

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS  
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA EN DERECHO**

**TEMA: COMPRAVENTA BIEN INMUEBLE,  
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y CESIÓN DE DERECHOS  
HIPOTECARIOS**

**CASO n.º 3**

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

**ESTUDIANTE: ALLAN GONZÁLEZ RAMÍREZ**

**DIRECTORA: SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**OCTUBRE, 2019**

## CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	2
Descripción del caso.....	2
Propósitos del análisis del caso.....	7
MARCO NORMATIVO.....	17
Normativa.....	17
Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, Reglamento n.º 6 (2013).....	17
Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense, Reglamento n.º 002 (2014). 18	
Código Notarial, Ley n.º 7764 (1998).....	19
Código Civil, Ley n.º 63 (1887).....	20
Jurisprudencia.....	22
Doctrina.....	23
ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN.....	23
Análisis del caso.....	23
Argumentación del caso.....	32
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	35
REFERENCIAS.....	42
ARCHIVO DE REFERENCIAS.....	44

## INTRODUCCIÓN

### Descripción del caso

A continuación se hace una descripción detallada del caso que se presenta para el trabajo de investigación del proyecto final de la especialidad de Derecho Notarial.

El pasado diez de octubre de este año, se presentó a mi oficina el señor Joaquín Solano Solano, quien funge como representante de la empresa llamada Cesionaria Inversionista Sociedad Anónima, con el fin de solicitar mi ayuda y asesoría respecto de una situación que le ocurría y le generaba incertidumbre e inseguridad jurídica.

Una vez coordinada la reunión, le indiqué a don Joaquín que me explicara de forma detallada lo que le sucedía, con el objetivo de poder brindar un servicio de calidad de conformidad con el cumplimiento de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, los Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense, el Código Notarial y la demás normativa que rige la materia notarial.

Dividiré lo sucedido al señor Solano en tres situaciones acontecidas en distintas fechas y que tienen correlación y diferentes formas de abordarse.

La primera situación se originó el quince de agosto del dos mil diecinueve, donde comparecieron ante el notario Daniel Castillo Castillo, los señores Jason Murillo Murillo y Mario Mora Mora, quienes le solicitaron realizar el acto notarial de un contrato sinalagmático traslativo de dominio sobre la finca del partido de San José, al número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco—cero cero cero. Cuando este notario otorgó la escritura y las partes le cancelaron tanto los gastos que llevó la misma como los honorarios respectivos del notario, este procedió a presentar el testimonio ante el Registro Público, en el diario de inmuebles, el día jueves veintidós de agosto del año dos mil diecinueve.

El día veintiséis de agosto, el Registro calificó el instrumento e hizo la devolución del testimonio consignando un defecto, el cual consistió en que la cédula del compareciente Mora Mora no correspondía, dado que el notario consignó el número de cédula tres-cero dos tres cinco-cero uno dos dos, llevando este un error material en el último número, pues el correcto era tres-cero dos tres cinco-cero uno dos uno. Sin embargo, el notario aplazó la presentación del testimonio con la corrección del defecto algunos días por lo que el notario Pedro Montero Montero le solicitó que lo autorizara a continuar con la inscripción del traspaso de la finca. Debido a esta solicitud, el notario Castillo firmó una carta de autorización donde le permitía al notario Montero presentar un adicional a la escritura subsanando el defecto pendiente para la adecuada inscripción del inmueble a nombre del señor Mario Mora Mora.

Por otra parte, como una segunda situación, durante estos días de la última semana de agosto que el notario Castillo tenía el testimonio en su oficina y previo a que se apersonara el notario Montero a solicitarle la autorización de continuar con la inscripción del inmueble, se apersonaron ante la oficina del notario Montero los señores Mario Mora Mora y Gerardo Castro Castro a solicitar la constitución de hipoteca sobre el bien inmueble que el notario Castillo tramitaba en su notaría, por un monto de cuarenta millones y del bien, el cual no estaba inscrito a nombre del señor Mora por las razones antes expuestas.

El señor notario advirtió a las partes de que el bien no estaba inscrito a nombre del señor Mora. Ambas partes manifestaron que no tenían problemas con presentarlo así, por consiguiente, el notario realizó la escritura de constitución de hipoteca, advirtiendo nuevamente a las partes y dejando constancia por escrito en la escritura de que el bien no estaba inscrito y que sería él quien se encargaría de inscribir dicho traspaso. Cabe señalar que el notario presentó esta escritura de constitución de hipoteca el día veintiocho de agosto del mismo año.

Asimismo, como la tercera y última situación, al día siguiente se apersonó ante el notario Montero el señor Gerardo Castro Castro en compañía del representante de la empresa Cesionaria Inversionista Sociedad Anónima, el señor Joaquín Solano Solano, solicitando las partes que se efectuara un instrumento notarial donde el señor Castro, cediera sus derechos

hipotecarios del bien que el día anterior el mismo notario había constituido hipoteca a favor del señor Castro, ya que era su voluntad ceder ese derecho a la empresa representada por el señor Solano.

Debido a esto y de la misma manera en que lo realizó el día anterior, el notario Montero advirtió a las partes de que el bien sobre el cual recaía la hipoteca y, por ende, los derechos hipotecarios a favor del señor Castro, no había sido inscrito todavía. Posterior a esta advertencia, las partes manifestaron su voluntad de seguir con el trámite, para lo cual el notario dejó plasmado en la escritura que el bien no se encontraba inscrito a favor del señor Mora y que sería él quien lo inscribiera posteriormente y que según la voluntad de las partes procedió a la presentación del testimonio el día veintinueve de agosto del año en curso.

Para el día treinta de agosto, el Registro ya había devuelto las escrituras presentadas por el notario Montero, calificándolas y consignando el defecto de que no se había inscrito el traspaso de la finca que estaba a nombre del señor Murillo por lo que se canceló la presentación de las dos escrituras presentadas por el notario Montero, tanto la constitución de hipoteca como la cesión de derechos hipotecarios. Lo anterior porque el notario por la premura, y olvidando el principio de tracto sucesivo, no presentó el adicional a la escritura de compraventa hecha por el notario Castillo.

Si bien lo descrito tiene una sencilla solución, pasaron días sin que el notario Montero presentara la corrección del defecto de la compraventa y, por consiguiente, las otras dos escrituras que él autorizó; aunado se le notificó una suspensión de tres meses, por lo que no puede realizar actos notariales. Por este motivo, casi dos meses después el representante de la empresa Cesionaria Inversionista Sociedad Anónima se apersonó a la oficina del notario Montero a solicitar una explicación, a lo que este le indicó sobre la suspensión que tenía y luego le entregó los tres testimonios pendientes de corregir para que fuera otro notario el encargado de la corrección y la debida presentación ante el Registro para su inscripción.

Con vista en lo anterior, el representante de la sociedad se apersonó a mi oficina a solicitar mi asesoría y servicio para encontrar un norte y la correcta solución, pues tiene miedo de lo

que pueda suceder con el bien, por ejemplo, que el actual propietario lo traspase o alguna situación que afecte la garantía acordada con el señor Castro.

Para un mayor entendimiento, seguidamente desglosaré las partes que participan en los casos que requieren el estudio y elaboración de los distintos instrumentos notariales, de acuerdo con el insumo entregado por la Dirección de Posgrados:

## **COMPRAVENTA INMUEBLE**

- **NOTARIO QUE OTORGA LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE:** Daniel Castillo Castillo; mayor de edad; soltero; abogado; vecino de Moravia, del cementerio, cien metros norte; cédula de identidad número uno-uno dos tres cuatro-cero uno dos tres.
- **NOTARIO QUE REALIZA LA ESCRITURA ADICIONAL A LA DE COMPRAVENTA:** Allan González Ramírez; mayor de edad; casado una vez; abogado; vecino de Moravia, del cementerio, cien metros al este; cédula de identidad número uno-uno dos cuatro uno-cero tres cinco ocho.
- **PROPIETARIO DEL BIEN (VENDEDOR):** Jason Murillo Murillo; mayor de edad; soltero; enfermero; vecino de Moravia, de Plaza Lincoln, cien metros norte; cédula de identidad número dos-cero dos tres cuatro-cero uno dos cuatro.
- **COMPRADOR:** Mario Mora Mora; mayor de edad; casado una vez; médico; vecino de Moravia, del Colegio Saint Francis, cien metros norte; cédula de identidad número tres-cero dos tres cinco-cero uno dos dos.
- **FINCA QUE SE REQUIERE TRASPASAR:** Finca inscrita en el Registro Público, partido de San José, al número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco-cero cero cero; naturaleza: terreno para construir una casa lote dieciséis C, situado en el distrito segundo, Cinco Esquinas de Tibás, cantón trece-Tibás; linda: norte: lote diecisiete C, sur: lote trece C, este: noreste calle con ocho metros y nueve centímetros, oeste: lote diez C; mide: CIENTO OCHENTA METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, según el plano número SJ-cero tres seis cero siete tres seis-mil novecientos setenta y nueve.

## CONSTITUCIÓN HIPOTECA

- **NOTARIO QUE REALIZA LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA (ESCRITURA CANCELADA):** Pedro Montero Montero; mayor de edad; soltero; abogado; vecino de Moravia, del parque cien metros norte; cédula de identidad número uno-cero uno uno uno-cero tres cinco dos.
- **NOTARIO QUE REALIZA LA ESCRITURA DE RESCISIÓN Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA:** Allan González Ramírez; mayor de edad; casado una vez; abogado; vecino de Moravia, del cementerio cien metros al este; cédula de identidad número uno-uno dos cuatro uno-cero tres cinco ocho.
- **DEUDOR:** Mario Mora Mora; mayor de edad; soltero; médico; vecino de Moravia, del Colegio Saint Francis, cien metros norte; cédula de identidad número tres-cero dos tres cinco-cero uno dos dos.
- **ACREEDOR:** Gerardo Castro Castro; mayor de edad; soltero; ingeniero; vecino de Moravia, del Liceo de Moravia, cuatrocientos metros norte, casa diez; cédula de identidad número cuatro-cero dos dos cinco-cero uno dos cinco.
- **FINCA SOBRE LA QUE SE CONSTITUYE LA HIPOTECA:** Finca inscrita en el Registro Público, partido de San José, al número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco—cero cero cero; naturaleza: terreno para construir una casa lote dieciséis C, situado en el distrito segundo, Cinco Esquinas de Tibás, cantón trece—Tibás; linda: norte: lote diecisiete C, sur: lote trece C, este: noreste calle con ocho metros y nueve centímetros, oeste: lote diez C; mide: CIENTO OCHENTA METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, según el plano número SJ-cero tres seis cero siete tres seis—mil novecientos setenta y nueve.

## CESIÓN DE DERECHOS HIPOTECARIOS

- **NOTARIO QUE REALIZA LA CESIÓN DE DERECHOS HIPOTECARIOS (ESCRITURA CANCELADA):** Pedro Montero Montero; mayor de edad; soltero; abogado; vecino de Moravia, del parque cien metros norte; cédula de identidad número uno-cero uno uno uno-cero tres cinco dos.

- **NOTARIO QUE REALIZA LA ESCRITURA DE RESCISIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS HIPOTECARIOS:** Allan González Ramírez; mayor de edad; casado una vez; abogado; vecino de Moravia, del cementerio cien metros al este; cédula de identidad número uno-uno dos cuatro uno-cero tres cinco ocho.
- **CEDENTE:** Gerardo Castro Castro; mayor de edad; soltero; ingeniero; vecino de Moravia, del Liceo de Moravia, cuatrocientos metros norte; casa diez; cédula de identidad número cuatro-cero dos dos cinco-cero uno dos cinco.
- **CESIONARIO:** Joaquín Solano Solano; mayor de edad; soltero; administrador de empresas; vecino de Limón, Pococí, Guápiles, San Rafael de la Colonia, de la plaza de deportes quinientos metros al norte; portador de la cédula de identidad siete-cero dos ocho ocho-cero cero dos dos; en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de CESIONARIA INVERSIONISTA SOCIEDAD ANÓNIMA, domiciliada en Limón, Pococí, Jiménez, San Rafael de la Colonia, de la plaza de deportes quinientos metros al norte; cédula jurídica tres-ciento uno-doscientos sesenta y ocho mil novecientos ochenta y uno.
- **FINCA SOBRE LA QUE RECAE LA CESIÓN DE DERECHOS HIPOTECARIOS:** Finca inscrita en el Registro Público, partido de San José, al número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco-cero cero cero, naturaleza: terreno para construir una casa lote dieciséis C, situado en el distrito segundo, Cinco Esquinas de Tibás, cantón trece-Tibás; linda: norte: lote diecisiete C, sur: lote trece C, este: noreste calle con ocho metros y nueve centímetros, oeste: lote diez C; mide: CIENTO OCHENTA METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, según el plano número SJ-cero tres seis cero siete tres seis – mil novecientos setenta y nueve.

### **Propósitos del análisis del caso**

Dentro de los propósitos que lleva la investigación y resultados de este proyecto, hay varios puntos que debo señalar, sin embargo, la meta por alcanzar es muy clara, debido a que el notario realiza una función pública que le delega el Estado, por lo cual debe desempeñarla acorde con la normativa y principios que se establecen para la consecución de los resultados

de plasmar la voluntad de las partes en negocios jurídicos o solicitudes que sean de orden lícito.

Dicho esto, y en seguimiento con la meta por cumplir, el notario debe proporcionar el asesoramiento correcto a las partes que buscan sus servicios, y este sencillo negocio, el cual consiste en que una parte genera una necesidad y, por ende, busca la ayuda de un profesional capacitado en la materia, como en este caso es la materia notarial, que encuentra su regulación, por ejemplo, en los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, en su artículo tres, donde establece la obligación del notario de brindar el servicio, esto cuando se dé el principio de rogación, lo cual significa que las partes deben solicitar esta asesoría o servicio (Reglamento n.º 6, 2013).

Asimismo, de conformidad con los Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense, los cuales determinan principios que rigen la materia notarial, y continuando lo descrito anteriormente, es importante destacar el principio de asesoría, el cual indica que el notario tiene el deber de asesorar de forma técnico jurídica, de modo que las partes satisfagan su interés y necesidad dentro de un bloque de juridicidad (Reglamento n.º 002, 2014). La meta por alcanzar siempre debe ser que las partes puedan cumplir su voluntad, cuando esta sea lícita por supuesto, y exista la manera de brindar un resultado según el ordenamiento jurídico.

En el caso que se expone, es necesario analizar el actuar de los notarios Montero y Castillo, porque la normativa, en el caso de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, en sus artículos 5, 8, 9 y 10, habla sobre la inhabilitación del notario, las condiciones para ejercer la función notarial, el impedimento, la abstención y la publicidad hacia las personas usuarias del estado o situación disciplinaria en que se encuentra el notario (Reglamento n.º 6, 2013).

Por otra parte, los Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense establecen principios que regulan el actuar del notario y en la línea que vengo indicando acerca de la obligación del notario frente al servicio de esta función, se pueden observar principios como el de probidad, que determina la conducta de honradez, honestidad y profesionalismo;

además del principio de contralor integral de legalidad, lo cual se refiere a que “el notario solo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos” (Reglamento n.º 002, 2014), por lo tanto cabe evaluar el actuar del notario Montero, quien otorgó actos que en su conocimiento y advirtiendo a las partes, no tendrían efectos jurídicos. También, la indelegabilidad de las responsabilidades, donde la función y la responsabilidad notarial son personalísimas e intransferibles; así como el antes mencionado principio de rogación y abstención que da camino y autoriza a los notarios a proporcionar un servicio de la mano con el principio de asesoría (Reglamento n.º 002, 2014).

Ahora bien, los principios y normativa señalados y que se encuentran en los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial y los Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense, deben estar en concordancia con el Código Notarial; cuerpo normativo que brinda algunos principios correspondientes a este caso y son una guía para alcanzar la meta de asesorar y ofrecer seguridad jurídica a quien en indefensión por desconocimiento de la materia, acude a donde un profesional del derecho notarial.

Los artículos a los cuales se hace referencia son, por ejemplo, el artículo 3, donde se establecen los requisitos que se deben cumplir para ser notario y, por ende, ejercer esta función; el artículo 4, en el que se citan los impedimentos para ser notario; el artículo 6, que menciona las obligaciones del notario y cumplimiento de los deberes determinados por la ley; el artículo 13, correspondiente a la inhabilitación temporal, lo que le sucede al notario Montero; el artículo 34, que indica los alcances de la función notarial, en este hay una delimitación de lo que puede y no hacer el notario en su función; el artículo 53, el cual señala si el protocolo debe ser depositado o no ante una inhabilitación, situación que se debe conocer en este caso debido a la suspensión del notario Montero (Ley n.º 7764, 1998).

Para cambiar la línea de los cumplimientos, obligaciones, deberes, entre otros, que indican el proceder correcto o no del notario, es importante conocer los artículos que sirven de ayuda, al igual que los citados, para la solución del caso y cumplimiento de la meta. Algunos de estos artículos son: artículo 75, sobre la forma en que se deben realizar las correcciones de

los errores que se presentan en los instrumentos públicos; artículo 88, un numeral que solicita requisitos cuando se trate de escrituras referidas a bienes inmuebles; artículos 96, 97 y 99, los cuales son fundamentales para lograr el objetivo del presente caso al ser la guía que utilicé para solventar la problemática que generó la no inscripción de la escritura de traspaso efectuada por el notario Daniel Castillo, así como corregir lo sucedido en el caso del notario Pedro Montero (Ley n.º 7764, 1998).

Asimismo, el artículo 113, el cual establece la obligación de que el notario que otorga en su protocolo, será el único con posibilidad para expedir el testimonio, lo que es de gran relevancia en el caso de Daniel, pues el testimonio ya está expedido; artículo 118, indica la forma y cómo se puede llevar a cabo una corrección en un testimonio; artículo 119, sobre las razones notariales, necesario para entender dónde y cuáles son las razones que pueden ir en los instrumentos públicos; por último, los artículos 139 y 144, que establecen las clases de sanciones y suspensión que pueden haber para un notario, con el fin de conocer sobre el derecho a partir del cual se fundamentó la suspensión del notario Montero (Ley n.º 7764, 1998).

Todas las normas citadas pretenden seguridad a la hora de atender este caso, tanto para las partes como para el notario, ya que son normas que tratan el actuar del notario en apego al deber que le atribuye el Estado. Este deber de asesoría y servicio es de mucho cuidado y por esta razón cité los artículos que considero son clave fundamental para atender la necesidad de las partes y poder encontrar solución y conseguir el objetivo que atiendo.

Por otra parte y previo a indicar el plan por seguir para obtener el propósito del caso, citaré alguna jurisprudencia que se ha manejado y doctrina, que son de mucha ayuda y respaldo para la determinación del actuar en este caso y que se refieren a temas como el de suspensión, inhabilitación, corrección de escrituras, validez de instrumentos notariales, errores materiales y sustanciales en las escrituras; además de una directriz muy importante que está vigente a lo interno del Registro Nacional.

Por ejemplo, De Fuentes (2011), en su libro *Anales de la abogacía general del Estado*, citado por CIJUL (s.f.), se refiere al concepto de error material y las circunstancias que lo acompañan para determinarlo como tal:

(...) que el error material o de hecho se caracteriza por ser ostensible, manifiesto e indiscutible, implicando, por sí sólo, la evidencia del mismo, sin necesidad de mayores razonamientos, y exteriorizándose *prima facie* por su sola contemplación (frente al carácter de calificación jurídica, seguida de una declaración basada en ella, que ostenta el error de derecho), por lo que, para poder aplicar el mecanismo procedimental de rectificación de errores materiales o de hecho, se requiere que concurren, en esencia, las siguientes circunstancias:

1) que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas, o transcripciones de documentos; 2) que el error se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo en el que se advierte; 3) que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables; 4) que no se proceda de oficio a la revisión de actos administrativos firmes y consentidos; 5) que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto (pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica); 6) que no padezca la subsistencia del acto administrativo (es decir, que no genere la anulación o revocación del mismo, en cuanto creador de derechos subjetivos, produciéndose uno nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para el afectado, pues el acto administrativo rectificador ha de mostrar idéntico contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio que el acto rectificado, sin que pueda la Administración, so pretexto de su potestad rectificatoria de oficio, encubrir una auténtica revisión, porque ello entrañaría un *fraus legis* constitutivo de desviación de poder); y, 7) que se aplique con un hondo criterio restrictivo.

Siguiendo con la línea acerca de los errores materiales, el Tribunal de Notariado, en el Voto número 107-2006 de las nueve horas y treinta y cinco minutos del once de mayo de 2006, señala la oportunidad que tiene el notario de corregir errores que sean de naturaleza material

y constatables, por ejemplo en un registro, una oficina pública o un documento privado que ha tenido a la vista:

El bien jurídico tutelado, hace que el operador del derecho, pueda tener en cuenta al aplicar la norma, la finalidad de la misma en las actuaciones notariales que se dan día a día y analizar si en determinada situación se violenta el bien jurídico tutelado o no, pues de ello depende la existencia de la falta imputada. La finalidad del notariado es la de, a través del instrumento público u otros documentos notariales, documentar, brindar certeza jurídica, crear una presunción jurídica de cierto, de lo convenido entre particulares dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad o de aquello que ocurre en presencia del cartulario o que éste puede constatar en un registro u oficina pública o de un documento cartulario o que éste puede constatar en un registro u oficina pública o de un documento privado que ha tenido a la vista, y en aquellos casos en que se requiera inscripción registral realizar la misma a efecto de que el negocio jurídico alcance la publicidad registral. El notario debe procurar conservar la voluntad de las partes insertas en el protocolo y por ello, se ha normado la **INALTERABILIDAD DEL INSTRUMENTO PÚBLICO**, por lo que le está prohibido al notario autorizante, en los documentos notariales introducir ‘testaduras, raspaduras, entrerrenglonaduras, borrones, enmiendas ni otras correcciones’. Sin embargo, dado que, el documento insertado en el protocolo puede contener errores (no necesariamente imputables al notario autorizante), los cuales se pueden detectar en la lectura obligada que debe realizar el notario del instrumento público a los comparecientes para que se manifiesten conformes con su contenido y lo aprueben, o bien, muestren su disconformidad y soliciten las correcciones y enmiendas del mismo. En ese sentido, el artículo 75 del Código Notarial señala que ‘... Los errores o las omisiones deben salvarse por medio de notas al final del documento, pero antes de las firmas o mediante documento adicional.’ De conformidad con el artículo 31 del Código Notarial: ‘se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.’

De una manera similar, la Procuraduría General de la República, en su dictamen C-88-2011, del catorce de abril de dos mil once, hace referencia a la capacidad que tienen los notarios de corregir errores en las escrituras, sustentando esta capacidad en lo que permite el Código Notarial, según se observa a continuación:

Dos aspectos que deben ser tomados en cuenta son los siguientes: El Código Notarial tiene como objeto regular el ejercicio del notariado. Y es en razón de ese objeto que el Código regula la corrección de los errores que se produzcan en los distintos documentos notariales. La corrección de los errores es parte del ejercicio del notariado y ese ejercicio es el objeto específico del Código Notarial. En orden al ejercicio del notariado, incluida la corrección de errores, el Código es la norma especial a la que debe darse prevalencia. La Ley 3883 no tiene como objeto regular el ejercicio del notariado, lo que explica la remisión que el artículo 6 hace a la Ley del Notariado.

Si la corrección de errores no fuere parte de la regulación del notariado no se explicaría el interés del legislador de regular ese tema en diversos artículos y para diversas actuaciones. Pero es lo cierto que el tema está presente en varias disposiciones y no solo en los artículos 75 y 96 a que ya hemos hecho referencia. El artículo 92, al referirse a la autorización, establece como uno de los elementos que debe incluir comprende las ‘notas necesarias para salvar errores llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones’.

Por otra parte, el Registro Nacional emitió la directriz interna DGL-017-2018, que describe el procedimiento por seguir de los funcionarios ante presentaciones de documentos de notarios inhabilitados. De igual modo, esta directriz establece la guía del procedimiento por seguir cuando se presenta una escritura pública por otro notario que está habilitado, quien cancelará un pago mínimo de timbres, indicando que se validen los cancelados en la escritura anterior, esto bajo el entendido de que serán las mismas partes y el mismo acto que anteriormente solicitaron al notario.

Para estos casos, la persona registradora encargada de la calificación del documento otorgado ante el notario (a) debidamente habilitado, comprobará tanto el pago mínimo de los derechos de Registro indicados, además que se trata de las mismas partes y objeto contractual relacionados en el documento cuyas citas se cancelaron. De no mediar absoluta concordancia en estos aspectos, deberá consignar como defecto la falta de pago de dichos extremos, pudiendo incluso llevar a la cancelación de este otro asiento de presentación, en caso de no haber mediado el pago mínimo de derechos de Registro establecido por la Ley N° 4564 (Ley de Aranceles del Registro Público).

El Tribunal de Notariado, en la Sentencia n.º 254 de las diez horas con veinticinco minutos del treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, en el expediente 16-000113-0627-NO, hace referencia al notario que cartula estando suspendido, siendo apoyo importante en el conocimiento de la normativa y su aplicación en estos casos:

IV. Este Tribunal ya ha dicho, y reitera en esta oportunidad que los notarios públicos tienen la obligación de comprobar, de previo a sus actuaciones, que están en la aptitud legal de ejercer. Se ha demostrado en autos y carece de toda controversia, que el notario cartuló entre el veintidós de noviembre y cuatro de diciembre de dos mil catorce, cuando para entonces estaba suspendido, y por tanto, inhabilitado para el ejercicio de funciones notariales y éso, es lo juzgado aquí. Note el apelante que, ante la ausencia de prueba de alguna impugnación de lo actuado y resuelto en el expediente en que se dictó la sentencia 0310-2014, dicha sentencia conserva la autoridad de cosa juzgada material, y los efectos que produjo permanecen incólumes, por lo que, en este caso, esta Cámara está sujeta a su observancia. La norma aplicada, el inciso b) del artículo 145 del Código Notarial, contiene un supuesto de hecho o falta cuando los notarios ‘cartulen estando suspendidos’, no cuando cartulen teniendo conocimiento pleno de la sanción y deliberadamente la ignoren o transgredan. No es que se está fundando la sanción en un hecho negativo, pues es un hecho positivo que el denunciado cartuló estando suspendido; y carece de relevancia que los empleados de otra dependencia estatal le hayan dicho que no iba a ser suspendido, pues esa

determinación sólo correspondía a esta Jurisdicción tomarla, por lo que, como profesional en derecho que es, no debió confiar en un mero dicho, sino que debía tener a la vista el supuesto pronunciamiento que lo exoneraba, todo, con un resultado que le fue adverso. Así las cosas, si bien los argumentos del apelante son respetables, acogerlos sería introducir nuevos elementos a la norma que no fueron contemplados por el legislador, modificando la conducta a sancionar, con presupuestos subjetivos que atañen a la voluntad o ingenuidad de quien cartula estando suspendido. La jurisprudencia, ha sido sólida y conteste en ese sentido.

Entrando en la parte conclusiva respecto a los “Propósitos del análisis del caso”, y con la finalidad de establecer la estrategia por seguir para el cumplimiento de la meta proyectada, es necesario nombrar algunas de las normas, principios, jurisprudencia y criterios que aplican y utilicé para cumplir con el objetivo de este caso. Algunas faltantes las expongo en la parte correspondiente al marco normativo, por ejemplo, la normativa que compete a la figura del contrato de compraventa, hipoteca y cesión de derechos hipotecarios.

Dicho lo anterior, expongo con brevedad la estrategia por seguir en este caso, ya que se desarrolla de manera concreta y con fundamento jurídico en la parte del “Análisis y argumentación del caso”. Este plan inicia brindando la asesoría al señor Joaquín Solano Solano, quien se apersonó a mi oficina, con el propósito de tener respuesta a la solicitud de lo que pueda suceder con la garantía que acordaron extenderle a la sociedad que representa por medio de una cesión de derechos.

Debido a esta solicitud, y siendo que el usuario tiene la necesidad de que se le proporcione el servicio notarial, procedo a indicarle que deben estar las partes de común acuerdo para comparecer ante esta notaría en seguimiento con el principio de rogación y realizar los instrumentos públicos, de cesión del crédito hipotecario y la constitución de hipoteca, advirtiéndole que no deben haber modificaciones o cambios en los actos acordados, de acuerdo con los artículos 99 y 97 del Código Notarial.

