

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMERICAS**

**VICERRECTORIA ACADEMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**SEGREGACIÓN, VENTA Y CONSTITUCION DE  
HIPOTECA**

**CASO #10**

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

**LICDA. ARIANNY ROBLEDO SEGURA**

**MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**NOVIEMBRE, 2020**

**Contenido**

CAPÍTULO I: INTRODUCCION.....3

    Descripción del caso.....3

    Propósitos del análisis del caso.....3-4

CAPITULO II: MARCO NORMATIVO.....5-6

CAPITULO III: ANALISIS JURIDICO Y ARGUMENTACION.....7

    Análisis Jurídico.....7-8

    Argumentación.....8-9

CAPITULO IV: INSTRUMENTO JURIDICO.....10

    Escritura Pública.....11-13

    Archivo de Referencias.....14-25

CAPITULO V: REFERENCIAS.....26

CAPITULO VI: APÉNDICES.....27

    Apéndice A. Declaración Jurada.....28

    Apéndice B. Copia de la cédula de identidad.....29

## CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

### **Descripción del caso**

El caso asignado a mi persona, se trata de una propiedad ubicada en la provincia de Puntarenas cuyo titular pretende segregar un lote para venderlo, dicha venta se va realizar por la suma de veinte millones de colones, de los cuales se va a cancelar cinco millones en efectivo al momento de la formalización y el restante se cancelará en un plazo de cinco años, razón por la cual, se constituirá una hipoteca sobre el lote segregado de modo que garantice el pago del saldo de la venta que sería la suma de quince millones de colones.

El objetivo de este caso es que, en virtud del principio de rogación, se pueda atender la necesidad de los usuarios de manera que su voluntad quede plasmada en el instrumento público que será la escritura y que sus alcances surtan efectos antes terceros, una vez que se inscriba en el Registro Público y goce del respaldo legal que mi función como notaria le otorga.

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

Para el análisis y desarrollo del presente caso se tendrán que valorar ciertas normas legales que disponen las reglas para la segregación de una finca, así como del gravamen hipotecario que se va imponer sobre ella. Es necesario reunirse con los usuarios para definir los detalles de la hipoteca, como por ejemplo el plazo, los intereses, la garantía, proceso de ejecución en caso de incumplimiento y demás formalidades que deberán incluirse en el instrumento público. Siempre teniendo claro que mi posición como notaria deberá ser imparcial para las partes, es mi deber recopilar todos los documentos necesarios para la revisión de requisitos y cumplimiento de las formalidades que dicho trámite requiere.

Inicialmente, se necesita hacer un estudio de la normativa que regula este tipo de actuaciones para verificar que todo se encuentre a derecho y de esta manera garantizar para todas las partes la legalidad de los actos. Una de los primeros estudios que debo realizar es el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, de manera que el lote a segregar cumpla con lo siguiente:

- a) Cumplir con el plan regulador de la zona donde se ubique el inmueble
- b) Que el lote pueda disponer de los servicios públicos

- c) Que el lote segregado tenga acceso a vía pública
- d) Que exista un plano debidamente visado y catastrado con una vigencia no mayor a un año.

El fondo del análisis normativo y los documentos necesarios para el acto a realizar serán desarrollados en el apartado titulado “Análisis Jurídico” del presente documento, donde se expondrá de una forma más amplia cada uno de los puntos revisados y confrontados con la normativa para verificar que se cumplieran con todos los requisitos legales que demanda el instrumento público.

## CAPÍTULO II: MARCO NORMATIVO

Plan Regulador de la Ciudad de Puntarenas, Propuesta de Zonificación sobre el Uso Actual al Distrito Primero del Cantón de Puntarenas, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo Dirección de Urbanismo Municipalidad de Puntarenas, 2006. Personalmente, considero importante iniciar revisando las disposiciones del Plan Regulador de la zona donde se ubica el inmueble, esto por cuanto debo asegurarme que la medida del lote a segregar y su frente sea avalado por dicho Plan Regulador, además de acuerdo a la naturaleza del terreno, hay que verificar que se ajuste en un todo a lo que indica el Plan Regulador vigente.

Código de Civil, N.º63, La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, (1887). Este cuerpo normativo nos dirige y regula en cuanto a las disposiciones que se van a establecer para la hipoteca. Recordemos que el acto que se realiza es entre dos individuos no comerciantes por lo tanto debemos ampararnos en este Código, adicionalmente a partir de su título VI nos define las reglas y formalidades de la hipoteca, por lo cual se requiere un estudio profundo de todo ese título de manera que el instrumento se realice de la mano de la norma y quede revestido del fundamento legal correspondiente.

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, Dirección Nacional de Notariado, (2014). Todo su contenido es necesario estudiarlo y aplicarlo en la realización de la escritura que se va desarrollar. Sus dos principios universales deben cobijar a todos los profesionales de manera que su labor se realice con la debida entrega, formalidad, seriedad y responsabilidad.

Sin embargo, quisiera exponer en este punto que pese a que se ponen en práctica varios principios contemplados en los lineamientos como el de rogación, asesoría imparcial, dignidad y decoro, información y demás; hay dos principios a los que pretendo hacer un énfasis especial y son el deber de abstención de dicotomía notarial, siendo este principio en otras palabras el que nos prohíbe a los notarios abusar de las gestiones que podemos realizar para cobrar más honorarios de los correspondientes o bien desde otra arista, es el principio que nos guía hacia el orden y de cierta forma la limitación de actos notariales necesarios para obtener el resultado debido. En el caso que se expone en el presente documento, en virtud a este principio y a que la ley así lo permite, es que se realizó una sola escritura pública en la que se realizaron tres actos de la misma naturaleza y que

versan sobre los mismos comparecientes y la misma propiedad. La segregación, la venta y la constitución de hipoteca pueden y deben hacerse en un solo instrumento, esto atendiendo a los que nos manda el principio mencionado.

Y el segundo principio sería el de responsabilidad fiscal, que nos instruye a no favorecer de ninguna forma la evasión fiscal, pues con esto se contribuye a una correcta recaudación, o que se traduce en mejor economía nacional y más en la situación en la que se encuentra el país actualmente, en la que reina la desinformación, el descontento, la caída de la fluctuación de negocios y demás situaciones que generan una preocupante crisis económica nacional.

Código Notarial, Organización del Notariado Público, otro instrumento necesario para la elaboración de la escritura, a partir de su artículo 73 nos define las solemnidades que debe cumplir la escritura, así como cada una de las partes que deben incluirse y sus formas. Fungiendo como un manual para el notario, en el cual atendiendo cada una de las disposiciones de sus artículos se obtiene una escritura correcta en cuanto a la forma.

Provee también, este cuerpo normativo en su artículo 47, los documentos necesarios que se deben guardar en el archivo de referencias, el artículo 48 indica la obligatoriedad del notario de guardar copia firmada de todos los documentos por él autorizados, además, las formas de control que yo como notara debo realizar para verificar la autenticidad de los documentos presentados por los comparecientes y el alcance de sus actos. En el caso en cuestión deberán guardarse en el archivo de referencias todos los documentos que respalden mi estudio pre cartulario, como los son: el estudio de registro de la propiedad, el plano, las copias de las cédulas de identidad de los comparecientes, la consulta al Tribunal Supremo de Elecciones de la identidad de los comparecientes y demás documentos que respalden mi actuación y su fundamento.

Guía de calificación del Registro Inmobiliario, Área Registral-2014, este documento es fundamental para la elaboración del instrumento, pues es donde se va plasmar la voluntad de las partes, contemplando cada una de las formalidades que al efecto dispone el Registro Inmobiliario. Funge como una especie de manual en el que me estaré guiando para asegurarme que la escritura cumpla todos los puntos y disminuir una eventual devolución defectuosa que me vaya a generar un atraso en la inscripción registral del acto notarial.

## CAPÍTULO III: ANALISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

### Análisis Jurídico

Comparecen en mi oficina los señores Jose Solano Pereira como dueño de una finca ubicada en Puntarenas y la señora Leonora Alpizar Coto; quienes han convenido segregar un lote de la finca de don Jose, cuya medida será de dos mil metros cuadrados, dicha finca se le venderá a doña Leonora, quien cancela en efectivo la suma de cinco millones de colones y el resto se cancelará en un plazo de 5 años, garantizándose don José dicho pago por medio de una constitución de hipoteca sobre el lote adquirido.

A partir de las manifestaciones de las partes, procedo a solicitar la documentación pertinente de la propiedad y a realizar los estudios pre cartularios para verificar que todo este en regla y que el acto que se pretende plasmar en la escritura pública sea legal y posible.

Para ello le consulto a don José si ya existe el plano del lote a segregar y le hago la salvedad que debe tener una vigencia no mayor de un año, a lo cual él asienta y me lo entrega en el momento debidamente visado por la municipalidad de Puntarenas. Seguidamente, por medio de las plataformas digitales como lo son el Tribunal Supremo de Elecciones y el Registro Nacional, consulto la identidad de los comparecientes, su estado civil, su número de cédula el cual coincide con el que me presentan; así como el estudio de Registro de la propiedad la cual se encuentra libre de gravámenes y anotaciones.

Converso con los comparecientes acerca de las formalidades de la hipotecay me indican que ya tienen establecido el plazo el cual será de cinco años, los intereses corrientes serán de un 18% anual, los moratorios que corresponden a un 2% mensual, la cuota mensual será de ₡272.500 colones, suma que contempla capital e intereses. Procedo a explicarles la posibilidad de un eventual remate en caso de incumplimiento y su debido trámite, así como la base de remate.

Los comparecientes están de acuerdo con lo acordado y claros con los alcances de lo que se va estipular en la escritura. Una vez verificada la autenticidad de todos los documentos, inicio con la redacción del instrumento, una vez confeccionado lo leo con los comparecientes y estando de acuerdo todos firmamos en un solo acto en la hora acordada, inmediatamente se tira el testimonio y se cancelan los timbres de ley para presentar al registro inmobiliario. También en cumplimiento

de las obligaciones fiscales del notario público, es mi deber emitir la factura por los honorarios generados por el acto realizado. No se puede dejar de lado las referencias que deben guardarse para respaldar la escritura realizada, entre estas se conserva la copia de la cédula vigente de cada uno de los comparecientes, el estudio de registro de la propiedad a segregar, el plano del lote segregado vigente y debidamente visado por la municipalidad de Puntarenas y copia de la factura emitida.

### **Argumentación del caso**

Parte de la normativa consultada por mi persona, podría decirse que es competencia del topógrafo que confeccionó el plano, sin embargo, por ejemplo, medidas de frente, uso de suelo y demás formalidades de fraccionamiento, sin embargo, como parte de un ejercicio responsable de la función notarial y en aras de una pronta eficacia y efectividad del instrumento, es decir de su pronta inscripción en el Registro Nacional, me parece importante previo a realizar la escritura, verificar en los reglamentos de fraccionamientos, Plan Regulador y demás normativa relacionada; que el plano y la segregación pretendida se ajuste a los requerimientos legales y en caso de inconsistencias solicitar la aclaración al topógrafo.

Ahora bien, con respecto a la hipoteca debo remitirme al Código Civil, para revisar la normativa relacionada con esta figura y realizar a escritura en cumplimiento de cada una de las formalidades que al efecto establece. Como ya los comparecientes tenían previamente establecidos los intereses, la cuota, el plazo y demás; debo revisar que esas estipulaciones no vayan en contra de lo indicado por la normativa.

Es importante que, a la hora de confeccionar la escritura, debo asegurarme que se cumpla con los establecido en el Código Notarial con respecto a la información que debo incluir de las partes, la propiedad y demás.

Señalar también, que en este caso es necesario tener el plano del lote segregado, no así el de la finca madre ni del resto reservado por cuanto para efectos registrales solo debo incluir el plano del lote segregado y en caso de que más adelante el señor José quiera realizar alguna gestión con el resto reservado, le corresponderá generar un plano de la finca restante o resto reservado, plano que no es indispensable, como se dijo, en este acto.

Para este traspaso es necesario completar el formulario D-151, que es la declaración del impuesto de transferencia, este formulario se llena en la plataforma del Banco de Costa Rica en el mismo momento en el que se cancelan los timbres correspondientes.

## **CAPÍTULO IV: INSTRUMENTO JURÍDICO**



NO. 402110656

**PROTOCOLO**

1 **NÚMERO VEINTITRES- UNO.** Ante mí, Arianny Robledo Segura, Notaria Pública con  
 2 oficina abierta en San José, Escazú, Plaza Tempo, Lobby B, cuarto piso, oficinas de  
 3 LegalCorp Abogados, comparecen los señores **JOSE SOLANO PEREIRA**, mayor, casado  
 4 una vez, empresario, vecino de Heredia, Central, Mercedes, de la escuela setecientos metros al  
 5 norte, casa blanca, portador de la cédula de identidad número cuatro uno cinco nueve nueve  
 6 nueve cuatro y **LEONORA ALPIZAR COTO**, mayor, casada una vez, educadora, vecina  
 7 de Puntarenas, Esparza, Caldera, de la plaza setecientos metros oeste y veinticinco norte,  
 8 portadora de la cédula de identidad número cuatro - ciento cuarenta y seis - quinientos  
 9 cuatro; y **DICEN:** Que el primer compareciente es dueño de la finca inscrita en el Registro  
 10 inmobiliario que se describe así: partido de Puntarenas, matrícula número ciento veintisiete  
 11 mil seiscientos cincuenta y nueve- cero cero cero, cuya naturaleza es terreno para construir  
 12 situada en el distrito quince El Roble, cantón uno Puntarenas, de la provincia de Puntarenas  
 13 con una medida de nueve mil metros cuadrados y los siguientes linderos norte: calle pública  
 14 con frente de tres mil metros, sur: predio número seis cero tres cero seis cero uno cinco nueve  
 15 nueve cuatro ero uno, este: predio seis cero tres cero seis cero uno cinco nueve nueve cuatro  
 16 uno cero dos, y al oeste: con calle pública con un frente de tres mil metros, plano catastrado  
 17 número P- uno cinco tres siete ocho nueve- dos mil. Que en este acto segrega para la venta,  
 18 de dicha finca el lote que se describe así: naturaleza terreno para construir, sito en el distrito  
 19 quince El Roble, cantón uno Puntarenas, de la provincia de Puntarenas, mide: dos mil metros  
 20 cuadrados, colinda al norte con resto de predio número seis cero tres cero seis cero uno cinco  
 21 nueve nueve cuatro uno cero cero, al sur con predio seis cero tres cero seis cero uno cinco nueve  
 22 nueve cuatro uno cero uno, al este con predio número seis cero tres cero seis cero uno cinco  
 23 nueve nueve cuatro uno cero dos y al oeste con calle pública con un frente de trescientos quince  
 24 metros, segregación que se estima en la suma de veinte millones de colones. La suscrita Notaria  
 25 da fe de que el referido plano está debidamente catastrado y visado por la Municipalidad de  
 26 Puntarenas, y de que la descripción total del lote segregado, se ajusta en un todo al plano  
 27 indicado, el cual he tenido a la vista y del cual guardo una copia en mi archivo de referencias.  
 28 El resto se describe así: naturaleza terreno para construir, sito en el distrito quince El Roble,  
 29 cantón uno Puntarenas, de la provincia de Puntarenas, mide: siete mil metros cuadrados,  
 30 Colinda al norte con calle pública con un frente de tres mil metros, al sur con lote segregado

1 con identificador predial número seis cero tres cero seis cero uno cinco nueve nueve cuatro  
2 uno cero tres, al este con predio número seis cero tres cero seis cero uno cinco nueve nueve  
3 cuatro uno cero dos y al oeste con calle pública con un frente de dos mil seiscientos ochenta  
4 y cinco metros, que se estima en la suma de setenta millones de colones. **SEGUNDO:** el  
5 primer compareciente le vende al segundo quien acepta, libre de gravámenes y anotaciones y  
6 y al día en el pago de los impuestos municipales y territoriales, el lote segregado. El precio de  
7 venta del inmueble antes descrito es de **VEINTE MILLONES DE COLONES**, de los cuales  
9 el comprador cancela en este acto a entera satisfacción de vendedor, la suma de cinco millone  
10 de colones. Continúa manifestando el comprador que promete pagar a la orden del vendedor, el  
11 resto del precio, es decir la suma de **QUINCE MILLONES DE COLONES**, obligándose a  
12 cancelar en el domicilio del acreedor, en sesenta cuotas mensuales de doscientos setenta y dos  
13 mil quinientos colones, suma que incluye amortización de capital e intereses corrientes,  
14 iniciando el quince de enero de dos mil veintiuno y finalizando el quince de diciembre de dos  
15 mil veinticinco. Los intereses corrientes serán del uno punto cinco por ciento mensual y los  
16 intereses moratorios del uno punto nueve por ciento mensual. En garantía del capital adeudado,  
17 sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución, impone **HIPOTE-**  
18 **CA EN PRIMER GRADO**, sobre el inmueble adquirido en el presente acto. Para el caso de  
19 remate servirá de base la suma de capital por la el inmueble responde. La hipoteca incluye cual-  
20 quier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida.  
21 La suscrita Notaria da fe de que el referido plano está debidamente catastrado y visado por la  
22 la Municipalidad de Puntarenas, y de que la descripción total del lote segregado, se ajusta en un  
23 un todo al plano indicado, el cual he tenido a la vista y del cual guardo una copia en mi archivo  
24 de referencias. Además, se advierte a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de  
25 sus estipulaciones y renunciaciones, los cuales entendidos de ellas las aceptan. Asimismo, la suscrita  
26 Notaria, hace constar, que agrega a su archivo de referencias una copia del documento de identi-  
27 dad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y del plano catastrado y  
28 visado de la propiedad segregada. **TERCERO:** La compareciente **LEONORA ALPIZAR**  
29 **COTO**, debidamente apercibida por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación  
30 penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades



NO. 402110656

**PROTOCOLO**

1 civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** A) Que en este  
 2 acto ha pagado al compareciente **JOSE SOLANO PEREIRA** el monto de **CINCO MILLO-**  
 3 **NES DE COLONES** los cuales han sido cancelados mediante transferencia de la cuenta  
 4 cuenta bancaria número cero cero uno cinco cuatro ocho uno tres siete, del Banco Nacional,  
 5 con fecha once del mes de Noviembre del año dos mil veinte, a las ocho horas y treinta y tres  
 6 minutos. B) Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de quinientos cincuenta y seis  
 7 mil seiscientos sesenta y cinco colones , por concepto de impuestos de traspaso, monto que se  
 8 ha cancelado mediante transferencia de la cuenta bancaria número cero cero uno cinco cuatro  
 9 ocho uno tres siete, del Banco Nacional, con fecha once del mes de noviembre del año dos mil  
 10 veinte, a las ocho horas y treinta y nueve minutos. C) Ambas sumas de dinero provienen de  
 11 ahorros de salario como maestra. D) Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado  
 12 a ninguna actividad ilícita. E) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo  
 13 establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley  
 14 de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas,  
 15 legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. LA  
 16 SUSCRITA NOTARIA DA FE DE: A) Que advirtió a la declarante sobre la trascendencia  
 17 jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que  
 18 constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen  
 19 de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y C) Que ha identificado  
 20 plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. **ES TODO.** Expido un  
 21 primer testimonio para el comprador. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y  
 22 firmamos en la ciudad de San José, a las diecisiete horas con treinta y cinco minutos del once  
 23 de noviembre de dos mil veinte.

24

25

26

27

28

29

30



**Arianny Robledo Segura**  
402110656

**NÚMERO VEINTITRES- UNO.** Ante mí, Arianny Robledo Segura, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Escazú, Plaza Tempo, Lobby B, cuarto piso, oficinas de LegalCorp Abogados, comparecen los señores **JOSE SOLANO PEREIRA**, mayor, casado una vez, empresario, vecino de Heredia Mercedes Norte, de la escuela setecientos metros al norte, casa blanca, portador de la cédula de identidad número cuatro-ciento cincuenta y nueve- novecientos noventa y cuatro y **LEONORA ALPIZAR COTO**, mayor, casada una vez, educadora, vecina de Puntarenas, Esparza, Caldera, de la plaza setecientos metros oeste y veinticinco norte, portadora de la cédula de identidad número cuatro- ciento cuarenta y seis quinientos cuatro; y **DICEN:** Que el primer compareciente es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario que se describe así: partido de Puntarenas, matrícula número ciento veintisiete mil seiscientos cincuenta y nueve- cero cero cero, cuya naturaleza es terreno para construir, ubicado en el distrito quince El Roble, cantón uno Puntarenas, de la provincia de Puntarenas, con una medida de nueve mil metros cuadrados y los siguientes linderos norte: calle pública con un frente de tres mil metros, sur: predio número seis cero tres cero seis cero uno cinco nueve nueve cuatro cero uno, este: predio seis cero tres cero seis cero uno cinco nueve nueve cuatro uno cero dos, y al oeste: con calle pública con un frente de tres mil metros cuadrados, plano catastrado número P- uno cinco tres siete ocho nueve- dos mil, identificador predial número seis cero tres cero seis cero uno cinco nueve nueve cuatro uno cero cero. Que en este acto segrega para la venta, de dicha finca el lote que se describe así: naturaleza terreno para construir, sito en el distrito quince El Roble, cantón uno Puntarenas, de la provincia de Puntarenas, mide: dos mil metros cuadrados, colinda al norte con resto de predio número seis cero tres cero seis cero uno cinco nueve nueve cuatro uno cero cero, al sur con predio seis cero tres cero seis cero uno cinco nueve nueve cuatro uno cero uno, al este con predio número seis cero tres cero seis cero uno cinco nueve nueve cuatro uno cero dos y al oeste con calle pública con un frente de trescientos quince metros, con plano catastrado número P-dos uno siete cuatro tres ocho nueve- dos mil veinte, segregación que se estima en la suma de veinte millones de colones. El resto se describe así: naturaleza terreno para construir, sito en el distrito quince El Roble, cantón uno Puntarenas, de la provincia de Puntarenas, mide: siete mil metros cuadrados, colinda al norte con calle pública con un frente de tres mil metros, al sur con lote segregado con identificador predial número seis cero tres cero seis cero uno cinco nueve nueve cuatro uno cero tres, al este con predio número seis cero tres cero seis cero uno cinco nueve nueve cuatro uno cero dos y al oeste con calle pública con un frente de dos mil seiscientos ochenta y cinco metros, que se estima en la suma de setenta millones de colones. **SEGUNDO:** el primer compareciente le vende al segundo quien acepta, libre de gravámenes y anotaciones y al día en el pago de los impuestos municipales y

**Arianny Robledo Segura**



402110656

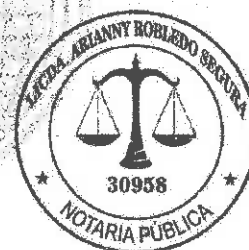
30958""2020

territoriales, el lote segregado. El precio de venta del inmueble antes descrito es de **VEINTE MILLONES DE COLONES**, de los cuales el comprador cancela en este acto a entera satisfacción de vendedor, la suma de cinco millones de colones. Continúa manifestando el comprador que promete pagar a la orden del vendedor, el resto del precio, es decir la suma de **QUINCE MILLONES DE COLONES**, obligándose a cancelar en el domicilio del acreedor, en sesenta cuotas mensuales de doscientos setenta y dos mil quinientos colones, suma que incluye amortización de capital e intereses corrientes, iniciando el quince de enero de dos mil veintiuno y finalizando el quince de diciembre de dos mil veinticinco. Los intereses corrientes serán del uno punto cinco por ciento mensual y los intereses moratorios del uno punto nueve por ciento mensual. En garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución, impone **HIPOTECA EN PRIMER GRADO**, sobre el inmueble adquirido en el presente acto. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital por la el inmueble responde. La hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. La suscrita Notaria da fe de que el referido plano está debidamente catastrado y visado por la Municipalidad de Puntarenas, y de que la descripción total del lote segregado, se ajusta en un todo al plano indicado, el cual he tenido a la vista y del cual guardo una copia en mi archivo de referencias. Además, se advierte a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, los cuales entendidos de ellas las aceptan. Asimismo, la suscrita Notaria, hace constar, que agrega a su archivo de referencias una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y del plano catastrado y visado de la propiedad segregada. **TERCERO:** La compareciente **LEONORA ALPIZAR COTO**, debidamente apercibida por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** A) Que en este acto ha pagado al compareciente **JOSE SOLANO PEREIRA** el monto de **CINCO MILLONES DE COLONES** los cuales han sido cancelados mediante transferencia de la cuenta bancaria número cero cero uno cinco cuatro ocho uno tres siete, del Banco Nacional, con fecha once del mes de Noviembre del año dos mil veinte, a las ocho horas y treinta y tres minutos. B) Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de quinientos cincuenta y seis mil seiscientos sesenta y cinco, por concepto de impuestos de traspaso, monto que se ha cancelado mediante transferencia de la cuenta bancaria número cero cero uno cinco cuatro ocho uno tres siete, del Banco Nacional, con fecha once del mes de noviembre del año dos mil veinte, a las ocho horas y treinta y nueve minutos. C) Ambas sumas de dinero provienen de ahorros de salario como maestra. D) Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a ninguna actividad ilícita. E) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado,

Arianny Robledo Segura  
402110656



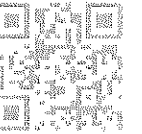
actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE: A) Que advirtió a la declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad B) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y C) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el comprador. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de San José, a las diecisiete horas con treinta y cinco minutos del once de noviembre de dos mil veinte. FS. ILEGIBLE ILEGIBLE ILEGIBLE. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO VEINTITRÉS, VISIBLE AL FOLIO TREINTA Y CINCO FRENTE DEL TOMO NÚMERO UNO, DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



La suscrita notaria da fe de que los timbres correspondientes al presente acto e impuesto de transferencia se cancelaron mediante los enteros bancarios número tres nueve ocho siete seis siete ocho siete cuatro dos y tres nueve ocho siete seis siete ocho siete ocho dos, del día de hoy once de noviembre de dos mil veinte.



Dirección Nacional de Notariado

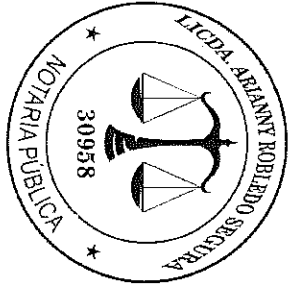


Índice de instrumentos autorizados por la notaria ROBLEDO SEGURA ARIANNY, en la (1) primera quincena del mes de noviembre del dos mil veinte.  
Carne 30958.

TOMO	NÚMERO	FOLIO DE INICIO	FOLIO FINALIZA	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
1	23	35 fte	36 fte	11/11	17:35hrs	SEGREGACIÓN Y VENTA DE LOTE Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA	JOSE SOLANO PEREIRA Y LEONORA ALPIZAR COTO

Arianny Robledo Segura  
402110656

LICDA. ARIANNY ROBLEDO SEGURA



Arianny Robledo Segura



402110656

30958""2020





11/11/2020  
REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 127659----000

---

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 452127659 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 15-EL ROBLE CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE  
PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE: CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE TRES MIL METROS

SUR: PREDIO NÚMERO SEIS CERO TRES CERO SEIS CERO UNO CINCO NUEVE NUEVE CUATRO  
CERO UNO

ESTE: SEIS CERO TRES CERO SEIS CERO UNO CINCO NUEVE NUEVE CUATRO UNO CERO DOS

OESTE: CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE TRES MIL METROS CUADRADOS

MIDE: NUEVE MIL METROS CUADRADOS  
PLANO: P-153789-2000

VALOR FISCAL: 90,000,000 DE COLONES

PROPIETARIO:

JOSE SOLANO PEREIRA

CEDULA IDENTIDAD 4-159-994

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES

PRESENTACIÓN: 2000-00293602-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-NOV-1987

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 11-11-2020 a las 08.47 horas

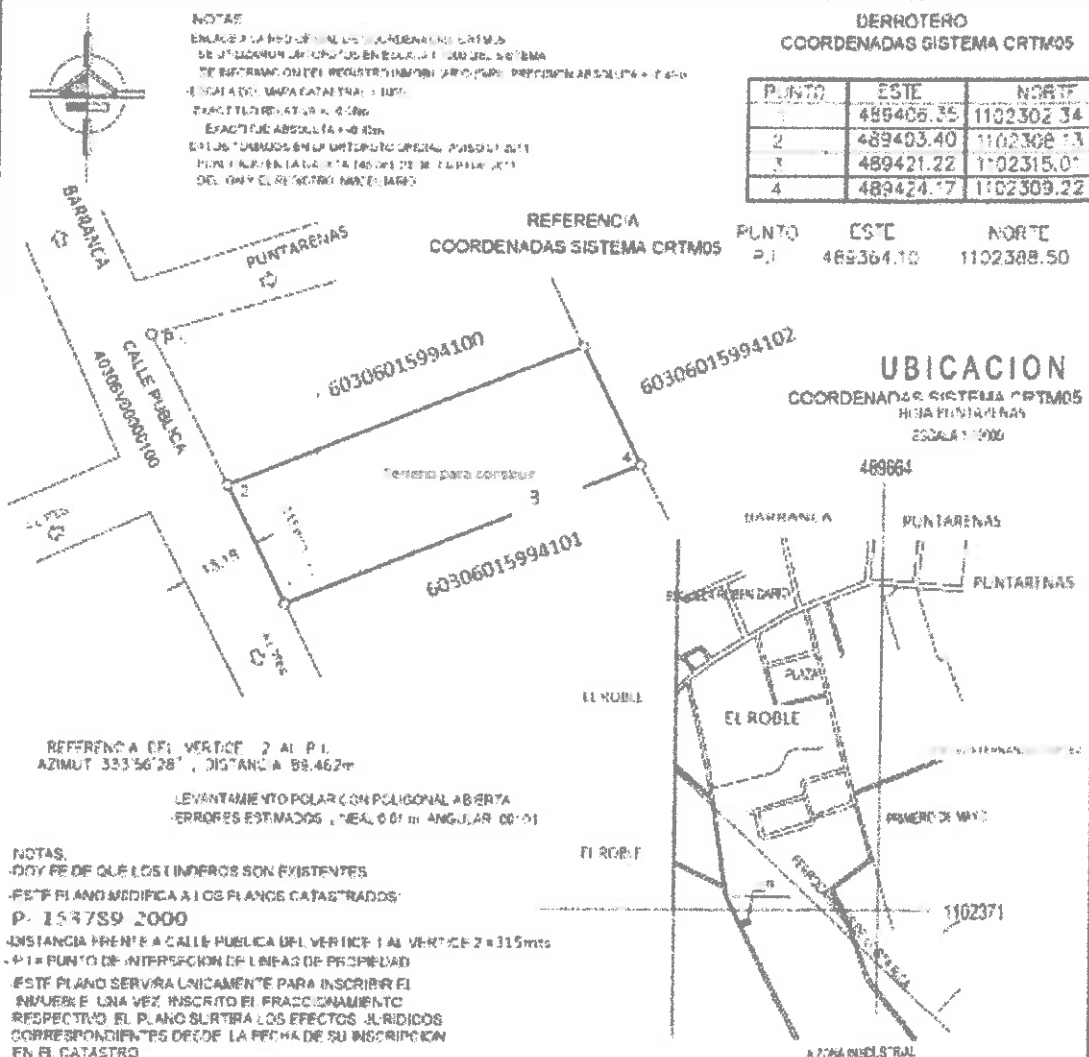


**REGISTRO NACIONAL DE LA CIUDAD DE GUAYAS**  
**REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCION CATASTRAL**  
 INM RIPC ION No. **6-2174389-2020**  
 Fecha: 14/09/2020 14:22  
 Sistema: CATASTRAL (SISTEMA DE REGISTRO INMOBILIARIO)  
 Tipo de Documento: PLANIFICACION

Registro Nacional  
**2020-63097-C**  
 14/09/2020 09:55:35  
 Reingreso

**CFIA**  
 Contrato 851105  
 Fecha: 14/09/2020  
 Visado CFIA

**ENTERO # 32785689-0**



<b>IDENTIFICADOR PREDIAL:</b> <b>60306015994103</b>	<b>INFORMACION REGISTRAL</b> PARTE DE FONDO REAL 127659-000 AREA SEGUN REGISTRO: 2000m <sup>2</sup>	<b>AREA:</b> <b>2000m<sup>2</sup></b>	SITUADO EN PUNTA Arenas DISTRITO 15 EL ROBLE CANTON DE PUNTA Arenas PROVINCIA DE GUAYAS
JUAN MANUEL CAMPOS VALERIO INGENIERO TOPOGRAFO	PROTOCOLO TOMO 20824	EGCALA 1: 250	FECHA 14/09/2020
JUAN MANUEL CAMPOS VALERIO INGENIERO TOPOGRAFO # T. 25144	FOLIO 146		



República de Costa Rica  
Municipalidad de Puntarenas  
Puntarenas, Costa Rica

16 de octubre de 2020.

DSOT-CAT1-VISA-420-2020

Señor  
Juan Manuel Campos Valerio  
IT 22144

**Asunto:** VISADO MUNICIPAL.

Estimado ingeniero:

La presente es para saludarle y a la vez hacer constar que el plano P-2174389-2020 con un área de 2000m, finca parte del folio real 127659-000, tomo y folio 2019-63109, ubicado en el distrito El Roble, cantón Puntarenas de la provincia de Puntarenas, ha sido visado por este Municipio el 16 de octubre del presente año, con el consecutivo 468-20.

El presente plano corresponde al contrato CFIA 854565.

Quedo a su disposición para cualquier consulta.

\_\_\_\_\_  
ing. Carlos A Valerio Garita  
Departamento de Catastro  
Municipalidad de Puntarenas

c.c. Archivo de Departamento.



**Pago de Tasación**

Cuenta: CR0123456789010875493-Colones  
Dueño: ROBLEDO SEGURA ARIANNY  
Monto del débito: 73.020 Colones  
Concepto: Constitución de hipoteca  
Tasación: 3987657853

<b>Detalle de la tasación</b>			
<b>Número de entero:</b>	3987678742	<b>Registro:</b>	Inmobiliario
<b>Boleta de seguridad:</b>		<b>Acto:</b>	Constitución de hipoteca
<b>Monto tasado:</b>	73.020	<b>Estado:</b>	PAGADO

**BCR 11/11/2020 19:40:03**

**Pago de Tasación**

Cuenta: CR0123456789010875493-Colones  
Dueño: ROBLEDO SEGURA ARIANNY  
Monto del débito: 483.645 Colones  
Concepto: SEGREGACION Y TRASPASO  
Tasación: 3987656301

<b>Detalle de la tasación</b>			
<b>Número de entero:</b>	3987678782	<b>Registro:</b>	Inmobiliario
<b>Boleta de seguridad:</b>		<b>Acto:</b>	SEGREGACION Y TRASPASO
<b>Monto tasado:</b>	483.645	<b>Estado:</b>	PAGADO

**BCR 11/11/2020 19:40:03**

ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)  
COMPROBANTE ELECTRONICO

Consecutivo: 00100001010000000014 Plazo de crédito:  
Clave: 50629102000040211065600100001010000000014111679485 Condición de Venta: Contado  
Fecha: 11/11/2020 17:49:54 Medio de Pago: Transferencia – depósito bancario  
Tipo Documento: Factura electrónica

**DATOS DEL EMISOR**

Nombre: ARIANY DE LOS ANGELES ROBLEDO SEGURA Cédula: 402110656  
Nombre comercial:  
E-Mail: luna-ars@hotmail.com  
Teléfono: \* Fax: -  
Provincia: SAN JOSE Cantón: ESCAZU  
Distrito: ESCAZU Barrio:  
Otras Señas: PLAZA TEMPO LOBBY B CUARTO PISO OFICINAS LEGALCORP ABOGADOS

**DATOS DEL CLIENTE**

Nombre: LEONORA ALPIZAR COTO Cédula: 401460504  
Nombre comercial:  
E-Mail: factura.segura.ruiz@gmail.com  
Teléfono: 506-22890101 Fax: 506-22283048  
Provincia: PUNTARENAS Cantón: ESPARZA  
Distrito: ESPARZA Barrio:  
Otras Señas: PUNTARENAS ESPARZA

Código	Descripción	Cant.	Unidad	Valor	Valor	Valor	Valor
1	Honorarios profesionales por escritura 23-1, segregación venta y constitución de hipoteca	1.00	Servicios Profesionales	712.730.00	712.730.00	0.00	712.730.00

Observaciones (Otros)	Total servicios gravados	712.730.00
	Total servicios exentos	0.00
	Total servicios exonerados	0.00
	Total mercancías gravadas	0.00
	Total mercancías exentas	0.00
	Total mercancías exoneradas	0.00
	Total gravado	712.730.00
	Total exento	0.00
	Total exonerado	0.00
	Total venta	712.730.00
	Total descuento	0.00
	Total venta neta	712.730.00
	Total impuestos	92.654,9
	Total IVA Devuelto	0.00
	Total Otros Cargos	0.00
	Total comprobante	805.384,9

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

## CAPÍTULO V: REFERENCIAS

Código Civil, N.º63, La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1887).

Código Notarial, Nº7764. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (1998).

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Área Registral-2014.  
[http://www.registronacional.go.cr/bienes\\_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%](http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20).

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, Dirección Nacional de Notariado, (2014).

Plan Regulador de la Ciudad de Puntarenas Propuesta de Zonificación sobre el Uso Actual al Distrito Primero del Cantón de Puntarenas, Municipalidad de Puntarenas, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, (2006).

## **CAPÍTULO VI: APÉNDICES**