

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA Y SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA

CASO #04

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

LUCÍA MARÍA UMAÑA VILLALOBOS

M.Sc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

AGOSTO, 2024

Contenido

Contenido	2
Introducción	3
Descripción del caso	3
Propósito del análisis del caso	4
Marco normativo	7
Análisis jurídico y argumentación	21
Instrumento notarial	42
Referencias	80
Apéndices	82

Introducción

La finalidad principal del presente proyecto de graduación es la de generar un análisis que abarque todos los elementos esenciales que conlleva la construcción de un acto notarial. La presente investigación engloba el estudio previo del caso en específico, teniendo en cuenta la aceptación y criterio de los usuarios en cuanto a la recomendación, hasta llegar a los efectos jurídicos que pueda generar el acto.

Mediante la presente, se resolverá el caso asignado por la Universidad Internacional de las Américas, con el propósito de demostrar la importancia de la preparación del Notario, tanto anterior como posterior al acto, y, a la hora de ejercer la profesión. El Notario debe estar suficientemente preparado para que pueda dar una buena asesoría, apegado a la ética y principios deontológicos.

Este trabajo tiene como propósito de exponer y ejemplificar las situaciones reales que conlleva el actuar de los notarios y como se pone en práctica los deberes, derechos y la ética profesional en el ejercicio de la función notarial. Por lo tanto, se abarcará el estudio previo del caso, la asesoría a los usuarios, los estudios pre escriturarios, la confección del instrumento notarial, y, se finalizará con el acto debidamente inscrito ante el Registro Nacional. Una vez se haya alcanzado la publicidad registral, y, debido a que el Notario Público tiene un deber de asesorar a los usuarios durante todas las fases del acto notarial, se dará por terminada nuestra labor.

El presente proyecto de graduación busca demostrar la debida preparación y estudio que debe tener el Notario a la hora de ejercer. Asimismo, contiene elementos de análisis subjetivo y objetivo, de todos los pasos que envuelve el acto notarial como tal. Se explicará paso a paso la asesoría brindada, debidamente amparada bajo el marco jurídico nacional, apegado a los principios notariales y, particularmente, al Código Notarial y normativa conexas.

Descripción del caso

El caso asignado se identifica con el número cuatro, y se trata de una cancelación parcial de hipoteca y sustitución de garantía. En el presente apartado se describirá el caso de estudio, así como las partes del instrumento notarial, de conformidad con el insumo entregado por la Universidad.

A mi notaria, ubicada en Heredia centro, se presenta el señor Juan José Castro Madriz y la señora Alejandra Marín Castro, con la siguiente consulta.

En el abril del año 2018, los señores Castro y Marín, se constituyeron deudores hipotecarios. La señora Marín dio en préstamo al señor Castro la suma de 40 millones de colones, pagaderos los días 15 de cada

mes, por un plazo de 10 años. Para garantizar dicha obligación, el señor Castro hipotecó la finca, propiedad de su esposa, ubicada en Liberia, Guanacaste. La finca hipotecada tiene construida una casa de habitación y tiene una medida de 550 metros cuadrados. El inmueble se encuentra cerca de los Tribunales de Justicia. Al tener, ambas partes, una relación de familia, acordaron que el préstamo no devengaría intereses corrientes, solo moratorios, fijados de acuerdo con lo permitido en el año de constitución, sea, el 2018 (un porcentaje del 28%). La cuota que se fijó por mes fue de 335,000 colones (trescientos treinta y cinco mil colones). Esta hipoteca se encuentra debidamente inscrita en el Registro Nacional.

En este caso, el señor Castro consulta, ya que quiere darle a la señora Marín un pago parcial de 3 millones de colones, en un solo pago, para abonar a lo que ya ha sido cancelado. Adicionalmente, el señor Castro indica que su esposa, la señora Virginia Navarro Porras (quien es la dueña registral del inmueble en garantía), tiene una oferta para vender dicha propiedad, sin embargo, el comprador quiere que aparezca libre de anotaciones y gravámenes. El señor Castro indica que hay anuencia, tanto por parte de él, como de su esposa y de la acreedora (la señora Marín), para proceder con la venta del inmueble.

Por consiguiente, la señora Marín solicita que la garantía sea sustituida. El señor Castro le ofrece dos inmuebles de su propiedad, los cuales son dos lotes independientes, uno al lado del otro, ubicados en Liberia, cerca del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber. El “lote 1” mide 200 metros cuadrados, y, el “lote 2” mide 225 metros cuadrados. Ambos lotes son para construir y se encuentran libres de anotaciones y gravámenes.

La señora Marín, acreedora, confirma estar de acuerdo con la sustitución de garantía, hacia los inmuebles propuestos. Indica que desea que se mantengan las condiciones iniciales, sean estas: la cuota sea pagadera de forma mensual (los días 15), así como los intereses convenidos.

A raíz del caso descrito, se identifican a las siguientes personas usuarias, a las cuales se debe asesorar, y, quienes, además, comparecerán en el instrumento notarial: **(i)** Juan José Castro Madriz, mayor de edad, ganadero, quien es el deudor; **(ii)** Alejandra Marín Castro, mayor de edad, odontóloga, quien es la acreedora hipotecaria.

Propósito del análisis del caso

En esta sección se describirá el propósito o propósitos de los análisis realizados, es decir, el objeto o meta a alcanzar. Se buscará justificar la forma en que se va a dar respuesta al caso, detallando la estrategia a seguir para obtener dicho propósito. Asimismo, se incluirán las fuentes de documentación jurídica, doctrinal y/o jurisprudencial que sea relacionada.

El caso en cuestión plantea un acto notarial de sustitución de garantía con cancelación parcial de hipoteca. Se pretende examinar detenida y minuciosamente la situación específica que nos ocupa: los comparecientes desean realizar una sustitución de garantía y cancelar parcialmente la hipoteca. De este modo, se procura como objetivo, el correcto asesoramiento por parte del Notario Público a los usuarios, sobre la figura jurídica que mejor se adecue a la necesidad del caso expuesto, así como la metodología a seguir, teniendo en cuenta las particularidades del caso en cuestión. Es importante tomar en cuenta el contexto presentado, sea la relación familiar entre los usuarios, así como estudiar el gravamen hipotecario previamente constituido. Adicionalmente, se debe evaluar si los dos inmuebles propuestos por el deudor, para sustituir la garantía, son adecuadas en relación con el monto adeudado, para determinar si debe constituirse una hipoteca en primer y segundo grado, o bien, una hipoteca por cédulas.

Esto se logrará trabajando en comprender, interpretar y emplear la normativa jurídica, así como los principios del Derecho Notarial y Registral que resulten aplicables a este caso en concreto y sean de relevancia en la resolución del caso en estudio.

Para comenzar a abordar este objeto, es primordial primero conocer qué tipo de acto debe realizarse. Esto implica revisar la doctrina y jurisprudencia para entender bien los conceptos de “sustitución de garantía” y “cancelación parcial de hipoteca”, así como conceptos básicos como “hipoteca”, “cédulas hipotecarias”, “gravamen”, entre otros. Asimismo, resultará imprescindible, acercarse a la normativa vigente que regule ambas figuras, para no perder de vista cualquier tipo de formalismo que deba seguirse, concordando con las directrices del Registro Nacional para la inscripción de este tipo de actos. Es importante conocer primero de las figuras para trazar la ruta a seguir y brindar una buena asesoría a los usuarios.

Una vez hecha la investigación doctrinal y delimitado el acto notarial, resulta importante consultar fuentes jurisprudenciales, para tener a mano los criterios de los operadores jurídicos a la hora de analizar estas figuras. Adicionalmente, el análisis jurisprudencial permite tener visibilidad del panorama jurídico al cual nos enfrentamos y determinar el tipo de riesgo que implica ejecutar este tipo de actos a nivel notarial. Esto será fundamental a la hora de brindar asesoría a los usuarios, ya que permite presentarles una perspectiva que abarque los riesgos y beneficios del acto que desean realizar.

En todo momento, a lo largo de la fase asesora, como en las fases posteriores (pre escrituraria, cartulación, inscripción, y archivo), se tomará como marco de referencia principal los principios deontológicos del deber notarial, así como los principios éticos que rigen la función notarial. Además, se estudian e incorporan, los lineamientos que conlleva el actuar notarial, así como las guías de calificación registral. Principalmente, se

tomará como base el Código Notarial, los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, el Código Civil y la normativa conexas y relacionadas.

El enfoque metodológico por seguir será el análisis de los factores y el contexto presentados en el caso, por parte de los usuarios, que permitan conocer el orden de las figuras jurídicas que quedarán plasmadas en la escritura pública. Esto implica el análisis de la nueva garantía propuesta, para determinar si es más recomendable una hipoteca en primer y segundo grado, o bien, cédulas hipotecarias. Naturalmente, este análisis también conlleva el valorar los inmuebles para determinar si cubren el monto de la obligación. Lo primordial será presentar las opciones y conocer la opinión de los comparecientes. Esto permitirá la elaboración de un instrumento público robusto, con el mínimo margen de error, congruente con la normativa vigente y los principios notariales, para lograr la correcta inscripción del instrumento notarial ante el Registro Nacional.

Los siguientes, son los objetivos que se pretenden para brindar la asesoría debida a los usuarios, hasta la culminación del proceso:

- (1) Examinar el caso para brindar la asesoría correcta y apegada a la normativa y principios notariales, aconsejando el instrumento notarial que mejor se adapte a la situación.
- (2) Requerir los documentos para el estudio pre escriturario, lo que implica realizar una investigación previa del gravamen hipotecario anterior y la sustitución que se busca realizar.
- (3) Elaborar una escritura pública que permita integrar la voluntad de los usuarios, dentro del marco normativo, y que cumpla con todos los requisitos formales exigidos por el ordenamiento jurídico aplicable.
- (4) Proceder a inscribir el acto notarial ante el Registro Nacional, para darle publicidad registral. Con la correcta inscripción del acto notarial, daría por concluida la asesoría a los usuarios comparecientes.

Marco normativo

En el presente apartado se indican las normas jurídicas que otorgan fundamento a la argumentación de la asesoría a los usuarios, en el caso que nos ocupa. Para el desarrollo de esta sección se empleará jurisprudencia (en caso de que lo amerite) así como los respaldos teóricos a nivel doctrinal. El análisis de estas variables dará las bases para el razonamiento deductivo e inductivo del caso.

De manera general, a continuación, se presentan los cuerpos normativos que servirán de base para el presente proyecto de graduación:

- (a) Código Civil
- (b) Código Notarial
- (c) Constitución Política
- (d) Código Procesal Civil
- (e) Ley de Catastro Nacional
- (f) Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria
- (g) Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- (h) Ley de Aranceles del Registro Público
- (i) Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado
- (j) Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial
- (k) Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles
- (l) Jurisprudencia
- (m) Doctrina.

Las figuras por analizar son la: **(i)** sustitución de garantía; **(ii)** cancelación parcial de hipoteca; **(iii)** un esbozo general de la figura de la hipoteca; y **(iv)** actuaciones notariales. Se comenzará por abordar la primera figura, su tratamiento normativo y doctrinario, para dar paso al análisis de la segunda figura en su totalidad. En ambos casos se mostrará jurisprudencia, dentro de lo que interesa, así como un análisis de su

tratamiento doctrinario. Seguidamente se hará una descripción normativa y un acercamiento doctrinal a la figura de la hipoteca. Finalmente, se abordará el marco normativo que regula las actuaciones que nos ocupan en esta ocasión.

Sustitución de garantía

La sustitución de garantía hipotecaria es un acto que permite modificar la propiedad utilizada como garantía para un préstamo hipotecario. En este proceso, se reemplaza la propiedad originalmente hipotecada con otra propiedad como garantía para el préstamo. En la normativa costarricense, se abarca muy poco sobre esta figura en particular, por lo que resulta difícil delimitarla mucho a nivel conceptual. Sin embargo, la sustitución y ampliación de garantía están contenidas en los siguientes artículos del Código Civil (1887), los cuales se explicarán brevemente.

- Artículo 409:

Este artículo explica los siguientes puntos importantes: **(i)** la hipoteca debe constituirse en escritura pública por el dueño del inmueble; **(ii)** no es necesaria la aceptación expresa del acreedor (solo del deudor); **(iii)** el inmueble hipotecado puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez; **(iv)** para efectuar esas mismas operaciones sobre las 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.

- Artículo 411:

El presente artículo describe lo que una hipoteca abarca. Por consiguiente, se entiende que una hipoteca que pesa sobre un inmueble incluye: **(i)** los frutos; **(ii)** mejoras y aumentos, así como agregaciones naturales; **(iii)** indemnizaciones que pueda cobrar el propietario; **(iv)** el derecho que sobre los bienes comunes corresponda al propietario de una finca filial.

- Artículo 412:

Este artículo indica que la hipoteca constituida en garantía de una obligación que gana interés responde, en perjuicio de tercero, únicamente en cuanto a las tres anualidades anteriores a la demanda, y de las que corran después de ella.

- Artículo 415:

Mediante este artículo se entiende que el inmueble hipotecario y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.

- Artículo 464:

Por medio de este artículo se delimita la inscripción de las hipotecas en el Registro Nacional. De esta manera, en el Registro de Hipotecas se van a inscribir los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca. Es importante tomar esto en consideración para la etapa de inscripción del documento notarial.

- Artículo 450:

En concordancia con el artículo anterior, este artículo indica que solo pueden inscribirse los títulos que provengan en escritura pública. Asimismo, indica que pueden inscribirse los títulos que vengan de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto. Tal y como se indicó en el anterior, este artículo apoya al notario en cuanto a la inscripción del acto notarial ante el Registro Nacional.

- Artículo 465:

Este artículo se enmarca en el capítulo III del Código Civil (1887) denominado “del registro de hipotecas”. Este explica que el asiento hipotecario que se someta al Registro deberá de expresar los siguientes detalles:

1. Los nombres, apellidos y calidades del deudor y acreedor.
2. El monto del crédito y sus plazos y condiciones; si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr.
3. Cita del número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, y tomo y folio en que se halle su descripción; o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caractericen.

Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles

Dentro de lo que interesa para la resolución del presente caso, se hará uso de la Guía de Calificación Registral (2024), para delimitar lo que corresponde en cuanto a la correcta inscripción del acto notarial en el Registro Nacional. En este apartado en particular, se abordará lo relacionado con la modificación del crédito.

En la sección XVII, denominada “Hipotecas”, inciso 6: “modificación de crédito”, de la Guía de Calificación Registral (2024) se indica lo siguiente:

Para modificar algún aspecto en cuanto a condiciones o estipulaciones de un crédito garantizado con hipoteca, es necesario realizarlo en escritura pública con la comparecencia del acreedor, deudor y fiador en caso de que lo hubiere, aunado al dueño de la finca, si esta no le perteneciera al deudor. Indicar sus nombres completos y calidades respectivas. (p. 54)

Cancelación parcial de hipoteca

En este apartado, se abordará la figura de la cancelación parcial de hipoteca como tal. Se busca delimitar ambas figuras, tanto la sustitución de garantía como la cancelación parcial de hipoteca, para lograr una comprensión más holística del tema y poder resolver el caso de la mejor manera posible, apegado a la normativa.

La cancelación parcial de hipoteca se da cuando el deudor devuelve al acreedor una parte grande del capital adeudado. No podría tratarse de la totalidad del monto adeudado, puesto que, en este caso, sería una cancelación total. La cancelación parcial, por su lado, se da cuando se aporta una suma de dinero, que reduce significativamente la deuda, reacomodándola, para que el deudor quede más holgado en sus cuotas y, en caso de que aplique, se reduzca la garantía y se acorte el plazo del préstamo. En los siguientes artículos del Código Civil (1887), se regula la hipoteca y su cancelación total y parcial:

- Artículo 413:

En este artículo se explica la necesidad de limitar la obligación garantizada. En este sentido, cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno. Esto supone la existencia de los grados en una hipoteca (v.gr.: primer grado, segundo grado, etc.)

- Artículo 414:

Mediante este artículo se indica que cuando se constituye una hipoteca por un crédito abierto con limitación de suma, se garantiza las cantidades entregadas en cualquier tiempo y para diversos fines, siempre que no excedan de la suma prefijada. Adicionalmente, agrega que cualquier pago que haga el deudor va a poder ser usado de la forma en que convengan las partes.

- Artículo 416:

En este artículo queda claro el derecho del deudor para solicitar la reducción de la hipoteca, cuando realice un pago parcial. Cuando sean varias las fincas hipotecadas, a él corresponde exclusivamente hacer la imputación de pagos, salvo pacto en contrario. Este artículo es de relevancia para la resolución del caso que nos ocupa ya que permite la modificación del plazo de la hipoteca, para poder reducirlo, de conformidad con los detalles brindados por los usuarios.

- Artículo 424:

En este artículo se delimita la relación de la hipoteca con la obligación principal. En este sentido, se indica que la hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones. Es decir, las formas de extinguir la hipoteca son las mismas que las demás obligaciones. Adicionalmente, se indica que la hipoteca 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 439:

El presente artículo regula las formalidades que requiere la cancelación de la hipoteca. En este sentido, se delimita que, la cancelación de hipoteca deberá de hacerse: **(i)** en escritura pública; **(ii)** por ejecutoria librada en juicio ordinario; **(iii)** por mandamiento expedido en ejecución hipotecaria en cuanto a las de grado inferior al gravamen que sirvió de base al juicio.

- Artículo 471:

Este artículo es de suma relevancia ya que indica que las inscripciones que se hagan en el Registro solo se extinguen, ante terceros, por la cancelación o la inscripción de la transmisión del dominio o derecho real inscrito, a favor de otra persona.

Sin embargo, hace una excepción en cuanto a un plazo de caducidad. Lo que implica que, las hipotecas (comunes o de cédulas), que tengan más de 10 años vencidas y sin gestiones cobratorias, sin reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán efectos en perjuicio de terceros después de ese plazo. Con lo cual, en estos casos, el registrador estará facultado para hacer caso omiso de dichos gravámenes y cancelarlos.

- Reforma de la Ley del Catastro Nacional (No. 6545)

Esta Reforma a la Ley del Catastro Nacional es de suma importancia para el caso en cuestión, ya que regula la obligatoriedad de la presentación del plano catastrado. Por consiguiente, de conformidad con el art. 30 de la Ley del Catastro Nacional, en todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Cabe destacar que, en el caso en cuestión, no nos encontramos frente a ninguna excepción.

Adicionalmente, el artículo enseña la obligatoriedad de la inscripción de los planos en el Catastro Nacional. Por tanto, ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional. Como consecuencia, el Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado.

Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles

En cuanto a la cancelación parcial de hipoteca, también es de suma importancia tomar en consideración lo indicado en la Guía de Calificación Registral (2024). Dentro de lo que interesa para la resolución del presente caso, se hará uso de este documento, para delimitar lo que corresponde en cuanto a la correcta inscripción del acto notarial en el Registro Nacional.

En la sección XVII, denominada “Hipotecas”, inciso 8: “cancelación de hipoteca”, apartados 2), 3) y 4), se indica lo siguiente:

La cancelación puede ser parcial, en virtud de haberse pagado parte del capital adeudado y, en consecuencia, se libera parte del bien o bienes que garantizan el crédito. En los casos en que se libera uno o varios inmuebles, deberá indicarse expresamente cuáles de ellos se liberan; además, las partes deberán fijar la responsabilidad de los restantes inmuebles en caso de que estos no tengan asignada responsabilidad por separado. No será necesario asignar responsabilidad individual a cada finca, cuando se vengán liberando todas las fincas que carezcan de dicha responsabilidad, por haber sido arrastradas en su inmatriculación. (Guía de Calificación Registral, 2024, p. 56)

En cancelaciones parciales con recibo de suma donde la deuda esté garantizada con varias garantías, y cada una con responsabilidad individualizada no se debe indicar el saldo que queda reducido el crédito, si la suma recibida coincide con el monto de responsabilidad de la finca a liberar, el sistema automáticamente lo reduce, razón por la cual se puede inscribir una cancelación parcial, aunque existan otras anotaciones antes. En los casos en que el crédito sea garantizado únicamente con un inmueble y se cancele parcialmente recibiendo suma se debe solicitar el saldo y los documentos se inscribirán respetando el orden de presentación. (Guía de Calificación Registral, 2024, p. 56)

Se cancela total o parcialmente cuando se ha recibido lo adeudado, se ha sustituido la garantía en bienes o derechos que pueden ser o no inscribibles en este Registro, o que el acreedor condona la deuda. (Guía de Calificación Registral, 2024, p. 56)

Hipoteca

De acuerdo con lo indicado por el Diccionario Usual del Poder Judicial (2020), una hipoteca es:

Derecho real con que se gravan ciertos bienes que continúan en poder del deudor, para garantizar el cumplimiento de una obligación o pago de una deuda. Puede haber hipoteca sobre un bien inmueble o sobre un bien mueble, tal como un buque o un avión. Es un Contrato en el que un deudor grava un bien, inmueble o mueble, para que, en caso de que la deuda no sea satisfecha, se venda lo gravado, sea quien sea en ese momento el titular del bien, y se pague lo debido. Al ser la hipoteca una garantía del pago de una deuda se constituye como contrato accesorio. El crédito es garantizado con este tipo de gravamen, es decir, se da un inmueble o finca gravada para garantizar el cumplimiento de una obligación dineraria. (Diccionario Usual del Poder Judicial, 2020)

Asimismo, García (2011) indica, sobre la hipoteca:

La hipoteca es un derecho real de garantía constituido por convención entre las partes, por manifestación unilateral de voluntad o por imperio de la ley para asegurar el pago de un crédito sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que, en caso de incumplimiento, pueden ser vendidos para cubrir con su precio el monto de la deuda. (p.15)

En el Código Civil (1887), se define la hipoteca en el artículo 409:

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.

Asimismo, en el artículo 410 del Código en marras, explica que solo puede hipotecar quien puede enajenar. Adicionalmente, el artículo en marras describe los bienes que no son aptos para constituir sobre ellos una

hipoteca como tal, esto es importante ya que no cualquier bien que poseamos es adaptable a esta figura. En resumen, no son susceptibles de hipoteca: **(i)** los bienes que no pueden ser enajenados; **(ii)** los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce; **(iii)** los muebles colocados permanentemente en un edificio a no ser con éste; **(iv)** las servidumbres, a no ser con el predio dominante; **(v)** los derechos de uso y habitación; **(vi)** el arrendamiento; y **(vii)** el derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño.

Actuaciones notariales

A continuación, se expondrá, de forma general, el marco normativo que regula las actuaciones notariales que deben tomarse en consideración para la correcta resolución del caso y debida asesoría a los usuarios.

- La escritura pública

El Notario debe de conocer las partes de la escritura; es decir, los comparecientes. Es importante tener claridad sobre las formalidades que se debe seguir, a la hora de las comparecencias, para que el instrumento público sea eficaz. Según el artículo 81 del Código Notarial, la escritura pública consta de 3 partes: introducción, contenido y conclusión.

La introducción está compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido está formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. Por su lado, la conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

- Función asesora del Notario

La función notarial implica gran relevancia social, ya que, es el Estado el que delega esta función, mediante fe pública, a la persona notaria pública, lo que requiere de gran transparencia para la paz social. Es por ello por lo que al Notario debe exigírsele amplio conocimiento en las diferentes ramas del Derecho y altos estándares éticos.

La función asesora es fundamentan el ejercicio de la profesión. Al respecto, el Código Notarial (1998), en su artículo 6 indica que los notarios públicos deben brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Asimismo, se establece que los notarios 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.

Por su lado, el artículo 34 del Código Notarial (1998) establecen los alcances de la función notarial. De especial relevancia para el caso, es importante no perder de vista que, le compete el notario público 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.

Asimismo, de conformidad con el artículo supra citado del Código Notarial (1998) el notario tiene el deber de 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.

- Archivo de referencias

El Notario debe de resguardar un archivo de referencias, compuesto por todos los documentos relevantes referidos en las escrituras públicas que realice. Asimismo, es una buena práctica, el hecho de dejar constancia de los estudios pre escriturarios en su archivo de referencias. Estrechamente relacionado con lo anterior, el Notario tiene el deber de identificar sin lugar a duda a los comparecientes, para resguardar la legalidad y validez del instrumento público, así también, para asegurarse de que quienes comparecen tiene la capacidad jurídica para obligarse y actuar.

Al respecto, el Código Notarial (1998) en su artículo 47 indica que 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.

Asimismo, para el acto que nos ocupa, es de especial relevancia el artículo 39 del Código Notarial (1998) en cuanto a la identificación de los comparecientes. Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a duda, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Por lo tanto, deben identificar a los comparecientes con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.

Particularmente relevante, en el acto o contrato notarial, se debe indicar el documento de identificación y dejar copia en el archivo de referencias, cuando el notario lo considere pertinente.

- Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial

Los Lineamientos están enfocados en la función notarial y su regulación. A continuación, se presenta un resumen por artículos, ya que los mismos resultan aplicables, como un todo, a las actuaciones notariales, y, particularmente, al caso que nos ocupa:

Artículos 1 al 7: Establecen las disposiciones que debe de cumplir el Notario Público en el ejercicio de su función y así mismo establece el concepto que engloba la función notarial y los principios que son aplicables para el correcto ejercicio de su profesión.

Artículo 21: Indica la obligatoriedad de los notarios de llevar un archivo de referencia de toda aquella documentación que utilicen para la constitución de la escritura pública.

Artículo 11 al 14: Establecen los principios operativos del notario público, control y actividad, actualización, abstención, publicidad.

- Principios Registrales

A continuación, se mencionará los principios registrales que todo notario debe tomar en cuenta a la hora de sus actuaciones. Dentro de los principios relevantes para el caso que nos ocupa, está el de seguridad jurídica, el de fe pública registral y el de publicidad registral, los cuales se explicarán a continuación, tomando como base la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (1967) y el Reglamento del Registro Público (1998).

Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público

Principio de seguridad jurídica: se encuentra regulado en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (1967). El artículo explica que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Esto se logra mediante la publicidad de estos bienes o derechos. Asimismo, el artículo es claro en indicar que, en lo referente al trámite de documentos, el objetivo del Registro es inscribirlos.

Principio de la fe pública registral: este principio encuentra asidero en los artículos 2 y 3 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (1967). Dentro de lo que interesa, la Ley es clara en indicar que el Registro llevará un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del diario, y así confeccionará el respectivo asiento. Se establece también que los registradores tendrán, para su debida calificación e inscripción, un plazo máximo de 8 días naturales. El incumplimiento de esta disposición se considerará falta grave.

Principio de publicidad registral: este principio lo podemos ubicar, de manera general, a lo largo de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (1967), y, de manera particular, en el artículo 12, el cual indica que los documentos serán inscritos de acuerdo con los procedimientos establecidos en el reglamento del Registro, procurando que la inscripción se lleve a cabo en la forma más rápida posible.

Reglamento del Registro Público

Principio del tracto sucesivo: este principio está consagrado en el artículo 56 del Reglamento de Registro Público (1998), al indicar que, no inscribirán los documentos en que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

Por su lado, el artículo 57 de la misma Ley, indica las excepciones. Por tanto, no será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del Principio de Tracto Sucesivo, con respecto al documento que se otorgue en los siguientes casos:

a) Cuando el documento sea otorgado o expedido por:

1) los jueces,

2) herederos declarados o

3) sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones que el propietario no otorgó ante un notario.

b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores cedieren bienes hereditarios inscritos a nombre del causante.

c) Cuando se trate de instrumentos otorgados en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.

d) Cuando se inscriban simultáneamente los documentos por los cuales se adquirió la titularidad del derecho transmitido y su adquisición, o en el supuesto del artículo 455 del Código Civil.

- Lineamientos deontológicos

Los Notarios Públicos deben ajustar sus actuaciones a los principios deontológicos. Su conducta debe de ser íntegra y totalmente apegada a derecho, en virtud de que el Notario tiene una investidura de fe pública, la cual es una potestad otorgada por el Estado. Los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense (2014) fueron emitidos mediante el Reglamento 6 de 2013 por el Consejo Superior Notarial.

Los principios deontológicos se detallan a continuación. Es importante destacar que estos serán de aplicabilidad transversal durante todas las actuaciones notariales, tanto en el ejercicio profesional, como en el marco de la resolución del presente caso.

1. Probidad u honestidad (universal).
2. Ciencia y consciencia (universal).
3. Veracidad.
4. Contralor integral de legalidad.
5. Imparcialidad.
6. Objetividad de actuación.
7. Desinterés.
8. Prohibiciones e incompatibilidades.
9. Responsabilidades.
10. Indelegabilidad de las responsabilidades.
11. Deber de abstención de dicotomía notarial.
12. Independencia técnica.
13. Asesoría.
14. Deber de corrección.
15. Dignidad.
16. Decoro.
17. Deber de obediencia.
18. Deber de información.
19. Rogación y abstención.
20. Garante de libre voluntad.
21. Información.
22. Secreto profesional.
23. Reserva.
24. Rendición de cuentas a sus rogantes.
25. Transparencia.
26. Responsabilidad fiscal.
27. Publicidad.
28. Lugar de trabajo.
29. Deber de presencia.
30. Diligencia.

31. Deber de modelación del acto notarial.
32. Redacción de los instrumentos.
33. Actuación notarial con efectos registrales.
34. Cobro de honorarios.
35. Formación continua.

El correcto ejercicio del notariado es fundamental para la seguridad jurídica en el país. En la resolución del caso, resultan de aplicabilidad todos y cada uno de los principios detallados, ya que son normas transversales, de carácter subjetivo, que deben regir todas las actuaciones notariales.

Jurisprudencia

A continuación, se presentan algunos pronunciamientos jurisprudenciales, relacionados con el caso que nos ocupa. Se hizo una búsqueda sobre pronunciamientos relacionados con la sustitución de garantía y sobre la cancelación parcial de la hipoteca. A pesar de que no se localizó ningún pronunciamiento que se refiriera específicamente a ambas situaciones, se presentan los resultados obtenidos, con relación a los elementos contextuales del caso en cuestión. Son fallos importantes ya que permiten una mejor comprensión del panorama a nivel jurisprudencial, así como la aplicación por parte del operador de la norma jurídica.

1. Caso 1: Sala Constitucional. Resolución N° 06158 – 2024. Fecha de la Resolución: 05 de marzo del 2024 a las 09:50. Expediente: 24-005569-0007-CO. Clase de asunto: Recurso de amparo.

La usufructuaria gestiona la cancelación de la hipoteca a fin de vender la propiedad y sacar otro préstamo, pero la cancelación de la hipoteca no se ha firmado y por ende sigue pagando intereses, ésta acude a la sala Constitucional pero esta instancia no es competente para el tema.

Es un recurso de amparo, presentado ante la Sala Constitucional.

2. Caso 2: Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 00916 – 2023. Fecha de la Resolución: 21 de junio del 2023 a las 09:42. Expediente: 18-000303-0504-CI.

Rechazaron la posibilidad de firmar la escritura y adujeron que la deudora no había cancelado y que los recibos aportados eran falsos.

- Caso 3: Tribunal Primero Civil. Sentencia número 32 de las 8 horas del 26 de enero del 2011. Expediente: 99-001403-0164-CI.

Sobre la posibilidad de efectuar pagos parciales a la hipoteca. La presente demanda se interpuso en fecha veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve, y en la misma se indicó expresamente que el accionado había abonado la suma de quinientos mil colones a los intereses que allí se liquidaran. En vista de lo anterior, no llevaría razón el recurrente, ya que su abono era aplicable primeramente a intereses, por lo que sí los mismos eran por una cantidad mayor a ese abono, no quedaría suma alguna para aplicar al capital, y el incidente de pago parcial no sería de recibo.

Análisis jurídico y argumentación

En esta sección de análisis jurídico y argumentación, se justifica doctrinalmente con razonamientos jurídicos los saberes para brindar la asesoría, en los términos planteados, a los usuarios. Es decir, se estará abordando la justificación de la asesoría.

Fase asesora

A continuación, en esta sección de asesoría, se procederá a explicar nuevamente el caso, con el fin de exponer, de manera simulada, el abordaje que se le daría a la situación. La fase asesora es en la que el Notario escucha las manifestaciones de los usuarios, con la finalidad de analizar, entre las opciones jurídicas existentes, cuál es la más recomendable, adaptada a su contexto particular. En esta fase, el Notario elige, como contralor de la legalidad, la ruta correcta para adecuar la voluntad de los usuarios a la figura jurídica que corresponda según la situación planteada y la asesoría brindada.

En esta fase, se vislumbra el principio de rogación, que rige la función notarial. De acuerdo con Mora (1999), este principio implica que la prestación del servicio notarial se inicia y mantiene a solicitud de parte; por lo tanto, no puede ser una condición oficiosa. Sin embargo, este principio no implica que el Notario pueda (ni mucho menos lo obliga) a realizar actos contrarios a la ley (art. 7, Código Notarial, 1998).

Este principio también tiene sustento en el art. 36 del Código Notarial (1998) al indicar que: “los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario”. Consecuentemente, el Notario no debe actuar por su cuenta, solo a petición de parte. Con lo cual la persona usuaria tiene la libertad de utilizar o no los servicios de un Notario, existiendo pleno derecho de elección para contratar los servicios notariales al Notario de su preferencia.

A mi notaria, ubicada en Heredia centro, se presenta el señor Juan José Castro Madriz y la señora Alejandra Marín Castro, con la siguiente consulta. Los señores Castro y Marín se presentaron a mi oficina, ya que de previo había conversado por teléfono con el señor Castro, y procedí a darle una cita en mi despacho. La cita se concretó el día 30 de julio de 2024, en horas de la tarde. Se pactó ese día, ya que era el día y la hora que mejor les convenía a los usuarios.

El señor Castro, explica que, en el abril del año 2018, él y la señora Marín, se constituyeron deudores hipotecarios. La señora Marín dio en préstamo al señor Castro la suma de 40 millones de colones, pagaderos los días 15 de cada mes, por un plazo de 10 años. Continúa explicando el señor Castro que, para garantizar dicha obligación, este hipotecó la finca, propiedad de su esposa, ubicada en Liberia, Guanacaste. La finca hipotecada tiene construida una casa de habitación y tiene una medida de 550 metros cuadrados. El

inmueble se encuentra cerca de los Tribunales de Justicia. Me comenta que, al tener ambas partes una relación de familia, acordaron que el préstamo no devengaría intereses corrientes, solo moratorios, fijados de acuerdo con lo permitido en el año de constitución, sea, el 2018 (un porcentaje del 28%). La cuota que se fijó por mes fue de 335,000 colones (trescientos treinta y cinco mil colones). Esta hipoteca se encuentra debidamente inscrita en el Registro Nacional.

En este caso, el señor Castro consulta, ya que quiere darle a la señora Marín un pago parcial de 3 millones de colones, en un solo pago, para abonar a lo que ya ha sido cancelado. Adicionalmente, el señor Castro indica que su esposa, la señora Virginia Navarro Porras (quien es la dueña registral del inmueble en garantía), tiene una oferta para vender dicha propiedad, sin embargo, el comprador quiere que aparezca libre de anotaciones y gravámenes. El señor Castro indica que hay anuencia, tanto por parte de él, como de su esposa y de la acreedora (la señora Marín), para proceder con la venta del inmueble.

Acto seguido, la señora Marín manifiesta que la garantía debe ser sustituida, o, al menos, eso considera. Por lo que me pide mi opinión. El señor Castro le ofrece dos inmuebles de su propiedad, para darlos en garantía hipotecaria en virtud del préstamo, los cuales son dos lotes independientes, uno al lado del otro, ubicados en Liberia, cerca del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber. El “lote 1” mide 200 metros cuadrados, y, el “lote 2” mide 225 metros cuadrados. Ambos lotes son para construir y se encuentran libres de anotaciones y gravámenes.

La señora Marín, acreedora, me confirma directamente estar de acuerdo con la sustitución de garantía, hacia los inmuebles propuestos. Indica que desea que se mantengan las condiciones iniciales, sean estas: la cuota pagadera cada mes (los días 15), así como los intereses convenidos.

A raíz de las manifestaciones hechas por el señor Castro y la señora Marín, se les explican los siguientes pasos. Primeramente, procedo a explicarles que, en efecto, el negocio jurídico que quieren llevar a cabo requiere que se ejecute una sustitución de garantía, con una cancelación parcial de la hipoteca. En este punto, se demuestra el principio de imparcialidad, contenido en el art. 35 del Código Notarial (1998), el cual implica que las actuaciones del Notario deben ser imparciales y objetivas en relación con los usuarios comparecientes. Por medio de esta asesoría imparcial y legal, se busca salvaguardar la fe pública con la cual cuentan los Notarios.

Como consecuencia, les explico que el primer paso en la escritura pública será el de sustituir la garantía y cancelar parcialmente el gravamen hipotecario previamente constituido. En este sentido, procedo a explicarles detalladamente los pasos.

El primer paso, es verificar el microfilm que contiene la constitución de hipoteca hecha en el año 2018, donde se detallan los pormenores del préstamo hecho, así como la descripción del gravamen hipotecario. Este documento lo trajo consigo la señora Marín, por lo que procedo a revisar que sea el correcto, que coincida con la propiedad en cuestión, y que esté bien emitido. Con ambos usuarios en mi despacho, les presento y explico el microfilm para que aprecien el contenido de la constitución del gravamen hipotecario que se hizo anteriormente, para refrescar los términos y condiciones de este, y confirmar qué quieren mantener y qué quieren cambiar. Lo leemos juntos y los usuarios manifiestan estar de acuerdo con mantener las condiciones pactadas, sean: cuota mensual, intereses moratorios sin intereses corrientes. Sin embargo, manifiestan que desean modificar el monto total del préstamo, en virtud del aporte monetario que hará el señor Castro, así como el plazo de la obligación, ya que han transcurrido 6 años desde que se constituyó.

El señor Castro, a la fecha, ha abonado un total de 76 cuotas, desagregadas de la siguiente manera: 1 cuota mensual, por los 6 años transcurridos del 10 marzo del 2018, al 10 de marzo de 2024, más los meses de abril, mayo, junio y julio del 2024, para un total de 25,460,000.00 colones (veinticinco millones cuatrocientos sesenta mil colones). En adición, el señor Castro está abonando 3 millones de colones, para un total pagado, a la fecha, de 28,460,000.00 colones (veintiocho millones cuatrocientos sesenta mil colones). Se les explica a los usuarios que este monto, se debe restar de los 40 millones, que fueron el préstamo original, para calcular el monto real de la deuda a la fecha de hoy.

Consecuentemente, el préstamo quedaría reducido a un monto de 11,540,000.00 colones (once millones quinientos cuarenta mil colones), en cuotas mensuales de 335,000 (trescientos treinta y cinco mil colones) por un plazo de 35 meses, lo cual implica el pago de 35 cuotas iguales y consecutivas. Se explica al señor Castro que este puede realizar abonos extraordinarios para amortizar la deuda, en el transcurso del tiempo, lo cual, en dado caso, permitirá extinguir la obligación anticipadamente. Todo esto fue revisado en el contrato de crédito hipotecario otorgado con anterioridad y las partes están de acuerdo y conformes con la explicación y cálculos.