Sin embargo, estas inscripciones dependen, según el principio de tracto sucesivo, de que la finca en cuestión sea traspasada e inscrita a nombre de quien se constituye como deudor, en este caso el señor Mario Mora Mora, por lo que debo comunicar a este notario la situación para atender lo establecido en los artículos mencionados anteriormente, en cuanto a los adicionales a escrituras públicas, pues solo quien realiza la matriz puede emitir testimonio, no obstante, podrá ser otro notario quien presente un adicional a esta escritura.

Una vez presentado el instrumento público de traspaso del bien, con el respectivo adicional adjunto al testimonio otorgado por el notario Castillo, el cual fue devuelto por un defecto en el último número de cédula de uno de los comparecientes, como bien lo indiqué en la descripción del caso, de inmediato se presentarán las otras dos escrituras que dependían de su inscripción. Cabe señalar que de igual manera lo comunicaré al notario Montero, para que este efectúe la nota marginal en su protocolo.

Esta presentación inmediata se lleva a cabo con el objetivo de proteger lo que las partes en uso de su plena voluntad solicitaron ante este notario. Es importante indicar que estas escrituras también llevarán el acto de rescisión de las otorgadas ante el notario Montero y así se consigne en su protocolo. Más adelante, en la fase de “Instrumento público”, este contará con todos los requisitos solicitados por la legislación costarricense, de conformidad con el cumplimiento de la función pública delegada por el Estado a los notarios.

Es importante mencionar, que esta decisión de asesorar a las partes de esta manera, se debe a que las mismas me indicaron que no querían tener más relación con el notario Pedro Montero, debido a lo acontecido en el entendido que dejó que pasara más tiempo del prudencial para presentar las escrituras, por lo que se encuentran en este conflicto ahora. Digo esto, debido a que les indiqué que existía una opción para inscribir los actos realizados por los notarios Castillo y Montero, dado que si se subsanaba el error de la escritura del notario Castillo, se podrían ingresar las otras escrituras canceladas de conformidad con el Principio de Tracto Abreviado. Lo anterior, según el artículo 57 del Reglamento del Registro Nacional, donde se establecen las excepciones al principio de tracto sucesivo, específicamente lo que compete al caso en los incisos c) y d).

Por la razón expuesta, tome la decisión de asesorar a las partes en la manera que lo hice, exponiéndoles una opción válida donde no generarían nuevos gastos, sin embargo, con la indicación de que no querían tener relación con los notarios, procedí a explicarles la segunda opción, que fue la que escogieron de acuerdo con la voluntad de cada uno.

## **MARCO NORMATIVO**

### **Normativa**

#### **Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, Reglamento n.º 6 (2013)**

**Artículo 3. Obligación del servicio y rogación (principio de rogación).** Señala que las partes deben ser quienes comparecen ante el notario a solicitar su servicio y el notario a prestarlo, cuando este sea lícito y de conformidad con el ordenamiento jurídico.

**Artículo 5. Inhibición.** El notario deberá inhibirse de prestar el servicio cuando así lo establezca el Código Notarial.

**Artículo 8. Condiciones para ejercer la función notarial.** Este artículo debe confrontarse con el artículo 3 del Código Notarial, en cuanto a los requisitos para ejercer el notariado, inciso b) impedimento legal.

**Artículo 9. Abstención y entrega del protocolo.** Regula al notario para no brindar el servicio y entregar el protocolo cuando esté inhabilitado y así lo establezca la suspensión.

**Artículo 10. Publicidad.** Todo usuario tiene el derecho a conocer la situación disciplinaria del notario.

**Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense, Reglamento n.º 002  
(2014)**

Principios universales

1. **Probidad:** El notario debe tener buena conducta profesional, ser honrado y honesto, entre otros requisitos.
2. **Ciencia y conciencia:** Debe tener conocimiento técnico y responsable en la práctica profesional.

Principios específicos

1. **Contralor integral de legalidad:** “El notario solo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos” (Reglamento n.º 002, 2014).
2. **Indelegabilidad de las responsabilidades:** La función y la responsabilidad notarial son personalísimas e intransferibles.
3. **Asesoría:** Deber asesorar de forma técnico-jurídica de modo que las partes satisfagan su interés dentro del bloque de juridicidad.
4. **Deber de corrección:** El notario debe actuar de acuerdo con el ordenamiento jurídico y las normas deontológicas.
5. **Rogación y abstención:** Obligado a prestar el servicio, ante solicitud de las partes y abstenerse por causa legal.
6. **Información:** Deber informar a las partes de los trámites y costos.

## **Código Notarial, Ley n.º 7764 (1998)**

**Artículo 3. Requisitos.** Son aquellos que debe cumplir el notario para el ejercicio de la función.

**Artículo 4. Impedimentos.** Son los que prohíben al notario realizar la función.

**Artículo 6. Obligaciones del notario.** Obligaciones y deberes que establezca la ley.

**Artículo 13. Inhabilitación.** Establece cuándo serán inhabilitados temporalmente los notarios.

**Artículo 34. Alcances de la función notarial.** Lo que puede hacer el notario, delimitando su función.

**Artículo 53. Depósito del tomo por inhabilitación.** Con la excepción de si la inhabilitación es por menos de tres meses.

**Artículo 75. Correcciones.** Forma en que se deben efectuar las correcciones de los errores en los instrumentos públicos.

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

**Artículo 96. Notas.** Indica cómo deben realizarse las notas, quiénes deben firmar y en caso de que la “corrección se refiera a modificaciones comprobables por medio del archivo de referencia o cualquiera otra fuente objetiva y no constituya variación de las voluntades consentidas, las notas serán firmadas solamente por el notario autorizante” (Ley n.º 7764, 1998).

**Artículo 97. Notas marginales de referencia.** Establece la manera en que se debe actuar en el caso de que se adicione, rescinda o modifique una escritura pública.

**Artículo 99. Escrituras adicionales.** Requisitos que deben cumplirse para hacer una escritura adicional con los mismos comparecientes, sin constituir un acto o contrato nuevo. El notario que la realice debe cumplir con el artículo 97.

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

**Artículo 118. Correcciones en los testimonios.** Forma en que se corrige un testimonio.

**Artículo 119. Razones notariales.** Dónde y cuáles razones pueden estar en los instrumentos públicos.

**Artículo 139. Clases de sanciones.** Las sanciones que pueden haber para un notario, en este caso la que aplica es la suspensión en el ejercicio de la función notarial.

**Artículo 144. Suspensión hasta por seis meses.** Los causales de suspensión de uno a seis meses, los cuales aplican en este caso al notario Montero.

### **Código Civil, Ley n.º 63 (1887)**

#### Título VI. De la hipoteca

**Artículo 409.** “La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena” (Ley n.º 63, 1887).

**Artículo 410.** “Quien puede hipotecar y los casos que no son susceptibles de hipoteca. 7) El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño” (Ley n.º 63, 1887).

Si bien el deudor, por principio de *nudo consensu*, ya tenía derecho desde el otorgamiento de la escritura, la propiedad debía estar inscrita a su nombre.

**Hasta el artículo 425.** Trata la figura de la hipoteca.

En relación a este tema, se encuentra la siguiente tesis: Marín Jiménez, R. (1981). *La hipoteca y la prenda su registración en Costa Rica*. (Tesis para optar por el grado de licenciada en Derecho). Universidad de Costa Rica. San José.

### Título III. De la venta

**Artículo 1049.** Establece cuándo se perfecciona el contrato (acuerdo entre cosa y precio).

**Artículo 1053.** Cuando ha sido aceptado el precio por las partes, da derecho a estas a que exijan que la venta se lleve a efecto.

**Artículo 1066.**

En la venta y promesa obligatoria de venta, si el dueño de la cosa se negare a llevar adelante el contrato, o no quisiere llenar las formalidades legales, tendrá derecho el acreedor para que el Juez, en nombre del renuente, formalice el convenio, otorgue la escritura y le haga entrega de la cosa (Ley n.º 63, 1887).

En este artículo se fundamenta en la asesoría que se le proporciona al cliente, pues el mismo indica que no sabe qué pasaría si el propietario actual decide vender o realizar algún movimiento sobre el bien.

**Artículo 1071.** Si el vendedor no entrega la cosa en el tiempo convenido, el comprador podrá a su elección pedir la resolución de la venta o que se le ponga en posesión de la cosa.

## Título IV. De la cesión

**Artículo 1101.** “Todo derecho o toda acción sobre una cosa que se halla en el comercio, pueden ser cedidos, a menos que la cesión esté prohibida expresa o implícitamente por la ley” (Ley n.º 63, 1887). Este artículo faculta al cedente, el señor Mora, a que pueda ceder los derechos hipotecarios, partiendo del hecho de que él tiene el título de propietario.

**Artículo 1113.** “El cedente garantiza, sin necesidad de cláusula especial, la existencia y legitimidad del crédito, así como también su derecho propiedad al tiempo del traspaso” (Ley n.º 63, 1887). Esto le da legitimidad al señor Castro para su cesión de derechos hipotecarios.

**Artículos del 1101 al 1116.** La cesión se configura del artículo 1101 al 1116.

### Jurisprudencia

- **Tribunal de Notariado: Voto número 107-2006 de las nueve horas treinta y cinco minutos del once de mayo de dos mil seis.** Establece la oportunidad que tiene el notario de corregir errores que sean de naturaleza material y constatables.
- **Procuraduría General de la República: Dictamen C-88-2011 del catorce de abril de dos mil once.** Señala la capacidad que tienen los notarios de corregir errores en las escrituras.
- **Registro Nacional: Directriz interna DGL-017-2018.** Determina el procedimiento por seguir de los funcionarios ante presentaciones de documentos de notarios inhabilitados.
- **Sala Primera: Resolución n.º 00649-2004, expediente 02-000418-182-CI.** Conceptualiza y presenta los elementos de la compraventa mercantil.

- **Garrido, R. F. y Cordobera, R. (1982). *Compraventa*. Buenos Aires: Editorial Universidad.** Conceptualiza la figura de la compraventa.

## **Doctrina**

- **De Fuentes, J. (2011). *Anales de la abogacía general del Estado*, (2010), 99-111, citado por Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL). (2012). *Errores materiales y sustanciales en la escritura pública*. Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr › portal › descargar>**
- **Albín, I. y Cilveti, A. (2009). La cesión de créditos hipotecarios: régimen jurídico, obstáculos y soluciones. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, (23). Recuperado de: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/2273/documento/articuloUM.pdf?id=3075>.** Conceptualiza la figura de la hipoteca en derecho comparado.
- **Brenes, A. (1981). *Tratado de los bienes*. Costa Rica: Editorial Juricentro.** Establece el concepto de hipoteca y el respectivo gravamen.

## **ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN**

### **Análisis del caso**

Esta fase del proyecto o caso, como bien lo indican las instrucciones que sirven de guía para la consecución de la solución de la situación en que se encuentran las partes, comprende la fase asesora, por lo que luego del estudio previo de la normativa, principios, jurisprudencia y doctrina, puedo brindar una correcta asesoría a las partes y debidamente fundamentada, tanto de los actos notariales que se deben efectuar como de las figuras del derecho que dichos actos conllevan a realizar, siendo estos el contrato de compraventa, la hipoteca y la cesión de créditos hipotecarios. Lo anterior sin olvidar que, como fase asesora, debo adecuar la

voluntad de las partes a la figura y camino correcto para generarles seguridad jurídica y así cumplir con la función notarial acorde con la necesidad de las partes contratantes.

En esta fase, expondré un esquema del camino correcto por seguir, no sin antes enumerar los pasos por los cuales considero que la asesoría debe llevar su línea. Como primer paso, haré una breve explicación de las figuras mencionadas con el fin de que las partes tengan conocimiento de lo que se realizará y el porqué de los pasos que llevaré a cabo como notario al que comparecen. Como segundo paso, y una vez descritas las figuras jurídicas, estableceré la ruta correcta de los actos notariales detallando el procedimiento que conlleva solventar la necesidad sobre escrituras otorgadas ante otros notarios y de las cuales una no se ha inscrito y a las otras dos se les canceló su presentación. Asimismo, en la parte de la argumentación concluiré el estudio con el procedimiento concreto apegado a la legislación costarricense.

Siendo que a mi oficina llegó solicitando la ayuda el señor Joaquín Solano Solano, procedí a escucharlo para poder comprender qué fue lo sucedido. Al determinar que este asunto tenía varias escrituras pendientes de inscribir, así como varias partes y notarios, le indiqué a don Joaquín que era importante que las partes estuvieran de acuerdo en continuar los actos que de buena fe intentaron realizar con los otros notarios. Para esto, le pregunté si era posible que me brindara los números telefónicos de las partes para contactarlas y en caso de que estuvieran anuentes, coordinar una reunión en mi oficina para proporcionarles la asesoría y proceso por seguir para salvaguardar la voluntad de estas. Posterior a esto, don Joaquín me facilitó el número telefónico de las partes y las cité a mi oficina.

El día que las partes llegaron, comencé a explicarles lo que a continuación expondré respecto a las figuras jurídicas que tienen relación en este caso que los afecta a todos. Por otra parte, me dieron también el número de los notarios Castillo y Montero, pues les expliqué que los contactaría para ponerlos en conocimiento, dado que en el caso del Notario Castillo, este tendría que consignar una nota marginal en su protocolo y posteriormente yo elaboraría una escritura adicional corrigiendo el error en la escritura. Ahora bien, le indiqué a las partes previo a contactar al notario Castillo, que una opción que tenían para solventar el defecto que se consignó en el testimonio de la escritura otorgada por el notario Castillo, era que se apersonaran ante su notaría y le solicitaran que realizara una razón notarial subsanando el defecto respecto del número de cédula del comprador del inmueble, objeto del presente caso, y así poder cumplir con la inscripción del traspaso del inmueble en cuestión. Sin embargo, analizando las 2 opciones en conjunto con las partes, tomamos la decisión de que lo más prudente y lo que más se ajustaba a su voluntad, era la opción de que el suscrito

notario, realizara una escritura adicional dado que la normativa que regula esta materia, en el artículo 99 del Código Notarial permite esta actuación.

