y el plano catastro con el visado municipal, levantado por el topógrafo Jose
 3 Alberto Alpizar y han sido agregados a mi archivo de referencias. Que el compareciente para el caso de
 4 incumplimiento deja señalado como domicilio para notificaciones su casa de habitación en Cartago, Tierra
 5 blanca, lote diez, sin perjuicio de la renuncia hecha, para los efectos del artículo ciento setenta y cuatro bis
 6 del Código Procesal civil. Los comparecientes declaran que la dirección que está indicada en este documen-
 7 to, así como sus domicilios, para efectos de su notificación, de acuerdo con el articulo cuatro de la Ley de
 8 Notificaciones, asimismo si su domicilio hubiera dejado de ser el indicado o este resulte impreciso o inexis-
 9 tente el deudor, podrá ser notificado por edicto según procedimiento previo en el articulo ciento setenta y
 10 cuatro del Código Procesal Civil. Continua manifestando el primer compareciente, doña Josefa en este acto
 11 Dona al compareciente Benjamín Ulate Pérez de calidades supra citadas, quien acepta el gravamen hipote-
 12 cario en primer grado en la proporción correspondiente y al día en el pago de los impuestos nacionales y
 13 y municipales la finca antes descrita. Se estima la presente donación en la suma tres millones novecientos
 14 cuarenta mil colones para efectos fiscales. El suscrito Notario da fe que la anterior segregación se ajusta en
 15 todo, con base en el plano catastrado número C- cero doscientos ciento ochenta y tres - dos mil veintiuno,
 16 levantado por el topógrafo, José Alberto Alpizar Velásquez, visado por la Municipalidad de Cartago, del.
 17 cual agrega copia a mi protocolo de referencias. Es Todo. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a
 18 los comparecientes, resulta conforme, manifiestan que lo aprueban y firmamos en Turrialba a las diez horas
 19 del diez de febrero del año dos mil veintiuno.

20 *[Handwritten signatures: Josefa, Benjamín Ulate Pérez, and Notario]*

21

22

23

24

25

26


27

28

29

ÍNDICE

**Índice Notarial de instrumentos públicos autorizados por el Notario Público:
Lic. Manuel Rojas Salazar correspondiente a la I quincena del mes de Febrero
del año 2021:**

T O M O	FOLIO	NÚMERO DE ESCRITURA	FECHA	HORA	ACTO o CONTRATO	-----PARTES-----
2	3F - 4F	DOS	10/2/21	10:0am	Segregación, Hipoteca Y donación	Josefa Pérez Marten Benjamín Ulate Pérez Marco Aurelio González Madriz
u l	----UL----	-----UL-----	----UL---	-----UL--	-----UL-----	-----UL-----
						Turrialba 10/2/2021  X Lic. Manuel Rojas Salazar

REFERENCIAS:

Doctrina:

Brenes. A (1981). Tratado de los bienes. Costa Rica. Editorial Juricentro. Establece el concepto de hipoteca.

Barrantes R, Marvin E, Rojas V(2012). Análisis comparativo del contrato de fideicomiso y la Hipoteca, desde la perspectiva de su ejecución: su aplicación en Costa Rica.

Marín Jiménez Reyna Jeannette (1981). La hipoteca y la Prenda su registración en Costa Rica. Tesis para optar por el grado de Licenciada en Derecho. San José. Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica.

Leyes:

Ley de Catastro Nacional N° 64 (1981), recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC

Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (1981), recuperado de :

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=62555&nValor3=74026&strTipM=TC

Ley de planificación urbana N 4220 (1968), recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=37890&nValor3=89786&strTipM=TC

Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (2020), recuperado de:

<https://www.colegiotopografoscr.com/comunicados/2020/RFU.pdf>

Código Civil (1988), recuperado de:

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

Código Procesal Civil (1989).Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=12443&strTipM=TC

Código Notarial (1998). Recuperado de:

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

Reglamento Plan Regulador de la Municipalidad de Cartago (2012), recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=73895&nValor3=90877&strTipM=TC

Reglamento n.º 002 de 2014. Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.

Mayo 22 de 2014. La Gaceta n.º 97.

Reglamento n.º 6 de 2013. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. Junio 06 de 2013. La Gaceta n.º 97.

Jurisprudencia:

Sala primera de la corte suprema de justicia, Sentencia 44 de las catorce horas con cincuenta minutos del cinco de abril de mil novecientos noventa y uno. Expediente 91-000044-0004-CI. Recuperado de :

<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr>

Sala segunda de la corte suprema de justicia. Sentencia 902 de las once horas cuarenta y cinco minutos del once de septiembre de dos mil nueve. Expediente: 04-100156-0417-CI.

<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr>

Tribunal primero civil. Sentencia 994 de las siete horas con cincuenta minutos del dos de diciembre del dos mil nueve. Expediente 01-000644-0504-CI.

<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr>

Sala primera de la corte, sentencia 24/1993, tribunal contencioso administrativo, sección i, sentencia 57/2009, tribunal segundo civil, sección II, sentencia 1/2014.

<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr>