

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS  
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA NOVACIÓN DE DEUDOR  
CASO No. CUATRO**

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

**WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO**

**DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD  
SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**JULIO, 2021**

**CONTENIDO**

**INTRODUCCIÓN..... 3**

**Descripción del caso ..... 4**

**Propósitos del análisis del caso..... 6**

**MARCO NORMATIVO ..... 9**

**Normas jurídicas ..... 10**

**ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN ..... 33**

**INSTRUMENTO NOTARIAL ..... 61**

**REFERENCIAS ..... 94**

**APÉNDICES ..... 96**

## INTRODUCCIÓN

El tema que me convoca a desarrollar en el presente Trabajo de Graduación se va a encontrar basado en uno de los métodos de extinción de las obligaciones el cual es un tema que podemos ubicar perfectamente dentro de la rama del Derecho Civil, en este caso en específico nos vamos a dedicar exclusivamente a tratar el tema de la Novación. Como veremos mas adelante una vez nos adentremos en el proyecto, podremos apreciar un adecuado análisis jurídico del caso acompañado de la confección de su debido instrumento notarial.

El objetivo principal que persigo con la realización del presente proyecto es optar por la obtención del Título de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral impartido por la Universidad Internacional de las Américas. La razón por la cual la elaboración de este trabajo es de gran importancia radica en el hecho de poder demostrar al tribunal evaluador que los conocimientos adquiridos a través del plan de estudios de la Universidad me facultan para poder ejercer en un futuro la función notarial.

Como mencione al inicio de este capítulo, el tema principal del presente proyecto consistirá en la novación como método de extinción de las obligaciones. Sin embargo, no esta demás en adelantarle al lector que el pilar principal en la cual va a encontrar sustento el presente proyecto versa sobre la materia de las obligaciones, materia que se encuentra regulada por nuestra legislación en el Libro III, Titulo I del Código Civil. Al ser un tema tan amplio procurare tocar aspectos muy puntuales en relación a las obligaciones civiles que nos ayudara a comprender mejor esta figura jurídica y la importancia que esta posee en nuestro medio.

Una vez demos inicio a dar lectura del siguiente proyecto, podemos observar de forma detallada todo el trabajo y los cuidados que deben ser tomados en cuenta por la persona que se va a dedicar a la función notarial y de esta forma lograr dar por concluido de forma satisfactoria todas las peticiones realizadas por el usuario que acude ante nosotros, respetando siempre todas las disposiciones emanadas por nuestro ordenamiento jurídico y sobre todo guardando una postura ética en todo momento.

## Descripción del caso:

El caso que me fue asignado por parte de la Universidad en el cual yo deberé dar una adecuada interpretación y así posteriormente darle un correcto desarrollo hasta el momento de su culminación, respetando siempre las instrucciones establecidas por la propia Universidad es el que presentare seguidamente:

*“A su notaria se presenta el señor Amado Rojas Camacho y el señor Raúl Barboza Villalta. El señor Raúl es acreedor y el señor Amado es el deudor. Ellos han convenido en liberar al deudor de su obligación y en sustitución entrará la señora Carmen María Suárez Valverde. La propiedad puesta en garantía le pertenece al señor Amado Rojas Cartín (padre de Amado Rojas Camacho). Dicha propiedad se mantendrá respondiendo por el préstamo, por el resto del plazo, que son cinco años. La hipoteca se constituyo por diez años y el monto original fue de Treinta y cinco millones de colones”.*

Una vez hayamos terminado de dar lectura al caso establecido con anterioridad y sobre todo comprendiendo a la perfección el contenido que de el mismo se desprende, podemos llegar a resumir dicho caso en los siguientes puntos:

- I. Primero:** El día viernes primero de julio del año dos mil dieciséis se presentan a mi notaria los señores Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho. La razón por la cual los usuarios comparecen ante mí es con el objetivo de que yo los pueda asesorar sobre un tema jurídico en particular, para efectos del caso en estudio estaríamos hablando de la constitución de una hipoteca.
- II. Segundo:** Los usuarios presentes en mi notaria me manifiestan su deseo de constituir una hipoteca, dicha hipoteca va a pesar sobre un bien inmueble el cual es perteneciente al padre de uno de los comparecientes. En dicha hipoteca el señor Raúl Barboza Villalta va a constituirse como el acreedor mientras que el señor Amado Rojas Camacho va a constituirse como el deudor.

- III. Tercero:** La hipoteca que me corresponde elaborar a los comparecientes Raúl Barboza Villalta quien en este caso fungirá como acreedor y Amado Rojas Camacho quien desempeñará el rol de deudor será constituida por el plazo máximo de diez años y el monto por el cual se va a encontrar basada dicha obligación asciende a la suma de los treinta y cinco millones de colones.
- IV. Cuarto:** Además de las peticiones que me realizan los comparecientes, el señor Amado Rojas Camacho me hace saber que el bien inmueble que va a ser otorgado como garantía por el cumplimiento de dicha obligación le pertenece a su padre de nombre Amado Rojas Cartín, el cual desde luego acepta que se constituya dicha hipoteca sobre su propiedad por la deuda contraída de su hijo.
- V. Quinto:** Transcurrido el plazo de cinco años desde que se dio el otorgamiento de la ya mencionada hipoteca, el día viernes cuatro de junio del año dos mil veintiuno nuevamente vuelven a comparecer a mi notaria los señores Raúl Barboza Villalta y el señor Amado Rojas Camacho. En esta ocasión la asesoría que ambos usuarios desean que les brinde va a girar en torno a una sustitución de deudor.
- VI. Sexto:** El tema que me comunican los señores Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho es sobre la posibilidad que en dicha obligación se pueda realizar una sustitución de deudor, en este caso el acreedor Raúl Barboza Villalta me demuestra que da su consentimiento para que en la obligación establecida deje de figurar como deudor el señor Amado Rojas Camacho y pase a constituirse como nueva deudora la señora Carmen María Suárez Valverde.
- VII. Séptimo:** Finalmente, los señores Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho también me informan que la propiedad dejada como garantía cinco años atrás la cual ya sabemos que es propiedad del señor Amado Rojas Cartín padre del deudor original va a mantenerse y seguirá respondiendo por la obligación por el resto del plazo faltante de la hipoteca, el cual en este caso estaríamos hablando de cinco años.

**Propósitos del análisis del caso:**

Basándonos en las disposiciones que nos establece el Código Notarial, los Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense y la información propia extraída del caso asignado, podemos llegar a establecer los siguientes propósitos:

- I. **Primero:** Brindarles una adecuada asesoría jurídica a los usuarios que comparecen en mi notaria, en este caso estamos hablando de los señores Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho. Esto podemos verlo establecido en el artículo seis del Código Notarial y en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense dentro de la categoría de principios específicos.

El objetivo de esto es poder aclarar cualquier duda que puedan manifestar los comparecientes en cuanto al tema jurídico a dilucidar y una vez ellos tengan un panorama legal mas claro de la actuación notarial solicitada puedan tomar la decisión que mejor se adapte a sus intereses.

- II. **Segundo:** Realizar el adecuado estudio registral de la propiedad dejada como garantía para lo cual se hará uso de la Plataforma Digital del Registro Nacional de la República de Costa Rica. La importancia de realizar el debido estudio registral de la propiedad radica en poder comprobar con toda seguridad que el compareciente que autoriza el levantamiento del gravamen de la propiedad en este caso el señor Amado Rojas Cartín sea efectivamente el dueño registral del bien inmueble.
- III. **Tercero:** Verificar la identidad de todos los comparecientes que van a formar parte del acto correspondiente a constituir tal y como se encuentra establecido en el artículo treinta y nueve del Código Notarial. La razón de esto es asegurarme que las personas que tengo en frente sean realmente las que dicen ser y para esto es necesario que los usuarios me brinden sus respectivas cédulas de identidad.

- IV. Cuarto:** Apreciar la capacidad física, psíquica o intelectual de todos los usuarios que comparecen ante mi notaria según lo podemos ver indicado por el artículo cuarenta del Código Notarial. Este numeral tiene como finalidad el verificar que los comparecientes comprendan plenamente el valor de sus actuaciones y los posibles efectos legales que puedan llegar a surgir en un futuro.
- V. Quinto:** Asegurarme que el actuar realizado por los comparecientes se produzca de forma libre y voluntaria, es decir, debo asegurarme que cada compareciente no se encuentre sometido a ninguna presión o coacción externa. Este deber lo podemos encontrar establecido en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. En este reglamento podemos ver claramente dentro de la categoría de principios específicos como el Notario Público es tenido como un garante de la libre voluntad.
- VI. Sexto:** Verificar que todos los instrumentos notariales correspondientes a confeccionar para el presente caso como lo vendría a ser: I.- La Escritura Pública, II.- El Testimonio, y III.- El Índice, cumplan con todas las formalidades que exige la legislación costarricense. Estos requisitos se encuentran comprendidos en el Título I, Capítulo IX y el Título IV, Capítulos II y V del Código Notarial.
- VII. Séptimo:** Realizar un adecuado cobro de los honorarios según lo indicado en el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado según la actuación notarial llevada a cabo. Esto lo podemos ver establecido en el artículo ciento sesenta y seis del Código Notarial, artículo siete de los Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial y en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense como un principio específico. El motivo principal de estos artículos consiste en evitar que el profesional en Derecho incurra en el cobro excesivo de honorarios.
- VIII. Octavo:** Expedir el recibo correspondiente a los compareciente por el cobro adecuado de los honorarios de las labores profesionales realizadas justo como se encuentra establecido por el artículo ciento sesenta y siete del Código Notarial.

**Fuentes utilizadas:**

Al momento de dar inicio el presente Trabajo de Graduación, se utilizó un gran número de fuentes de información para poder llevar a cabo el presente proyecto, dentro de ellas encontramos normativa emitida por la Asamblea Legislativa, reglamentos emitidos por la Dirección Nacional de Notariado, decretos ejecutivos emitidos por el Poder Ejecutivo, doctrina jurídica de autores nacionales, jurisprudencia dictada por Tribunales de Justicia Costarricenses y por último el uso de Plataformas Digitales. A continuación, veamos el listado de fuentes consultadas:

- I.** Código Notarial. Ley N° 7764. 1998.
- II.** Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Reglamento N° 002. 2014.
- III.** Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. Reglamento N° 6. 2013.
- IV.** Código Civil. Ley N° 63. 1887.
- V.** Código de Comercio. Ley N° 3284. 1964.
- VI.** Código Procesal Civil. Ley N° 9342. 2016.
- VII.** Guía de Calificación del Registro Inmobiliario – Subdirección Registral – 2021.
- VIII.** Centro de Información Jurídica en Línea. (CIJUL).
- IX.** Jurisprudencia del Poder Judicial. (Nexus. PJ.).
- X.** Montero Piña, Fernando. Obligaciones.
- XI.** Pérez Vargas, Víctor. Derecho Privado.
- XII.** Plataforma Digital del Registro Nacional de Costa Rica.
- XIII.** Plataforma Digital de MasterLex.
- XIV.** Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado.

## MARCO NORMATIVO

La temática que pretendo desarrollar en el siguiente capítulo, tendrá como finalidad el exponer de manera detallada cuales fueron aquellas normas jurídicas provenientes de diversos códigos y reglamentos que sirvieron de respaldo jurídico para la elaboración del siguiente proyecto. Dentro de este grupo de normas podremos ver artículos provenientes del: I.- Código Notarial, II.- Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, III.- Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, IV.- Código Civil, V.- Código de Comercio, VI.- Código Procesal Civil y VII.- El Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado.

Debemos recordar que el Notario Público es un contralor integral de legalidad y como bien lo podemos ver establecido en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense como un principio específico, su actuar debe siempre encontrarse sometido a las disposiciones previamente indicadas por el ordenamiento jurídico costarricense, dicho en palabras más sencillas, el Notario Público siempre debe abstenerse a cometer acciones que puedan eventualmente llegar a lesionar el ordenamiento jurídico y que por ende podría llegar a causar algún tipo de perjuicio hacia terceros.

Para reforzar mi opinión me gustaría mencionar una de las consideraciones que se encuentra descrita dentro de los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense en donde se explica la importancia del porque El Consejo Superior Notarial considero necesario la promulgación de dicho reglamento enumerando los principios en los cuales se debe regir la función notarial en nuestro país, el cual dice lo siguiente: *“Que el correcto ejercicio del notariado es fundamental para la seguridad jurídica de la sociedad y para el desarrollo de la economía y el progreso general de país”*.

En resumen, la razón por la cual es de suma importancia que el Notario Público siempre deba actuar dentro de un parámetro de legalidad que ha sido previamente plasmado por el mismo Estado tiene como fin en brindarle a la sociedad costarricense la mayor tranquilidad y seguridad de que el actuar de todo abogado que ostente el cargo de Notario Público será siempre honesto, integro y responsable.

## **Normas jurídicas:**

El Código Notarial fue la primer fuente normativa utilizada para la confección del presente proyecto debido a que en esta normativa se encuentran aspectos básicos que todo Abogado que desea dedicarse a la función notarial debe conocer, dentro de él podemos encontrar conceptos importantes, requisitos para ejercer el notariado, formalidades que deben encontrarse presentes en la redacción de los instrumentos públicos, ámbito de competencia del notario costarricense y deberes y obligaciones que deben acatarse al momento de ejercer la profesión. Veamos cuales fueron esos artículos:

### **Artículo 1:** *Notariado público.*

*El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él.*

### **Artículo 2:** *Definición de notario público.*

*El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial.*

*En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público.*

### **Artículo 3:** *Requisitos.*

*Para ser notario público y ejercer como tal, deben reunirse los siguientes requisitos:*

- a) Ser de buena conducta.*
- b) No tener impedimento legal para el ejercicio del cargo.*
- c) Ser licenciado en Derecho, con el postgrado en Derecho Notarial y Registral, graduado de una universidad reconocida por las autoridades educativas competentes; además, haber estado incorporado al Colegio de Abogados de Costa Rica al menos durante dos años y, con la misma antelación, haber solicitado la habilitación para ejercer el cargo.*

- d) *Poseer residencia fija en el país, salvo los notarios consulares.*
- e) *Tener oficina abierta al público en Costa Rica, excepto si se trata de notarios consulares.*
- f) *Hablar, entender y escribir correctamente el español.*

*Los extranjeros que cumplan con los requisitos anteriores podrán ejercer el notariado siempre que en su país de origen se otorgue el mismo beneficio a los notarios costarricenses, en igualdad de condiciones.*

**Artículo 6: Deberes del notario.**

*Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen.*

**Artículo 15: Responsabilidades.**

*Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal.*

*Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones.*

**Artículo 16: Responsabilidad Civil.**

*La indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la actuación del notario público a los otorgantes, partes o terceros, será cubierta una vez que lo establezca una resolución judicial firme, dictada en la jurisdicción común o la vía disciplinaria. Para indemnizar, se hará efectiva la garantía rendida, sin perjuicio de la responsabilidad personal del notario por cualquier saldo en descubierto.*

**Artículo 17: Responsabilidad penal.**

*Compete a los tribunales penales establecer la responsabilidad penal de los notarios conforme a la ley.*

**Artículo 18: Responsabilidad disciplinaria.**

*Los notarios serán sancionados disciplinariamente, según este código, por el incumplimiento de la ley, sus reglamentos, las normas y los principios de la ética profesional, las disposiciones que dicten la Dirección Nacional de Notariado y cualquiera de sus órganos encargados de cumplir funciones relacionadas con la actividad notarial.*

**Artículo 19: Dependencia de las responsabilidades.**

*Las responsabilidades indicadas en los artículos anteriores, no son excluyentes entre sí. Los notarios pueden ser sancionados en distintos campos en forma independiente, simultánea o sucesiva, a excepción de los casos que deban excluirse en virtud de la fuerza de cosa juzgada de las sentencias judiciales.*

*Los tribunales del país que conozcan de procesos relacionados con actuaciones indebidas de los notarios públicos, deberán comunicarlo de inmediato a la Dirección Nacional de Notariado, para que proceda de conformidad.*

**Artículo 26: Deber de presentar índices.**

*Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina.*

**Artículo 27: Presentación de los índices.**

*Los índices quincenales deben presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes. Los notarios podrán remitirlos al Archivo Notarial, por correo certificado o cualquier otro medio que este autorice, con indicación del contenido. Cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos.*

*Vencido el término indicado para recibir los índices, el Archivo Notarial informará al órgano disciplinario respectivo cuáles notarios no cumplieron oportunamente con la*

*presentación. Si, dentro de los dos días posteriores al vencimiento de la fecha para entregar el índice, el órgano disciplinario correspondiente recibiere copia del índice con razón de recibo por el Archivo Notarial, hará caso omiso de la queja contra el notario por no haber presentado el índice a tiempo.*

**Artículo 30: Competencia material de la función.**

*La persona autorizada para practicar el notariado, en el ejercicio de esta función legitima y autentica los actos en los que interviene, con sujeción a las regulaciones del presente código y cualquier otra resultante de leyes especiales, para lo cual goza de fe pública. Las dependencias públicas deben proporcionarle al notario toda la información que requiera para el cumplimiento óptimo de su función.*

**Artículo 31: Efectos de la fe pública.**

*El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.*

*En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.*

**Artículo 32: Competencia territorial.**

*Los notarios públicos son competentes para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional y, fuera de él, en la autorización de actos y contratos de su competencia que deban surtir efectos en Costa Rica. Los notarios consulares solo podrán actuar en las circunscripciones territoriales a que se refiere su nombramiento.*

**Artículo 34: Alcances de la función notarial.**

*Compete al notario público:*

- a) *Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales,*

*estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.*

- b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.*
- c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.*
- d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.*
- e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.*
- f) Asesorar jurídica y notarialmente.*
- g) Realizar los estudios registrales.*
- h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.*
- i) Autenticar firmas o huellas digitales.*
- j) Expedir certificaciones.*
- k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.*
- l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.*
- m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.*
- n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley.*

**Artículo 35: Imparcialidad de la actuación.**

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

**Artículo 36: Solicitud de los servicios.**

*Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.*

**Artículo 39: Identificación de los comparecientes.**

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

**Artículo 40: Capacidad de las personas.**

*Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación.*

**Artículo 43: Definición.**

*Protocolo es el conjunto de libros o volúmenes ordenados en forma numérica y cronológica, en los cuales el notario debe asentar los instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización.*

**Artículo 47: Archivo de referencias.**

*Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.*

**Artículo 48: Copias de instrumentos públicos.**

*Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren.*

**Artículo 81: Escritura.**

*La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.*

**Artículo 82: Encabezamiento.**

*Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno.*

**Artículo 83: Comparecencia.**

*En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros.*

**Artículo 86: Antecedentes.**

*El notario público consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento.*

**Artículo 87: Estipulaciones.**

*El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos.*

**Artículo 88: Escrituras públicas relativas a inmuebles.**

*Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.*

**Artículo 90: Constancias.**

*Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:*

- a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.*
- b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario.*

**Artículo 91: Otorgamiento.**

*Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.*

**Artículo 92: Autorización.**

*La autorización contendrá:*

- a) El nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos.*
- b) La indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley.*

- c) *La constancia que firman el notario público, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman.*
- d) *El lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura.*
- e) *Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones.*
- f) *Las firmas de quienes intervienen en la escritura o las huellas digitales de los comparecientes, en su caso.*

*Lo dispuesto en el artículo anterior y en los incisos b) a f) del presente artículo, deberá aparecer al final de la conclusión de la escritura.*

**Artículo 93: Lugar y orden de las firmas.**

*Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código.*

**Artículo 95: Presunciones.**

*Aunque no se indique expresamente, en toda escritura se presume que:*

- a) *El notario público ha identificado debidamente a las partes, los intérpretes y testigos de conocimiento, en su caso.*
- b) *Los testigos instrumentales son conocidos del notario, salvo que indique lo contrario, y tienen capacidad legal para serlo.*

**Artículo 100: Comparecencia de partes en hipotecas comunes.**

*En la constitución de hipotecas comunes, no es necesaria la aceptación del acreedor y, en la cancelación, no se requiere la intervención del deudor.*

**Artículo 112: Clases de reproducciones.**

*Las reproducciones de instrumentos públicos pueden consistir en testimonios, certificaciones y copias auténticas.*

**Artículo 113: Expedición de testimonio**

*Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123.*

**Artículo 114: Estructura de los testimonios.**

*Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.*

**Artículo 115: Engrose.**

*El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia.*

*Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva.*

*El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello.*

**Artículo 117: Clases de testimonios.**

*Los testimonios son primeros o ulteriores. Los primeros son los expedidos al firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes y serán firmados por el notario y las partes cuando estas lo deseen. Los ulteriores son los expedidos en cualquier otra oportunidad. El notario los extenderá o, en su caso, el Archivo Notarial, cuando cualquiera de las partes o una persona con interés legítimo lo solicite, o lo ordene algún funcionario autorizado por ley. Aun cuando el tomo respectivo esté depositado, el notario podrá expedir testimonios de escrituras que haya autorizado.*

**Artículo 166: Honorarios.**

*Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación de Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo.*

*En el caso de los servicios prestados por los notarios públicos, a las instituciones fiscalizadas por la Sugef, en lo que respecta al financiamiento de proyectos en el contexto de banca para el desarrollo, los honorarios podrán ser fijados por acuerdo entre las partes; en ningún caso, podrán ser superiores al monto resultante de aplicar el arancel a que hace referencia el párrafo anterior.*

*Los notarios consulares devengarán honorarios de acuerdo con el arancel consular.*

**Artículo 167: Obligación de dar recibo.**

*Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente.*

Como segunda fuente normativa empleada para la realización del presente proyecto tenemos a los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. La razón por la cual decidí incluir estos artículos dentro del presente trabajo consiste en el hecho de que su cumplimiento es el pilar fundamental para el adecuado ejercicio de la función notarial y que todo Notario Público se encuentra en la obligación de cumplir

Todos estos aspectos de índole ético que rigen la actuación notarial deben ser cumplidos por parte del Notario Público con total exactitud ya que gracias a ellos el Notario Público se da a conocer ante la sociedad como una persona íntegra y honesta en sus relaciones ya sea dentro del ámbito profesional con sus colegas y con el trato brindado hacia los usuarios como en su vida privada.

Me gustaría poder aclarar que cada uno de estos principios establecidos en dicho lineamiento son igual de importantes el uno con el otro, en otras palabras, no existe un principio que se sobrepone a otro, pero para efectos del presente caso considere que los principios mas importantes y con los que puedo hacer una relación de forma directa son los que presentare a continuación:

### **Principios Universales:**

#### **1) Probidad u honestidad:**

*Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional y como forma de vida privada o pública, la cual se vería alterada cuando perjudique a terceros, dañen la imagen del gremio, alteren el orden público o exista conflictos de intereses.*

#### **2) Ciencia y conciencia:**

*Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional.*

### **Principios Específicos:**

#### **1) Veracidad:**

*El primer deber del notario es expresar, en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, ajustarse a los hechos, presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes.*

#### **2) Contralor integral de legalidad:**

*El notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.*

#### **3) Imparcialidad:**

*Como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil.*

**11) Asesoría:**

*El notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad.*

**17) Rogación y abstención:**

*El notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.*

**18) Garante de libre voluntad:**

*El notario debe velar porque los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad ya sea por el engaño, la presión o la astucia.*

**32) Cobro de honorarios:**

*El notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal.*

La razón por la cual se utilizó los Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial fue debido a que en varios de sus numerales se encuentran establecidos varios principios y conceptos muy importantes en relación a la materia notarial, dentro de los artículos extraídos de esta fuente normativa tenemos los siguientes:

**Artículo 1: Alcance.**

*Las disposiciones aquí contenidas, de naturaleza reglamentaria son de acatamiento obligatorio para todas aquellas personas que ejerzan el notariado, cualquiera sea su naturaleza, así como para todas las entidades públicas o privadas.*

**Artículo 2: Función Notarial. Concepto.**

*La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte.*

**Artículo 3: Obligación de servicio y rogación.**

*A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral, por principios de conciencia debidamente razonados, o legal.*

**Artículo 4: Imparcialidad.**

*El notario público debe actuar de manera objetiva e imparcial en relación con las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados, apegado a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia.*

**Artículo 7: Honorarios.**

*Es obligación para los notarios cobrar los honorarios de conformidad con lo dispuesto en el Código Notarial y el Arancel respectivo, y les queda prohibido transar en esta materia. Se excluyen de esta disposición los notarios consulares, los de la Notaría del Estado y los Institucionales.*

Como cuarta fuente normativa tenemos el Código Civil. Este código fue de gran importancia en la elaboración del presente proyecto debido a que en sus disposiciones se encuentran reguladas las dos figuras jurídicas en las que se encuentra basado el presente proyecto que son la hipoteca y la novación. Además de brindarnos todo lo relativo a las figuras presentes en el caso, fue necesario citar otros artículos que se alejan del tema central, pero que fueron de gran importancia a la hora de dar una correcta asesoría a los usuarios. Veamos a continuación cuales fueron estos artículos.

**Artículo 31:**

*La existencia de la persona física principia al nacer viva y se reputa nacida para todo lo que la favorezca desde 300 días antes de su nacimiento. La representación leal del ser en gestación corresponde a quien la ejercería como si hubiera nacido y en caso de imposibilidad o incapacidad suya, a un representante legal.*

**Artículo 34:**

*La entidad jurídica de la persona física termina con la muerte de ésta; y la de las personas jurídicas cuando dejan de existir conforme a la ley.*

**Artículo 36:**

*La capacidad jurídica es inherente a las personas durante su existencia, de un modo absoluto y general. Respecto de las personas físicas, se modifica o se limita, según la ley, por su estado civil, su capacidad volitiva o cognoscitiva o su capacidad legal; en las personas jurídicas, por la ley que las regula.*

**Artículo 37:**

*Son mayores de edad las personas que han cumplido dieciocho años; y menores las que no han llegado a esa edad.*

**Artículo 259:**

*Derecho real es el que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona. Todo derecho real supone el dominio o la limitación de alguno o algunos de los derechos que éste comprende. El derecho real puede constituirse para garantizar una obligación puramente personal.*

**Artículo 264:**

*El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos:*

- 1) De posesión.*
- 2) De usufructo.*
- 3) De transformación y enajenación.*
- 4) De defensa y exclusión; y*

5) *De restitución e indemnización.*

**Artículo 290:**

*El derecho de transformación comprende la facultad que tiene el propietario de una cosa para modificarla, alterarla y hasta destruirla en todo o en parte.*

**Artículo 291:**

*Puede también el propietario enajenar o transmitir a otro el todo o parte de su propiedad.*

**Artículo 409:**

La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena.

No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.

Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario.

Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía.

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

**Artículo 410:**

*Sólo puede hipotecar quien puede enajenar.*

*No son susceptibles de hipoteca:*

- 1) *Los bienes que no pueden ser enajenados.*
- 2) *Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce.*
- 3) *Los muebles colocados permanentemente en un edificio á no ser con éste.*
- 4) *Las servidumbres, a no ser con el predio dominante.*
- 5) *Los derechos de uso y habitación.*
- 6) *El arrendamiento.*
- 7) *El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño.*

**Artículo 411:**

*La hipoteca de una finca abraza:*

- 1) Los frutos pendientes a la época en que se demande la obligación ya exigible.*
- 2) Las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales.*

*No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estuvieren hipotecadas independientemente en favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles a reunir fuere el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario.*

- 3) Las indemnizaciones que pueda cobrar el propietario por causa de seguro, expropiación forzosa y de perjuicios.*
- 4) En los edificios y desarrollos sometidos al régimen de propiedad en condominio, el derecho que sobre los bienes comunes corresponda al propietario de una finca.*

**Artículo 412:**

*La hipoteca constituida en garantía de una obligación que gana interés, no responde con perjuicio de tercero más que de las tres anualidades anteriores a la demanda, y de las que corran después de ella.*

**Artículo 413:**

*La obligación garantida debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno.*

**Artículo 414:**

*Constituida hipoteca por un crédito abierto con limitación de suma, garantiza las cantidades entregadas en cualquier tiempo y para diversos fines, siempre que no excedan de la suma prefijada. Cualquier pago que efectúe el deudor, automáticamente creará disponibilidad para ser utilizada de la forma que lo convengan las partes.*

**Artículo 415:**

*El inmueble hipotecario y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.*

**Artículo 416:**

*Cada vez que el deudor verifique un pago parcial, tiene derecho a exigir la reducción de la hipotecaria. Cuando sean varias las fincas hipotecadas, a él corresponde exclusivamente hacer la imputación de pagos, salvo pacto en contrario.*

**Artículo 418:**

*En los casos en que el comprador debe recibir la finca libre de gravamen, concurriendo acreedores con crédito de plazo no vencido, se reducirá el crédito con el descuento del interés legal, salvo que el crédito devengue interés, en cuyo caso no se hará tal descuento. Si concurrieren acreedores cuyos créditos dependen de una condición, se depositará la suma que valgan sus créditos para hacerles pago si la condición se cumple.*

*Cuando el precio del seguro o de la expropiación forzosa venga a sustituir a la finca, se pagará a los acreedores hipotecarios por su orden y del modo explicado.*

*En ninguno de los casos especificados habrá lugar al pago de los créditos no exigibles, si el deudor ofrece garantías suficientes en reemplazo de la extinguida.*

**Artículo 420:**

*El tercer poseedor no puede alegar excusión ni retener el inmueble hasta el pago de lo que le corresponda por las mejoras y gastos que hubiere hecho.*

**Artículo 421:**

*Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados.*

**Artículo 423:**

*Realizada la venta judicial en el caso de haberse renunciado los trámites del juicio ejecutivo, el deudor podrá hacer valer en vía ordinaria los derechos que le asistan a causa*

*de la ejecución, pero sin que por eso deje de quedar firme la venta del inmueble hecha a favor de un tercero.*

**Artículo 424:**

*La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones. -Se extingue también por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley las acciones resolutorias perjudican a tercero, y por la venta judicial en los casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes.*

**Artículo 425:**

*Las hipotecas legales reconocidas por la legislación anterior sólo subsistirán con perjuicio de tercero durante dos años. Los interesados pueden desde luego exigir que dichas hipotecas legales se reemplacen con una hipoteca especial.*

**Artículo 627:**

*Para la validez de la obligación es esencialmente indispensable:*

- 1) Capacidad de parte de quien se obliga.*
- 2) Objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación.*
- 3) Causa justa.*

**Artículo 628:**

*La capacidad para obligarse se presume siempre, mientras no se prueben los hechos o circunstancias por los cuales niegue la ley esa capacidad.*

**Artículo 629:**

*Toda obligación tiene por objeto dar, hacer o dejar de hacer alguna cosa, y puede referirse a todas las cosas que están en el comercio de los hombres, aun a las futuras como los frutos por nacer.*

**Artículo 630:**

*Es ineficaz la obligación cuyo objeto no pueda reducirse a un valor exigible, o no esté determinado ni pueda determinarse.*

**Artículo 631:**

*También es ineficaz la obligación que tenga por objeto una cosa o acto que fuere física o legalmente imposible. La imposibilidad física debe ser absoluta y permanente, y no temporal ni relativa, con respecto a la persona que se obliga.*

*La imposibilidad legal existe:*

- 1) Respecto a las cosas que estén fuera del comercio por disposición de la ley.*
- 2) Respecto de los actos ilícitos como contrarios a la ley, a la moral o a las buenas costumbres.*

**Artículo 632:**

*Las causas productoras de obligación, son: los contratos, los cuasi-contratos, los delitos, los cuasi-delitos y la ley.*

**Artículo 633:**

*Las obligaciones se extinguen: por el pago, por la compensación, por la novación, por la remisión, por la confusión, por el evento de un obstáculo que haga imposible su cumplimiento, por la anulación o rescisión y por la prescripción.*

**Artículo 814:**

*La novación se efectúa:*

- 1) Cuando, por cambio de objeto, o por cambio de causa, se contrae una nueva deuda en sustitución de la antigua, que queda extinguida.*
- 2) Cuando el acreedor libra de su obligación al deudor, admitiendo un nuevo deudor en reemplazo del primero.*

**Artículo 815:**

*La novación no se presume; es preciso que la voluntad de hacerla resulte claramente de los términos del nuevo contrato, o de los hechos acaecidos entre las partes.*

**Artículo 816:**

*Declarada la nulidad de la nueva obligación, subsistirá la originaria.*

**Artículo 817:**

*Una obligación rescindible o anulable puede servir de objeto de novación, con tal que sea susceptible de ser confirmada y que el deudor tenga, al verificar la novación, conocimiento del vicio de que adolecía.*

**Artículo 818:**

*Las modificaciones referentes a la época en que sea exigible o al modo de cumplir la obligación, lo mismo que el cambio de acreedor, no implican por sí solas novación.*

**Artículo 819:**

*La simple indicación hecha por el deudor de persona que deba pagar por él, no produce novación.*

*La delegación, aunque obliga directamente al delegado para con el acreedor que lo acepta, no produce novación por sí misma, sino cuando es acompañada o seguida de descargo total hecho de un modo expreso por el acreedor en provecho del delegante.*

**Artículo 820:**

*La novación hecha con el deudor principal libra a los fiadores; la hecha con uno de los deudores solidarios, libra a los codeudores respecto del acreedor. Los privilegios, prendas o hipotecas de la primera deuda no pasan a la segunda, salvo que el deudor y el dueño de la cosa dada en prenda o hipoteca, en su caso, lo consientan expresamente.*

Como quinta fuente normativa tenemos al Código de Comercio, este código fue utilizado debido a que en sus dos artículos cuatrocientos noventa y siete y cuatrocientos noventa y ocho se encuentra establecido un tema que causaba confusión en los usuarios como lo son los intereses corrientes y moratorios y que por supuesto fueron analizados al momento de brindarles la debida asesoría jurídica.

**Artículo 497:**

*Se denomina interés convencional el que convenga las partes, el cual podrá ser fijo o variable. Si se tratare de interés variable, para determinar la variación podrán pactarse tasas de referencia nacionales o internacionales o índices, siempre que sean objetivos y de conocimiento público.*

*Interés legal es el que se aplica supletoriamente a falta de acuerdo, y es igual a tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica para operaciones en moneda nacional y a la tasa 'prime rate' para operaciones en dólares americanos.*

*Las tasas de interés previstas en este artículo podrán utilizarse en toda clase de obligaciones mercantiles, incluyendo las documentadas en títulos valores.*

**Artículo 498:**

*Los intereses moratorios serán iguales a los intereses corrientes, salvo pacto en contrario.*

*Cuando se pacten intereses corrientes y moratorios, estos últimos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) de la tasa pactada para los intereses corrientes.*

*Cuando no se pacten intereses corrientes, pero sí moratorios, estos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) a la tasa de interés legal indicada en el artículo anterior.*

El Código Procesal Civil fue la sexta normativa utilizada para realizar el presente proyecto. Esta normativa fue empleada para poder resolver una de las interrogantes planteadas por los señores Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho en la asesoría brindada el día primero de julio del año dos mil dieciséis.

**Artículo 167: Demanda y resolución inicial.**

*Con la demanda deberán presentarse los documentos en que se funde la ejecución. Se demandará al deudor y al propietario que consintió en el gravamen sobre los bienes y si no se hiciera, previa advertencia al actor para que complete la legitimación en el plazo de cinco días, se declarará la inadmisibilidad de la ejecución. Se podrá demandar a los fiadores para ejercer contra ellos su responsabilidad en caso de existir saldo en descubierto. De oficio, en la resolución que le da curso al proceso se ordenará y practicará*

*la anotación de la demanda en el registro correspondiente, la cual afectará a los embargantes y anotantes posteriores, a quienes no será necesario notificarles.*

Y como última normativa tenemos los Aranceles de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, donde podemos encontrar los artículos pertinentes al cobro de las actuaciones notariales realizadas.

**Artículo 74:**

*Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario, devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según tarifa general.*

**Artículo 75:**

*Mitad de la tarifa general. El porcentaje general fijo se reducirá a la mitad, en caso de novación de deudor.*

## ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN

La temática que se expondrá a continuación es la culminación de todo el trabajo que se ha venido realizando a lo largo del presente proyecto y que ha sido debidamente expuesto en los títulos anteriores. Esto es debido a que el lector podrá apreciar no solamente el hecho de haber cumplido con satisfacción todos los propósitos del caso descritos previamente en la introducción, sino que también podrá observar de forma minuciosa todo el trabajo que debe llevar a cabo un Notario Público al momento de ejercer su función notarial y el respaldo jurídico con el cual va a fundamentar sus decisiones.

Para cumplir debidamente con el objetivo principal que pretendo alcanzar en el presente título, fue necesario al momento de su elaboración que distribuyera su contenido en dos capítulos (Análisis del caso y Argumentación del caso) los cuales podremos llegar a observar en breves momentos. Cada capítulo será abordado desde una óptica o punto de vista diferente debido a la naturaleza de la materia a explicar, y además por un tema de orden no es posible englobar ambas temáticas en un solo capítulo.

En el primer apartado se podrá distinguir con facilidad cuales son las diferentes etapas que debe atravesar el Notario Público a la hora de ejercer la función notarial y los principios y deberes que se encuentran en cada una de ellas, para esto es importante tener a disposición normativa que se encuentre relacionada al Derecho Notarial y Registral como lo vendría a ser por ejemplo el Código Notarial, los Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial y desde luego los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.

En cuanto al desarrollo de la segunda sección, podremos percatarnos que se basara exclusivamente de un exhaustivo análisis del caso presentado. En dicho análisis se vera reflejado cuales fueron los motivos que me condujeron a resolver el caso de la forma mencionada al momento de brindarle la asesoría a los usuarios, para esto fue necesario que respaldara mi opinión con normativa jurídica concerniente al caso, el uso de doctrina en relación a las figuras jurídicas que se encuentran presentes en él y por supuesto del uso de jurisprudencia para analizar la posición emitida por los tribunales de justicia.

**Análisis del caso:**

Como fue mencionado anteriormente, el objetivo único que pretende este capítulo es exponer de forma detallada las diversas etapas que debe atravesar el Notario Público al momento de ejercer su función notarial, estas etapas a saber son: I.- La Fase Asesora, II.- La Fase Redactora y III.- La Fase Legitimadora. Es debido a esto que solo va ser necesario el uso de fuentes normativas relacionadas al Derecho Notarial como las que fueron previamente mencionadas en el capítulo anterior. Es importante aclararle al lector que cada una de las fases posee obligaciones y principios únicos y es debido a esto que cada una de ellas debe abordarse de forma individual.

La importancia que posee este capítulo puede llegar a catalogarse como pieza fundamental para el correcto ejercicio de la función notarial ya que ante una eventual omisión de uno de los deberes, obligaciones o principios por parte del notario podría ocasionar eventualmente que este llegue a incurrir en cualquiera de las distintas responsabilidades descritas en nuestra legislación. A manera de ejemplo citaremos los enunciados referentes a las responsabilidades de los notarios establecidas en el Código Notarial.

**Artículo 15: Responsabilidades.**

*Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal.*

*Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones.*

**Artículo 16: Responsabilidad Civil.**

*La indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la actuación del notario público a los otorgantes, partes o terceros, será cubierta una vez que lo establezca una resolución judicial firme, dictada en la jurisdicción común o la vía disciplinaria.*

*Para indemnizar, se hará efectiva la garantía rendida, sin perjuicio de la responsabilidad personal del notario por cualquier saldo en descubierto.*

**Artículo 17: Responsabilidad penal.**

*Compete a los tribunales penales establecer la responsabilidad penal de los notarios conforme a la ley.*

**Artículo 18: Responsabilidad disciplinaria.**

*Los notarios serán sancionados disciplinariamente, según este código, por el incumplimiento de la ley, sus reglamentos, las normas y los principios de la ética profesional, las disposiciones que dicten la Dirección Nacional de Notariado y cualquiera de sus órganos encargados de cumplir funciones relacionadas con la actividad notarial.*

**Artículo 19: Dependencia de las responsabilidades.**

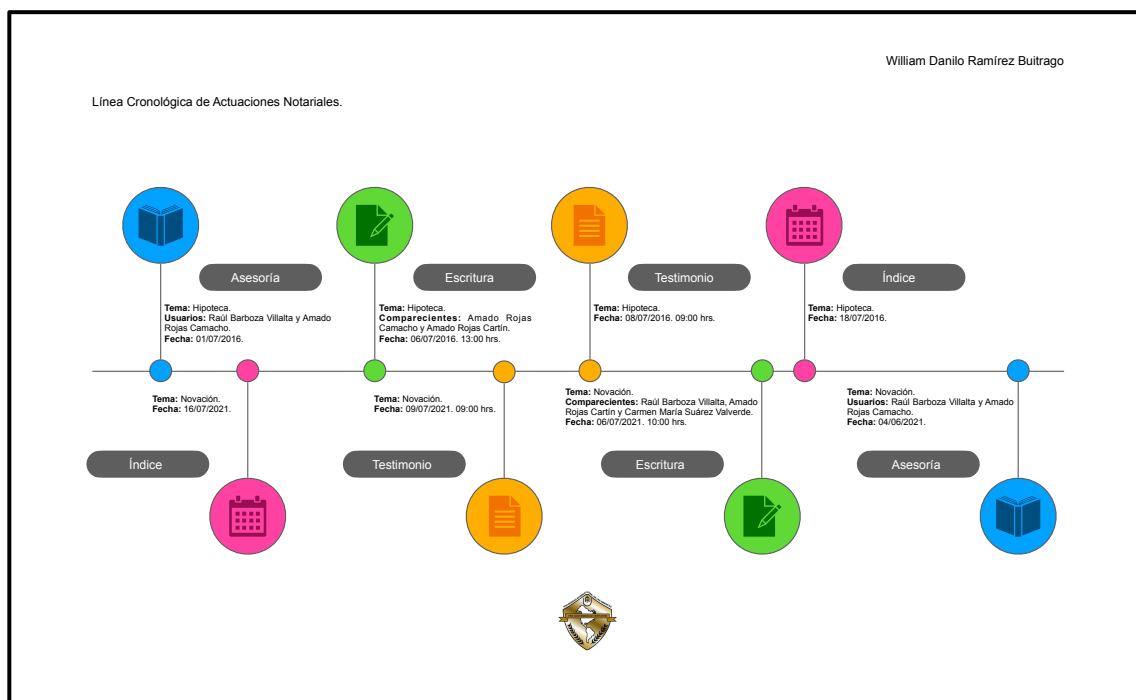
*Las responsabilidades indicadas en los artículos anteriores, no son excluyentes entre sí. Los notarios pueden ser sancionados en distintos campos en forma independiente, simultánea o sucesiva, a excepción de los casos que deban excluirse en virtud de la fuerza de cosa juzgada de las sentencias judiciales.*

*Los tribunales del país que conozcan de procesos relacionados con actuaciones indebidas de los notarios públicos, deberán comunicarlo de inmediato a la Dirección Nacional de Notariado, para que proceda de conformidad.*

Un detalle importante antes de dar inicio a la explicación de este capítulo es la forma en la que se encuentra establecida la línea cronológica en la que se va a encontrar basada la explicación de cada una de las distintas fases. A simple vista podemos llegar rápidamente a la conclusión que dicho trabajo consta de la elaboración de una escritura junto con la realización de los respectivos documentos adicionales que esta conlleva. No obstante, si guardamos el debido cuidado podemos percatarnos que por el nombre del proyecto (Novación de Deudor) es necesario remontarnos al otorgamiento de una escritura realizada en el año dos mil dieciséis.

Entonces manteniendo una debida secuencia lineal sobre los hechos acontecidos veremos una actuación notarial realizada en el año dos mil dieciséis el cual es la constitución de una hipoteca entre el señor Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho y transcurrido el periodo de cinco años podemos ver una segunda actuación notarial realizada en el año dos mil veintiuno la cual

consiste en la novación de deudor de dicha hipoteca entre los señores Raúl Barboza Villalta, Amado Rojas Camacho y Carmen María Suárez Valverde. En el siguiente gráfico podemos apreciar de forma detallada el orden de las actuaciones notariales realizadas por mi persona:



Tanto en la actuación notarial realizada en el año dos mil dieciséis como la del dos mil veintiuno vamos a encontrar la presencia de dos Principios Universales los cuales son el Principio de Probidad u Honestidad y el Principio de Ciencia y Conciencia, ambos podemos encontrarlos en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Estos principios son de gran importancia dentro de nuestro ámbito profesional debido a que constituyen una garantía para el usuario sobre el correcto actuar del notario.

En cuanto al primer principio el usuario tendrá la certeza de que el Notario Público siempre actuará de forma honesta, íntegra y responsable, este actuar no solo se va limitar al ejercicio de su profesión, también abarcará su vida privada. Mientras que en el segundo principio el usuario podrá encomendar una determinada labor debido a que el notario posee los conocimientos suficientes relacionados a las leyes de nuestro país.

- I. **Fase asesora, año 2016:** Es importante iniciar este punto con la competencia material que posee el Notario Público, para esto debemos traer a colación los artículos treinta, treinta y uno y treinta y dos del Código Notarial. En estos numerales podemos observar como el ordenamiento jurídico costarricense me otorga a mí como notario la facultad de poder ejercer funciones notariales tanto dentro como fuera de la República.

En este punto debemos detenernos y preguntarnos primero ¿Qué entendemos por función notarial? y ¿Qué es la Fe Pública? Para la primera interrogante debemos remitirnos al artículo dos de los Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial que establece lo siguiente:

**Artículo 2: Función Notarial. Concepto.**

*La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte.*

En cuanto al segundo cuestionamientos podemos llegar a definir a la Fe Pública como una presunción de veracidad que posee el Notario Público que nos indica que todos las manifestaciones que este realice se presumen por ciertas. Entonces gracias al contenido establecido de los artículos treinta, treinta y uno y treinta y dos del Código Notarial, me encuentro totalmente facultado para conocer el caso que me fue planteado por los señores Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho.

Volviendo a la explicación del caso, tenemos que el día primero de julio del año dos mil dieciséis se presentan a mi notaria los señores Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho, el propósito de su visita consistía en evacuar ciertas dudas que tenían en torno a la realización de una hipoteca. A primera vista podemos ver una de las primeras obligaciones que posee el notario público y es el de brindar una adecuada asesoría jurídica, esto se encuentra establecido en el artículo seis del Código Notarial.

Es importante tener en cuenta las disposiciones tipificadas en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Este lineamiento como bien sabemos se encarga de establecer un parámetro ético en el que debe acoplarse todo Notario Público y dentro de ese parámetro ético encontramos la correcta asesoría que debo brindarle a los usuarios.

Ambos usuarios me manifiestan que tienen una leve noción de lo que consiste una hipoteca, sin embargo, poseen ciertas inquietudes en cuanto a esta figura jurídica y me manifiestan su deseo de aclararles de forma mas detallada en que consiste una hipoteca y los efectos legales que pueden derivar de ella. Dentro de las preguntas que me realizan tenemos las siguientes: ¿En que consiste a ciencia cierta la hipoteca?, ¿Se puede hacer alguna modificación en el inmueble? ¿Cómo se establecen los intereses? ¿Una persona puede hipotecar un bien a nombre de otra? ¿Si no logro cumplir con la obligación pierdo automáticamente el bien hipotecado? Etc.

Cada interrogante debe ser analizada desde un punto neutral, esto quiere decir que mi actuar hacia los usuarios debe ser totalmente imparcial, o sea, no puedo favorecer o inclinarme hacia alguna de las dos partes. Este deber de imparcialidad que poseo como notario público lo encontramos establecido en el artículo treinta y cinco del Código Notarial, artículo cuatro de los Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial y en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense dentro de la categoría de principios específicos.

Una vez escuchada las dudas que poseían los usuarios procedo a contestarlas cada una empleando normativa que guarda cierta relación con el caso, como lo son, por ejemplo: El Código Civil, Código Comercial y el Código Procesal Civil. Esto es con el objetivo de señalarles a los usuarios donde se encuentra ubicado el fundamento legal que posee esta figura dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

En cuanto al listado de preguntas realizadas por los usuarios Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho, fueron respondidas en el mismo orden en el cual fueron establecidas. A continuación, mostrare la explicación de cada una de ellas:

- a. **Respuesta primera pregunta:** La hipoteca dentro del Derecho Civil es considerada un Derecho Real de Garantía y su función es el de asegurar el cumplimiento de una obligación, para efectos del presente caso el deudor hipotecario grava una finca a favor del acreedor hipotecario y con esto el acreedor tendrá el respaldo de que dicha obligación será totalmente cancelada al final del plazo estipulado.

Una de las características principales que tiene esta figura jurídica es el derecho de persecución que posee el acreedor sobre el bien, esto en palabras sencillas consiste que, ante una eventual situación donde el deudor no logre cumplir con dicha obligación dentro del plazo estipulado el acreedor podrá perseguir el bien dejado como garantía para poder satisfacer el pago de lo adeudado.

Es importante aclararle a los usuarios que este derecho de persecución pesa específicamente sobre el bien inmueble y no sobre las personas, o sea, que no importa si el deudor después de haberse constituido la hipoteca dio en venta el bien a un tercero, el acreedor igual tendrá el derecho de poder perseguir dicho bien.

Y por último en cuanto a la extinción de la hipoteca esta se tendrá por terminada con el cumplimiento de la obligación, o sea, con el pago total del préstamo realizado. También se podrá tener finalizada con cualquiera de los métodos de extinción de las obligaciones establecidas en el Código Civil como las que se verán seguidamente:

- El pago.
- La compensación.
- La novación.
- La confusión.
- Por la imposibilidad de su cumplimiento.
- Por la anulación o rescisión.
- Por la prescripción.

- Por la resolución del derecho del constituyente.
- Por la venta judicial.

**b. Respuesta segunda pregunta:** En cuanto a las modificaciones que se puede hacer sobre el bien, es importante mencionar que el deudor hipotecario seguirá siendo el propietario del bien inmueble, y que como propietario podrá disponer de forma absoluta sobre su propiedad. Y el hecho de que se haya constituido una hipoteca no quiere decir que el acreedor se convierte en propietario del bien, ya que lo que tiene el acreedor es un derecho accesorio de garantía sobre el bien hipotecado.

Para mayor comprensión decido leerles a los usuarios el artículo doscientos sesenta y cuatro del Código Civil que se refiere al dominio el cual deja establecido lo siguiente:

**Artículo 264:**

*El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos:*

- 1) *De posesión.*
- 2) *De usufructo.*
- 3) *De transformación y enajenación.*
- 4) *De defensa y exclusión; y*
- 5) *De restitución e indemnización.*

Por lo tanto, el deudor hipotecario que es a su vez propietario del bien dejado como garantía podrá realizar todas las modificaciones, mejoras que este considere necesario en su propiedad según lo establecido en el artículo anterior y en el artículo doscientos noventa del Código Civil.

Además de esto el propietario del bien hipotecado podrá traspasar la propiedad a un tercero ya sea por medio de un contrato de compraventa o por medio de una donación tal y como podemos verlo reflejado en el artículo doscientos noventa y uno del Código Civil.

- c. **Respuesta tercera pregunta:** En cuanto a como establecer los intereses les indico a los usuarios que tenemos que remitirnos al Código de Comercio ya que en esta normativa podemos encontrar regulado todo lo relacionado a este tema en específico.

Una vez dicho esto les menciono que nos encontramos ante dos tipos de intereses, los Intereses Convencionales y los Intereses Moratorios. Cuando estamos hablando de interés convencionales nos referimos aquellos intereses pactados por las partes es de ahí que deriva su nombre, mientras que cuando nos referimos a los intereses moratorios estos surgen con el incumplimiento de una determinada obligación.

En el artículo cuatrocientos noventa y siete de nuestro Código de Comercio podemos ver todo lo relacionado a los intereses convencionales mencionando que estos pueden ser intereses fijos o variables y en caso de que sean variables pueden pactarse tasas de referencia nacionales o internacionales.

También nos menciona esta normativa que por lo general los intereses corrientes serán iguales a los intereses moratorios a no ser que las partes estipulen lo contrario, no obstante, hace la debida advertencia de que estos no podrán ser superiores al treinta por ciento, según lo podemos ver en el artículo cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio.

- d. **Respuesta cuarta pregunta:** En cuanto a la cuarta pregunta le explico a los usuarios que según el artículo cuatrocientos nueve del Código Civil nuestra legislación si permite la posibilidad donde un tercero pueda llegar a hipotecar un bien a favor de otra persona. Sin embargo, para que esto sea posible el propietario del bien debe comparecer ante el acto de la escritura manifestando su consentimiento de levantar dicho gravamen.
- e. **Respuesta quinta pregunta:** Finalmente les menciono a los usuarios que en caso de que la persona deudora no lograre cumplir con la obligación pactada o en este

caso cumplir con la totalidad del préstamo realizado, el acreedor podrá perseguir el bien dejado como garantía y se vera completamente facultado para interponer una demanda en contra del deudor y el propietario del bien que consintió el gravamen según lo indicado en el artículo ciento sesenta y siete del Código Procesal Civil.

Una vez aclarada todas las interrogantes realizadas por los usuarios en torno a esta figura, los usuarios Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho me manifiestan su deseo de llegar a constituir una hipoteca, en donde se establezca claramente lo siguiente:

- a) Que el señor Raúl Barboza Villalta se constituirá como el acreedor y el señor Amado Rojas Camacho como deudor.
- b) Que el monto del préstamo será de treinta y cinco millones de colones.
- c) Que el monto a pagar será en un solo tracto al final del plazo estipulado.
- d) Que el periodo de tiempo en el que se constituye la hipoteca será de diez años.
- e) Que los intereses corrientes y moratorios serán de un dos punto cinco por ciento.
- f) Y que la propiedad dejada como garantía es del señor Amador Rojas Cartín padre del deudor Amado Rojas Camacho.

Una vez escuchado las peticiones realizadas por los usuarios es importante recalcar que al ser considerado el Notario Público como un contralor de legalidad debe estudiar primero las peticiones realizadas por los usuarios con el objetivo de verificar que ninguna de ellas violente o quebrante una norma del ordenamiento jurídico, este deber lo podemos encontrar establecido dentro de la categoría de Principios Específicos que establece los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.

Ante esta situación les comunico a los usuarios que de momento no puedo realizar dicha escritura ya que es necesario la comparecencia del señor Amado Roja Cartín, esto se debe a que al ser propietario del bien inmueble que será dado como garantía este deberá comparecer ante mí con el objetivo de que me manifieste su consentimiento de levantar dicho gravamen sobre su propiedad.

También les hago saber a los usuarios que al momento de constituir dicha escritura no es necesario la comparecencia del acreedor para aceptar dicha hipoteca, esto lo podemos ver establecido en el artículo cien del Código Notarial y el artículo cuatrocientos nueve del Código Civil.

Dicho todo esto y sabiendo los detalles que debo establecer al momento de confeccionar la escritura el señor Amado Rojas Camacho me menciona que se presentara a mi notaria junto con su padre el día seis de julio del año dos mil dieciséis para que pueda proceder a constituir dicha escritura.

**II. Fase redactora, año 2016:** En este punto podemos ver otro principio del Derecho Notarial el cual es el principio de rogación. Este principio como bien sabemos consiste en que el Notario Público solo puede actuar a petición de parte lo cual se cumple perfectamente en este caso con las manifestaciones que me realizan los usuarios.

Este principio de rogación lo podemos encontrar establecido en el artículo treinta y seis del Código Notarial, artículo tres de los Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial y finalmente en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense como un principio específico. También podemos ver en esta etapa otros principios éticos como lo son el Principio de Veracidad y el Principio de Legalidad.

Conociendo de todos los detalles que debo incluir en dicha escritura, efectivamente el día seis de julio del años dos mil dieciséis se presentan a mi notaria los señores Amado Rojas Camacho y Amado Rojas Cartín con el objetivo de que confeccione el debido instrumento notarial. En cuanto a la elaboración de la escritura debo verificar que cumpla con todas las formalidades establecidas en el Código Notarial para que esta pueda gozar de una completa validez.

Al momento de dar inicio a realizar dicha escritura podre guiarme con la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario – 2021 con el fin de que se establezcan todos los

aspectos relevantes y necesarios en cuanto a la elaboración de la escritura, como lo vendrían a ser por ejemplo los siguientes:

- a)** Número de escritura. (Escritura número uno del tomo primero).
- b)** Información sobre mi calidad de Notario Público. (Mi nombre completo y dirección de oficina abierta).
- c)** Calidades de los comparecientes. (Amado Rojas Camacho y Amado Rojas Cartín).
- d)** Expresar de forma clara quien será el acreedor y el deudor hipotecario. (Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho).
- e)** Consentimiento del propietario del bien aceptando el levantamiento del gravamen sobre su propiedad. (Amado Rojas Cartín).
- f)** Monto en el cual se va a constituir la hipoteca. (C 35.000.000).
- g)** Fijación del plazo en el que se deberá cumplir con la obligación. (10 años).
- h)** Fijación de los intereses corrientes y moratorios. (2.5%).
- i)** Fijación de la fecha en la cual se deberá cumplir con el pago del préstamo. (06/07/2026).
- j)** Descripción detallada sobre el bien dejado como garantía. (Número de matrícula, número de plano, ubicación, naturaleza del terreno, área del terreno, linderos del terreno).

Antes de dar inicio a la confección de la debida escritura debo cumplir con un deber muy importante y es el de verificar la identidad de los comparecientes Amado Rojas Camacho y Amado Rojas Cartín, esto lo puedo hacer mediante la Pagina Digital del Tribunal Supremo de Elecciones y mediante la presentación de las respectivas cédulas de identidad de los comparecientes.

En cuanto a este deber debemos relacionarlo con el artículo treinta y nueve del Código Notarial, este artículo nos establece la obligación de identificar sin lugar a dudas la identidad de los comparecientes, además nos impone el deber de guardar una copia de sus respectivas cédulas en nuestro archivo de referencias.

Esto también lo podemos asociar al artículo noventa y cinco del Código Notarial ya que en su disposición podemos ver reflejado nuevamente el deber de identificar plenamente a las partes. Veamos lo que nos menciona este numeral:

**Artículo 95: Presunciones.**

*Aunque no se indique expresamente, en toda escritura se presume que:*

- a) El notario público ha identificado debidamente a las partes, los intérpretes y testigos de conocimiento, en su caso.*
- b) Los testigos instrumentales son conocidos del notario, salvo que indique lo contrario, y tienen capacidad legal para serlo.*

Sin embargo, el deber del notario en cuanto a los comparecientes no solamente se limita a verificar correctamente la identidad de ellos, también se debe examinar otros ámbitos como lo son su capacidad y voluntad, veamos cada uno de forma individual.

- a) Capacidad:** Con respecto a la capacidad el artículo cuarenta del Código Notarial establece la obligación de apreciar las capacidades físicas o intelectuales de los comparecientes ya que debemos tener la certeza de que estos puedan entender plenamente la importancia de los actos realizados y los efectos jurídicos que podrían derivar de su constitución.
- b) Voluntad:** En cuanto a la voluntad debemos tener presente que el Notario Público es un garante de la libre voluntad. Este principio ético establecido en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense nos dice que nosotros como notarios debemos asegurarnos que los comparecientes actúen de forma libre y voluntaria, o sea, asegurarnos que no se encuentren sometidos bajo ningún tipo de presión o coacción.

Y finalmente tenemos el debido estudio registral que como Notario Público debo realizar de la propiedad dejada como garantía, para esto es necesario que emplee la Pagina Digital del Registro Nacional de Costa Rica. La importancia de esto es el recopilar la mayor

información posible de la propiedad como lo es su número de matrícula, plano catastrado, su ubicación, medida y linderos del terreno, naturaleza de la propiedad, quienes son sus propietarios, etc.

**III. Fase Legitimadora, año 2016:** Encontrándonos en esta última fase nos vamos a centrar exclusivamente en los artículos noventa, noventa y uno, noventa y dos y noventa y tres del Código Notarial ya que en ellos podemos ver una serie de acciones que el notario debe cumplir para dar por finalizado la confección del debido instrumento notarial como lo son las siguientes:

- a) Leer el contenido de la escritura a los comparecientes. (Amado Rojas Camacho y Amado Rojas Cartín).
- b) Dejar constado el consentimiento y la aprobación de los comparecientes. (Amado Rojas Camacho y Amado Rojas Cartín).
- c) Firma de los comparecientes y del notario público. (Amado Rojas Camacho, Amado Rojas Cartín y mi firma como notario).
- d) Lugar, hora y fecha de cuando se autoriza la escritura (San José, a las 13:00 hrs del 06/07/2016).

Una vez terminado todo este proceso por parte del Notario es importante que destaquemos la confección de dos documentos que guardan una estrecha relación con la escritura realizada a los señores Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho. Estos documentos a saber son el Testimonio y el Índice, ambos instrumentos se encuentran regulados por el Código Notarial y desde luego la confección de cada uno de ellos lleva consigo el cumplimiento de ciertas formalidades.

En primer lugar, tenemos el testimonio, en cuanto a este documento podemos encontrarlo en un primer instante en el artículo ciento doce del Código Notarial, artículo que hace mención específicamente a las diversas clases de reproducciones de los instrumentos públicos. En el podemos encontrar al testimonio, dicho documento posee una estructura muy sencilla ya que consta de dos partes la copia literal y el engrose y para esto debemos ver los que nos establece el artículo ciento catorce del Código Notarial.

***Artículo 114: Estructura de los testimonios.***

*Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.*

Pero además de dicha transcripción ya sea que haya sido hecha de forma total o parcial es necesario agregar lo que se denomina como engrose para que el documento pueda gozar de plena validez. En cuanto a la elaboración del engrose es importante conocer lo dispuesto por el artículo ciento quince del Código Notarial ya que en el encontramos todas las formalidades que este debe contener como por ejemplo las siguientes:

- I.** Indicar el número de escritura. (Escritura uno).
- II.** Indicar el tomo donde se encuentra. (Tomo primero).
- III.** Indicar el folio en el que se encuentra y donde termina. (Folio uno vuelto y dos frente).
- IV.** Debe indicar que fue confrontada con su original.
- V.** Lugar, fecha y hora donde se extiende. (San José, a las 09:00 hrs del 08/07/2016).
- VI.** Firma y sello del notario.

Luego de esto tenemos la elaboración del índice. En relación al índice debemos ubicarnos en los artículos veintiséis y veintisiete del Código Notarial. Este documento debe ser presentado de forma quincenal al Archivo Nacional ya que en el se encuentra establecido el listado de los instrumentos autorizados por el Notario Público y deberán presentarse dentro de los cinco días hábiles siguiente a los días quince y último de cada mes. En este caso al ser una escritura otorgada el día seis de julio del años dos mil dieciséis su confección y entrega al Archivo Nacional correspondería para la fecha del dieciocho de julio del mismo año.

Y por último tenemos la elaboración de la factura a los comparecientes por los servicios profesionales prestados. Es importante recalcar que el Notario Público siempre debe hacer un cobro adecuado de honorarios y esto se encuentra tipificado en los artículos ciento sesenta y seis y ciento sesenta y siete del Código Notarial, artículo siete de los Lineamientos Para el Ejercicio y Control

del Servicio Notarial y en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense donde se encuentra clasificado como un principio específico del notariado.

Para realizar un adecuado cobro de los honorarios debemos tener presente los montos establecidos en el Arancel por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. En nuestro caso en particular al tratarse de una constitución de hipoteca el costo a calcular se encuentra establecido en el artículo setenta y cuatro de dicho decreto ejecutivo que menciona lo siguiente:

***Artículo 74: Tarifa General para labores notariales:***

*Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel.*

- a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).*
- b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).*
- c) Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).*
- d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%).*

Una vez terminado de explicar todo lo concerniente a la actuación notarial realizada en el año dos mil dieciséis por los comparecientes Amado Rojas Camacho y Amado Rojas Cartín podemos entrar a analizar la segunda actuación notarial llevada a cabo en el año dos mil veintiuno por los comparecientes Raúl Barboza Villalta, Amado Rojas Cartín y Carmen María Suárez Valverde.

Es importante comprender que en esta segunda actuación notarial el tema a dilucidar entre los comparecientes consistirá en la novación de deudor. Esta figura jurídica como ya sabemos consiste en la sustitución o reemplazo del deudor original por un tercero. Como podremos ver seguidamente en esta nueva actuación notarial realizada por mi persona guardara un estrecho

vínculo con la anterior, debido a que la base legal para que pueda surgir esta figura jurídica es la constitución de la hipoteca realizada en el año dos mil dieciséis.

- I. **Fase Asesora, año 2021:** El día cuatro de junio del año dos mil veintiuno acuden a mi notaria nuevamente los señores Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho, el motivo de su visita consistirá en un aspecto relacionado con la hipoteca confeccionada cinco años atrás. Estos me manifiestan que días atrás ambos han estado discutiendo y estudiando la posibilidad de realizar un cambio de deudor.

El señor Amado Rojas Camacho me informa que por motivos de índole laboral este lleva desempleado por varios meses y que no ha podido colocarse nuevamente dentro del ámbito laboral debido a la crisis que ha dejado la pandemia de la COVID-19 en nuestro país, motivo que le causa mucha preocupación ya que no cree capaz de poder reunir el dinero pactado de la hipoteca el cual es la suma de treinta y cinco millones de colones.

Nuevamente podemos ver como surge mi obligación de darle una correcta asesoría a los usuarios sobre el tema jurídico que me consultan a lo cual les digo que dicha situación es perfectamente entendible y que nuestro ordenamiento jurídico se encarga de regular casos como estos por medio del Código Civil.

Una vez escuchado al señor Amado procedo a explicarles a los usuarios que esto que me están planteando se conoce dentro de nuestro ordenamiento jurídico como novación de deudor y que básicamente consiste en el hecho donde el acreedor de forma voluntaria libera al deudor original de toda responsabilidad admitiendo a un tercero que entrara a fungir como un nuevo deudor.

Una vez dicho esto el señor Raúl Barboza Villalta me manifiesta que en realidad no tiene ningún problema con que se realice una sustitución de deudor sin embargo este manifiesta que quiere que el bien inmueble dejado como garantía siga respondiendo por la deuda. Dicho esto, les menciono a los usuarios que para llevar a cabo esta novación es necesario la presencia del acreedor, de la persona que va a figurar como nuevo deudor en reemplazo

del original y el propietario del bien consintiendo que se siga manteniendo la propiedad como garantía.

Posterior a esto el señor Raúl Barboza Villalta me comunica que se presentara a mi notaria el día seis de julio del año dos mil veintiuno con las personas mencionadas anteriormente para que empiece dar tramite a la escritura.

**II. Fase redactora, año 2021.** Efectivamente los usuarios comparecen ante mi notaria en el día señalado con el objetivo de que llegue a confeccionar dicha escritura. En este actuar notarial podemos ver claramente que debo cumplir con los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense y las disposiciones establecidas en el Código Notarial.

Al explicar estas dos fases en la actuación realizada en el año dos mil dieciséis creemos que es conveniente que nos dediquemos exclusivamente a indicar cuales fueron los puntos que se estipularon en la escritura de novación de deudor los cuales fueron los siguientes:

- a) Número de escritura. (Escritura número doce del tomo quinto).
- b) Información sobre mi calidad de Notario Público. (Mi nombre completo y dirección de oficina abierta).
- c) Calidades de los comparecientes. (Raúl Barboza Villalta, Amado Rojas Cartín y Carmen María Suárez Valverde).
- d) Se debe indicar que el señor Amado Rojas Camacho se constituyo deudor hipotecario del señor Raúl Barboza Villalta el día seis de julio del año dos mil dieciséis.
- e) Se debe indicar el tomo, el asiento, el consecutivo la secuencia y la subsecuencia donde se encuentra establecido las condiciones estipuladas de la hipoteca realizada.
- f) Se debe expresar de forma clara que se hará una sustitución de deudor. Donde la señora Carmen María Suárez Valverde tomara la posición de deudor que ostentaba el señor Amado Rojas Camacho.
- g) El acreedor Raúl Barboza Villalta debe dar su consentimiento para que la novación pueda surtir efectos jurídicos.

- h) La nueva deudora que en este caso es la señora Carmen María Suárez Valverde debe manifestar de forma expresa que acepta la novación por el resto del plazo faltante que son de cinco años.
- i) Aceptación de Amado Rojas Cartín de mantener el bien respondiendo por la deuda.

**III. Fase legitimadora, año 2021.** Y por último tenemos la fase legitimadora donde mi actuar como Notario Público fue el siguiente:

- a) Leer el contenido de la escritura a los comparecientes. (Raúl Barboza Villalta, Amado Rojas Cartín y Carmen María Suárez Valverde).
- b) Dejar constado el consentimiento y la aprobación de los comparecientes. (Raúl Barboza Villalta, Amado Rojas Cartín y Carmen María Suárez Valverde).
- c) Firma de los comparecientes y del notario público. (Raúl Barboza Villalta, Amado Rojas Cartín y Carmen María Suárez Valverde y mi firma como notario).
- d) Lugar, hora y fecha de cuando se autoriza la escritura (San José, a las 10:00 hrs del 06/07/2021).

Desde luego que no podemos olvidarnos de la elaboración del respectivo testimonio y el índice.

Entonces como podemos ver estas distintas fases del actuar notarial se encuentran compuestos por varios principios y obligaciones que el Notario Público debe acatar de forma puntual para que los documentos realizados por él surtan todos los efectos jurídicos deseados por los comparecientes. Para finalizar me gustaría citar uno de los principios específicos ubicados en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense el cual es el Principio de Diligencia.

**28) Diligencia:**

*El notario debe proceder con celo en todas sus actuaciones en forma oportuna, eficiente y eficaz, conforme a los estándares de la lex artis.*

### **Argumentación del caso:**

En este segundo capítulo nos dedicaremos a realizar un mayor análisis sobre las figuras jurídicas de la Hipoteca y de la Novación. Como mencione anteriormente para esto es necesario el uso de normativa, doctrina y jurisprudencia, de esta forma podre recopilar una gran cantidad de información que me servirá mas adelante para tener una base lo suficientemente solida con la cual podre llegar a respaldar las decisiones tomadas por mi persona al momento de resolver el respectivo caso.

De igual forma con la que se expuso el capítulo anterior, en este capítulo haremos una distinción sobre la actuación notarial realizada en el año dos mil dieciséis la cual consiste en la confección de una hipoteca entre los señores Raúl Barboza Villalta y Amado Rojas Camacho y posteriormente la actuación notarial realizada en el año dos mil veintiuno entre los señores Raúl Barboza Villalta, Amado Rojas Camacho y Carmen María Suárez Valverde.

Inicialmente comenzaremos a llevar a cabo el debido análisis de la figura jurídica que conocemos como hipoteca. Como bien sabemos la hipoteca es una de las figuras jurídicas con mayor antigüedad dentro del Derecho Civil y su estudio se centra en la Materia de los Derechos Reales, esta figura jurídica consiste básicamente en un Derecho Real de Garantía que se constituye a favor de un tercero con el objetivo de asegurar el cumplimiento de una obligación contraída.

Pero antes de seguir con el tema de la hipoteca, debemos preguntarnos ¿Qué es un Derecho Real? La respuesta a esta interrogante es muy sencilla y básicamente consiste en la relación directa que posee un sujeto determinado sobre un respectivo bien, dicho de manera mas sencilla, es el vínculo que une a un objeto con su propietario. Nuestro Código Civil define los derechos reales en su numeral doscientos cincuenta y nueve de la siguiente manera:

**Artículo 259:**

*Derecho real es el que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona. Todo derecho real supone el dominio o la limitación de alguno o algunos de los*

*derechos que éste comprende. El derecho real puede constituirse para garantizar una obligación puramente personal.*

Si vemos con mayor atención en la última parte del artículo se menciona la siguiente frase: “*El derecho real puede constituirse para garantizar una obligación puramente personal*”. Con esta frase el Código se está refiriendo específicamente a la figura jurídica de la hipoteca o de la prenda. Estas figuras son un derecho real de garantía y la diferencia entre ellas consiste en que la primera (hipoteca) recae sobre un bien inmueble, mientras que la segunda (prenda) recae sobre un bien mueble.

Teniendo ya una leve noción de lo que es un Derecho Real y de lo que consiste una Hipoteca veamos a continuación la siguiente definición, (Centro de Información Jurídica en Línea [CIJUL], 2008.p4).

*“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”.*

Esta figura jurídica se va a encontrar caracterizar por una serie de cualidades que valen la pena destacar y que son muy importantes para poder entender aun mejor esta figura, y son las siguientes:

- I. **Es un derecho real:** La hipoteca es considerado como un derecho real, porque tiene como fin principal el garantiza el cumplimiento de una obligación. Esta figura constituye una garantía para el acreedor hipotecario dándole certeza que la obligación pactada será cumplida en el plazo estipulado.

**II. Es un derecho accesorio:** Se considera como accesorio ya que es necesario que exista una obligación previa para que esta pueda nacer a la vida jurídica. Dicho en otras palabras, esta necesita obligatoriamente de la existencia de una obligación para que esta encuentre sustento.

**III. Brinda un derecho de persecución:** Cuando nos referimos a que la hipoteca es un derecho de persecución se refiere a que ante una eventual situación donde el deudor hipotecario no logro satisfacer el préstamo según el plazo pactado por las partes. El acreedor hipotecario se vera facultado de perseguir el bien dejado en garantía.

Un dato importante sobre esta característica consiste en el hecho de que el acreedor hipotecario podrá perseguir el bien sin importar que este bien ya no sea propiedad del deudor hipotecario. Esto es debido a que el gravamen va a pesar específicamente sobre el bien sin importar que el inmueble haya cambiado de propietario.

**IV. Es un derecho preferente:** Esto se refiere a que con el dinero obtenido de la venta judicial del bien inmueble producto del no cumplimiento de la obligación por parte del deudor hipotecario se le logre pagar de forma preferente al acreedor hipotecario con respecto a los demás acreedores que se encuentren en un grado inferior.

Para dar por finalizado con el tema de la hipoteca, es necesario mencionar la existencia de dos tipos de hipotecas que son la Hipotecan Convencional y la Hipoteca Legal. La diferencia entre la hipoteca convencional y la legal consiste en que la primera surge por acuerdo entre la partes, nos estamos refiriendo al acreedor hipotecario y al deudor hipotecario, mientras que la segunda es la que tiene su origen por medio de la ley.

Dejando atrás el tema de la hipoteca es momento de realizar el análisis de la segunda figura jurídica que podemos encontrar en el presente caso, dicha figura a saber es la Novación. Como bien sabemos la novación es una de las formas establecidas por nuestro Código Civil por la cual se puede llegar a extinguir una obligación, pero antes de dar comienzo a la explicación de esta figura es importante explicar primero que es una obligación dentro del Derecho Civil.

En los primeros seis artículos del Título I, del Libro III del Código Civil podemos encontrar en su totalidad rasgos muy interesantes que rigen actualmente la materia de las obligaciones, como lo son, por ejemplo, sus requisitos para su validez, y su forma de extinción.

Primero comenzaremos por su concepto. Existen muchísimas formas de llegar a conceptualizar el término jurídico de Obligación dentro del Derecho Civil, sin embargo, este término es muy subjetivo ya que podemos encontrar diversas definiciones, todas ellas son igual de válidas, que varían según el criterio que posea cada autor. Una forma de poder llegar a definir esta figura jurídica nos la brinda Montero (1999), en su libro Obligaciones citando a Albaladejo en donde este último menciona lo siguiente:

*Vínculo jurídico que liga a dos o más personas, en virtud del cual una de ellas, el deudor, queda sujeta a realizar una prestación, un cierto comportamiento, a favor de la otra, el acreedor, para la satisfacción de un interés de éste, digno de protección. (p.1).*

Otra definición que podemos encontrar sobre el término Obligación nos la vuelve a brindar el mismo autor, Montero (1999), nuevamente en su libro Obligaciones en esta ocasión citando a Messineo que señala lo siguiente:

*Por obligación o relación obligatoria, debe entenderse, en efecto, una relación entre dos sujetos al menos, en virtud de la cual uno de ellos (deudor, llamado a veces promitente) queda obligado, esto es, sometido a un deber, frente al otro (acreedor, llamado a veces estipulante) a cumplir una prestación, o sea, a desarrollar una actividad determinada (comportamiento) patrimonialmente valorable; y se atribuye al acreedor un correspondiente poder, que consiste en pretender la prestación. (p.2).*

Si analizamos las disposiciones que establece nuestro ordenamiento jurídico sobre esta figura por medio del Código Civil, podemos ver que una obligación para que se pueda tener como válida debe cumplir con una serie de requisitos, los cuales son los siguientes: I.- Que la parte dentro de la obligación que va ser considerada como deudor tenga capacidad para poder obligarse. II.-

Que el objeto en el que se va encontrar basada la obligación sea un objeto cierto y posible. III.- Que exista una justa causa en el surgimiento de la obligación. (Código Civil, 1887, art. 627).

Ahora bien, en cuanto a estos tres requisitos que se encuentran establecidos en el numeral seiscientos veintisiete del Código Civil, es indispensable dar una breve explicación sobre cada uno de ellos, esto con el objetivo de tener una mayor comprensión. A continuación, veamos de manera singular cada uno de ellos:

- I. El primer requisito que plantea el artículo, nos menciona que el deudor debe tener capacidad de obligarse, en otras palabras, estamos hablando sobre la capacidad de actuar. Como bien sabemos nuestra legislación establece que la capacidad de actuar en una persona física se adquiere cuando esta alcanza la mayoría de edad, la cual es a los dieciocho años. (Código Civil, 1887, art. 37).

Sin embargo, es crucial que sepamos distinguir entre capacidad jurídica y capacidad de actuar. Una de las formas de poder definir la capacidad jurídica es la siguiente, (Centro de Información Jurídica en Línea [CIJUL], 2007.p.3).

*Es un reconocimiento jurídico a todos los hombres; no importa si la persona es demente, si padece algún impedimento físico o si se halla en un estado de minoridad, lo único que interesa al Derecho es que es persona y por ello siempre gozará, de capacidad.*

También se puede definir de la siguiente manera, (CIJUL, 2007, p.3): “*Entendemos la capacidad jurídica como la aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones que tiene toda persona durante su existencia de modo absoluto*”.

Esta última definición nos menciona un aspecto muy importante y es sobre la existencia de la persona, para esto veamos los siguientes artículos del Código Civil.

**Artículo 31 Código Civil:**

*La existencia de la persona física principia al nacer viva y se reputa nacida para todo lo que la favorezca desde 300 días antes de su nacimiento. La representación leal del ser en gestación corresponde a quien la ejercería como si hubiera nacido y en caso de imposibilidad o incapacidad suya, a un representante legal.*

**Artículo 34 Código Civil:**

*La entidad jurídica de la persona física termina con la muerte de ésta; y la de las personas jurídicas cuando dejan de existir conforme a la ley.*

En lo que respecta a la capacidad de actuar, en palabras de Pérez (1994) menciona: “*En otras palabras, la capacidad de actuar es la posibilidad de realizar personalmente comportamientos que provocan la constitución de efectos jurídicos*”.

Como podemos observar con los conceptos mencionados anteriormente, la capacidad jurídica y la capacidad de actuar no significan lo mismo, mientras que la primera se encuentra en todo momento de la existencia de la persona física, la segunda se adquiere cuando la persona física adquiere la mayoría de edad.

Tanto la capacidad jurídica y la capacidad de actuar se encuentran reguladas dentro del artículo treinta y seis del Código Civil. En cuanto a este numeral hay que prestar muchísima atención ya que establece un aspecto muy importante sobre la capacidad de actuar y consiste en el hecho de que esta puede modificarse o limitarse.

Pero, ¿Qué nos quiere decir este artículo con eso? La respuesta es muy sencilla, el artículo nos menciona que a pesar de que una persona adquiera la capacidad de actuar por el hecho de obtener la mayoría de edad, existe la posibilidad que esta pueda llegar limitarse por un acontecimiento futuro. Entonces a manera de ejemplo si una persona mayor de dieciocho años sufre un accidente en el cual sus capacidades cognitivas se vean disminuidas no estará facultado para realizar ningún acto jurídico ya que no puede dimensionar los efectos que estos pueden llegar a producir.

Volviendo al tema de las obligaciones, es importante mencionar que dentro de sus disposiciones generales, el propio código es muy específico al mencionar que dicha capacidad siempre se va a dar por sentado, o sea, la persona que se obliga se presumirá que se encuentra totalmente facultado para la elaboración de actos que producirá efectos jurídicos, a no ser que se llegue a demostrar lo contrario, (Código Civil, 1887, art. 628).

**II.** En segundo lugar, el artículo nos dice que la obligación debe basarse en un objeto cierto y posible. Sin embargo, explicar esto sin antes hacer alusión a los tres elementos en los que se componen las obligaciones es imposible, entonces veamos cuales son estos elementos:

- a) El primer elemento que tenemos es el subjetivo. Este elemento se va a encontrar representado por los individuos que forman parte de la obligación, o sea, nos estamos refiriendo a la figura del acreedor y a la figura del deudor.
- b) Luego tenemos el elemento objetivo, básicamente este elemento como bien nos lo dice su nombre es el objeto o la prestación en la cual se va a encontrar basada la obligación. El objeto de la prestación tiene una particularidad y es que dependiendo de la naturaleza de la obligación que existe entre el deudor y el acreedor esta puede clasificarse en un dar, hacer y no hacer, (Código Civil, 1887, art 629).
- c) Dentro del artículo seiscientos veintinueve del Código Civil, el legislador estableció un detalle muy importante en torno al objeto de la obligación y consiste en la peculiaridad que dicho objeto debe pertenecer al comercio de los hombres. Sobre esta frase Montero (1999) señala que dicha frase significa lo siguiente: *“Esto consiste en que el objeto debe ser susceptible de ser materia de negociación, que esté en el comercio de los hombres, que se pueda transar económicamente sin impedimentos de carácter natural ni legal”*.

En cuanto al valor que debe poseer el objeto de la obligación, nuestra normativa es muy clara al expresar que la obligación es considerada como ineficaz si dicho objeto cumple con alguno de los siguientes requisitos: I.- Cuando no se puede reducir a un

valor exigible. II.- Que su valor no se encuentre determinado. III.- Que su valor no pueda determinarse.

Por último, tenemos el tema de la posibilidad. Lo que el artículo nos quiere decir con esto se basa en que la realización del objeto de la obligación debe considerarse dentro de los parámetros lógicos como posible. En caso de no llegar a cumplir con este requisito entraríamos a ver lo que se conoce como imposibilidad.

La imposibilidad puede presentarse en dos vertientes, esta se encuentra clasificada en naturales o jurídicas. Y en cuanto a la manifestación de esta imposibilidad puede presentarse tanto al inicio de la obligación como en el transcurso de ella, si nace al principio de la obligación se denominara como genética u originaria y si nace después de constituirse la obligación se llamará sobreviniente o subsiguiente.

Dependiendo del momento en el que se surja la imposibilidad así serán sus efectos jurídicos, ya que, si la imposibilidad aparece al inicio de la obligación no produce efectos jurídicos ya que la obligación no podría constituirse formalmente, o sea, no nacería a la vida jurídica, y si la imposibilidad se presenta después de constituirse el vínculo jurídico su efecto inmediato sería la disolución de dicha obligación.

Nuestro Código Civil tiene contemplado estos supuestos ya que dedica un artículo exclusivo a tocar el tema de la imposibilidad. Si la imposibilidad es física esta debe ser absoluta y permanente y no temporal ni relativa. Mientras que si la imposibilidad es legal deberá encontrarse en los siguientes supuestos: I.- Que se encuentre fuera del comercio por disposición de ley. II.- Si el objeto es considerado como un acto ilícito o vaya en contra de la moral y las buenas costumbres. En ambos casos la obligación será tenida como ineficaz, (Código Civil, 1887, art. 631).

- d)** Y como tercer y ultimo elemento tenemos el vinculatorio. Montero (1999) menciona que este elemento es: *“La relación de poder y deber que une a los*

*titulares y mediante el cual el acreedor puede exigir y el deudor debe realizar la prestación”.*

**III.** El tercer requisito nos habla sobre la causa justa. Este elemento en palabras sencillas consiste en el fundamento o en el motivo del porque surgió el vínculo jurídico que genera la obligación. Esto se ve claramente en el artículo seiscientos treinta y dos del Código Civil donde establece que las causas por las cuales puede surgir una obligación son los contratos, los cuasicontratos, los delitos y la ley.

Y por último tenemos el artículo seiscientos treinta y tres donde establece cuales son los motivos por el cual una obligación queda extinta y son: el pago, la compensación, la novación, la remisión, la confusión, la imposibilidad del cumplimiento, la anulación o rescisión y la prescripción.


Encontrándonos en este punto del proyecto pudimos observar que todas las actuaciones notariales llevadas a cabo por mi persona cumplen a cabalidad con lo dispuesto por el ordenamiento jurídico costarricense por medio de su normativa. También se pudo apreciar el cumplimiento de varios principios éticos que encontramos establecidos en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.


En resumen, según la normativa analizada, la doctrina expuesta acerca de las figuras jurídicas vistas en el presente caso y en la jurisprudencia que fue adjuntado en el apéndice del presente documento podemos concluir que las actuaciones notariales realizadas en el año dos mil dieciséis y en el año dos mil veintiuno cumplen con todos los requisitos para que esta pueda llegar a surtir todos los efectos deseados por los comparecientes.

# INSTRUMENTO NOTARIAL


## A.- Razón de apertura:

NO. 001

  
**PROTOCOLO**  
No. 1 334 001 DI



1 LICDA. SOFÍA MORA CAMPOS, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA DIRECCIÓN  
2 NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA MEDIANTE  
3 RESOLUCIÓN DNN-DE-042-2016. HACE CONSTAR: Que este es el TOMO número UNO  
4 del PROTOCOLO que se autoriza al Notario Público WILLIAM DANILO RAMÍREZ  
5 BUITRAGO, quien también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel  
6 de oficio, numeradas de uno al doscientos, con número y serie de UN MILLÓN  
7 TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL UNO – DI A UN MILLÓN TRESCIENTOS  
8 TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS – DI, las cuales se encuentran sin utilizar y en  
9 perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante  
10 entero bancario extendido por el Banco de Costa Rica número 000458866629, el cual se archiva  
11 en esta oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal.- San José, a las diez horas  
12 del día veintiocho de junio de dos mil dieciséis.--ÚLTIMA LÍNEA--



13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

**B.- Escritura pública:**

1 **NÚMERO UNO:** Ante mí, **WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO**, Notario Público,  
2 con oficina abierta en la ciudad de San José, San Pedro de Montes De Oca, costado oeste del  
3 Campus de la Universidad Latina de Costa Rica, comparecen los señores: **AMADO ROJAS**  
4 **CAMACHO**, mayor de edad, soltero, periodista, vecino de la Provincia de San José, San Pedro  
5 de Montes De Oca, de la Escuela Franklin Roosevelt, trescientos metros este y cincuenta metros  
6 sur, casa número veinticuatro, portador de la cédula de identidad número: uno – dos nueve siete  
7 cinco – seis nueve cuatro seis; y **AMADO ROJAS CARTÍN**, mayor de edad, casado en  
8 primeras nupcias, pensionado, vecino de la Provincia de San José, Pérez Zeledón, de la Barbería  
9 L-GANTE, trescientos metros sur, Residencial Monte Alto, casa número B tres, portador de la  
10 cédula de identidad número: uno – uno ocho seis cuatro – cinco ocho tres cinco, y  
11 **MANIFIESTAN: PRIMERO:** Que el compareciente **AMADO ROJAS CAMACHO**, se  
12 constituye deudor del señor **RAÚL BARBOZA VILLALTA**, mayor de edad, soltero, ingeniero  
13 en sistemas, vecino de la Provincia de San José, Curridabat, del McDonalds de Plaza del Sol,  
14 doscientos cincuenta metros sur, Torre de Apartamentos Las Loras, portador de la cédula de  
15 identidad número: uno – cero siete cinco tres – cuatro siete dos cuatro, por la suma de treinta y  
16 cinco millones de colones, que por préstamo mercantil ha recibido de él. Que cancelara esa suma  
17 de dinero en un solo tracto el día seis de julio del año dos mil veintiséis. Todo pago se hará en  
18 colones en el domicilio del acreedor. Que sobre lo adeudado se reconocerá intereses corrientes  
19 y moratorios de un dos y medio por ciento mensual pagados por mes adelantado sobre el capital  
20 adeudado. Que, en este mismo acto por el evento de ejecución, **RENUNCIA A SU**  
21 **DOMICILIO, REQUERIMIENTO DE PAGO Y DEMÁS TRÁMITES DE JUICIO**  
22 **EJECUTIVO.** Que, en garantía del pago del capital adeudado, sus intereses corrientes y  
23 moratorios y las costas personales y procesales de una eventual ejecución, impone **HIPOTECA**  
24 **DE PRIMER GRADO** en la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de  
25 San José, matrícula número: cero cero dos dos siete tres tres siete, que es terreno destinado a  
26 construcción, ubicado en el distrito número cinco San Pedro, cantón diecinueve Pérez Zeledón,  
27 de la Provincia de San José, con una cabida de seis mil ochocientos cincuenta y cinco metros  
28 con cuarenta y cinco decímetros cuadrados y posee los siguientes linderos: NORTE: Ramón  
29 Vargas Calderón; SUR: Zaida Vargas Calderón; ESTE: Calle Pública; y OESTE: Carlos Luis  
30 Valverde Vargas, plano catastrado número: G – uno dos cinco uno dos cero tres – uno nueve seis



PROTOCOLO

No. 1 334 002 D1







1 cero. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital porque el inmueble responde. Que  
 2 la hipoteca comprende cualquier exceso en la cabida sobre la medida que al efecto indique el  
 3 citado Registro Nacional, así como las mejoras existentes y las que llegaren a efectuarse por  
 4 parte del deudor o terceros. **SEGUNDO:** Que el compareciente **AMADO ROJAS CARTÍN,**  
 5 en su condición de propietario de la finca antes descrita, consiente expresamente el gravamen  
 6 impuesto. El suscrito notario advirtió a los comparecientes, el valor y trascendencia legal de las  
 7 estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos aceptan plenamente. Asimismo, el suscrito  
 8 notario hace constar, que una copia del documento de identidad de los comparecientes, así como  
 9 la certificación correspondiente, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo  
 10 establece el Código Notarial vigente. **ES TODO:** Expido un primer testimonio para el otorgante.  
 11 Leído lo escrito a los comparecientes, resultan conformes, manifiestan que lo aprueban y juntos  
 12 firmamos en la ciudad de San José, al ser las trece horas del día seis de julio de año dos mil  
 13 dieciséis.

Handwritten signatures in blue ink.

Numbered lines 14 through 30 for additional text or signatures.

## C.- Testimonio:

 <p>REGISTRO NACIONAL Propiedad Inmueble</p>	 <p>REGISTRO PÚBLICO Catastral Financiera</p>	<p>1033653 5 NÚMERO Favor no rotar</p>	<p>RAMÍREZ BUITRAGO 9 4 6</p>	
<p>CÉDULA No. 7-0246-0946</p>				
<p><b>NÚMERO UNO:</b> Ante mí, <b>WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO</b>, Notario Público, con oficina abierta en la ciudad de San José, San Pedro de Montes De Oca, costado oeste del Campus de la Universidad Latina de Costa Rica, comparecen los señores: <b>AMADO ROJAS CAMACHO</b>, mayor de edad, soltero, periodista, vecino de la Provincia de San José, San Pedro de Montes De Oca, de la Escuela Franklin Roosevelt, trescientos metros este y cincuenta metros sur, casa número veinticuatro, portador de la cédula de identidad número: uno – dos nueve siete cinco – seis nueve cuatro seis; y <b>AMADO ROJAS CARTÍN</b>, mayor de edad, casado en primeras nupcias, pensionado, vecino de la Provincia de San José, Pérez Zeledón, de la Barbería L-GANTE, trescientos metros sur, Residencial Monte Alto, casa número B tres, portador de la cédula de identidad número: uno – uno ocho seis cuatro – cinco ocho tres cinco, y <b>MANIFIESTAN: PRIMERO:</b> Que el compareciente <b>AMADO ROJAS CAMACHO</b>, se constituye deudor del señor <b>RAÚL BARBOZA VILLALTA</b>, mayor de edad, soltero, ingeniero en sistemas, vecino de la Provincia de San José, Curridabat, del McDonalds de Plaza del Sol, doscientos cincuenta metros sur, Torre de Apartamentos Las Loras, portador de la cédula de identidad número: uno – cero siete cinco tres – cuatro siete dos cuatro, por la suma de treinta y cinco millones de colones, que por préstamo mercantil ha recibido de él. Que cancelara esa suma de dinero en un solo tracto el día seis de julio del año dos mil veintiséis. Todo pago se hará en colones en el domicilio del acreedor. Que sobre lo adeudado se reconocerá intereses corrientes y moratorios de un dos y medio por ciento mensual pagados por mes adelantado sobre el capital adeudado. Que, en este mismo acto por el evento de ejecución, <b>RENUNCIA A SU DOMICILIO, REQUERIMIENTO DE PAGO Y DEMÁS TRÁMITES DE JUICIO EJECUTIVO</b>. Que, en garantía del pago del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas personales y procesales de una eventual ejecución, impone <b>HIPOTECA DE PRIMER GRADO</b> en la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de San José, matrícula número: cero cero dos dos siete tres tres siete, que es terreno destinado a construcción, ubicado en el distrito número cinco San Pedro, cantón diecinueve Pérez Zeledón, de la Provincia de San José, con una cabida de seis mil ochocientos cincuenta y cinco metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados y posee los siguientes linderos: NORTE: Ramón Vargas Calderón; SUR: Zaida Vargas Calderón; ESTE: Calle Pública; y OESTE: Carlos Luis Valverde Vargas, plano catastrado número: G – uno dos cinco uno dos cero tres – uno nueve seis</p>				
<p>WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO   7 0 2 4 6 0 9 4 6</p>				

zero. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital porque el inmueble responde. Que la hipoteca comprende cualquier exceso en la cabida sobre la medida que al efecto indique el citado Registro Nacional, así como las mejoras existentes y las que llegaren a efectuarse por parte del deudor o terceros. **SEGUNDO:** Que el compareciente **AMADO ROJAS CARTÍN**, en su condición de propietario de la finca antes descrita, consiente expresamente el gravamen impuesto. El suscrito notario advirtió a los comparecientes, el valor y trascendencia legal de las estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos aceptan plenamente. Asimismo, el suscrito notario hace constar, que una copia del documento de identidad de los comparecientes, así como la certificación correspondiente, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. **ES TODO:** Expido un primer testimonio para el otorgante. Leído lo escrito a los comparecientes, resultan conformes, manifiestan que lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, al ser las trece horas del día seis de julio de año dos mil dieciséis. **AMADO ROJAS CAMACHO (ARM) AMADO ROJAS CARTÍN (ARC) WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO (WDRB). LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO. VISIBLE AL FOLIO UNO VUELTO Y DOS FRENTE DEL TOMO PRIMERO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO, EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ, AL SER LAS NUEVE HORAS DEL DÍA OCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.**



## D.- Entero bancario:

Banco de Costa Rica

Oficina: 734 18/07/2016 1:35 p.m.

Cajero: 4555743337670

Documento: 4555743337670

Formulario: 455574

Motivo: 3498

**CANC ENTEROS-TASACION**

Numero Entero: 675539986780

Tasacion: Registro Hipoteca

Registro: Acto: Constitución hipoteca

Monto Tasado: 0

Descripcion: Boleta: 1315179-Q

Finca/Motor:

TIMBRE REGISTRO N 35 000

TIMBRE ARCHIVO NA 20.00

TIMBRE COLEGIO DE MUNICIPAL 11 000

70 000

AGRARIO 70 000

52 500

70 000

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot. Timbres: \*\*\*\*\* 168 520

Descuento: \*\*\*\*\* 6 961.20

Total Timbres: \*\*\*\*\* 161 558.80

Total DGTB: \*\*\*\*\*0.00

**DESGLOSE DE LA TRANSACCION**

Efectivo: \*\*\*\*\* 161 558.80

Valores: \*\*\*\*\*0.00

Total: \*\*\*\*\* 161 558.80

Monto en letras:

DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO COLONES CON OCHENTA CTS.

000113890078

BCR OFICINA SALES JILIA

E.- Índice:

WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO  
7 0 2 4 6 0 9 4 6



INDICES DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR EL LICENCIADO WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO						
CEDULA: 702460946						
PRIMERA QUINCENA MES DE JULIO DEL 2016						
FECHA DE CONFECCIÓN 18 DE JULIO DEL 2016						
TOMO	FOLIO	NÚMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
1	IV - 2F	1	06/07/2016	13:00 hrs	CONSTITUCION DE HIPOTECA *ULTIMA LINEA*	AMADO ROJAS CAMACHO - AMADO ROJAS CARTIN

Lic. William Danilo Ramírez Buitrago





WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO



7 0 2 4 6 0 9 4 6

7 0 2 4 6 0 9 4 6

## F.- Factura:

<b>Factura Electrónica N°</b> 00100003020000975234		<b>Fecha de Emisión:</b> 06/07/2016 1:25 p.m.			
<b>Ver.</b> 4.3.8.5					
<b>Clave Numérica</b> 50621052100310164283900100003010000045889264287035					
		<b>NOTARIO PÚBLICO</b>			
		<b><u>WILLIAM RAMÍREZ BUITRAGO</u></b>			
<b>Teléfono:</b> +(506) 2212-5500		<b>Correo:</b> william0596@hotmail.com			
<b>Celular:</b> +(506) 8498-8300		<b>Cédula:</b> 7-0246-0946			
<b>Dirección:</b> San Pedro, Montes de Oca, San José, costado oeste del Campus de la Universidad Latina de Costa Rica.					
<b>Receptor:</b> Amado Rojas Camacho		<b>Número de Referencia:</b> 959975			
<b>Cédula:</b> 1-2975-6946		<b>Condición de Venta:</b> Contado			
<b>Teléfono:</b> 8955-3280		<b>Medio de Pago:</b> Efectivo			
<b>Correo:</b> amado.rojas43@gmail.com		<b>Moneda:</b> CRC			
<b>Dirección:</b> San Pedro, Montes de Oca, San José.					
<b>Líneas de Detalle</b>					
CANTIDAD	CÓDIGO CABYS	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	PRECIO UNITARIO	DESCUENTO	IMPUESTOS
1	8213000000000	CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. ESCRITURA 1	528 750	0.00	13 % IVA
				<b>Subtotal Neto:</b>	¢ 528 750
				<b>Total IVA:</b>	¢ 68 737.50
				<b>Total Exonerado:</b>	¢ 0,00
				<b>Total Factura:</b>	¢ 597 487.50
<p>Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.</p> <p>Generada por GTI , <a href="http://www.facturaelectronica.cr">www.facturaelectronica.cr</a>            Versión del Documento Electrónico: 4.3.8.5</p>					
					

**G.- Archivo de referencias:****Archivo De Referencias**

**Notario Público:** William Danilo Ramírez Buitrago.

**Carné:** 702460946.

**Número de Instrumento Público:** Uno.

**Tomo:** Uno.

**Documento uno:** Cédula de identidad del compareciente Amado Rojas Camacho.

**Documento dos:** Cédula de identidad del compareciente Amado Rojas Cartín.

**Documento tres:** Certificación literal del bien inmueble hipotecado.

**Documento cuatro:** Copia de la factura por el acto notarial realizado.

Documento uno:

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

1 2975 6946



1 2975 6946

Nombre: **AMADO**  
1° Apellido: **ROJAS**  
2° Apellido: **CAMACHO**  
C.C:

Número de Cédula: 1 2975 6946  
Fecha de Nacimiento: 04 03 1983  
Lugar de Nacimiento: CENTRO CENTRAL SAN JOSE  
Nombre del Padre: AMADO ROJAS CARTIN  
Nombre de la Madre: LUCIA CAMACHO PEREZ  
Domicilio Electoral: MONTES DE OCA SAN JOSE  
Vencimiento: 15 12 2030      Sexo: M



000000001

Documento dos:

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

1 1864 5835



1 1864 5835    Nombre: **AMADO**  
1º Apellido: **ROJAS**  
2º Apellido: **CARTIN**  
C.C:

Número de Cédula: 1 1864 5835  
Fecha de Nacimiento: 02 09 1961  
Lugar de Nacimiento: CENTRO CENTRAL SAN JOSE  
Nombre del Padre: RAFAEL ROJAS MADRIGAL  
Nombre de la Madre: MARIANA CARTIN PRADO  
Domicilio Electoral: CENTRO CENTRAL PEREZ ZELEDON  
Vencimiento: 13 10 2025    Sexo: M



000000001

**Documento tres:**

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION LITERAL  
NUMERO DE CERTIFICACIÓN: RNPDIGITAL-794858-2021

MATRICULA: 00227337 - - 000

**NATURALEZA:** TERRENO DESTINADO A CONSTRUCCIÓN  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA  
**SITUADA EN EL DISTRITO 5-SANPEDRO CANTÓN 19-PEREZ ZELEDON DE LA  
PROVINCIA DE SAN JOSE**

**LINDEROS:**

NORTE RAMON VARGAS CALDERON  
SUR ZAIDA VARGAS CALDERON  
ESTE CALLE PUBLICA  
OESTE CARLOS LUIS VALVERDE VARGAS

**MIDE:** SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:** G-1251203-1960

**IDENTIFICADOR PREDIAL:** 812121148789 \_\_\_

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO  
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE NUMERO 48789 Y ADEMAS  
PROVIENE DE 13482 000**

**PROPIETARIO:**

AMADO ROJAS CARTIN  
CEDULA IDENTIDAD 1-1864-5835  
ESTADO CIVIL: CASADO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS VEINTIUNMIL  
SETENTA Y CINCO COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACION: 2011-00101190-01  
CAUSA ADQUISITIVA: SUCESORIO  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-MAY-2011

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMIENTOS O AFECTACIONES: NO HAY**

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS,  
CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL  
CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y  
DOCUMENTOS ELECTRONICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA  
GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA  
OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y  
PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN  
PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS  
LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO, 2202-0888.



ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE  
CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL

CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 12 HORAS, DEL 06 DE JULIO DE 2016.

PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.mpdigital.com](http://www.mpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.  
SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A [mpdigital@mp.go.cr](mailto:mpdigital@mp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

## Documento 4:

Factura Electrónica N° 00100003020000975234		Fecha de Emisión: 06/07/2016 1:25 p.m.															
Ver. 4.3.8.5																	
Clave Numérica 50621052100310164283900100003010000045889264287035																	
		<b>NOTARIO PÚBLICO</b>															
		<b>WILLIAM RAMÍREZ BUITRAGO</b> Teléfono: +(506) 2212-5500 Celular: +(506) 8498-8300 Correo: williamd596@hotmail.com Cédula: 7-0246-0946 Dirección: San Pedro, Montes de Oca, San José, costado oeste del Campus de la Universidad Latina de Costa Rica.															
Receptor: Amado Rojas Camacho	Número de Referencia: 959975																
Cédula: 1-2975-6946	Condición de Venta: Contado																
Teléfono: 8955-3280	Medio de Pago: Efectivo																
Correo: amado.rojas43@gmail.com	Moneda: CRC																
Dirección: San Pedro, Montes de Oca, San José.																	
Líneas de Detalle																	
CANTIDAD	CÓDIGO CAbys	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	PRECIO UNITARIO	DESCUENTO	IMPUESTOS												
1	8213000000000	CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. ESCRITURA 1	528 750	0.00	13 % IVA												
					<table border="1"> <tr> <td>Subtotal Neto:</td> <td>₡</td> <td>528 750</td> </tr> <tr> <td>Total IVA:</td> <td>₡</td> <td>68 737.50</td> </tr> <tr> <td>Total Exonerado:</td> <td>₡</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Total Factura:</td> <td>₡</td> <td>597 487.50</td> </tr> </table>	Subtotal Neto:	₡	528 750	Total IVA:	₡	68 737.50	Total Exonerado:	₡	0.00	Total Factura:	₡	597 487.50
Subtotal Neto:	₡	528 750															
Total IVA:	₡	68 737.50															
Total Exonerado:	₡	0.00															
Total Factura:	₡	597 487.50															
Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación. Generada por GTI. www.facturaelectronica.cr Versión del Documento Electrónico: 4.3.8.5																	

## H.- Copia de instrumento público

1	NÚMERO UNO: Ante mí, <b>WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO</b> , Notario Público,
2	con oficina abierta en la ciudad de San José, San Pedro de Montes De Oca, costado oeste del
3	Campus de la Universidad Latina de Costa Rica, comparecen los señores: <b>AMADO ROJAS</b>
4	<b>CAMACHO</b> , mayor de edad, soltero, periodista, vecino de la Provincia de San José, San Pedro
5	de Montes De Oca, de la Escuela Franklin Roosevelt, trescientos metros este y cincuenta metros
6	sur, casa número veinticuatro, portador de la cédula de identidad número: uno – dos nueve siete
7	cinco – seis nueve cuatro seis; y <b>AMADO ROJAS CARTÍN</b> , mayor de edad, casado en
8	primeras nupcias, pensionado, vecino de la Provincia de San José, Pérez Zeledón, de la Barbería
9	L-GANIE, trescientos metros sur, Residencial Monte Alto, casa número B tres, portador de la
10	cédula de identidad número: uno – uno ocho seis cuatro – cinco ocho tres cinco, y
11	<b>MANIFIESTAN: PRIMERO:</b> Que el compareciente <b>AMADO ROJAS CAMACHO</b> , se
12	constituye deudor del señor <b>RAÚL BARBOZA VILLALTA</b> , mayor de edad, soltero, ingeniero
13	en sistemas, vecino de la Provincia de San José, Curridabat, del McDonalds de Plaza del Sol,
14	doscientos cincuenta metros sur, Torre de Apartamentos Las Loras, portador de la cédula de
15	identidad número: uno – cero siete cinco tres – cuatro siete dos cuatro, por la suma de treinta y
16	cinco millones de colones, que por préstamo mercantil ha recibido de él. Que cancelara esa suma
17	de dinero en un solo tracto el día seis de julio del año dos mil veintiséis. Todo pago se hará en
18	colones en el domicilio del acreedor. Que sobre lo adeudado se reconocerá intereses corrientes
19	y moratorios de un dos y medio por ciento mensual pagados por mes adelantado sobre el capital
20	adeudado. Que, en este mismo acto por el evento de ejecución, <b>RENUNCIA A SU</b>
21	<b>DOMICILIO, REQUERIMIENTO DE PAGO Y DEMÁS TRÁMITES DE JUICIO</b>
22	<b>EJECUTIVO.</b> Que, en garantía del pago del capital adeudado, sus intereses corrientes y
23	moratorios y las costas personales y procesales de una eventual ejecución, impone <b>HIPOTECA</b>
24	<b>DE PRIMER GRADO</b> en la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de
25	San José, matrícula número: cero cero dos dos siete tres tres siete, que es terreno destinado a
26	construcción, ubicado en el distrito número cinco San Pedro, cantón diecinueve Pérez Zeledón,
27	de la Provincia de San José, con una cabida de seis mil ochocientos cincuenta y cinco metros
28	con cuarenta y cinco decímetros cuadrados y posee los siguientes linderos: NORTE: Ramón
29	Vargas Calderón; SUR: Zaida Vargas Calderón; ESTE: Calle Pública; y OESTE: Carlos Luis
30	Valverde Vargas, plano catastrado número: G – uno dos cinco uno dos cero tres – uno nueve seis

NO. 002

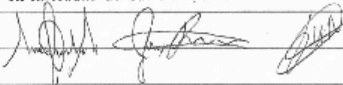


PROTOCOLO

No. 1 334 002 D1




1 cero. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital porque el inmueble responde. Que  
 2 la hipoteca comprende cualquier exceso en la cubida sobre la medida que al efecto indique el  
 3 citado Registro Nacional, así como las mejoras existentes y las que llegaren a efectuarse por  
 4 parte del deudor o terceros. **SEGUNDO:** Que el compareciente **AMADO ROJAS CARTÍN,**  
 5 en su condición de propietario de la finca antes descrita, consiente expresamente el gravamen  
 6 impuesto. El suscrito notario advirtió a los comparecientes, el valor y trascendencia legal de las  
 7 estipulaciones y renunciadas, quienes entendidos aceptan plenamente. Asimismo, el suscrito  
 8 notario hace constar, que una copia del documento de identidad de los comparecientes, así como  
 9 la certificación correspondiente, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo  
 10 establece el Código Notarial vigente. **ESTODO:** Expido un primer testimonio para el otorgante.  
 11 Leído lo escrito a los comparecientes, resultan conformes, manifiestan que lo aprueban y juntos  
 12 firmamos en la ciudad de San José, a las trece horas del día seis de julio de año dos mil  
 13 dieciséis.

14 


15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

## I.- Razón de apertura:


NO. 001



**PROTOCOLO**  
No. 1 334 001 DI





1 LICDA. SOFÍA ALVARADO ARANA, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA  
2 DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA  
3 MEDIANTE RESOLUCIÓN DNN-DE-047-2021. **HACE CONSTAR:** Que este es el TOMO  
4 número CINCO del PROTOCOLO que se autoriza al Notario Público WILLIAM DANILO  
5 RAMÍREZ BUITRAGO, quien también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas  
6 removibles de papel de oficio, numeradas de uno al doscientos, con número y serie de CINCO  
7 MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL UNO – 14 A CINCO  
8 MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS – 14, las  
9 cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y  
10 cancelan los timbres de ley mediante entero bancario extendido por el Banco de Costa Rica  
11 número 000387167323, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248 del  
12 Código Fiscal.- San José, a las once horas del día primero de abril de dos mil veintiuno. ---  
13 ÚLTIMA LÍNEA- *Sofía Ardo* *[Signature]*




14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

## J.- Escritura pública:

	NO. 013
	 <b>PROTOCOLO</b> No. 1 334 013 DI
	
1	<b>NÚMERO DOCE:</b> Ante mí, <b>WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUTRAGO</b> , Notario
2	Público, con oficina abierta en la ciudad de San José, San Pedro de Montes De Oca, costado
3	oeste del Campus de la Universidad Latina de Costa Rica, comparecen los señores: <b>RAÚL</b>
4	<b>BARBOZA VILLALTA</b> , mayor de edad, soltero, ingeniero en sistemas, vecino de la Provincia
5	de San José, Curridabat, del McDonalds de Plaza del Sol, doscientos cincuenta metros sur, Torre
6	de Apartamentos Las Loras, portador de la cédula de identidad número: uno – cero siete cinco
7	tres – cuatro siete dos cuatro; <b>AMADO ROJAS CARTÍN</b> , mayor de edad, casado en primeras
8	nupcias, pensionado, vecino de la Provincia de San José, Pérez Zeledón, de la Barbería L-
9	<b>GANTE</b> , trescientos metros sur, Residencial Monte Alto, casa número B tres, portador de la
10	cédula de identidad número: uno – uno ocho seis cuatro – cinco ocho tres cinco; y <b>CARMEN</b>
11	<b>MARÍA SUÁREZ VALVERDE</b> , mayor de edad, soltera, enfermera, vecina de la Provincia de
12	Heredia, cincuenta metros oeste de la Estación de Servicio de San Rafael, frente al Supermercado
13	Vindí, portadora de la cédula de identidad número: uno – tres uno seis tres – seis ocho siete uno,
14	y <b>MANIFIESTAN: PRIMERO:</b> Que el señor <b>AMADO ROJAS CAMACHO</b> , mayor de edad,
15	soltero, periodista, vecino de la Provincia de San José, San Pedro de Montes De Oca, de la
16	Escuela Franklin Roosevelt, trescientos metros este y cincuenta metros sur, casa número
17	veinticuatro, portador de la cédula de identidad número: uno – dos nueve siete cinco – seis nueve
18	cuatro seis, se constituyo deudor del señor <b>RAÚL BARBOZA VILLALTA</b> , según consta en el
19	Registro Inmobiliario del Registro Nacional, Sección de Hipotecas, al TOMO: quinientos
20	cuarenta y uno, ASIENTO: cuatrocientos quince, CONSECUTIVO: cero siete seis cuatro ocho,
21	SECUENCIA: cero cero cero uno, y SUB-SECUENCIA: cero cero uno, por la suma de treinta
22	y cinco millones de colones e intereses y demás condiciones estipuladas en dicho asiento, con
23	garantía hipotecaria de PRIMER GRADO sobre la finca propiedad del compareciente <b>AMADO</b>
24	<b>ROJAS CARTÍN</b> , inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de San José, matrícula
25	número: cero cero dos dos siete tres siete, que es terreno destinado a construcción, ubicado
26	en el distrito número cinco San Pedro, cantón diecinueve Pérez Zeledón, de la Provincia de San
27	José, con una cabida de seis mil ochocientos cincuenta y cinco metros con cuarenta y cinco
28	decímetros cuadrados y posee los siguientes linderos: NORTE: Ramón Vargas Calderón; SUR:
29	Zaida Vargas Calderón; ESTE: Calle Pública; y OESTE: Carlos Luis Valverde Vargas, plano
30	catastrado número: G – uno dos cinco uno dos cero tres – uno nueve seis cero. <b>SEGUNDO:</b>

1 Manifiesta el acreedor **RAÚL BARBOZA VILLALTA** que acepta como nuevo deudor de la  
2 indicada obligación a la señora **CARMEN MARÍA SUÁREZ VALERDE**, en reemplazo del  
3 deudor original, a quien deja libre de toda responsabilidad por razón de dicho crédito.  
4 **TERCERO:** La señora **CARMEN MARÍA SUÁREZ VALERDE** acepta expresamente esta  
5 novación, por el resto del plazo de la hipoteca el cual consta de cinco años obligándose con el  
6 acreedor en los mismos términos mencionados en el asiento hipotecario antes citado, y haciendo  
7 las mismas renunciaciones allí estipuladas, entendiéndose el valor y trascendencia legal de las mismas.  
8 **CUARTO:** El señor **AMADO ROJAS CARTÍN** como propietario de la finca antes descrita y  
9 dada en garantía del referido crédito hipotecario acepta expresamente la presente novación de  
10 deudor, manteniendo la finca de su propiedad como garantía de dicho crédito. El suscrito notario  
11 advirtió a los comparecientes, el valor y trascendencia legal de las estipulaciones y renunciaciones,  
12 quienes entendidos aceptan plenamente. Asimismo, el suscrito notario hace constar, que una  
13 copia del documento de identidad de los comparecientes, así como la certificación  
14 correspondiente, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el  
15 Código Notarial vigente. **ES TODO:** Expido un primer testimonio para el acreedor. Leído lo  
16 escrito a los comparecientes, resultan conformes, manifiestan que lo aprueban, y juntos firmamos  
17 en la ciudad de San José, a las diez horas del día seis de julio del año dos mil veintiuno.

18 

19

20

21

22

23

24

25

26





27

28

29

30

## K.- Testimonio:

  <p>CÉDULA No. 7-0246-0946</p>	<p>13151790</p> <p>SOLICITUD DE FIRMA ELECTRÓNICA</p>	<p>RÍREZ BUITRAGO 9 4 6</p>	
<p><b>NÚMERO DOCE:</b> Ante mí, <b>WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO</b>, Notario Público, con oficina abierta en la ciudad de San José, San Pedro de Montes De Oca, costado oeste del Campus de la Universidad Latina de Costa Rica, comparecen los señores: <b>RAÚL BARBOZA VILLALTA</b>, mayor de edad, soltero, ingeniero en sistemas, vecino de la Provincia de San José, Curridabat, del McDonalds de Plaza del Sol, doscientos cincuenta metros sur, Torre de Apartamentos Las Loras, portador de la cédula de identidad número: uno – cero siete cinco tres – cuatro siete dos cuatro; <b>AMADO ROJAS CARTÍN</b>, mayor de edad, casado en primeras nupcias, pensionado, vecino de la Provincia de San José, Pérez Zeledón, de la Barbería L-GANTE, trescientos metros sur, Residencial Monte Alto, casa número B tres, portador de la cédula de identidad número: uno – uno ocho seis cuatro – cinco ocho tres cinco; y <b>CARMEN MARÍA SUÁREZ VALVERDE</b>, mayor de edad, soltera, enfermera, vecina de la Provincia de Heredia, cincuenta metros oeste de la Estación de Servicio de San Rafael, frente al Supermercado Vindi, portadora de la cédula de identidad número: uno – tres uno seis tres – seis ocho siete uno, y <b>MANIFIESTAN: PRIMERO:</b> Que el señor <b>AMADO ROJAS CAMACHO</b>, mayor de edad, soltero, periodista, vecino de la Provincia de San José, San Pedro de Montes De Oca, de la Escuela Franklin Roosevelt, trescientos metros este y cincuenta metros sur, casa número veinticuatro, portador de la cédula de identidad número: uno – dos nueve siete cinco – seis nueve cuatro seis, se constituyo deudor del señor <b>RAÚL BARBOZA VILLALTA</b>, según consta en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional, Sección de Hipotecas, al TOMO: quinientos cuarenta y uno, ASIENTO: cuatrocientos quince, CONSECUTIVO: cero siete seis cuatro ocho, SECUENCIA: cero cero cero uno, y SUB-SECUENCIA: cero cero uno, por la suma de treinta y cinco millones de colones e intereses y demás condiciones estipuladas en dicho asiento, con garantía hipotecaria de PRIMER GRADO sobre la finca propiedad del compareciente <b>AMADO ROJAS CARTÍN</b>, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de San José, matrícula número: cero cero dos dos siete tres tres siete, que es terreno destinado a construcción, ubicado en el distrito número cinco San Pedro, cantón diecinueve Pérez Zeledón, de la Provincia de San José, con una cabida de seis mil ochocientos cincuenta y cinco metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados y posee los siguientes linderos: NORTE: Ramón Vargas Calderón; SUR: Zaida Vargas Calderón; ESTE: Calle Pública; y OESTE: Carlos Luis Valverde Vargas, plano catastrado número: G – uno dos cinco uno dos cero tres – uno nueve seis cero. <b>SEGUNDO:</b></p>			
<p style="text-align: center;">WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO</p>  <p style="text-align: center;">7 0 2 4 6 0 9 4 6</p>			

Manifiesta el acreedor RAÚL BARBOZA VILLALTA que acepta como nuevo deudor de la indicada obligación a la señora CARMEN MARÍA SUÁREZ VALERDE, en reemplazo del deudor original, a quien deja libre de toda responsabilidad por razón de dicho crédito.

**TERCERO:** La señora CARMEN MARÍA SUÁREZ VALVERDE acepta expresamente esta novación, por el resto del plazo de la hipoteca el cual consta de cinco años obligándose con el acreedor en los mismos términos mencionados en el asiento hipotecario antes citado, y haciendo las mismas renunciaciones allí estipuladas, entendiéndose el valor y trascendencia legal de las mismas.

**CUARTO:** El señor AMADO ROJAS CARTÍN como propietario de la finca antes descrita y dada en garantía del referido crédito hipotecario acepta expresamente la presente novación de deudor, manteniendo la finca de su propiedad como garantía de dicho crédito. El suscrito notario advirtió a los comparecientes, el valor y trascendencia legal de las estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos aceptan plenamente. Asimismo, el suscrito notario hace constar, que una copia del documento de identidad de los comparecientes, así como la certificación correspondiente, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. **ES TODO:** Expido un primer testimonio para el acreedor. Leído lo escrito a los comparecientes, resultan conformes, manifiestan que lo aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las diez horas del día seis de julio del año dos mil veintiuno. RAÚL BARBOZA VILLALTA (RBV), AMADO ROJAS CARTÍN (ARC) CARMEN MARÍA SUÁREZ VALVERDE (CMSV) WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO (WDRB). LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO DOCE. VISIBLE AL FOLIO TRECE FRENTE Y TRECE VUELTO DEL TOMO QUINTO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO, EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ, AL SER LAS NUEVE HORAS DEL DÍA NUEVE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.



L.- Entero bancario:

**Banco de Costa Rica**

Oficina: [REDACTED] 09/07/2021 12:54 p.m.

Cajero: [REDACTED]

Documento: [REDACTED]

Formulario: 5684059500585

Motivo: 01070

**CANC. ENTEROS-TASACION**

Numero Enteros: 54776680099325577

Tasacion: [REDACTED]

Registros: Registro inmobiliario

Acto: Novación deudor

Monto Tasado: [REDACTED]

Descripcion: [REDACTED]

Boleta: 1033653-5

Finca/Motor: [REDACTED]

---

TIMBRE REGISTRO N 2,000.00

TIMBRE ARCHIVO NA 20.00

TIMBRE COLEGIO DE [REDACTED] 11 000.00

---

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot. Tiabres: \*\*\*\*\* 13 020.00

Descuento: \*\*\*\*\* 781.20

Total Tiabres: \*\*\*\*\* 12 238.80

---

Total DGTD: \*\*\*\*\*0.00

---

**DESGLOSE DE LA TRANSACCION**

Efectivo: \*\*\*\*\* 12 238.80

Valores: \*\*\*\*\*0.00

Total: \*\*\*\*\* 12 238.80

Monto en letras:


DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO COLONES CON OCHENTA CTS.

000113890078

**BCR** OFICINA SAJONILLA



M.- Índice:

WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO  
7 0 2 4 6 0 9 4 6




INDICES DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR EL LICENCIADO WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO CEDULA: 702460946						
PRIMERA QUINCENA MES DE JULIO DEL 2021						
FECHA DE CONFECCIÓN 16 DE JULIO DEL 2021						
TOMO	FOLIO	NÚMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
5	13F - 13V	12	06/07/2021	10:00 hrs	NOVACIÓN DE DEUDOR *ÚLTIMA LÍNEA*	RAUL BARBOZA VILLALTA, AMADO ROJAS CARTIN - CARMEN MARIA SUÁREZ VALVERDE

Lic. William Danilo Ramírez Buitrago






WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO



7 0 2 4 6 0 9 4 6

## N.- Factura:

<b>Factura Electrónica N°</b> 0010000302000097537789		<b>Fecha de Emisión:</b> 06/07/2021 10:25 a.m.														
<b>Ver.</b> 4.3.8.1																
<b>Clave Numérica</b> 50621052100310164283900100003010000045889264287035																
		<b>NOTARIO PÚBLICO</b>														
		<b><u>WILLIAM RAMÍREZ BUITRAGO</u></b>														
<b>Teléfono:</b> +(506) 2212-5500		<b>Correo:</b> william0596@hotmail.com														
<b>Celular:</b> +(506) 8498-8300		<b>Cédula:</b> 7-0246-0946														
<b>Dirección:</b> San Pedro, Montes de Oca, San José, costado oeste del Campus de la Universidad Latina de Costa Rica.																
<b>Receptor:</b> Carmen María Suarez Valverde	<b>Número de Referencia:</b> 713925216															
<b>Cédula:</b> 1-3163-6871	<b>Condición de Venta:</b> Contado															
<b>Teléfono:</b> 8934-3979	<b>Medio de Pago:</b> Efectivo															
<b>Correo:</b> carmen.m25@hotmail.com	<b>Moneda:</b> CRC															
<b>Dirección:</b> 500 metros oeste de la estación de San Rafael, Heredia.																
<b>Líneas de Detalle</b>																
CANTIDAD	CÓDIGO CABYS	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	PRECIO UNITARIO	DESCUENTO	IMPUESTOS											
1	8213000000000	NOVACIÓN DEUDOR. ESCRITURA 12	264 375	0.00	13 % IVA											
<table border="1" style="float: right;"> <tr> <td><b>Subtotal Neto:</b></td> <td>¢</td> <td>264 375</td> </tr> <tr> <td><b>Total IVA:</b></td> <td>¢</td> <td>34 368.75</td> </tr> <tr> <td><b>Total Exonerado:</b></td> <td>¢</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td><b>Total Factura:</b></td> <td>¢</td> <td>298 761.75</td> </tr> </table>					<b>Subtotal Neto:</b>	¢	264 375	<b>Total IVA:</b>	¢	34 368.75	<b>Total Exonerado:</b>	¢	0,00	<b>Total Factura:</b>	¢	298 761.75
<b>Subtotal Neto:</b>	¢	264 375														
<b>Total IVA:</b>	¢	34 368.75														
<b>Total Exonerado:</b>	¢	0,00														
<b>Total Factura:</b>	¢	298 761.75														
<p>Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.</p> <p>Generada por GTI , <a href="http://www.facturaelectronica.cr">www.facturaelectronica.cr</a>            Versión del Documento Electrónico: 4.3.8.1</p>																
																

**Ñ.- Archivo de referencias:****Archivo De Referencias.**

**Notario Público:** William Danilo Ramírez Buitrago.

**Carné:** 702460946.

**Número de Instrumento Público:** Doce.

**Tomo:** Cinco.

**Documento uno:** Cédula de identidad del compareciente Raúl Barboza Villalta.

**Documento dos:** Cédula de identidad del compareciente Amado Rojas Cartín.

**Documento tres:** Cédula de identidad de la compareciente Carmen María Suárez Valverde.

**Documento cuatro:** Certificado literal del bien inmueble hipotecado.

**Documento cinco:** Copia de la factura por el acto notarial realizado.

Documento uno:



Documento dos:



Documento tres:



Número de Cédula: 1 3163 6871  
Fecha de Nacimiento: 04 12 1989  
Lugar de Nacimiento: CENTRO CENTRAL SAN JOSE  
Nombre del Padre: PABLO SUAREZ ALPIZAR  
Nombre de la Madre: ESTEFANIA VALVERDE PEREIRA  
Domicilio Electoral: CENTRO CENTRAL HEREDIA  
Vencimiento: 05 11 2025      Sexo: F



**Documento cuatro:**

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION LITERAL  
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-794858-2021

MATRICULA: 00227337 - - 000

---

**NATURALEZA:** TERRENO DESTINADO A CONSTRUCCIÓN  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA  
**SITUADA EN EL DISTRITO 5-SANPEDRO CANTÓN 19-PEREZ ZELEDON DE LA  
PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

**LINDEROS:**

NORTE RAMON VARGAS CALDERON  
SUR ZAIDA VARGAS CALDERON  
ESTE CALLE PUBLICA  
OESTE CARLOS LUIS VALVERDE VARGAS

**MIDE:** SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:** G-1251203-1960

**IDENTIFICADOR PREDIAL:** 812121148789\_\_

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO  
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE NUMERO 48789 Y ADEMAS  
PROVIENE DE 13482 000**

**PROPIETARIO:**

AMADO ROJAS CARTIN  
CEDULA IDENTIDAD 1-1864-5835  
ESTADO CIVIL: CASADO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS VEINTIUNMIL  
SETENTA Y CINCO COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACION: 2011-00101190-01  
CAUSA ADQUISITIVA: SUCESORIO  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-MAY-2011  
**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**  
**GRAVAMIENTOS O AFECTACIONES: SI HAY**

**HIPOTECA**

CITAS: 571-32519-01-0003-001  
MONTO: TREINTA Y CINCO MILLONES DE COLONES  
INTERESES: INTERESES CORRIENTES Y MORATORIOS DE UN DOS Y MEDIO  
MENSUAL  
INICIA: 06 DE JULIO DE 2016  
VENGE: 06 DE JULIO DE 2021  
FORMA DE PAGO: MEDIANTE UN SOLO PAGO EL DIA 06 DE JULIO DE 2021  
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTO DE PAGO Y DEMAS TRAMITES DE  
JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: TREINTA Y CINCO MILLONES DE COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL  
ACREEDOR  
RAUL BARBOZA VILLALTA  
CEDULA DE IDENTIDAD  
1-0753-4724  
DEUDOR  
AMADO ROJAS CAMACHO  
CEDULA DE IDENTIDAD  
1-2975-6946  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY



ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.



EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICÁ OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 9 HORAS, DEL 06 DE JULIO DE 2021.

PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.mpdigital.com](http://www.mpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES  
SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A [mpdigital@mp.go.cr](mailto:mpdigital@mp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

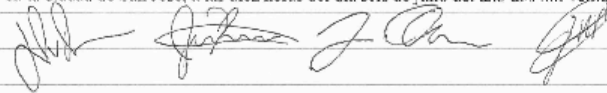
## Documento cinco:

Factura Electrónica N° 0010000302000097537789		Fecha de Emisión: 06/07/2021 10:25 a.m.															
Ver. 4.3.8.1																	
Clave Numérica 50621052100310164283900100003010000045889264287035																	
		<b>NOTARIO PÚBLICO</b>															
		<b>WILLIAM RAMÍREZ BUITRAGO</b> Teléfono: +(506) 2212-5500 Celular: +(506) 8498-8300 Correo: williamr596@hotmail.com Cédula: 7-0246-0946 Dirección: San Pedro, Montes de Oca, San José, costado oeste del Campus de la Universidad Latina de Costa Rica.															
Receptor: Carmen María Suarez Valverde	Número de Referencia: 713925216																
Cédula: 1-3163-6871	Condición de Venta: Contado																
Teléfono: 8934-3979	Medio de Pago: Efectivo																
Correo: carmen.m25@hotmail.com	Moneda: CRC																
Dirección: 500 metros oeste de la estación de San Rafael, Heredia.																	
Líneas de Detalle																	
CANTIDAD	CÓDIGO CAbys	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	PRECIO UNITARIO	DESCUENTO	IMPUESTOS												
1	8213000000000	NOVACIÓN DEUDOR. ESCRITURA. 12	264 375	0.00	13 % IVA												
					<table border="1"> <tr> <td>Subtotal Neto:</td> <td>¢</td> <td>264 375</td> </tr> <tr> <td>Total IVA:</td> <td>¢</td> <td>34 368.75</td> </tr> <tr> <td>Total Exonerado:</td> <td>¢</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Total Factura:</td> <td>¢</td> <td>298 761.75</td> </tr> </table>	Subtotal Neto:	¢	264 375	Total IVA:	¢	34 368.75	Total Exonerado:	¢	0.00	Total Factura:	¢	298 761.75
Subtotal Neto:	¢	264 375															
Total IVA:	¢	34 368.75															
Total Exonerado:	¢	0.00															
Total Factura:	¢	298 761.75															
Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación. Generada por GTI. www.facturaelectronica.cr Versión del Documento Electrónico: 4.3.8.1																	

## O.- Copia de instrumento público:

	NO. 013
	 <b>PAPEL DE OFICIO</b> <b>PROTOCOLO</b> No. 1 334 013 D1
	
1	<b>NÚMERO DOCE:</b> Ante mí. <b>WILLIAM DANILO RAMÍREZ BUITRAGO</b> , Notario
2	Público, con oficina abierta en la ciudad de San José, San Pedro de Montes De Oca, costado
3	oeste del Campus de la Universidad Latina de Costa Rica, comparecen los señores: <b>RAÚL</b>
4	<b>BARBOZA VILLALTA</b> , mayor de edad, soltero, ingeniero en sistemas, vecino de la Provincia
5	de San José, Curridabat, del McDonalds de Plaza del Sol, doscientos cincuenta metros sur, Torre
6	de Apartamentos Las Loras, portador de la cédula de identidad número: uno – cero siete cinco
7	tres – cuatro siete dos cuatro: <b>AMADO ROJAS CARTÍN</b> , mayor de edad, casado en primeras
8	nupcias, pensionado, vecino de la Provincia de San José, Pérez Zeledón, de la Barbería L-
9	<b>GANTE</b> , trescientos metros sur, Residencial Monte Alto, casa número B tres, portador de la
10	cédula de identidad número: uno – uno ocho seis cuatro – cinco ocho tres cinco; y <b>CARMEN</b>
11	<b>MARÍA SUÁREZ VALVERDE</b> , mayor de edad, soltera, enfermera, vecina de la Provincia de
12	Heredia, cincuenta metros oeste de la Estación de Servicio de San Rafael, frente al Supermercado
13	Vindii, portadora de la cédula de identidad número: uno – tres uno seis tres – seis ocho siete uno,
14	y <b>MANIFIESTAN: PRIMERO:</b> Que el señor <b>AMADO ROJAS CAMACHO</b> , mayor de edad,
15	soltero, periodista, vecino de la Provincia de San José, San Pedro de Montes De Oca, de la
16	Escuela Franklin Roosevelt, trescientos metros este y cincuenta metros sur, casa número
17	veinticuatro, portador de la cédula de identidad número: uno – dos nueve siete cinco – seis nueve
18	cuatro seis, se constituyó deudor del señor <b>RAÚL BARBOZA VILLALTA</b> , según consta en el
19	Registro Inmobiliario del Registro Nacional, Sección de Hipotecas, al TOMO: quinientos
20	cuarenta y uno, ASIENTO: cuatrocientos quince, CONSECUTIVO: cero siete seis cuatro ocho,
21	SECUENCIA: cero cero cero uno, y SUB-SECUENCIA: cero cero uno, por la suma de treinta
22	y cinco millones de colones e intereses y demás condiciones estipuladas en dicho asiento, con
23	garantía hipotecaria de PRIMER GRADO sobre la finca propiedad del compareciente <b>AMADO</b>
24	<b>ROJAS CARTÍN</b> , inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de San José, matrícula
25	número: cero cero dos dos siete tres tres siete, que es terreno destinado a construcción, ubicado
26	en el distrito número cinco San Pedro, cantón de San Pedro de Zeledón, de la Provincia de San
27	José, con una cabida de seis mil ochocientos cincuenta y cinco metros con cuarenta y cinco
28	decímetros cuadrados y posee los siguientes linderos: NORTE: Ramón Vargas Calderón; SUR:
29	Zaida Vargas Calderón; ESTE: Calle Pública; y OFSTE: Carlos Luis Valverde Vargas, plano
30	catastrado número: G1 – uno dos cinco uno dos cero tres – uno nueve seis cero. <b>SEGUNDO:</b>

1 Manifiesta el acreedor **RAÚL BARBOZA VILLALTA** que acepta como nuevo deudor de la  
2 indicada obligación a la señora **CARMEN MARÍA SUÁREZ VALERDE**, en reemplazo de:  
3 deudor original, a quien deja libre de toda responsabilidad por razón de dicho crédito.  
4 **TERCERO:** La señora **CARMEN MARÍA SUÁREZ VALVERDE** acepta expresamente esta  
5 novación, por el resto del plazo de la hipoteca el cual consta de cinco años obligándose con el  
6 acreedor en los mismos términos mencionados en el asiento hipotecario antes citado, y haciendo  
7 las mismas renunciaciones allí estipuladas, entendiéndose el valor y trascendencia legal de las mismas.  
8 **CUARTO:** El señor **AMADO ROJAS CARTÍN** como propietario de la finca antes descrita y  
9 dada en garantía del referido crédito hipotecario acepta expresamente la presente novación de  
10 deudor, manteniendo la finca de su propiedad como garantía de dicho crédito. El suscrito notario  
11 advirtió a los comparecientes, el valor y trascendencia legal de las estipulaciones y renunciaciones,  
12 quienes entendiéndose aceptan plenamente. Asimismo, el suscrito notario hace constar, que una  
13 copia del documento de identidad de los comparecientes, así como la certificación  
14 correspondiente, han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el  
15 Código Notarial vigente. **ES TODO:** Expido un primer testimonio para el acreedor. Leído lo  
16 escrito a los comparecientes, resultan conformes, manifiestan que lo aprueban, y juntos firmamos  
17 en la ciudad de San José, a las diez horas del día seis de julio del año dos mil veintiuno.

18 

## REFERENCIAS

Código Notarial. Ley No. 7764. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1998).

Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683)

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Dirección Nacional de Notariado.

Reglamento No. 002. (2014)

Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC)

Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. Dirección Nacional de Notariado.

Reglamento No. 6. (2013).

Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877)

Código Civil. Ley No. 63. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1887).

Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437)

Código de Comercio. Ley No. 3284. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1964).

Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=6239](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=6239)

Código Procesal Civil. Ley No. 9342. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (2016).

Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=81360&nValor3=103729&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=81360&nValor3=103729&strTipM=TC)

Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Decreto Ejecutivo No. 41930-JP. (2019).

Recuperado de:

<https://www.abogados.or.cr/uploads/CMS/Articulo/9.7arancel2019.pdf>

Centro de Información Jurídica en Línea. (2008). Tema: Hipoteca Legal e Hipoteca Convencional.

Recuperado:

<https://cijulenlinea.ucr.ac.cr>

Montero Piña, Fernando. (1999). Obligaciones. Premiá Editores. Séptima Reimpresión. San José, Costa Rica.

Centro de Información Jurídica en Línea. (2007). Tema: Existencia y Capacidad de las Personas Físicas.

Recuperado:

<https://cijulenlinea.ucr.ac.cr>

Pérez Vargas, Víctor. (1994). Derecho Privado. Litografía e Imprenta LIL. S.A. Cuarta Edición. San José, Costa Rica.

## Apéndice C: Jurisprudencia.

### Tribunal Segundo Civil Sección I Resolución No 00143 – 2015

**Fecha de la Resolución:** 15 de Mayo del 2015 a las 10:10 a. m.  
**Expediente:** 10-000099-0164-CI  
**Redactado por:** Jorge Enrique Olaso Alvarez  
**Clase de asunto:** Proceso ordinario  
**Analizado por:** CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

#### **Contenido de Interés:**

**Tipo de contenido:** Voto de mayoría

**Rama del Derecho:** Derecho Civil

**Tema:** Novación

#### **Subtemas:**

- Definición y análisis de la novación subjetiva.

**“V.- Los agravios planteados no son compartidos por el Tribunal, debido a las razones que exponremos a continuación.** El accionante, José Ignacio Jenkins Moreno, a través de su demanda, planteada inicialmente contra su ex-esposa Dora Emilia Quesada Montero y contra la sociedad constituida durante su matrimonio de nombre Jequé Inversiones, S.A., pretende demostrar lo siguiente: a) que el crédito constituido por él a favor del Banco Scotiabank (operación número 00879/41000803018), corresponde a un préstamo que, en la realidad, se utilizó para pagar un primer crédito constituido para obtener financiamiento para la adquisición del inmueble inscrito a folio real número 5689-F-000, el cual fue registrado a nombre de la "empresa familiar" Jequé Inversiones, S.A.; b) que debido a esa circunstancia, esa deuda con el Banco Scotiabank no corresponde al accionante Jenkins Moreno, en lo personal y que, por lo tanto no tiene por qué hacerle frente con sus fondos propios, ya que la deuda es de la mercantil citada; c) que los administradores de esa mercantil hacen buen pago al amortizar mensualidades e intereses a esa deuda, con fondos de la empresa, por lo que debe reconocerse una deuda a cargo de la sociedad y en favor del demandante, en razón de las amortizaciones que él ha hecho a esa deuda con fondos propios; d) que esas circunstancias no modifican la deuda existente, ni los términos pactados, lo que incluye la garantía hipotecaria de dicha deuda que fue otorgada y consentida por la sociedad co- demandada. Ese cuadro fáctico constituye el elenco de la demanda. Una vez explicado lo anterior, cabe destacar que, en el transcurso del proceso el Tribunal, a través del Voto de mayoría número 293, de las quince horas veinte minutos del veintiocho de setiembre de dos mil once, anuló un fallo anterior dictado en este asunto y ordenó la integración de la litis consorcio pasiva necesaria, con respecto al Banco Scotiabank (ver folios 225 a 232), dado que, como lo analizaremos a continuación, las pretensiones del actor afectaban a esa entidad, pues la eventual sustitución de deudores conlleva una novación de carácter subjetivo (artículo 814, inciso 2°, del Código Civil). Expliquemos esto. Del planteamiento de esas peticiones, es posible inferir que lo que el accionante solicita es que se elimine su condición de deudor de una operación crediticia y, por el contrario, se declare que la verdadera beneficiaria del préstamo obtenido en dicho banco es la mercantil "Jequé Inversiones, S.A.", ya que, en realidad, aunque él figure como deudor principal del crédito, el dinero fue invertido para amortizar un crédito anterior que adquirió él en lo personal con otra entidad bancaria (BAC International Bank), con el cual se compró el inmueble número 5689-F-000 del Partido de San José, inscrito a nombre de "Jequé Inversiones, S.A.", que era una sociedad familiar, constituida cuando el demandante estaba casado con la co-demandada Dora Quesada Montero. De esta manera, de acceder a las pretensiones del actor, a través de esta demanda se operaría una novación subjetiva, ya que "Jequé Inversiones, S.A.", empresa que consintió el gravamen sobre el inmueble, para que se utilizara como garantía hipotecaria del crédito con Scotiabank, pasaría a ser la deudora del crédito, pero sin recurrir a un elemento esencial para su fundamento, como la existencia de un convenio expreso y previo entre el acreedor y el deudor originario, mediante el cual se admitiría la sustitución de este por la empresa que consiente el gravamen, a la cual el ordenamiento jurídico le otorga la condición de fiador (artículo 1329 del Código Civil). Recordemos que, esta figura legal, constituye un modo alternativo de extinción de las obligaciones. Al respecto, el numeral 814, inciso 2° ibídem dispone: **"La novación se efectúa: ...2) Cuando el acreedor libra de su obligación al deudor, admitiendo un nuevo deudor en reemplazo del primero."** El autor nacional Carlos Adolfo Picado Vargas, en su obra "Código Civil con Jurisprudencia", cita varias definiciones doctrinales de esa figura, en cuanto indica: **"... Novación: Convenio en sentido amplio entre acreedor y deudor en el cual deciden extinguir una obligación preexistente creando una nueva que la sustituye y difiere de ella en alguno de sus elementos esenciales, generalmente en el objeto.// Aunque esta figura se encuadra dentro de las que extinguen obligaciones, hay que reconocer que la obligación**

*extinguida por la novación revive en la nueva. La novación consiste en cambiar alguno o varios de los elementos básicos de la relación obligatoria: sujetos, objeto o condiciones esenciales. Siempre que se produzca la sustitución de una obligación que se extingue, por otra nueva que aparece en su lugar, se habla de novación propia o extintiva. Para ello, es preciso que los interesados así lo manifiesten, o que la obligación primitiva (prior obligatio) y la nueva son incompatibles. Por ello, se la denomina también novación total (Ribó)// Este fenómeno jurídico tiene lugar cuando las partes de una relación jurídica obligatoria modifican, por su propio interés, bien el objeto de la obligación, bien sus condiciones esenciales, o también llevan a cabo la sustitución del deudor por otro, en el caso del Código Civil costarricense, por cuanto otras legislaciones admiten, de la misma manera, la sustitución del acreedor. La nota característica de la novación y que la diferencia de los demás modos extintivos de las obligaciones, es pues, la de ser un acto jurídico de doble función, que a la vez extingue la obligación, hace nacer, en el lugar de ella, otra obligación nueva (Catalayud)..// Las modificaciones o cambios que sobrevengan relativamente a las garantías, plazos y cualesquiera otros aspectos secundarios de la deuda, no implican novación. Para que la haya es indispensable que cambie el objeto, cambien la causa de la obligación, o que un nuevo deudor venga a reemplazar por completo al anterior obligado (Brenes Córdoba)..."* (Lo destacado es nuestro. "Código Civil concordado, explicado, con jurisprudencia, aforismos romanos, esquemas, términos jurídicos, e índice analítico por vocablos, Tomo II", Editorial Investigaciones Jurídicas, 2014, págs. 57 y 58). Específicamente, en el campo de la novación subjetiva, el mismo autor explica *"...Es aquella que opera cuando el cambio radica en los sujetos aceptándose en doctrina tres posibilidades: cambio de acreedor, cambio de deudor, o de ambos. Nuestro Código solo permite, sin embargo, la novación subjetiva pasiva, es decir, del deudor..."* . Otro autor nacional -Fernando Montero Piña-, en su texto "Obligaciones", se funda en Guillermo Borda y Gustavo Palacio Pimentel, con la finalidad de definir esta institución. Para Borda hay novación cuando *"...el acreedor y el deudor dan por extinguida una obligación pendiente y convienen en sustituirla por una nueva obligación. Esta nueva obligación nacida de la novación es la condición de la extinción de la anterior"* (Montero Piña, Fernando. "Obligaciones", Editores Premía, San José, Costa Rica, pág. 225). Por otra parte, Palacio Pimentel la define como *"...una operación jurídica que produce el efecto de extinguir una obligación preexistente, reemplazándola por otra nueva"* (Ob. cit. pág. 225). Este elemento del consentimiento en la novación, es resaltado por Montero Piña, en cuanto establece: *"Es necesario que haya un obligación preexistente que se extingue, pues sin ella, la novación carece de causa. Es necesario que se crea una novación que venga a sustituir a la obligación originaria. Que haya capacidad de las partes que están llevando a cabo la novación. Que se manifieste en los sujetos que intervienen en el negocio la voluntad de llevar a cabo la sustitución de la obligación nueva, lo que se conoce como animus novandi. María de los Ángeles Soto Gamboa afirma: "En la legislación italiana, el artículo 1231 del que se ha hecho comentario, dispone en su segundo párrafo referente al "animus novandi", situación que ha determinado que se interprete la naturaleza negocial de la novación, basándose fundamentalmente en el perfil voluntarístico del negocio, o sea en la intención novativa". De la naturaleza y efectos de la Novación. Revista Judicial n° 14, pág. 41"*. Dicho consentimiento de la parte acreedora está expresamente dispuesto en el artículo 815 del Código Civil que dispone: *"La novación no se presume; es preciso que la voluntad de hacerla resulte claramente de los términos del nuevo contrato, o de los hechos acaecidos entre las partes"*. Aplicando esa disposición a este asunto, debemos concluir que el consentimiento del acreedor Banco Scotiabank es un requisito necesario para la sustitución de deudor pretendida por el actor, ya que precisamente una novación de tipo subjetivo es lo que surgiría si la sociedad mercantil accionada asume el rol de deudora, como se solicita en la demanda. De los autos se infiere que, al apersonarse al expediente, como litis consorte pasivo necesario, dicho Banco se opuso expresamente a la sustitución de deudor pretendida por el actor en esta demanda, argumentando que fueron las condiciones personales del demandante las que se tuvieron en consideración para otorgar el crédito concedido. Al contestar el hecho décimo noveno de la demanda, el Banco indicó: *"En el caso de marras, no se discute si la manifestación de voluntad del señor Jenkins Moreno se encuentra viciada por dolo o error, la escritura es válida, es eficaz, y Scotiabank de Costa Rica S.A. como acreedora cumplió con sus obligaciones contractuales al hacer entrega y desembolso del dinero al deudor (señor Jenkins Moreno en su condición personal); si éste, con esos fondos instruyó a nuestra representada a realizar el pago al Bac International Bank por la deuda de la sociedad, sin asegurarse de subrogarse los derechos de ésta como acreedora, considera esta representación que jurídicamente lo que realizó el actor es un simple pago a nombre de tercero, con plenos efectos liberatorios con respecto a dicha entidad bancaria, sin que por esto, tenga fundamento o derecho alguno para que esta vía se pretenda de forma contraria a derecho intentar realizar una ILUSORIA NOVACIÓN DEL DEUDOR, EN UNA SOCIEDAD QUE HA RECONOCIDO NO ES ACTIVA, Y LA CUAL SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A. NO CONSIDERA SUJETO DE CRÉDITO"* (Lo destacado en mayúscula y subrayado no es parte del original). Así las cosas, independientemente de las incorrecciones en la valoración de las probanzas que acusa el recurrente contra el fallo impugnado, lo trascendental acá es que la verdadera razón para denegar las pretensiones de la demanda, relativas a sustituir al actor como deudor principal de la obligación crediticia constituida con Scotiabank y colocar en esa condición a Jeque Inversiones S.A., consisten en que esa situación generaría una novación subjetiva, cuyo requisito esencial no se da, dado que el mismo acreedor rechaza esa posibilidad, por lo que de acceder a esa parte de las peticiones de la acción, se infringirían los numerales 814, inciso 2° y 815 del Código Civil."

**Texto de la Resolución**

Expediente N° 10-000099-0164-CI

ACT: ( ) JOSÉ IGNACIO JENKINS MORENO.  
ggene@eyalaw.com

DEM: ( ) DORA EMILIA QUESADA MONTERO y JEQUE INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA.  
caeduques@amnet.cr  
Fax N° 2221-89-11.

DEM: ( ) SCOTIABANK DE COSTA RICA, SOCIEDAD ANÓNIMA.  
Fax N° 2289-07-53.

**N° 143**

**TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN PRIMERA.-** San José, a las diez horas diez minutos del quince de mayo de dos mil quince.-

Proceso **ORDINARIO** establecido en el **JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ**, bajo el expediente **10-000099-0164-CI**, por **JOSÉ IGNACIO JENKINS MORENO**, mayor, divorciado, ingeniero, cédula 1- 516-306, vecino de San José; contra **DORA EMILIA QUESADA MONTERO**, mayor, divorciada, pensionada, cédula 1-592-609, vecina de San José y **JEQUE INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma José Ignacio Jenkins Moreno y Dora Emilia Quesada Montero, de calidades supra indicadas y **SCOTIABANK DE COSTA RICA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma Manfred Antonio Sáenz Montero, mayor, casado, cédula 1-729-973, vecino de San José. Intervienen los licenciados Geraldine Gené Barrios, Carlos Eduardo Quesada Madrigal, Rolando Laclé Zúñiga y José Pablo Valverde Marín, en calidad de apoderados especiales judiciales del actor la primera, de la co-demandada Quesada Montero el segundo, y de la sociedad anónima co-demandada Scotiabank, los restantes.-

**RESULTANDO:**

1.- El licenciado José Francisco Rivera Meza, Juez Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José, en sentencia dictada a las ocho horas del tres de marzo de dos mil catorce, resolvió: "POR TANTO De conformidad con lo expuesto y normas legales citadas, se resuelve rechazar las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva, prescripción, y la genérica de sine actione agit, se acoge la excepción de falta de derecho, falta de causa (como comprensiva de la falta de derecho), y la falta de interés actual. Consecuentemente, se declara SIN LUGAR en un todo la demanda presentada por JOSE IGNACIO JENKINS MORENO contra DORA QUESADA MONTERO, JEQUE INVERSIONES S.A., y SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A. En consecuencia se determina que una vez firme la presente resolución se archive el expediente. Son ambas costas de este caso a cargo de la parte actora vencida.-" **(Sic).**-

2.- De dicho fallo conoce este Tribunal y Sección en virtud de apelación interpuesta por el actor.-

3.- En los procedimientos se ha observado las prescripciones correspondientes.-

**REDACTA** el Juez **OLASO ÁLVAREZ**; y,

**CONSIDERANDO:**

I.- Se avalan los elencos de hechos probados, por ser fiel reflejo de los autos. Se eliminan los dos hechos no acreditados, ya que resultan ser incongruentes con lo que se tuvo por demostrado en los hechos 3), 4), 5) y 6).

II.- El actor formula recurso de apelación contra la sentencia dictada a las ocho horas del tres de marzo de dos mil catorce, por el Juzgado Civil del Segundo Circuito Judicial de esta ciudad. En ese pronunciamiento, se denegaron las defensas de falta de legitimación activa y pasiva, prescripción y la genérica de sine actione agit. Se acogieron las de falta de derecho, falta de causa y la de falta de interés actual. Se declaró sin lugar la demanda y se condenó al accionante al pago de las costas.

III.- El recurrente se muestra inconforme con el rechazo de su demanda. En su memorial de folios 499 a 509, cuestiona los dos hechos que el juzgador no tuvo por acreditados. Primeramente, en cuanto se señaló que no se probó que el dinero recibido con la primera operación realizada con el Bac International Bank, tuviera como finalidad cancelar la compra de una casa de habitación propiedad de la sociedad "Jeque Inversiones, S.A."

Segundo, porque tampoco se demostró que el dinero prestado por Scotiabank S.A. al accionante (cincuenta mil dólares), se hubiera destinado para realizar transacciones de la mercantil citada. Efectúa una recapitulación de los hechos cuarto, quinto, sexto y séptimo de su demanda, en los que, en síntesis señala que: en octubre de 1995, tanto él como la co-accionada Quesada Montero, procedieron a adquirir una casa de habitación que sería la residencia de la familia Jenkins Quesada, integrada por él, la accionada -quien era su esposa-, y sus dos hijos. Para ello, en principio, consiguieron un crédito bancario con el Banco Bac International Bank, garantizado con hipoteca sobre la finca. Se dice que ese crédito, inicialmente, era por sesenta mil dólares (a diez años plazo) con un interés del 13.75% y un pago mensual de setecientos ochenta y ocho dólares con noventa y nueve centavos de dólar. Por último, se afirma, que en virtud de que las condiciones del crédito no fueran tan onerosas, el accionante, buscó una alternativa para un nuevo préstamo. Según el recurrente, todos estos hechos fueron probados con los testimonios de Ana Cristina Jenkins Moreno y Evelyn Vega Pacheco y la documental de folios 3 y 4. Se reconoce que, la finca en la actualidad pertenece a la sociedad co-demandada pero que, "nominalmente" estuvo inscrita a nombre del hermano del demandante (Luis Eduardo), ello en virtud de que existía la posibilidad de obtener mejoras crediticias, dado que dicho hermano reside en los Estados Unidos de Norteamérica. Se resalta que ello se infiere de la testimonial de Ana Cristina, hermana del actor pero que, posteriormente, al no obtener esas ventajas crediticias se hizo el traspaso de la finca inscrita a nombre de Luis Eduardo a favor del matrimonio "Jenkins-Quesada", para lo cual se utilizó a la mercantil accionada. Indica que ese negocio se realizó a través de la escritura número veintitrés, otorgada ante el cartulario Mario Pacheco Flores, en la que comparecieron el padre del actor (como apoderado de su hermano Luis Eduardo), el demandante, y su ahora ex-esposa (como representante de la sociedad anónima demandada). Destaca que en ese documento notarial confluyen tres actos: 1) el traspaso del inmueble de Luis Eduardo a la mercantil citada, por el valor fiscal registrado; 2) la constitución de un préstamo a nombre del accionante por la suma de sesenta mil dólares; y 3) el consentimiento de la apoderada de la sociedad para que la casa respondiera por dicho préstamo. Se aduce que esa conjunción de actuaciones se debe presumir de forma inequívoca que el préstamo adquirido en ese acto a su nombre, lo era para comprar el inmueble. Ello porque la entidad bancaria no hubiera permitido la constitución de una garantía que previamente no hubiese sido valorada a efecto de avalar el crédito. También afirma que no hay otra forma de entender cómo un banco va a otorgar un préstamo por la suma de sesenta mil dólares, recibiendo como garantía un inmueble que ese mismo acto se compra por la suma de dos millones quinientos mil colones. Asimismo en la escritura se indica que, el préstamo otorgado al actor, lo es para la compra de una casa de habitación, que es precisamente lo que sucede en ese acto jurídico, ya que si hubiera sido una casa adquirida por "Jequé Inversiones, S.A." la "costumbre bancaria" hubiera implicado tres variables: a) la identificación del inmueble a adquirir; b) el giro directo del empréstito al vendedor y c) el otorgamiento de una hipoteca como garantía sobre el inmueble comprado. Bajo esta perspectiva, se dice que "la lógica" seguida por el juez haría ver que el banco no tomó las previsiones naturales para garantizar el destino del empréstito ni para aceptar una garantía adecuada en defensa de su inversión. Unido a estas premisas, se resalta que la sociedad demandada fue constituida el 25 de agosto de 1994, con un capital social de diez mil colones, que nunca tuvo una actividad comercial, por lo que mal podría tenerse como sujeto de crédito por sesenta mil dólares, lo que, según el demandante, explica el por qué el préstamo se generó a su nombre personal. También recurriendo al pacto constitutivo de la mercantil, específicamente, a la cláusula tercera, se asevera que la empresa podría rendir fianzas a socios siempre y cuando reciba una retribución económica, lo cual no ocurrió en este caso, porque -se reitera-, no era un negocio personal sino de la empresa misma. Por ende, alega el actor, que resulta claro que ese primer crédito lo fue para la adquisición del inmueble a favor de "Jequé Inversiones, S.A." y, por necesaria deducción, el subsiguiente empréstito con Scotiabank -también a nombre del demandante-, fue brindado para cancelar esta primera deuda para lograr mejores condiciones de crédito, es por esto que fundamenta su reproche en que dicha mercantil le adeuda la suma de dinero que tuvo que pedir prestada para cancelar esa deuda inicial.

**IV.-** Luego de este alegato, el recurrente procede a esgrimir argumentos en contra de la defensa de la demandada al contestar esta acción, en torno a la compra del inmueble, los cuales califica de ilógicos y contrarios a las "máximas de la experiencia", pues las pruebas reseñadas demuestran que la transacción con el Bac International Bank fue un negocio integral de compra de inmueble con financiamiento. Sostiene que, evidentemente, el préstamo no podía salir a nombre de "Jequé Inversiones, S.A.", dado que una empresa sin operaciones ni movimientos contables, no goza del capital suficiente para comprar por dos millones de colones una finca, pues -según él- quien contaba con ese récord crediticio y con ingresos ciertos era él, en lo personal, y es por eso que calificaba para pretender el préstamo, que debía ser garantizado con el bien adquirido. Se enmarca la circunstancia de que, en la propia escritura de compra -venta, se estipuló que el crédito lo era para la compra de una casa de habitación, lo cual hacía incompatible la línea de crédito pretendida a favor de la mercantil accionada, pues ello está destinado solo para personas físicas y no para jurídicas. Se cuestionan los razonamientos que realiza el a-quo para desvirtuar la testimonial de su hermana Ana Cristina, calificándola como complaciente, pues afirma que esa sola mención no es una razón para no creerle a ella, porque se encuentra bajo la fe de juramento y su testimonio es coincidente con la documental analizada supra, lo que refleja una evidente falta de fundamentación.

**V.- Los agravios planteados no son compartidos por el Tribunal, debido a las razones que exponremos a continuación.** El accionante, José Ignacio Jenkins Moreno, a través de su demanda, planteada inicialmente contra su ex-esposa Dora Emilia Quesada Montero y contra la sociedad constituida durante su matrimonio de nombre Jeque Inversiones, S.A., pretende demostrar lo siguiente: a) que el crédito constituido por él

a favor del Banco Scotiabank (operación número 00879/41000803018), corresponde a un préstamo que, en la realidad, se utilizó para pagar un primer crédito constituido para obtener financiamiento para la adquisición del inmueble inscrito a folio real número 5689-F-000, el cual fue registrado a nombre de la "empresa familiar" Jequé Inversiones, S.A.; b) que debido a esa circunstancia, esa deuda con el Banco Scotiabank no corresponde al accionante Jenkins Moreno, en lo personal y que, por lo tanto no tiene por qué hacerle frente con sus fondos propios, ya que la deuda es de la mercantil citada; c) que los administradores de esa mercantil hacen buen pago al amortizar mensualidades e intereses a esa deuda, con fondos de la empresa, por lo que debe reconocerse una deuda a cargo de la sociedad y en favor del demandante, en razón de las amortizaciones que él ha hecho a esa deuda con fondos propios; d) que esas circunstancias no modifican la deuda existente, ni los términos pactados, lo que incluye la garantía hipotecaria de dicha deuda que fue otorgada y consentida por la sociedad co-demandada. Ese cuadro fáctico constituye el elenco de la demanda. Una vez explicado lo anterior, cabe destacar que, en el transcurso del proceso el Tribunal, a través del Voto de mayoría número 293, de las quince horas veinte minutos del veintiocho de setiembre de dos mil once, anuló un fallo anterior dictado en este asunto y ordenó la integración de la litis consorcio pasiva necesaria, con respecto al Banco Scotiabank (ver folios 225 a 232), dado que, como lo analizaremos a continuación, las pretensiones del actor afectaban a esa entidad, pues la eventual sustitución de deudores conlleva una novación de carácter subjetivo (artículo 814, inciso 2°, del Código Civil). Expliquemos esto. Del planteamiento de esas peticiones, es posible inferir que lo que el accionante solicita es que se elimine su condición de deudor de una operación crediticia y, por el contrario, se declare que la verdadera beneficiaria del préstamo obtenido en dicho banco es la mercantil "Jequé Inversiones, S.A.", ya que, en realidad, aunque él figure como deudor principal del crédito, el dinero fue invertido para amortizar un crédito anterior que adquirió él en lo personal con otra entidad bancaria (BAC Internacional Bank), con el cual se compró el inmueble número 5689-F-000 del Partido de San José, inscrito a nombre de "Jequé Inversiones, S.A.", que era una sociedad familiar, constituida cuando el demandante estaba casado con la co-demandada Dora Quesada Montero. De esta manera, de acceder a las pretensiones del actor, a través de esta demanda se operaría una novación subjetiva, ya que "Jequé Inversiones, S.A.", empresa que consintió el gravamen sobre el inmueble, para que se utilizara como garantía hipotecaria del crédito con Scotiabank, pasaría a ser la deudora del crédito, pero sin recurrir a un elemento esencial para su fundamento, como la existencia de un convenio expreso y previo entre el acreedor y el deudor originario, mediante el cual se admitiría la sustitución de este por la empresa que consiente el gravamen, a la cual el ordenamiento jurídico le otorga la condición de fiador (artículo 1329 del Código Civil). Recordemos que, esta figura legal, constituye un modo alterno de extinción de las obligaciones. Al respecto, el numeral 814, inciso 2° ibídem dispone: **"La novación se efectúa: ...2) Cuando el acreedor libra de su obligación al deudor, admitiendo un nuevo deudor en reemplazo del primero."** El autor nacional Carlos Adolfo Picado Vargas, en su obra "Código Civil con Jurisprudencia", cita varias definiciones doctrinales de esa figura, en cuanto indica: **"... Novación: Convenio en sentido amplio entre acreedor y deudor en el cual deciden extinguir una obligación preexistente creando una nueva que la sustituye y difiere de ella en alguno de sus elementos esenciales, generalmente en el objeto.// Aunque esta figura se encuadra dentro de las que extinguen obligaciones, hay que reconocer que la obligación extinguida por la novación revive en la nueva. La novación consiste en cambiar alguno o varios de los elementos básicos de la relación obligatoria: sujetos, objeto o condiciones esenciales. Siempre que se produzca la sustitución de una obligación que se extingue, por otra nueva que aparece en su lugar, se habla de novación propia o extintiva. Para ello, es preciso que los interesados así lo manifiesten, o que la obligación primitiva (prior obligatio) y la nueva son incompatibles. Por ello, se la denomina también novación total (Ribó)// Este fenómeno jurídico tiene lugar cuando las partes de una relación jurídica obligatoria modifican, por su propio interés, bien el objeto de la obligación, bien sus condiciones esenciales, o también llevan a cabo la sustitución del deudor por otro, en el caso del Código Civil costarricense, por cuanto otras legislaciones admiten, de la misma manera, la sustitución del acreedor. La nota característica de la novación y que la diferencia de los demás modos extintivos de las obligaciones, es pues, la de ser un acto jurídico de doble función, que a la vez extingue la obligación, hace nacer, en el lugar de ella, otra obligación nueva (Catalayud)...// Las modificaciones o cambios que sobrevengan relativamente a las garantías, plazos y cualesquiera otros aspectos secundarios de la deuda, no implican novación. Para que la haya es indispensable que cambie el objeto, cambien la causa de la obligación, o que un nuevo deudor venga a reemplazar por completo al anterior obligado (Brenes Córdoba)..."** (Lo destacado es nuestro. "Código Civil concordado, explicado, con jurisprudencia, aforismos romanos, esquemas, términos jurídicos, e índice analítico por vocablos, Tomo II", Editorial Investigaciones Jurídicas, 2014, págs. 57 y 58). Específicamente, en el campo de la novación subjetiva, el mismo autor explica **"...Es aquella que opera cuando el cambio radica en los sujetos aceptándose en doctrina tres posibilidades: cambio de acreedor, cambio de deudor, o de ambos. Nuestro Código solo permite, sin embargo, la novación subjetiva pasiva, es decir, del deudor..."** Otro autor nacional -Fernando Montero Piña-, en su texto "Obligaciones", se funda en Guillermo Borda y Gustavo Palacio Pimentel, con la finalidad de definir esta institución. Para Borda hay novación cuando **"...el acreedor y el deudor dan por extinguida una obligación pendiente y convienen en sustituirla por una nueva obligación. Esta nueva obligación nacida de la novación es la condición de la extinción de la anterior"**(Montero Piña, Fernando. "Obligaciones", Editores Premia, San José, Costa Rica, pág. 225). Por otra parte, Palacio Pimentel la define como **"...una operación jurídica que produce el efecto de extinguir una obligación preexistente, reemplazándola**

*por otra nueva*" (Ob. cit. pág. 225). Este elemento del consentimiento en la novación, es resaltado por Montero Piña, en cuanto establece: ***"Es necesario que haya un obligación preexistente que se extingue, pues sin ella, la novación carece de causa. Es necesario que se crea una novación que venga a sustituir a la obligación originaria. Que haya capacidad de las partes que están llevando a cabo la novación. Que se manifieste en los sujetos que intervienen en el negocio la voluntad de llevar a cabo la sustitución de la obligación nueva, lo que se conoce como animus novandi. María de los Angeles Soto Gamboa afirma: "En la legislación italiana, el artículo 1231 del que se ha hecho comentario, dispone en su segundo párrafo referente al "animus novandi", situación que ha determinado que se interprete la naturaleza negocial de la novación, basándose fundamentalmente en el perfil voluntarístico del negocio, o sea en la intención novativa". De la naturaleza y efectos de la Novación. Revista Judicial n° 14, pág. 41"***. Dicho consentimiento de la parte acreedora está expresamente dispuesto en el artículo 815 del Código Civil que dispone: ***"La novación no se presume; es preciso que la voluntad de hacerla resulte claramente de los términos del nuevo contrato, o de los hechos acaecidos entre las partes"***. Aplicando esa disposición a este asunto, debemos concluir que el consentimiento del acreedor Banco Scotiabank es un requisito necesario para la sustitución de deudor pretendida por el actor, ya que precisamente una novación de tipo subjetivo es lo que surgiría si la sociedad mercantil accionada asume el rol de deudora, como se solicita en la demanda. De los autos se infiere que, al apersonarse al expediente, como litis consorte pasivo necesario, dicho Banco se opuso expresamente a la sustitución de deudor pretendida por el actor en esta demanda, argumentando que fueron las condiciones personales del demandante las que se tuvieron en consideración para otorgar el crédito concedido. Al contestar el hecho décimo noveno de la demanda, el Banco indicó: ***"En el caso de marras, no se discute si la manifestación de voluntad del señor Jenkins Moreno se encuentra viciada por dolo o error, la escritura es válida, es eficaz, y Scotiabank de Costa Rica S.A. como acreedora cumplió con sus obligaciones contractuales al hacer entrega y desembolso del dinero al deudor (señor Jenkins Moreno en su condición personal); si éste, con esos fondos instruyó a nuestra representada a realizar el pago al Bac Internacional Bank por la deuda de la sociedad, sin asegurarse de subrogarse los derechos de ésta como acreedora, considera esta representación que jurídicamente lo que realizó el actor es un simple pago a nombre de tercero, con plenos efectos liberatorios con respecto a dicha entidad bancaria, sin que por esto, tenga fundamento o derecho alguno para que esta vía se pretenda de forma contraria a derecho intentar realizar una ILUSORIA NOVACIÓN DEL DEUDOR. EN UNA SOCIEDAD QUE HA RECONOCIDO NO ES ACTIVA, Y LA CUAL SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A. NO CONSIDERA SUJETO DE CRÉDITO"*** (Lo destacado en mayúscula y subrayado no es parte del original). Así las cosas, independientemente de las incorrecciones en la valoración de las probanzas que acusa el recurrente contra el fallo impugnado, lo trascendental acá es que la verdadera razón para denegar las pretensiones de la demanda, relativas a sustituir al actor como deudor principal de la obligación crediticia constituida con Scotiabank y colocar en esa condición a Jeque Inversiones S.A., consisten en que esa situación generaría una novación subjetiva, cuyo requisito esencial no se da, dado que el mismo acreedor rechaza esa posibilidad, por lo que de acceder a esa parte de las peticiones de la acción, se infringirían los numerales 814, inciso 2° y 815 del Código Civil.

**VI.-** Bajo otra línea argumentativa, habría que analizar el resto de las pretensiones de la demanda del actor y sus alegatos en torno a la incorrecta valoración de la prueba que hace el a-quo. Como ya explicamos supra, no es factible acceder a la sustitución de deudor peticionada por el actor. Sin embargo, también se solicita, en forma subsidiaria, que se declare que los pagos realizados por don José Ignacio en amortización a la operación crediticia constituida con Scotiabank, constituyen un crédito a su favor y que debe ser asumido por la mercantil accionada. Esta petición, en criterio de esta Cámara, también debe de ser denegada pero basado en un razonamiento distinto al que efectúa el juzgador de instancia. Dicho órgano jurisdiccional hizo mención a la prueba documental ofrecida y a la testimonial de las señoras Ana Cristina Jenkins Moreno y Evelyn Melania Vega Pacheco, resaltamos el hecho de que el juzgador se limitó a hacer mención de la testimonial, ya que en realidad no la valoró. Con respecto a la primera deponente, sin mayor abundamiento, se limita a indicar que su declaración fue complaciente, dado el vínculo de parentesco con el actor y; en cuanto a la segunda, se estableció que su conocimiento de los hechos se basaba en referencias hechas por el propio demandante. Aunque en principio, esta falta de valoración de las declaraciones podría generar una nulidad del fallo, en este caso eso no sucede, porque aún y valorando esos testimonios ello no altera la decisión final de este asunto. Expliquemos el por qué. En principio, es importante aclarar que la apreciación de dichos testimonios se realizará, a pesar de los limitantes por razón de la cuantía para la admisión de este tipo de prueba establecidos por el primer párrafo del numeral 351 y el artículo 353 del Código Procesal Civil. La primera de estas disposiciones restringe la posibilidad de ofrecer esa prueba para acreditar negocios o actos jurídicos cuyo objeto tenga un valor mayor al diez por ciento de la suma mínima que se haya fijado para la procedencia del recurso de casación. Actualmente, dicho recurso tiene un límite de admisibilidad de tres millones de colones, por lo que, solo sería factible admitir testigos para demostrar actos o negocios jurídicos, solo hasta la suma de trescientos mil colones. El artículo 353 resulta ser más tajante que el anterior, con respecto al caso que nos ocupa, pues indica: ***"Cuando un acto jurídico se haga constar en un documento público o privado, no se recibirá prueba alguna de testigos contra o fuera de lo contenido en el documento, ni sobre lo que se pueda alegar que se dijo antes, al tiempo o después de su redacción, aun cuando se trate de una suma menor de diez mil colones (10.000)."*** Ambas disposiciones no resultan aplicables al sub-judice, dado que nos encontramos ante el supuesto de excepción que prevé el inciso f) del artículo 431 del Código de Comercio, en cuanto establece el régimen

probatorio de las obligaciones mercantiles. Tal norma es utilizada porque lo que el actor pretende es acreditar la realidad de una negociación pactada con una entidad mercantil. Dicho inciso permite en esa hipótesis la admisión de la testimonial, más allá del límite indicado por el artículo 351, cuando exista prueba complementaria. Ese complemento está constituido por las escrituras públicas en las que se acordaron las diversas negociaciones entre las partes y los bancos BAC International Bank y Scotiabank. En cuanto a la testimonial de Evelyn Melania Vega Pacheco (folios 172 y 173), compartimos la hipótesis del juzgador de instancia, ya que la deponente no tiene un conocimiento directo de los hechos, pues desde el principio de su testimonio establece que él deriva de lo que el accionante le comentó. Con respecto a la hermana del demandante, de nombre Ana Cristina Jenkins Moreno, sucede una situación distinta, pues su declaración es coincidente con los hechos de la acción, con respecto a la adquisición de la finca por parte de don José Ignacio y Doña Dora, a través del crédito solicitado al Bac International Bank y la intención de ambos cónyuges de que el inmueble sea inscrito a nombre de la sociedad "Jequé Inversiones, S.A.". Asimismo, la testigo dice que este crédito se volvió excesivamente oneroso y fue por esto que, nuevamente, ambas partes, decidieron solicitar el crédito con Scotiabank, figurando José Ignacio como deudor principal y consintiendo en la hipoteca "Jequé Inversiones, S.A.", para finalizar su testimonial refiriéndose a la disolución del vínculo matrimonial (folios 170 y 171). Debemos destacar que, del planteamiento inicial de la demanda y en su narrativa fáctica no se vislumbra claramente el por qué el accionante solicita que la sociedad que fue constituida por él mismo y por su ex-esposa ("Jequé Inversiones, S.A."), ahora debe constituirse en deudora de él por las sumas, supuestamente, canceladas en virtud del empréstito realizado a Scotiabank para poder cancelar la obligación primaria con el BAC International Bank, la que se constituyó a su vez, según el señor Jenkins Moreno, para poder adquirir la casa de habitación donde él, su esposa y sus hijos habitaban, antes del divorcio. Esto porque tanto la documental como la testimonial de Ana Cristina Jenkins Moreno, permiten inferir que el actor, al otorgar su condición de deudor personal de ambas operaciones, tenía un conocimiento pleno de la naturaleza jurídica de las obligaciones que estaba consintiendo, incluso él ha reconocido en varios estadios del proceso que eran sus condiciones crediticias particulares, las que permitían ubicarlo como "deudor" de los préstamos en detrimento de la mercantil accionada, dado que la sociedad no contaba con capacidad para ser sujeto de crédito. Esta visión nos lleva a plantearnos la hipótesis de que el consentimiento del señor Jenkins Moreno fue dado en un ejercicio pleno de la autonomía de la voluntad (artículos 627, 1007 y 1008 del Código Civil). El accionante, como parte de las situaciones fácticas de la demanda, pareciera sugerir un problema de patología negocial, al introducir la circunstancia de que, al decidir crear la sociedad familiar, el desconocía la terminología legal, aunado a que comparecieron ante el hermano de la co-demandada -de nombre Carlos Quesada Madrigal-, quien fungió como cartulario y que los miembros de la Junta Directiva eran todos familiares de la accionada (ver hecho tercero de la demanda). No obstante, esta temática es dejada de lado a lo largo de los otros hechos de la demanda, sin dar una explicación fundada del por qué se tendría que condenar a "Jequé Inversiones, S.A.", cuando en realidad, todo obedece a un negocio jurídico en el que el demandante dio su consentimiento previo para servir como deudor personal en un crédito que, en principio iba a ser utilizado para solventar una deuda que se acordó para que la sociedad anónima familiar pudiera adquirir un inmueble a su nombre. Si tal consentimiento existió no puede ahora argumentarse por qué la sociedad anónima familiar constituida para adquirir el inmueble e inscribirlo a su nombre, deba ahora convertirse en deudora del actor, máxime porque los activos y pasivos de esa mercantil deberán, eventualmente, ser objeto de liquidación en el proceso de divorcio que las partes formularon para disolver su vínculo conyugal, y será ahí donde a las partes les corresponda percibir la distribución de activos y pasivos que conforman esa mercantil. Es por esto que la demanda formulada no puede ser acogida, independientemente del análisis de la prueba testimonial que impugna el recurrente.

**VI.-** Como otro motivo de recurso, el actor, ataca la falta de aplicación de la sana crítica racional por parte del juez, al no tener por demostrado que el primer préstamo concedido por BAC International Bank, lo fue para comprar la casa de habitación inscrita a nombre de la co-accionada "Jequé Inversiones, S.A.", lo que necesariamente lo debió llevar a concluir que el segundo préstamo solicitado a Scotiabank se utilizó para el pago de esa primera deuda, lo cual implicaba una transacción directamente dirigida a favorecer a la sociedad citada. Al respecto se citan extractos de un fallo anterior dictado en este mismo expediente y que fue anulado, por la falta de integración de la litis consorcio pasiva necesaria con respecto a Scotiabank, resaltando los argumentos del órgano jurisdiccional en esa oportunidad que llevaron en su momento, a acoger la demanda. **El agravio no resulta de recibo.** El análisis probatorio efectuado en el fallo anulado anteriormente no puede ser utilizado como un alegato para acoger en esta ocasión la demanda, ya que como explicamos, lo resuelto fue anulado y, es por ello que no puede llegar a valorarse. Aunado a esto, como explicamos líneas atrás, para el Tribunal es un hecho acreditado que el préstamo concedido por el BAC International Bank al accionante en lo personal, lo fue para que éste lograra adquirir un inmueble que fue inscrito a nombre de la sociedad familiar Jequé Inversiones S.A.. Sin embargo, dicho negocio inicial no se encuentra viciado de nulidad, puesto que fue acordado por el demandado, en pleno ejercicio de la autonomía de su voluntad, sin que se acreditara que la misma estuviera viciada, y la circunstancia de que luego él y su esposa acordaran divorciarse no puede ser una condición que conlleve la nulidad de ese negocio.

**VII.- LA PRUEBA OFRECIDA EN ESTA INSTANCIA.** El recurrente ofreció, como prueba en segunda instancia, la certificación de un contador público autorizado y otros documentos (folios 511 a 524). Dicha prueba fue admitida por el Tribunal, por auto de las diez horas treinta minutos del veintiocho de agosto de dos mil catorce (folio 545). Se alega que esa certificación demuestra que, en diciembre de 1995, se registró en libros de la sociedad co-

demandada, como un activo la finca número 5689-F-000 y que, conforme a libros contables, su valor asciende a once millones trescientos cuarenta y un mil ochocientos colones. Aduce que esa información es útil ya que, partiendo del tipo de cambio del dólar en aquél entonces, sumados las especies fiscales, los impuestos de traspaso y los honorarios de abogados, ascienden a un monto de sesenta mil dólares, lo que es una evidencia que el préstamo adquirido con el BAC International Bank, lo era para adquirir el inmueble, pagar gastos de traspaso y constitución de garantía, por lo que, evidentemente no se trataba de una transacción de dos millones quinientos mil colones (que corresponde al valor fiscal que constaba en Tributación Directa del citado inmueble). Asimismo, afirma que, dicha certificación contable demuestra que la sociedad accionada no ha tenido actividad económica alguna y que su capital social era de diez mil colones, lo que demuestra que no era una empresa que pudiera ser sujeto de crédito, y es por esto que la deuda de la casa de habitación debió de ser asumida por el actor, en su carácter personal (se resalta el punto b) de la certificación ofrecida). También se dice que la certificación de los libros contables prueba que, a la fecha del consentimiento de la garantía a favor del BAC International Bank no ingresó a ese banco, monto alguno pagado por el demandante o por nadie como retribución por otorgamiento de fianza, lo cual, se dice, es un requisito estatutario obligatorio para cuando las fianzas son para un socio o un tercero, con lo que se acredita que la transacción era de un interés directo y exclusivo de Jeque Inversiones S.A.. Se afirma que, en la búsqueda de documentos relacionados con la transacción con los que no se contaba a la presentación de la demanda, también se pudo descubrir que el BAC International Bank, era una empresa domiciliada en ese entonces en George Town Gran Cayman, y era representada en Costa Rica por la empresa BLA Asesoría Financiera, cuyas oficinas se ubicaban en Oficentro La Sabana, Torre 6, siendo el encargado de la cuenta del actor el señor Julio Blandón Díaz. Por esa razón, también se ofrecieron certificaciones de dos faxes remitidos por ese señor. El primero, de fecha 13 de noviembre, en el que se comunica que el Banco ha accedido a que la hipoteca quede acreditada a su favor, sea inscrita a nombre de la mercantil demandada y no a nombre del demandante. El segundo fax, de fecha 10 de octubre de 1995, indica que el préstamo ha sido aprobado bajo una serie de condiciones (como el hecho de que el propósito del préstamo era financiamiento para la compra de una casa de habitación, que el monto del préstamo era de cincuenta y cinco mil dólares más los gastos de honorarios legales, avalúos y puntos de cierre y la ubicación de la finca otorgada como garantía, que corresponde precisamente al inmueble inscrito a nombre de la mercantil accionada). A criterio del Tribunal, toda esta prueba documental ofrecida en este estadio procesal, no viene a modificar lo resuelto en cuanto a la denegatoria de la demanda. En primer término, porque, aún y cuando el actor logró demostrar que el crédito originario constituido por él, a nivel personal hubiera sido para poder favorecer la adquisición de la finca en cuestión y poder inscribir a nombre de la sociedad constituida con su ex-esposa, no por ello cabría la posibilidad de sustituir su condición como deudor personal en la segunda operación crediticia otorgada por Scotiabank para cancelar la primera, ya que como explicamos antes la posibilidad de la novación subjetiva que pretende el demandante, se encuentra limitada al consentimiento del acreedor, lo cual no ocurre en este caso. En segundo término, en relación con el resto de las pretensiones, la existencia de una primera negociación con BAC international Bank no daría derecho a reconocer un crédito al actor con respecto a Jeque Inversiones, S.A., dado que la existencia de ese crédito surgió a raíz del ejercicio pleno de la autonomía de la voluntad de parte del demandante y no se demostró ningún vicio en la voluntad que hubiera incidido en la validez de ese negocio.

**VII.- SOBRE LAS COSTAS.** El accionante sostiene que existió un motivo plausible para litigar, ya que actuó de buena fe, por lo que pide que este asunto sea resuelto sin especial condena en costas, máxime porque la demanda es denegada por incapacidad de acreditar ciertos hechos de la demanda. En el caso concreto de Scotiabank, pide que se valore que fue obligado a integrarlo al proceso, a pesar de que, entre sus pretensiones se aseveró que los términos de pago y la garantía iban a quedar incólumes. No compartimos los reproches. La condena en costas en materia civil obedece a un imperativo legal, como lo es el resultar vencido en sus pretensiones, hipótesis en la que se encuentra el actor. Por otro lado, la participación de la entidad bancaria era necesaria, pues el actor pretendía soslayadamente efectuar una novación subjetiva, sin tener como parte al acreedor, es por esto que la condena en costas se debe mantener.

**POR TANTO:**

Por las razones expuestas, se confirma la resolución recurrida.

**Jorge Olaso Álvarez**

**Deyanira Martínez Bolívar      Patricia Molina Escobar**

**ORDINARIO N° 204-14.  
JOSÉ IGNACIO JENKINS MORENO.  
Contra  
DORA EMILIA QUESADA MONTERO y OTRA.  
RFG/EMP.-**

**Juez 1**

***Tribunal Segundo Civil, Primer Circuito Judicial de San José. Teléfono: 2295-3752.  
Correo Electrónico: [tscivil@Poder-Judicial.go.cr](mailto:tscivil@Poder-Judicial.go.cr)***