De igual forma les mencioné que con el notario suspendido sucede una situación diferente, y que como él tiene el protocolo en su poder, podrá de igual manera redactar en su protocolo la nota marginal, en este caso indicando que se va a rescindir de la escritura del notario al que suspendieron y realizar una nueva sin constituir un nuevo acto ni contrato. Pero más adelante detallo estos pasos fundamentándolos. Hecha la asesoría a las partes acerca del proceder respecto de los notarios que otorgaron las escrituras públicas, les expliqué las figuras que eran parte del conflicto.

Asimismo, con la finalidad de contestar a la consulta que efectuó el señor Joaquín en representación de la empresa Cesionaria Inversionista S.A., en cuanto a las consecuencias que le puede traer a su representada esta situación, aproveché para explicarle también todas las figuras jurídicas con el propósito de que tuviera conocimiento de cómo operan y en qué se puede ver afectada y en qué no. Por ejemplo, la propiedad no puede ser traspasada, debido a que por el principio de publicidad registral, la escritura presentada por el notario Castillo genera una anotación sobre la finca, sin embargo, existe el plazo de un año para presentar la corrección del defecto, cuando este no haya sido por timbres. No obstante, esto no lo exime de que pueda perder su garantía, debido a que las escrituras de constitución de hipoteca y de cesión de créditos hipotecarios sí fueron canceladas, por lo que no lo asisten derechos hipotecarios sobre esta finca. Dicho esto, les detallé las figuras de la siguiente manera:

Respecto de la compraventa, los artículos 1049 y siguientes del título tercero del Código Civil de Costa Rica regulan lo concerniente a esta figura, siendo que en este caso corresponde explicarla, ya que las partes comparecieron ante un notario para realizar un contrato de compraventa de un bien inmueble, llevado a un instrumento público para que surtiera efectos jurídicos y se configurara uno de los elementos de la compraventa, como lo es el traslado de la propiedad de una cosa. Esta figura se puede conceptualizar como un contrato sinalagmático traslativo de dominio y oneroso que las partes acuerdan y se perfecciona cuando hay acuerdo entre cosa y precio. Además, Garrido y Cordobera (1982) la conceptualizan así:

Habr  compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.

La expresión utilizada por Vélez Sarsfield de ‘compra y venta’ es para destacar que este contrato genera dos obligaciones recíprocas para ambas partes: el vendedor se obliga a transferir a otra persona la propiedad de una cosa; por ello surge de ese aspecto del contrato la obligación de entrega por parte del vendedor y, en forma correlativa, el derecho o poder jurídico por parte del comprador de exigir la entrega. Por otra parte, de la compra emerge la obligación, para el adquirente, de recibir la cosa y de pagar el precio cierto en dinero. Aparece el derecho o poder jurídico por parte del vendedor de obligarle a recibir la cosa o, en su caso, efectuar el depósito judicial y obtener el pago del precio. Estas consideraciones las formulamos para aclarar la situación creada en la doctrina; se discute sobre la denominación a dar a este contrato, inclinándose una parte importante de la legislación y de la doctrina extranjera y nacional por la denominación de ‘venta’, utilizando otros autores el vocablo como ap cope de ‘compraventa’. Si bien preferimos la denominación adoptada por Vélez de ‘compra y venta’, que tal vez permite determinar con mayor claridad el complejo de obligaciones existentes en esta relación jurídica contractual, debe aceptarse la común de ‘compraventa’.

Leído el concepto que establece este jurista argentino, es importante que en la legislación costarricense se pueda distinguir lo que es un contrato de compraventa civil a uno que sea de compraventa mercantil, pues estos contratos se rigen por normativas diferentes y cumplen una serie de requisitos distintos; de este modo, en el ordenamiento costarricense para el contrato mercantil se establece la normativa del Código de Comercio, mientras que la compraventa que por su naturaleza es civil, se regula en el Código Civil.

No obstante, el contrato civil es un poco más simple que el mercantil, por el hecho de que se realiza entre partes civiles, en este caso uso de la propiedad para vivienda, cosa contraria sería si el fin de la compra es comercializar esta propiedad y posteriormente venderla como parte del giro comercial de la persona, por lo que la compraventa sería entre comerciantes.

Para esclarecer este punto, la Sala Primera en su Resolución n.º 00649-2004 conceptualiza y presenta los elementos de la compraventa mercantil de la siguiente forma:

De lo anterior se colige que de acuerdo con el citado artículo la compraventa mercantil en Costa Rica, puede configurarse a través de tres vertientes distintas: ‘la primera deriva del sujeto, cual es el empresario, quien figura como vendedor en el contrato (inciso a)); la segunda se origina en un elemento subjetivo, cual es la idea o el propósito especulativo, no del vendedor sino del *accipiens*, sea, el comprador (inciso b)); la tercera, parte de la naturaleza del objeto, la cual determina la del contrato mismo (inciso c)).’ (Nº 40 de las 15 horas del 3 de junio de 1994). Los contratantes en sus calidades se dicen comerciantes, cuando las partes intervinientes se dedican al comercio, en virtud de la presunción *–iuris tantum–* del numeral 439 del Código de Comercio, la compraventa se tiene como mercantil, con la salvedad de que puede no corresponder a alguna de las señaladas en el ordinal 438 *ibídem*, norma que se encuentra en consonancia con el precepto 1º del mismo Código, el cual considera actos de comercio los contratos celebrados entre comerciantes, pero acepta prueba en contrario. En el caso bajo estudio, resulta de interés el inciso a) de esa normativa, en el cual es posible distinguir dos tipos de compraventa, primeramente, la realizada por una empresa de índole mercantil, consistente en la simple venta dentro de su giro habitual; la segunda, llevada a cabo por una empresa industrial, referida a la transformación de materias primas para la creación y venta de nuevos productos.

Ahora bien, una vez aclarada a las partes la figura de la compraventa, en este caso civil, continúe con la hipoteca. Esta figura es un contrato accesorio a una obligación principal, bajo la línea del derecho real, que viene a gravar un bien inmueble, y donde dicho contrato accesorio se constituye como una garantía de pago de una deuda adquirida.

Así, cuando el deudor incumpla con la obligación constituida, el acreedor hipotecario podrá ejecutar la garantía establecida por el bien inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca. De esta manera lo indica Marín Jiménez (1981) en su tesis:

Se dice que es un derecho real accesorio que grava los bienes inmuebles, para la garantía del cumplimiento de una obligación, del pago de la deuda.

Además es un contrato en virtud del cual una persona, deudor, hipotecario, grava una finca o bien inmueble, propios o ajenos, a favor de otro, el acreedor hipotecario, para que 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 gastos, a la pública enajenación de la cosa que constituye la garantía (...).

Por otra parte, Brenes (1981) conceptualizó de excelente forma la figura de la hipoteca, siendo este un gravamen que recae sobre el inmueble, en este caso servirá para asesorar a las partes sobre qué es y a qué conlleva esta obligación generada y acordada por las mismas, al manifestarlo como se menciona a continuación:

La hipoteca es un derecho real constituido sobre un inmueble, para asegurar el cumplimiento de una obligación. Lo más común es que el deudor sea el hipotecante, como dueño del inmueble; pero bien puede ocurrir que un tercero que nada debe, preste al deudor su garantía real. En este último caso si para satisfacer la obligación, la cosa hipotecada se vende, o su dueño, para evitar la venta, verifica el pago, el que prestó la garantía se subroga en los derechos del acreedor, en la proporción en que satisfaga la deuda.

La constitución del gravamen no da al acreedor facultad alguna para gozar del bien hipotecado: sólo le concede privilegio para que con su producto se pague el monto de su crédito. El dueño del inmueble permanece en posesión de él y puede ejercer todos los atributos del dominio compatibles con el derecho de la persona a cuyo favor se ha establecido la seguridad.

En una línea similar, respecto a la cesión de créditos hipotecarios, como bien lo señala el artículo 1101, las personas tienen la posibilidad de constituir un derecho o realizar una acción sobre una cosa que se encuentre en el comercio (Ley n.º 63, 1887), como anteriormente expuse en cuanto a la hipoteca. Ahora bien, frente a este contrato accesorio, la legislación permite la cesión de este derecho hipotecario, constituyendo la posibilidad de ceder ese

crédito hipotecario a una tercera persona, para que sea esta quien ejerza el derecho que en un principio el deudor constituyó a favor del acreedor, con la finalidad de que de ahora en adelante este acreedor se convierta en un cedente y un tercero sea el cesionario de este crédito hipotecario, de acuerdo a las mismas condiciones que se pactó en un principio con el cedente. Albín y Cilveti (2009) expresan que en el derecho comparado español se identifica de una manera acertada la figura de la cesión de créditos hipotecarios:

— La regla general es que todos los créditos (entendidos como derechos frente a un deudor adquiridos en virtud de una obligación) son transmisibles salvo pacto en contrario (art. 1.112 del Código Civil, ‘CC’); asimismo, los créditos hipotecarios son en consecuencia igualmente cedibles o transmisibles ‘a un tercero en todo o en parte con las formalidades exigidas por la Ley’ (art. 1.878 CC).

En el derecho comparado español, se aplica la figura de la cesión de créditos hipotecarios de una forma similar a la legislación costarricense, prueba de esto son las características que pude extraer de la revista *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, donde es evidente que se aplica la figura de que los créditos hipotecarios son transmisibles salvo pacto en contrario, y sea este un tercero (Albín y Cilveti, 2009). A continuación, consideré importante señalar algunas características que expone esta reconocida revista en relación con la figura de interés:

Las notas características de la cesión de créditos, salvo pacto en contrario, son las siguientes:

(i) Subrogación: el cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente, pero el deudor no quedará obligado por el contrato de cesión (ex. art. 149 de la Ley Hipotecaria, ‘LH’) a más de lo que lo estuviere por el suyo; el cesionario no podrá someter al deudor a obligaciones distintas de las que éste aseguró con la hipoteca; en otras palabras, el cedente no puede transmitir mejor derecho que el suyo, y el deudor no puede resultar perjudicado por el contrato de cesión (Albín y Cilveti, 2009).

Cuando se cedan los derechos a un tercero, sea este el cesionario, la legislación protege al deudor que se obligó por medio de esta figura a cancelar un monto determinado en escritura

pública y, para esto, como garantía estableció la hipoteca sobre un bien, por lo que el cesionario no podrá modificar este contrato o exigir algo diferente a lo indicado en este.

(ii) Consentimiento y puesta en conocimiento del deudor: no es necesario el consentimiento del deudor cedido, a diferencia de la cesión de contrato.

(iii) Oponibilidad de excepciones: el deudor cedido, salvo que haya consentido expresamente la cesión, podrá oponer al cesionario las mismas excepciones que al acreedor cedente, tanto las relativas o inherentes a la relación obligatoria.

(iv) Derechos accesorios: la venta o cesión de un crédito comprende la de todos sus derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio.

(v) Existencia y legitimidad: el cedente responde de la existencia y legitimidad del crédito al tiempo de la venta a no ser que se haya vendido como dudoso (art. 1.529 CC); es decir, responderá de la existencia objetiva del crédito y de su propia titularidad y del poder de disposición sobre él (Albín y Cilveti, 2009).

Con el objetivo de no ser reiterativo en la comparación de cada artículo con la legislación costarricense, concluyo esta similitud invitando a correlacionar los artículos 1111 del Código Civil con el punto iii sobre “Oponibilidad de excepciones” y el 1109 del mismo cuerpo normativo con el punto iv sobre “Derechos accesorios”, siendo evidente la similitud entre la legislación que acompaña a esta figura en dos ordenamientos jurídicos distintos.

Asesoradas las partes respecto del procedimiento que se debe llevar a cabo entre los notarios y las figuradas jurídicas que participan, aterrizo la asesoría indicándoles que una vez realizada la comunicación con los notarios, efectuaré una escritura adicional a la otorgada por el notario Castillo para subsanar el defecto que consignó el Registro según el número de cédula incorrecto de uno de los comparecientes.

Posterior a esto, otorgaré dos escrituras, una por la constitución de la hipoteca y otra por la cesión de derechos hipotecarios; en estas, las partes rescinden de las escrituras que se otorgaron ante el notario Montero y se indica al Registro que se validen los timbres ya

cancelados y que constan en las escrituras anteriores. Asimismo, las presentaré posterior a la compraventa de la propiedad, para que se inscriban una vez que se haga la inscripción del traspaso y así por principio de tracto sucesivo se inscriban las dos pendientes.

Posterior a lo expuesto, les señalo a las partes si es su voluntad comparecer ante esta notaría y efectuar los trámites que les indique, en cumplimiento con el principio de rogación, información, probidad y asesoría, para lo que las partes me autorizaron a realizar los actos descritos.

Para mayor claridad, entregué un esquema de las actuaciones que se llevarán a cabo para concluir con el trámite de inscripción de las tres escrituras que no están inscritas. Adjunto el esquema y posterior a este, desarrollo la argumentación del caso siguiendo los pasos según la fundamentación en la legislación de interés y presento los instrumentos públicos.



En esta etapa, se estima que la argumentación jurídica debe alejarse de las ambigüedades, contradicciones, subjetividad y opiniones sin sustento, por lo que procuraré ser claro, conciso, pero no omiso, en cuanto al fundamento jurídico que le daré a la solución del caso que es el objetivo del presente proyecto. Con la finalidad de cumplir con los requisitos establecidos en la guía de este caso, expondré lo que considero fundamentos sólidos, claros, categóricos y precisos. Por lo anterior, argumentaré uno a uno los pasos por seguir para la consecución de la satisfacción de las partes ante la solicitud de un servicio notarial.

Primero, ante la solicitud de asesoría del representante de la empresa Cesionaria Inversionista S.A., en cumplimiento con los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, en el artículo 3, es mi deber dar la asesoría que el representante me solicita y siendo que este artículo cita el principio de rogación, esto me permite brindar el servicio notarial. En aplicación a este mismo principio, serán las partes presentes quienes solicitaron la asesoría y servicio del suscrito (Reglamento n.º 6, 2013).

Debido a esta solicitud, debo cumplir con los principios que se establecen en los Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense, dado que debo recibirlos y ofrecerles un servicio con una conducta profesional, de manera honrada y honesta según destaca el principio de probidad. También, ante esta asesoría debo tener la capacidad, conocimiento técnico y responsabilidad en la práctica para que el resultado sea el adecuado, inscribiendo los actos que solicitan las partes. Además, haciendo uso del conocimiento, debo saber y autorizar estos actos en el tanto puedan producir los efectos jurídicos que desean las partes; un error que cometió el notario Montero al ingresar las escrituras al Registro Nacional, sabiendo que las escrituras serían canceladas. No lleva razón el notario, tratando de eximirse de responsabilidad, al dejar constancia de que les advirtió, ya que estaría violando este principio (Reglamento n.º 002, 2014).

Una vez que cumplí con los principios y deberes de asesoría, información de trámites y costos, las partes me autorizaron a continuar con el trámite, por lo que pasaré al siguiente paso. Me apersoné donde los notarios otorgantes, primero donde el notario Castillo, a quien le entregué una nota donde le indico que realizaré, a solicitud de las partes, una escritura adicional a la otorgada por él meses atrás. Esto lo haré fundamentando mi actuación en los artículos 97, 99, 75 y 118 del Código Notarial, donde se establece el procedimiento para efectuar una escritura adicional respecto de un testimonio de otro notario, por lo que extendiendo la nota formal para que este notario consigne una nota marginal en su protocolo y genere un respaldo de que seré yo quien lleve a cabo el trámite de inscripción del traspaso, corrigiendo el error que consignó el registrador. Lo anterior, según decisión tomada en común acuerdo entre las partes comparecientes y el suscrito notario, siendo esta la mejor opción en aras de cumplir con la voluntad de las partes.

Luego me apersoné donde el notario Montero, quien se encuentra suspendido por tres meses y tiene impedimento de presentar los actos que otorgó y le fueron cancelados. Este notario faltó a los principios de ciencia y conciencia y contralor integral de legalidad, debido a que no tuvo el conocimiento técnico apropiado para brindar este servicio y, por ende, presentó las escrituras, las cuales no tendrían plenos efectos y, por consiguiente, ocurre su cancelación. Ahora él debe cumplir con el artículo 5 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, al tener que inhibirse por estar impedido e inhabilitado como lo establecen los artículos 4 y 13 del Código Notarial (Reglamento n.º 6, 2013).

Para estos casos en concreto, haré mención de la normativa que sirve de base y fundamento para respaldar la decisión que se tomó en conjunto con las partes y en concordancia con lo indicado anteriormente, el Registro Nacional emitió la directriz interna DGL-017-2018, donde acata lo resuelto por la Sección Sexta del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José, que dispuso la obligación de verificar si el notario se encuentra activo o inhabilitado y establece el procedimiento en los casos que se presente un documento bajo suspensión; por esta razón, el notario Montero no puede presentar estas escrituras nuevamente, y procedo a exponer lo indicado en esta directriz:

“En el área de servicios no se expedirá documento alguno si la persona notaria autenticante, responsable del otorgamiento del instrumento público, la expedición de su testimonio o certificación de interés, necesario (s) para dar curso al trámite solicitado, se encuentra inhabilitado. Se procederá a informar a la persona usuaria que esta situación impide, brindar el servicio y que la documentación será retenida para ser enviada como prueba con la denuncia que debe interponerse ante la Dirección Nacional de Notariado.”

“Que de conformidad con los alcances de la normativa contenida dentro del inciso b) del artículo 126 del Código Notarial, las partes que habiendo comparecido de buena fe a otorgar actos o contratos ante una persona fedataria inhabilitada, deberán comparecer ante la notaría de una persona fedataria habilitada para volver a otorgar los mismos alcances de sus manifestaciones...”

Con vista en lo anterior, podemos observar en otras palabras, que la directriz expresa que el área de servicios no expedirá documento alguno si el notario que tramita o realiza alguna gestión para dar curso al trámite solicitado, se encuentra inhabilitado. Asimismo, indica esta circular, que cuando las partes comparezcan de buena fe a “otorgar actos”, no especifica que tipo por lo que al generalizar, debemos entender que es cualquiera y en este caso es a corregir una escritura y volver a presentarla bajo una nueva presentación, siendo que se encuentra cancelada la misma. En el mismo orden de ideas, la circular da la instrucción del procedimiento que deben seguir las partes manifestando que deberán estas comparecer a la oficina de un notario habilitado para otorgar los mismos alcances de lo solicitado ante la notaría del notario Montero.

Aunado a lo anterior, y con el fin de apoyar esta asesoría, no debemos olvidar que el artículo 13 del Código Notarial en su inciso a), indica que los notarios públicos serán inhabilitados temporalmente cuando sean suspendidos disciplinariamente por el órgano competente, por lo que siguiendo la línea expuesta anteriormente, esta inhabilitación no lo permite realizar u otorgar actos. Por último, dentro del artículo 3 del mismo cuerpo normativo, se establecen los requisitos para ser notario público y ejercer esta función, por lo cual, será el inciso b), el que establece que uno de los requisitos para ser notario público y ejercer como tal, es no tener un impedimento legal para el ejercicio del cargo, acoplándose este requerimiento a lo que apoya la decisión que tomamos en conjunto de que realicemos la rescisión de las escrituras otorgadas ante el notario Montero y presentar de nuevo estas disposiciones que las partes solicitaron en las escrituras otorgadas por el notario Montero.

Ahora bien, ya que el notario no entregó el protocolo por ser una suspensión de tres meses, pues el artículo 53 del Código Notarial indica que para suspensiones de menos de tres meses no es necesaria la entrega del protocolo (Ley n.º 7764, 1998), entonces de la misma manera como abordé al notario Castillo, al señor Montero le entregué una nota formal donde le señalo que yo otorgaré las escrituras que él había otorgado y que le fueron canceladas, por lo que podrá efectuar la nota marginal en su protocolo, como lo establece el artículo 97 del Código Notarial.

Hecho lo anterior, procedo a redactar el adicional a la escritura del notario Daniel Castillo y a otorgar la escritura de hipoteca y cesión de créditos hipotecarios, con una cláusula de rescisión de los actos que constan en el protocolo y matriz del notario Montero; estos documentos deben llevar la revisión de que cumplan con todas las formalidades de ley de conformidad con el artículo 70 del Código Notarial.

Posterior a esto, con el debido cuidado y recordando el principio de tracto sucesivo, ingresaré primero la escritura de compraventa, ya que si entran primero las escrituras de constitución de hipoteca y cesión de créditos hipotecarios, serán canceladas por depender estas de la escritura de compraventa; por lo que presentando primero esta, las demás en el tanto no lleven algún error, ya sea material o sustantivo, quedarían inscritas una vez que se inscriba el traspaso.

Con base en el estudio desarrollado, considero que lo expuesto sería la manera correcta de actuar de un notario, de conformidad con la normativa que rige la materia, así como los principios que sustentan su actuación, jurisprudencia y doctrina, creando un fundamento para la decisión de resolver la situación que viven las partes. Por lo anterior, y con el objeto de salvaguardar sus intereses y de la mano con la licitud que atiende a la realización de estos actos jurídicos, es como procedería en caso de que tuviera la potestad que brinda el Estado para fungir como notario.

## **INSTRUMENTOS NOTARIALES**

**Testimonio del adicional de la escritura de compraventa del notario Daniel Castillo Castillo.**

**NUMERO UNO:** Ante mí, **ALLAN GONZALEZ RAMIREZ**, Notario Público con oficina en San José, Guadalupe de Goicoechea, quinientos metros al sur de los Tribunales de Justicia, comparece: el señor **JASON MURILLO MURILLO**, mayor de edad, soltero, enfermero, vecino de Moravia, de Plaza Lincoln, cien metros norte, cédula de identidad número dos-cero dos tres cuatro- cero uno dos cuatro, y el señor **MARIO MORA MORA**, mayor de edad, casado una vez, médico, vecino de Moravia, del Colegio Saint Francis, cien metros norte, cédula de identidad número tres- cero dos tres cinco- cero uno dos uno; **Y DICEN:** El primer compareciente en su condición de propietario del inmueble del **partido de San José, número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco – cero cero cero**, y el

segundo como adquirente, adicionan la escritura otorgada ante el Notario Daniel Castillo Castillo, de las doce horas del quince de agosto de dos mil diecinueve, presentada al Diario del Registro Público según tomo: dos mil diecinueve, asiento: cero cero dos mil ciento catorce, a efecto de que se subsane el defecto consignado por el registrador encargado, en fecha del veintiséis de agosto del año dos mil diecinueve. **Sin que tome nota el Registro.** Continúan manifestando los comparecientes que facultan al notario autorizante, para corregir cualquier error material o carencia en los datos, en la presente escritura a efecto de obtener su correspondiente inscripción en el Registro Público, siempre y cuando se trate de errores materiales o formales sin que pueda llegar a modificarse ni el fondo o esencia de la contratación ni la voluntad las partes. **Siga tomando nota el Registro.** Asimismo, y de conformidad con el defecto consignado en la escritura principal, se hace constar mediante la presente escritura adicional, que el número correcto de cédula de identidad del compareciente Mario Mora Mora, es el tres- cero doscientos treinta y cinco- cero ciento veintiuno, número de cédula del cual el suscrito Notario doy fe con vista en la página web del Tribunal Supremo de Elecciones de la República de Costa Rica. Manifiestan los comparecientes que en todo lo demás dejan firme y valedera la escritura principal. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el adquirente. Leído lo escrito a los otorgantes, resulta conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las siete horas del quince de octubre del año dos mil diecinueve. LEGIBLE.....LEGIBLE.....

----- LIC. A. GONZALEZ R -----LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA A SU ORIGINAL, LA ESCRITURA NUMERO UNO INICIADA AL FOLIO UNO VUELTO DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO, CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTO CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE SU OTORGAMIENTO.

#### **Testimonio de escritura de rescisión y nueva constitución de hipoteca.**

**NUMERO DOS:** Ante mí, **ALLAN GONZALEZ RAMIREZ**, Notario Público con oficina en San José, Guadalupe de Goicoechea, quinientos metros al sur de los Tribunales de Justicia, comparecen los señores **MARIO MORA MORA**, mayor de edad, soltero, médico, vecino de Moravia, del Colegio Saint Francis, cien metros norte, cédula de identidad número tres-cero dos tres cinco- cero uno dos dos; y **GERARDO CASTRO CASTRO**, mayor de edad, soltero, ingeniero, vecino de Moravia, del Liceo de Moravia, cuatrocientos metros norte, casa

diez, cédula de identidad número cuatro- cero dos dos cinco- cero uno dos cinco; y **DICEN:**

**PRIMERO:** Que mediante escritura pública número DIEZ, otorgada a las ocho horas del día veintiocho de agosto del año dos mil diecinueve, visible al folio ocho vuelto y nueve frente del tomo primero del protocolo del Notario PEDRO MONTERO MONTERO, presentada al Diario del Registro de Bienes Inmuebles del Registro Público al tomo dos mil diecinueve, asiento ciento veinte mil cero noventa y siete, el día veintiocho de agosto del dos mil diecinueve, a las once horas cincuenta y siete minutos y veinticuatro segundos, escritura que fue cancelada y devuelta al notario el día siete de octubre del año dos mil diecinueve, el compareciente MARIO MORA MORA, constituyó hipoteca de primer grado sobre la Finca inscrita en el Registro Público, **partido de San José, al número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco – cero cero cero**, naturaleza: Terreno para construir una casa lote dieciséis C, situado en el distrito segundo, Cinco Esquinas de Tibás, cantón trece - Tibás, linda: Norte: Lote diecisiete C, Sur: Lote trece C, Este: Noreste Calle con ocho metros y nueve centímetros, Oeste: Lote diez C, mide: CIENTO OCHENTA METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS, según el plano número SJ- cero tres seis cero siete tres seis – mil novecientos setenta y nueve, a favor del compareciente GERARDO CASTRO CASTRO. Continúan manifestando que en este acto **RESCINDEN** de la escritura de constitución de hipoteca de primer grado, por lo que, en consecuencia y de conformidad con lo establecido en el artículo noventa y siete del Código Notarial, el suscrito notario, realizó la respectiva notificación al notario otorgante de la escritura cancelada, esto con el fin de que se consigne la nota marginal, y se sirva el Archivo Nacional consignar mediante el índice respectivo, la rescisión que las partes proponen mediante el escritura otorgada por el notario Allan González Ramírez. Que eximen de toda responsabilidad al Registro Nacional y al Notario Montero Montero, por los actos realizados correspondientes a la escritura otorgada por este, y agregan que no tienen recíprocamente reclamo alguno por razón de esta rescisión. Asimismo, de conformidad con lo establecido en la directriz DGL- cero uno siete-dos mil dieciocho, el suscrito notario referencio la situación acaecida al notario otorgante Pedro Montero Montero, quien se encuentra suspendido por la Dirección Nacional de Notariado, por lo que solicito sean aplicables los montos que por concepto de timbres, Derechos de Registro e Impuestos de traspaso se hayan pagado con ocasión de la presentación del documento cuyas citas se cancelaron e indiqué anteriormente. **SEGUNDO:**

Que el compareciente **MARIO MORA MORA**, se constituye en deudor de **GERARDO CASTRO CASTRO**, por la suma de **CUARENTA MILLONES DE COLONES**, que de él ha recibido en calidad de préstamo mercantil. **TERCERO**: Que dicha suma la pagará mediante un solo pago el día primero de enero del año dos mil veinte. Que la obligación devengará intereses corrientes al tipo de uno por ciento anual. **CUARTO**: Que el pago se hará en dinero efectivo en el domicilio del acreedor; que en caso de mora reconocerá intereses al tipo de uno por ciento anual. **QUINTO**: El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo, y en garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca de primer grado sobre la Finca inscrita en el Registro Público, partido de San José, al número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco – cero cero cero, naturaleza: Terreno para construir una casa lote dieciséis C, situado en el distrito segundo, Cinco Esquinas de Tibás, cantón trece -Tibás, linda: Norte: Lote diecisiete C, Sur: Lote trece C, Este: Noreste Calle con ocho metros y nueve centímetros, Oeste: Lote diez C, mide: ciento ochenta metros con cuarenta y nueve decímetros cuadrados, según el plano número SJ- cero tres seis cero siete tres seis – mil novecientos setenta y nueve. **SEXTO**: Para el caso de remate servirá de base la suma de capital porque el inmueble responde. **SEPTIMO**: Que la hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. **OCTAVO**: Advertí al deudor del valor y trascendencia legales de sus renunciaciones y estipulaciones. Es todo. Expido un primer testimonio para el acreedor. Léida la escritura a los otorgantes, quienes manifiestan que la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las ocho horas del día quince de octubre del año dos mil diecinueve.-----

----- LEGIBLE----- LEGIBLE----- LIC. A. GONZALEZ R.-----  
LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA A SU ORIGINAL, LA ESCRITURA NUMERO DOS INICIADA DEL FOLIO UNO VUELTO AL DOS VUELTO DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO, CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTO CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE SU OTORGAMIENTO.

## **Testimonio de escritura de rescisión y nueva cesión de créditos hipotecarios.**

**NUMERO TRES:** Ante mí, **ALLAN GONZALEZ RAMIREZ**, Notario Público con oficina en San José, Guadalupe de Goicoechea, quinientos metros al sur de los Tribunales de Justicia, comparecen los señores **GERARDO CASTRO CASTRO**, mayor de edad, soltero, ingeniero, vecino de Moravia, del Liceo de Moravia, cuatrocientos metros norte, casa diez, cédula de identidad número cuatro- cero dos dos cinco- cero uno dos cinco; y **JOAQUÍN SOLANO SOLANO**, mayor de edad, soltero, Administrador de Empresas, vecino de Limón, Pococí, Guápiles, San Rafael de la Colonia, de la plaza de deportes quinientos metros al norte, portador de la cédula de identidad siete-cero dos ocho ocho- cero cero dos dos, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de **CESIONARIA INVERSIONISTA SOCIEDAD ANÓNIMA**, domiciliada en Limón, Pococí, Jiménez, San Rafael de la Colonia, de la plaza de deportes quinientos metros al norte; cédula jurídica tres-ciento uno-doscientos sesenta y ocho mil novecientos ochenta y uno, personería y vigencia de la cual el suscrito Notario doy fe con vista en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Público bajo las citas tres-ciento uno-doscientos sesenta y ocho mil novecientos ochenta y uno; y **DICEN: PRIMERO:** Que mediante escritura pública número once, otorgada a las nueve horas del día veintinueve de agosto del año dos mil diecinueve, visible al folio nueve vuelto y diez frente del tomo primero del protocolo del Notario PEDRO MONTERO MONTERO, presentada al Diario del Registro de Bienes Inmuebles del Registro Público al tomo dos mil diecinueve, asiento ciento veinte mil cero setenta, el día veintinueve de agosto del dos mil diecinueve, a las catorce horas cincuenta y dos minutos y veinticuatro segundos, escritura que fue cancelada y devuelta al notario el día siete de octubre del año dos mil diecinueve, el compareciente Gerardo Castro Castro, cede todos sus derechos sobre la hipoteca de la Finca inscrita en el Registro Público, **partido de San José, al número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco – cero cero cero**, naturaleza: Terreno para construir una casa lote dieciséis C, situado en el distrito segundo, Cinco Esquinas de Tibás, cantón trece -Tibás, linda: Norte: Lote diecisiete C, Sur: Lote trece C, Este: Noreste Calle con ocho metros y nueve centímetros, Oeste: Lote diez C, mide: ciento ochenta metros con cuarenta y nueve decímetros cuadrados, según el plano número SJ- cero tres seis cero siete tres seis – mil novecientos setenta y nueve, a favor de la sociedad CESIONARIA

INVERSIONISTA SOCIEDAD ANÓNIMA. Continúan manifestando que en este acto, **RESCINDEN** la cesión de todos los derechos de hipoteca sobre la finca descrita, a favor de la sociedad CESIONARIA INVERSIONISTA SOCIEDAD ANÓNIMA, por lo que, en consecuencia y de conformidad con lo establecido en el artículo noventa y siete del Código Notarial, el suscrito notario, realizó la respectiva notificación al notario otorgante de la escritura cancelada, esto con el fin de que se consigne la nota marginal, y se sirva el Archivo Nacional consignar mediante el índice respectivo, la rescisión que las partes proponen mediante el escritura otorgada por el notario Allan González Ramírez. Que eximen de toda responsabilidad al Registro Nacional y al Notario Montero Montero, por los actos realizados correspondientes a la escritura otorgada por este, y agregan que no tienen recíprocamente reclamo alguno por razón de esta rescisión. Asimismo, de conformidad con lo establecido en la directriz DGL-cero diecisiete-dos mil dieciocho, suscrito notario hago referencia de la situación acaecida al notario otorgante Pedro Montero Montero, quien se encuentra suspendido por la Dirección Nacional de Notariado, por lo que solicito sean aplicables los montos que por concepto de timbres, Derechos de Registro e Impuestos de traspaso se hayan pagado con ocasión de la presentación del documento cuyas citas se cancelaron e indiqué anteriormente. **SEGUNDO:** Manifiesta el compareciente **GERARDO CASTRO CASTRO**, que figura como acreedor de hipoteca de primer grado del señor Mario Mora Mora, mayor de edad, soltero, médico, vecino de Moravia, del Colegio Saint Francis, cien metros norte, cédula de identidad número tres- cero dos tres cinco- cero uno dos dos, por un monto inicial de cuarenta millones exactos, cuyo saldo al día de hoy es de cuarenta millones exactos, según los términos y condiciones pactados en la escritura de hipoteca número diez, otorgada ante el Notario Público Pedro Montero Montero, a las ocho horas del dos de octubre del dos mil diecinueve, que en este acto por la suma de **CUARENTA MILLONES EXACTOS, CEDE** todos sus derechos sobre la hipoteca de la Finca inscrita en el Registro Público, partido de San José, al número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco – cero cero cero, naturaleza: Terreno para construir una casa lote dieciséis C, situado en el distrito segundo, Cinco Esquinas de Tibás, cantón trece -Tibás, linda: Norte: Lote diecisiete C, Sur: Lote trece C, Este: Noreste Calle con ocho metros y nueve centímetros, Oeste: Lote diez C, mide: ciento ochenta metros con cuarenta y nueve decímetros cuadrados, según el plano número SJ- cero tres seis cero siete tres seis – mil novecientos setenta y nueve,

**a favor de la sociedad CESIONARIA INVERSIONISTA SOCIEDAD ANÓNIMA,** quien acepta su representante la cesión en este acto. **TERCERO:** Advertí al deudor del valor y trascendencia legales de sus renunciaciones y estipulaciones. Es todo. Expido un primer testimonio para el acreedor. Léida la escritura a los otorgantes, quienes manifiestan que la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las ocho horas del día veinte de octubre del año dos mil diecinueve.----- LEGIBLE-----

LEGIBLE..... LIC. A. GONZALEZ R.....

LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA A SU ORIGINAL, LA ESCRITURA NUMERO TRES INICIADA DEL FOLIO DOS VUELTO AL TRES VUELTO DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO, CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTO CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE SU OTORGAMIENTO.

## REFERENCIAS

- Albín, I. y Cilveti, A. (2009). La cesión de créditos hipotecarios: régimen jurídico, obstáculos y soluciones. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, (23). Recuperado de: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/2273/documento/articuloUM.pdf?id=3075>. Conceptualiza la figura de la hipoteca en derecho comparado.
- Brenes, A. (1981). *Tratado de los bienes*. Costa Rica: Editorial Juricentro.
- Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL). (2012). *Errores materiales y sustanciales en la escritura pública*. Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr › portal › descargar>.
- Costa Rica. Ley n.º 63 de 1887. Código Civil. Setiembre 28 de 1887.
- Costa Rica. Ley n.º 7764 de 1998. Código Notarial. Mayo 22 de 1998. La Gaceta n.º 98.
- Costa Rica. Reglamento n.º 002 de 2014. Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Mayo 22 de 2014. La Gaceta n.º 97.
- Costa Rica. Reglamento n.º 6 de 2013. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. Junio 06 de 2013. La Gaceta n.º 97.
- Garrido, R. F. y Cordobera, R. (1982). *Compraventa*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Universidad.
- Marín, R. J. (1981). *La hipoteca y la prenda su registración en Costa Rica*. (Tesis para optar por el grado de licenciada en Derecho). Universidad de Costa Rica. San José.

Procuraduría General de la República: Dictamen C-88-2011, del catorce de abril de dos mil once.

Registro Nacional: Directriz DGL-017-2018, del dos mil dieciocho.

Sala Primera: Resolución n.º 00649-2004, del dos mil cuatro. Expediente 02-000418-182-CI.

Tribunal de Notariado: Sentencia n.º 254, de las diez horas con veinticinco minutos del treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete. Expediente 16-000113-0627-NO.

Tribunal de Notariado: Voto n.º 107-2006, de las nueve horas y treinta y cinco minutos del once de mayo de dos mil seis.

# **ARCHIVO DE REFERENCIA**

## **ESCRITURA 1**

**ACTO:** ADICIONAL A ESCRITURA DE  
COMPRAVENTA DEL NOTARIO DANIEL  
CASTILLO.

**PARTES:**

JASON MURILLO MURILLO  
MARIO MORA MORA

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 273035-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 273035 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CONSTRUIR 1 CASA LOTE 16 C  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-CINCO ESQUINAS CANTON 15-TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
LINDEROS:

NORTE : LOTE 17 C  
SUR : LOTE 13 C  
ESTE : NORESTE CALLE CON 8M 9CM  
OESTE : LOTE 10 C

MIDE: CIENTO OCHENTA METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO-SI-0360736-1979

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NÚMERO 273035 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2732-105-002

VALOR FISCAL: 26.300.000,00 COLONES

PROPIETARIO:  
JASON MURILLO MURILLO  
CEDULA IDENTIDAD 2-0234-0124  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
ESTIMACION O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACION: 2016-00574291-01  
CAUSA ADQUISITIVA-COMPRAVENTA  
FECHA DE INSCRIPCION: 08 DE SEPTIEMBRE DE 2016

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 323-09156-01-0901-001  
REFERENCIAS: 2732-105-002  
AFECTA A FINCA: 1-00275935- - 000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usado en está consultando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 18-Octubre-2019 a las 08:35:48 horas  
Emitido el 18-10-2019 a las 08:37 horas





# CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)

[Consultar Cédula](#)

[Consultar Nombre](#)

[Salir](#)

<b>Número de Cédula:</b>	3-0235-0121
<b>Nombre:</b>	MARIO
<b>Primer Apellido:</b>	MORA
<b>Segundo Apellido:</b>	MORA
<b>Conocido Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	1-1222-0222
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE

<b>Nombre Padre:</b>	OSCAR MORA RAITZ
<b>Identificación Padre:</b>	3-0273-0987
<b>Nombre Madre:</b>	SONIA MORA DUARTE
<b>Identificación Madre:</b>	0
<b>Empadronado:</b>	SI
<b>Fallecido:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

[Imprimir informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)



# CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)

[Consultar Cédula](#)

[Consultar Nombre](#)

[Salir](#)

<b>Número de Cédula:</b>	2-0234-0124
<b>Nombre:</b>	JASON
<b>Primer Apellido:</b>	MURILLO
<b>Segundo Apellido:</b>	MURILLO
<b>Conocido Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	10-03-1988
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE

<b>Nombre Padre:</b>	OSCAR MURILLO SOLANO
<b>Identificación Padre:</b>	1-0098-0345
<b>Nombre Madre:</b>	MARIA MURILLO SONS
<b>Identificación Madre:</b>	0
<b>Empadronado:</b>	SI
<b>Fallecido:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

[Imprimir informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)





TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPUBLICA DE COSTA RICA

# CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)

[Consultar Cédula](#)

[Consultar Nombre](#)

[Salir](#)

Número de Cédula:	1-1234-0123
Nombre:	DANIEL
Primer Apellido:	CASTILLO
Segundo Apellido:	CASTILLO
Conocido Como:	
Fecha de Nacimiento:	10-05-1985
Lugar de Nacimiento:	CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE

Nombre Padre:	FRANK CASTILLO SOTO
Identificación Padre:	
Nombre Madre:	ANA CASTILLO SOLERA
Identificación Madre:	0
Empadronado:	SI
Fallecido:	NO
Marginal:	NO

[Imprimir informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)

## **ESCRITURA 2**

**ACTO:** RESCISION DE ESCRITURA OTORGADA ANTE EL NOTARIO PEDRO MONTERO MONTERO Y CONSTITUCION DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO.

**PARTES:**

MARIO MORA MORA

GERADO CASTRO CASTRO

---

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 27903-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 27903 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGRIGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CONSTRUIR 1 CASA LOTE 16 C  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-CINCO ESQUINAS CANTON 13-TIRAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
LINDEROS:

NORTE : LOTE 17 C  
SUR : LOTE 13 C  
ESTE : NORESTE CALLE CON 8M 9CM  
OESTE : LOTE 10 C

MIDE: CIENTO OCHENTA METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO: SI-0360736-1979

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NÚMERO 27903 Y ADENAS PROVIENE DE 2732-105-002

VALOR FISCAL: 26.300.000.00 COLONES

PROPIETARIO:  
IASON MURILLO MURILLO  
CEDULA IDENTIDAD 2-0234-0124  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
ESTIMACION O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACION: 2016-00574291-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRAVENTA  
FECHA DE INSCRIPCION: 08 DE SEPTIEMBRE DE 2016

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 323-09156-01-0901-001  
REFERENCIAS: 2732-105-002  
AFECTA A FINCA: 1-00279035 -- -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usado en está conectado a una Base de Datos Replicada. los datos están actualizados al 18-Octubre-2019 a las 08:35:48 horas  
Emisido el 18-10-2019 a las 08:37 horas





TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPUBLICA DE COSTA RICA

# CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)

[Consultar Cédula](#)

[Consultar Nombre](#)

[Salir](#)

**Numero de Cédula:**  
**Nombre:**  
**Primer Apellido:**  
**Segundo Apellido:**  
**Conocido Como:**  
**Fecha de Nacimiento:**  
**Lugar de Nacimiento:**  
**Nacionalidad:**

4-0225-0125  
 GERARDO  
 CASTRO  
 CASTRO  
  
 10-09-1989  
 CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE  
 COSTARRICENSE

**Nombre Padre:**  
**Identificación Padre:**  
**Nombre Madre:**  
**Identificación Madre:**  
**Empadronado:**  
**Fallecido:**  
**Marginal:**

ALONSO CASTRO MDRIZ  
 3-0988-0987  
 MARIA CASTRO LEIVA  
 0  
 SI  
 NO  
 NO

[Imprimir informe](#)  
[Regresar a la consulta anterior](#)

REPUBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

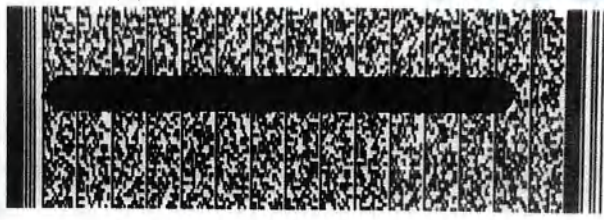
3-0235-0121

Nombre: MARIO  
1º Apellido: MORA  
2º Apellido: MORA  
CC:



Número de Cédula: [REDACTED]  
Fecha de Nacimiento: [REDACTED]  
Domicilio Electoral: [REDACTED]  
Lugar de Nac.: [REDACTED]  
Vencimiento: [REDACTED]

EE 315





# CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)

[Consultar Cédula](#)

[Consultar Nombre](#)

[Salir](#)

**Número de Cédula:** 3-0235-0121

**Nombre:** MARIO

**Primer Apellido:** MORA

**Segundo Apellido:** MORA

**Conocido Como:**

**Fecha de Nacimiento:** 1-1222-0222

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

**Nacionalidad:** COSTARRICENSE

**Nombre Padre:** OSCAR MORA RAITZ

**Identificación Padre:** 3-0273-0987

**Nombre Madre:** SONIA MORA DUARTE

**Identificación Madre:** 0

**Empadronado:** SI

**Fallecido:** NO

**Marginal:** NO

[Imprimir informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)





TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPÚBLICA DE COSTA RICA

# CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)

[Consultar Cédula](#)

[Consultar Nombre](#)

[Salir](#)

<b>Numero de Cédula:</b>	1-0111-0352	<b>Nombre Padre:</b>	OSCAR MONTERO RODS
<b>Nombre:</b>	PEDRO	<b>Identificación Padre:</b>	3-0076-0321
<b>Primer Apellido:</b>	MONTERO	<b>Nombre Madre:</b>	SONIA MONTERO MONGE
<b>Segundo Apellido:</b>	MONTERO	<b>Identificación Madre:</b>	0
<b>Conocido Como:</b>		<b>Empadronado:</b>	SI
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	10-06-1990	<b>Fallecido:</b>	NO
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE	<b>Marginal:</b>	NO
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE		

[Imprimir informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)

## **ESCRITURA 3**

**ACTO:** RESCISION DE ESCRITURA OTORGADA ANTE EL NOTARIO PEDRO MONTERO MONTERO Y CESION DE CREDITOS HIPOTECARIOS.

**PARTES:**

GERARDO CASTRO CASTRO

JOAQUIN SOLANO SOLANO

CESIONARIA INVERSIONISTA SOCIEDAD ANONIMA

---

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION LITERAL  
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-9467457-2018  
PERSONA JURIDICA: 3-101-268981**

**DATOS GENERALES**

**RAZON SOCIAL O DENOMINACION:** CESIONARIA INVERSIONISTA SOCIEDAD ANONIMA  
**ESTADO ACTUAL:** INSCRITA  
**DOCUMENTO ORIGEN:** TOMO: 2018 ASIENTO: 156348 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 07/03/2018  
**DOMICILIO:** LIMON, POCOCÍ, GUAPILES, SAN RAFAEL DE LA COLONIA, DE LA PLAZA DE DEPORTES QUINIENTOS METROS AL NORTE

**OBJETO/FINES (SINTESIS):** BRINDAR LOS SERVICIOS DE CERRAJERIA, CONFECCION Y COPIAS DE LLAVES, MANTENIMIENTO DE PUERTAS Y LLAVINES, CONFECCION DE PUERTAS METALICAS, VIDRIO Y MADERA, PINTURA, VENTA E INSTALACION DE ACCESORIOS PARA PUERTAS, APERTURA DE PUERTAS, CONFECCION DE TODO TIPO DE LLAVES ESPECIALES Y AMAESTRAMIENTO DE LLAVES Y EN GENERAL EL DESARROLLO DEL COMERCIO, LA PRESTACION DE TODA CLASE DE SERVICIOS, LA AGRICULTURA, LA CONSTRUCCION, LA GANADERIA Y LA INDUSTRIA EN TODAS SUS RAMAS, EL TURISMO,  
**PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA:** INICIO: 06/03/2018 VENCIMIENTO: 06/03/2117  
**NUMERO LEGALIZACION:** 4062000812673  
**FECHA LEGALIZACION:** 07/03/2018

**CONFORMACION DEL CAPITAL O PATRIMONIO**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 07/03/2018 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES  
**CLASE DE ACCION O TITULO:** ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS  
**CANTIDAD TITULOS:** 120 **MONTO:** 1,000.00 **TOTAL:** 120,000.00  
**NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURIDICA**

**ADMINISTRACION**

**PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS:** JUNTA DIRECTIVA Y FISCAL NOMBRADOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL  
**LA JUNTA DIRECTIVA SI TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES**

**REPRESENTACION**

LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD LE CORRESPONDERA AL PRESIDENTE, AL SECRETARIO Y AL TESORERO DE LA JUNTA DIRECTIVA, QUIENES TENDRAN LAS FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMOS SIN LIMITE DE SUMA, CONFORME AL ARTICULO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CODIGO CIVIL, PUDIENDO ACTUAR DE FORMA SEPARADA.

**NOMBRAMIENTOS**

**JUNTA DIRECTIVA**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 07/03/2018 **CARGO:** PRESIDENTE  
**OCUPADO POR:** JOAQUIN SOLANO SOLANO CEDULA DE IDENTIDAD: 7-0288-0022  
**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL  
**VIGENCIA:** INICIO: 06/03/2018 VENCIMIENTO: 06/03/2117

**FECHA DE INSCRIPCION:** 07/03/2018 **CARGO:** TESORERO  
**OCUPADO POR:** LUIS MARIANO FERNANDEZ ESCALANTE CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1328-0300  
**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL  
**VIGENCIA:** INICIO: 06/03/2018 VENCIMIENTO: 06/03/2117

**FECHA DE INSCRIPCION:** 07/03/2018 **CARGO:** SECRETARIO  
**OCUPADO POR:** JOHN HENRY AMORES SCOTT CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1387-0907  
**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL  
**VIGENCIA:** INICIO: 06/03/2018 VENCIMIENTO: 06/03/2117

**NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACION  
NOMBRAMIENTOS U OTROS CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 07/03/2018 **CARGO:** FISCAL  
**OCUPADO POR:** FABIAN MARTINEZ BERDUGO CEDULA DE IDENTIDAD: 4-0200-0904  
**REPRESENTACION:** NO APLICA  
**VIGENCIA:** INICIO: 06/03/2018 VENCIMIENTO: 06/03/2117

**NO TIENE AGENTE RESIDENTE O NO APLICA PARA ESTE TIPO DE PERSONA JURIDICA  
FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA**

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 275035-000

PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: 275035 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGRIGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CONSTRUIR 1 CASA LOTE 16 C  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-CINCO ESQUINAS CANTON 13-TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE  
LINDEROS:

NORTE : LOTE 17 C  
SUR : LOTE 13 C  
ESTE : NORESTE CALLE CON 8M 9CM  
OESTE : LOTE 10 C

MIDE: CIENTO OCHENTA METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO-SI-0360736-1979

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE NUMERO 275035 Y ADEMAS PROVIENE DE 2732-105-002

VALOR FISCAL: 36.300.000,00 COLONES

PROPIETARIO:  
JASON MURILLO MURILLO  
CEDULA IDENTIDAD 2-0294-0124  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
ESTIMACION O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACION: 2016-00574291-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRAVENTA  
FECHA DE INSCRIPCION: 08 DE SEPTIEMBRE DE 2016

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 323-09156-01-0901-001  
REFERENCIAS: 2732-105-002  
AFECTA A FINCA: 1-00275035--000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usado de esta conexión a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 18-October-2019 a las 08:35:48 horas  
Emisido el 18-10-2019 a las 08:37 horas

 **REPUBLICA DE COSTA RICA**  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

**7-0288-0022**



Nombre: **JOAQUIN**  
1º Apellido: **SOLANO**  
2º Apellido: **SOLANO**  
CC: [REDACTED]

Número de Cédula: [REDACTED]  
Fecha de Nacimiento: [REDACTED]  
Domicilio Electoral: [REDACTED]  
Lugar de Nac.: [REDACTED]  
Vencimiento: [REDACTED]

**TSE**



9600376



[Inicio](#)

[Consultar Cédula](#)

[Consultar Nombre](#)

[Salir](#)

Número de Cédula:	7-0288-0022
Nombre:	JOAQUIN
Primer Apellido:	SOLANO
Segundo Apellido:	SOLANO
Conocido Como:	
Fecha de Nacimiento:	29-09-1982
Lugar de Nacimiento:	CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE

Nombre Padre:	FRANCISCO SOLANO SOTO
Identificación Padre:	3-0098-0987
Nombre Madre:	ANDREA SOLANO MEJIA
Identificación Madre:	0
Empadronado:	SI
Fallecido:	NO
Marginal:	NO

[Imprimir Informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)


**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
 Tribunal Supremo de Elecciones  
 Cédula de Identidad

**4-0225-0125**

Nombre: **GERARDO**  
 1º Apellido: **CASTRO**  
 2º Apellido: **CASTRO**  
 CC.:

Número de Cédula: [REDACTED]  
 Fecha de Nacimiento: [REDACTED]  
 Domicilio Electoral: [REDACTED]  
 Lugar de Nac.: [REDACTED]  
 Venimiento: [REDACTED]





# CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)

[Consultar Cédula](#)

[Consultar Nombre](#)

[Salir](#)

<b>Numero de Cédula:</b>	4-0225-0125	<b>Nombre Padre:</b>	ALONSO CASTRO MDRIZ
<b>Nombre:</b>	GERARDO	<b>Identificación Padre:</b>	3-0988-0987
<b>Primer Apellido:</b>	CASTRO	<b>Nombre Madre:</b>	MARIA CASTRO LEIVA
<b>Segundo Apellido:</b>	CASTRO	<b>Identificación Madre:</b>	0
<b>Conocido Como:</b>		<b>Empadronado:</b>	SI
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	10-09-1989	<b>Fallecido:</b>	NO
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE	<b>Marginal:</b>	NO
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE		

[Imprimir Informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)

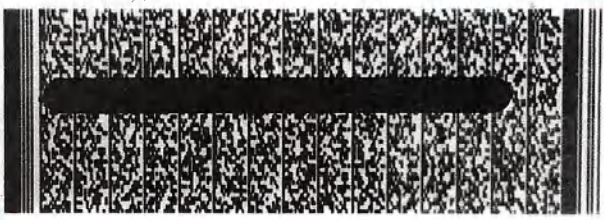
 **REPUBLICA DE COSTA RICA**  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

**1-0111-0352**

Nombre: **PEDRO**  
1º Apellido: **MONTERO**  
2º Apellido: **MONTERO**  
CC: [REDACTED]



Número de Cédula: [REDACTED]  
Fecha de Nacimiento: [REDACTED]  
Domicilio Electoral: [REDACTED]  
Lugar de Nac.: [REDACTED]  
Vencimiento: [REDACTED]





TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
COSTARRICENSE

# CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)

[Consultar Cédula](#)

[Consultar Nombre](#)

[Salir](#)

Número de Cédula:	1-0111-0352
Nombre:	PEDRO
Primer Apellido:	MONTERO
Segundo Apellido:	MONTERO
Conocido Como:	
Fecha de Nacimiento:	10-06-1990
Lugar de Nacimiento:	CATEDRAL CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE

Nombre Padre:	OSCAR MONTERO RODS
Identificación Padre:	3-0076-0321
Nombre Madre:	SONIA MONTERO MONGE
Identificación Madre:	0
Empadronado:	SI
Fallecido:	NO
Marginal:	NO

[Imprimir informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)

## **ARCHIVO DE COPIAS DEL PROTOCOLO**



No.

D1

LIC. ANTHONY GARCÍA GARCÍA, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA

DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA;

HACE CONSTAR: Que este es el TOMO NÚMERO UNO DEL PROTOCOLO que se

autoriza al Notario Público Allan González Ramírez, quien también suscribe esta razón.

Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al doscientos, con

número y serie dos dos dos dos dos dos dos - b4 a tres tres tres tres tres tres- b4, las cuales se encuentran sin

utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero

bancario extendido por el Banco de Costa Rica número 00011111111, el cual se archiva en esta oficina de

conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal - San José, tres de junio del dos mil diecinueve. -----

-----ÚLTIMA LÍNEA-----

Anthony G

[Handwritten signature]

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

NUMERO UNO: Ante mí, ALLAN GONZALEZ RAMIREZ, Notario Público con oficina en San José,

Guadalupe de Goicoechea, quinientos metros al sur de los Tribunales de Justicia, comparece: el señor JASON

MURILLO MURILLO, mayor de edad, soltero, enfermero, vecino de Moravia, de Plaza Lincoln, cien

metros norte, cédula de identidad número dos- cero dos tres cuatro- cero uno dos cuatro, y el señor MARIO

MORA MORA, mayor de edad, casado una vez, médico, vecino de Moravia, del Colegio Saint Francis, cien

metros norte, cédula de identidad número tres- cero dos tres cinco- cero uno dos uno; Y DICEN: El primer

compareciente en su condición de propietario del inmueble del **partido de San José, número de folio real:**

**doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco – cero cero cero**, y el segundo como adquirente, adicionan la

escritura otorgada ante el Notario Daniel Castillo Castillo, de las doce horas del quince de agosto de dos mil

diecinueve, presentada al Diario del Registro Público según **tomo: dos mil diecinueve, asiento: cero cero**

**dos mil ciento catorce**, a efecto de que se subsane el defecto consignado por el registrador encargado, en

fecha del veintiséis de agosto del año dos mil diecinueve. **Sin que tome nota el Registro.** Continúan

manifestando los comparecientes que facultan al notario autorizante, para corregir cualquier error material o

carencia en los datos, en la presente escritura a efecto de obtener su correspondiente inscripción en el Registro

Público, siempre y cuando se trate de errores materiales o formales sin que pueda llegar a modificarse ni el

fondo o esencia de la contratación ni la voluntad las partes. **Siga tomando nota el Registro.** Asimismo, y de

conformidad con el defecto consignado en la escritura principal, se hace constar mediante la presente escritura

adicional, que el número correcto de cédula de identidad del compareciente Mario Mora Mora, es el tres- cero

doscientos treinta y cinco- cero ciento veintiuno, número de cédula del cual el suscrito Notario doy fe con

vista en la página web del Tribunal Supremo de Elecciones de la República de Costa Rica. Manifiestan los

comparecientes que en todo lo demás dejan firme y valedera la escritura principal. **ES TODO.** Expido un

primer testimonio para el adquirente. Leído lo escrito a los otorgantes, resulta conforme, lo aprueban y juntos

firmamos en la ciudad de San José, a las siete horas del quince de octubre del año dos mil diecinueve.

Jason

Mario

NUMERO DOS: Ante mí, ALLAN GONZALEZ RAMIREZ, Notario Público con oficina en San José,

Guadalupe de Goicoechea, quinientos metros al sur de los Tribunales de Justicia, comparecen los señores

MARIO MORA MORA, mayor de edad, soltero, médico, vecino de Moravia, del Colegio Saint Francis, cien

metros norte, cédula de identidad número tres- cero dos tres cinco- cero uno dos dos; y GERARDO

CASTRO CASTRO, mayor de edad, soltero, ingeniero, vecino de Moravia, del Liceo de Moravia,

#1: Folio 1 al 8 del Archivo de Referencia.

#2: Folio 9 al 16 del Archivo de REF.

**COMUNICACION FORMAL DE CONTINUIDAD CON TRÁMITE DE INSCRIPCIÓN DE  
ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA ANTE OTRO NOTARIO**

Por este medio, el suscrito notario, Daniel Castillo Castillo, mayor de edad, soltero, abogado, vecino de Moravia, del cementerio cien metros norte, cédula de identidad número uno-uno dos tres cuatro- cero uno dos tres, manifiesto que he sido notificado de conformidad con el artículo 97 del Código Notarial, por parte del notario Pedro Montero Montero, mayor de edad, soltero, abogado, vecino de Moravia, del parque cien metros norte, cédula de identidad número uno- cero uno uno uno- cero tres cinco dos, quien a solicitud de las partes comparecientes, continuará con la inscripción de la finca inscrita en el Registro Público, partido de San José, al número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco – cero cero cero, de la cual otorgué escritura pública a las doce horas del quince de agosto del año dos mil diecinueve. Con vista en lo anterior, procederé a realizar los trámites correspondientes ante el Archivo Notarial.

San José, 28 de agosto de 2019.

  
Daniel Castillo Castillo

  
Pedro Montero Montero



02

No.

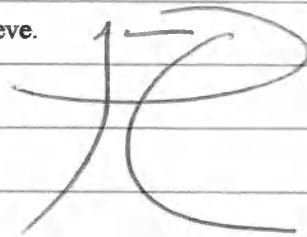
D1

cuatrocientos metros norte, casa diez, cédula de identidad número cuatro- cero dos dos cinco- cero uno dos

1 cinco; y **DICEN: PRIMERO:** Que mediante escritura pública número **DIEZ**, otorgada a las ocho horas del día  
2 veintiocho de agosto del año dos mil diecinueve, visible al folio ocho vuelto y nueve frente del tomo primero  
3 del protocolo del Notario **PEDRO MONTERO MONTERO**, presentada al Diario del Registro de Bienes  
4 Inmuebles del Registro Público al tomo dos mil diecinueve, asiento ciento veinte mil cero noventa y siete, el  
5 día veintiocho de agosto del dos mil diecinueve, a las once horas cincuenta y siete minutos y veinticuatro  
6 segundos, escritura que fue cancelada y devuelta al notario el día siete de octubre del año dos mil diecinueve, el  
7 compareciente **MARIO MORA MORA**, constituyó hipoteca de primer grado sobre la **Finca inscrita en el**  
8 **Registro Público, partido de San José, al número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y**  
9 **cinco – cero cero cero**, naturaleza: Terreno para construir una casa lote dieciséis C, situado en el distrito  
10 segundo, Cinco Esquinas de Tibás, cantón trece -Tibás, linda: Norte: Lote diecisiete C, Sur: Lote trece C, Este:  
11 Noreste Calle con ocho metros y nueve centímetros, Oeste: Lote diez C, mide: ciento ochenta metros con  
12 cuarenta y nueve decímetros cuadrados, según el plano número SJ- cero tres seis cero siete tres seis – mil  
13 novecientos setenta y nueve, a favor del compareciente **GERARDO CASTRO CASTRO**. Continúan  
14 manifestando que en este acto **RESCINDEN** la constitución de hipoteca de primer grado, por lo que en  
15 consecuencia, y de conformidad con lo establecido en el artículo noventa y siete del Código Notarial, el  
16 suscrito notario, realizó la respectiva notificación al notario otorgante de la escritura cancelada, esto con el fin  
17 de que se consigne la nota marginal, y se sirva el Archivo Nacional consignar mediante el índice respectivo, la  
18 rescisión que las partes proponen mediante el escritura otorgada por el notario Allan González Ramírez. Que  
19 eximen de toda responsabilidad al Registro Nacional y al Notario Montero Montero, por los actos realizados  
20 correspondientes a la escritura otorgada por este, y agregan que no tienen recíprocamente reclamo alguno por  
21 razón de esta rescisión. Asimismo, de conformidad con lo establecido en la directriz DGL-cero uno siete-dos  
22 mil dieciocho, el suscrito notario referencio la situación acaecida al notario otorgante Pedro Montero Montero,  
23 quien se encuentra suspendido por la Dirección Nacional de Notariado, por lo que solicito sean aplicables los  
24 montos que por concepto de timbres, Derechos de Registro e Impuestos de traspaso se hayan pagado con  
25 ocasión de la presentación del documento cuyas citas se cancelaron e indiqué anteriormente. **SEGUNDO:** Que  
26 el compareciente **MARIO MORA MORA**, se constituye en deudor de **GERARDO CASTRO CASTRO**, por la  
27 suma de **CUARENTA MILLONES DE COLONES**, que de él ha recibido en calidad de préstamo mercantil.  
28 **TERCERO:** Que dicha suma la pagará mediante un solo pago el día primero de enero del año dos mil veinte.  
29 Que la obligación devengará intereses corrientes al tipo de uno por ciento anual. **CUARTO:** Que el pago se  
30

1 hará en dinero efectivo en el domicilio del acreedor; que en caso de mora reconocerá intereses al tipo de uno  
2 por ciento anual. **QUINTO:** El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del  
3 juicio ejecutivo, y en garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una  
4 eventual ejecución, impone hipoteca de primer grado sobre la **Finca inscrita en el Registro Público, partido**  
5 **de San José, al número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco – cero cero cero,**  
6 **naturaleza: Terreno para construir una casa lote dieciséis C, situado en el distrito segundo, Cinco Esquinas de**  
7 **Tibás, cantón trece -Tibás, linda: Norte: Lote diecisiete C, Sur: Lote trece C, Este: Noreste Calle con ocho**  
8 **metros y nueve centímetros, Oeste: Lote diez C, mide: CIENTO OCHENTA METROS CON CUARENTA Y**  
9 **NUEVE DECIMETROS CUADRADOS, según el plano número SJ- cero tres seis cero siete tres seis – mil**  
10 **novecientos setenta y nueve. SEXTO:** Para el caso de remate servirá de base la suma de capital porque el  
11 inmueble responde. **SEPTIMO:** Que la hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el  
12 inmueble, así como cualquier exceso de cabida. **OCTAVO:** Advertí al deudor del valor y trascendencia  
13 legales de sus renunciaciones y estipulaciones. Es todo. Expido un primer testimonio para el acreedor. Léida la  
14 escritura a los otorgantes, quienes manifiestan que la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, a  
15 las ocho horas del día quince de octubre del año dos mil diecinueve.

16  
17 *Gerardo Mario*

18 

19 **NUMERO TRES:** Ante mí, **ALLAN GONZALEZ RAMIREZ**, Notario Público con oficina en San José,  
20 Guadalupe de Goicoechea, quinientos metros al sur de los Tribunales de Justicia, comparecen los señores  
21 **GERARDO CASTRO CASTRO**, mayor de edad, soltero, ingeniero, vecino de Moravia, del Liceo de  
22 Moravia, cuatrocientos metros norte, casa diez, cédula de identidad número cuatro- cero dos dos cinco- cero  
23 uno dos cinco; y **JOAQUÍN SOLANO SOLANO**, mayor de edad, soltero, Administrador de Empresas,  
24 vecino de Limón, Pococí, Guápiles, San Rafael de la Colonia, de la plaza de deportes quinientos metros al  
25 norte, portador de la cédula de identidad siete-cero dos ocho ocho- cero cero dos dos, en su condición de  
26 **Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de CESIONARIA**  
27 **INVERSIONISTA SOCIEDAD ANÓNIMA**, domiciliada en Limón, Pococí, Jiménez, San Rafael de la  
28 Colonia, de la plaza de deportes quinientos metros al norte; cédula jurídica tres-ciento uno-doscientos sesenta  
29 y ocho mil novecientos ochenta y uno, personería y vigencia de la cual el suscrito Notario doy fe con vista en  
30 el Registro de Personas Jurídicas del Registro Público bajo las citas tres-ciento uno-doscientos sesenta y ocho

#3: Folio 17 al 25 del Archivo de Referencia.



No.

D1

mil novecientos ochenta y uno; y **DICEN: PRIMERO:** Que mediante escritura pública número once, otorgada

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

a las trece horas del día veintinueve de agosto del año dos mil diecinueve, visible al folio nueve vuelto y diez frente del tomo primero del protocolo del Notario **PEDRO MONTERO MONTERO**, presentada al Diario del Registro de Bienes Inmuebles del Registro Público al tomo dos mil diecinueve, asiento ciento veinte mil cero setenta, el día veintinueve de agosto del dos mil diecinueve, a las catorce horas cincuenta y dos minutos y veinticuatro segundos, escritura que fue cancelada y devuelta al notario el día treinta de agosto del año dos mil diecinueve, el compareciente Gerardo Castro Castro, cede todos sus derechos sobre la hipoteca de la Finca inscrita en el Registro Público, partido de San José, al número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco – cero cero cero, naturaleza: Terreno para construir una casa lote dieciséis C, situado en el distrito segundo, Cinco Esquinas de Tibás, cantón trece -Tibás, linda: Norte: Lote diecisiete C, Sur: Lote trece C, Este: Noreste Calle con ocho metros y nueve centímetros, Oeste: Lote diez C, mide: CIENTO OCHENTA METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS, según el plano número SJ- cero tres seis cero siete tres seis – mil novecientos setenta y nueve, a favor de la sociedad CESIONARIA INVERSIONISTA SOCIEDAD ANÓNIMA. Continúan manifestando que en este acto, **RESCINDEN** la cesión de todos los derechos de hipoteca sobre la finca descrita, a favor de la sociedad CESIONARIA INVERSIONISTA SOCIEDAD ANÓNIMA, por lo que, en consecuencia y de conformidad con lo establecido en el artículo noventa y siete del Código Notarial, el suscrito notario, realizó la respectiva notificación al notario otorgante de la escritura cancelada, esto con el fin de que se consigne la nota marginal, y se sirva el Archivo Nacional consignar mediante el índice respectivo, la rescisión que las partes proponen mediante el escritura otorgada por el notario Allan González Ramírez. Que eximen de toda responsabilidad al Registro Nacional y al Notario Montero Montero, por los actos realizados correspondientes a la escritura otorgada por este, y agregan que no tienen recíprocamente reclamo alguno por razón de esta rescisión. Asimismo, de conformidad con lo establecido en la directriz DGL-cero diecisiete-dos mil dieciocho, suscrito notario hago referencia de la situación acaecida al notario otorgante Pedro Montero Montero, quien se encuentra suspendido por la Dirección Nacional de Notariado, por lo que solicito sean aplicables los montos que por concepto de timbres, Derechos de Registro e Impuestos de traspaso se hayan pagado con ocasión de la presentación del documento cuyas citas se cancelaron e indiqué anteriormente. **SEGUNDO:** Manifiesta el compareciente **GERARDO CASTRO CASTRO**, que figura como acreedor de hipoteca de primer grado del señor Mario Mora Mora, mayor de edad, soltero, médico, vecino de Moravia, del Colegio Saint Francis, cien metros norte, cédula de identidad número tres- cero dos tres cinco- cero uno dos dos, por un monto inicial de cuarenta

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

millones exactos, cuyo saldo al día de hoy es de cuarenta millones exactos, según los términos y condiciones pactados en la escritura de hipoteca número diez, otorgada ante el Notario Público Pedro Montero Montero, a las ocho horas del dos de octubre del dos mil diecinueve, que en este acto por la suma de **CUARENTA MILLONES EXACTOS, CEDE** todos sus derechos sobre la hipoteca de la **Finca inscrita en el Registro Público, partido de San José, al número de folio real: doscientos setenta y cinco mil treinta y cinco – cero cero cero**, naturaleza: Terreno para construir una casa lote dieciséis C, situado en el distrito segundo, Cinco Esquinas de Tibás, cantón trece -Tibás, linda: Norte: Lote diecisiete C, Sur: Lote trece C, Este: Noreste Calle con ocho metros y nueve centímetros, Oeste: Lote diez C, mide: ciento ochenta metros con cuarenta y nueve decímetros cuadrados, según el plano número SJ- cero tres seis cero siete tres seis – mil novecientos setenta y nueve, a favor de la sociedad **CESIONARIA INVERSIONISTA SOCIEDAD ANÓNIMA**, quien **acepta** su representante la cesión en este acto. **TERCERO:** Advertí al deudor del valor y trascendencia legales de sus renunciaciones y estipulaciones. Es todo. Expido un primer testimonio para el acreedor. Léida la escritura a los otorgantes, quienes manifiestan que la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las ocho horas del día veinte de octubre del año dos mil diecinueve.

Fernando

Joaquín