El señor Castro me hace la consulta sobre si el monto original debe de indexarse, para traer a valor actual el préstamo realizado. Es una buena pregunta. Sin embargo, se le explica que, en la constitución de la hipoteca original, en el año 2018, se pactó que la obligación no devengaría intereses corrientes. Con lo cual, el monto de la obligación se mantendría igual a la fecha presente, sin devengar intereses. De igual manera, la señora Marín manifiesta estar de acuerdo con lo indicado.

Se les explica a los usuarios que se trata de una cancelación parcial, ya que el monto total de la obligación no ha sido cancelado. Por lo tanto, no se podría cancelar de forma total, sino, únicamente, de forma parcial, con los montos y plazo previamente explicados y acordados.

Seguidamente, les explico cómo funciona la figura de la sustitución de garantía. Siendo enfática en que esta sustitución debe de hacerse por medio de escritura pública, siendo esta la forma correcta de lograr su objetivo, que es quitar el gravamen hipotecario que pesa sobre la finca ubicada cerca a los Tribunales de Justicia en Liberia, para sustituirla por otras fincas ubicadas cercano al Aeropuerto Daniel Oduber. La señora Marín no está segura de que ambos inmuebles puedan ser aptos para garantizar la obligación y le preocupa una desmejora en la garantía.

Le explico que, de acuerdo con los avalúos presentados por el señor Castro, la “finca 1” que mide 200 metros cuadrados, está valorada en 40 millones de colones; y, por su lado, la “finca 2” que mide 225 metros cuadrados, está valorada en 50 millones de colones. En total, ambos inmuebles tendían, conjuntamente, un valor de 90 millones de colones, lo cual está muy por encima del capital adeudado. Con lo cual, la garantía no estaría desmejorada, considerando el nuevo monto de la obligación por 11,540,000 colones.

Se les explica a los usuarios, que, tomando como base los avalúos de los inmuebles, así como el valor fiscal observado en la página de consultas digitales del Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional, utilizar ambos inmuebles para garantizar el préstamo, sería excesivo. Por lo tanto, les propongo a ambos, sustituir la garantía y, consecuentemente, gravar con hipoteca de primer grado, únicamente el inmueble de 200 metros cuadrados (“finca 1”), siendo que su valor es suficiente para garantizar la obligación, siendo este de 40 millones de colones, muy por encima del monto garantizado.

La compareciente Marín manifiesta estar conforme y de acuerdo con aceptar sustituir la garantía en el inmueble con una medida de 200 metros cuadrados y un valor de 40 millones de colones.

Sin embargo, haciendo uso del Principio de asesoría y el Principio de legalidad, les explico a ambos usuarios que, además, tienen otra opción para proceder, con la finalidad de que valoren ambos escenarios y puedan tomar la decisión que mejor les convenga. Como segunda opción, les propongo constituir cédulas hipotecarias sobre la finca indicada, para garantizar la obligación por medio de esta figura y no hipoteca convencional. Las cédulas hipotecarias solo pueden ser a favor de un solo acreedor ya que esta (la cédula), al ser un título valor, debe ser transmitible sin ningún tipo de condición y además por cuanto en nuestra legislación está prohibida la solidaridad entre acreedores. O bien, les indico la opción de hacer las cédulas hipotecarias sin acreedor, las cuales se emitirían a favor del titular del bien para luego ser transmisible siguiendo las reglas de los títulos valores.

En vista de las dudas que manifiestan ambos usuarios, les explico qué son las cédulas hipotecarias. Se describe que, se trata de títulos valores que se emiten para garantizar un crédito, el cual es un documento en el que se reconoce una deuda. La diferencia principal, es que se trata de títulos valores, transmisibles siguiendo las reglas de los títulos valores, lo cual podría implicar una facilidad a la hora de ejecutar la garantía, en caso de que sea necesario. Se detalla a los usuarios que las cédulas hipotecarias están reguladas en los artículos: (i) del 426 al 440 del Código Civil (1887); y (ii) del artículo 50, y los artículos 76 al 83 del Reglamento del Registro Público (1998).

Les leo el artículo 426 a los usuarios, para definir lo que son las cédulas hipotecarias basados en el Código Civil (1887):

Puede constituirse hipoteca para responder a un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aun el dueño del inmueble hipotecado, quede obligado personalmente al pago de la deuda. A esta clase de hipotecas son aplicables las disposiciones sobre hipoteca constituida para garantizar una obligación personal, con las modificaciones que se contienen en los siguientes artículos. (artículo 426)

Se les explica, además, que una hipoteca común se puede reemplazar por una hipoteca de cédulas si están de acuerdo el deudor y el acreedor. Sin embargo, un punto importante a considerar es que, para reemplazar una hipoteca común, por una hipoteca de cédulas, la hipoteca común debe de ser cancelada en su totalidad al constituir la cédula hipotecaria.

Les comento que esta es una opción que se utiliza frecuentemente, ya que la hipoteca de cédulas solo podrá constituirse sobre inmuebles que no soporten hipotecas comunes o condición resolutoria anteriores, y, además, se comportan como títulos ejecutivos. Se les comenta a los usuarios que esto se encuentra regulado en el art. 427 del Código Civil (1887) y art. 77 inciso b) y 82 del Reglamento del Registro Público (1998).

Los comparecientes me comentan que entienden el concepto de cédulas hipotecarias y la forma en que funcionan. Sin embargo, manifiestan que no están de acuerdo con proceder a constituir hipoteca de cédulas, y, que prefieren constituir una hipoteca común, en primer grado tal y como fue originalmente manifestado. Ambos usuarios indican que no desean cancelar totalmente la hipoteca común, sino que quieren proceder con la sustitución y cancelación parcial de garantía, tal como fue indicado previamente.

El compareciente Castro aprovecha para preguntar si su esposa, la señora Virginia Navarro Porras, debe de comparecer en la escritura pública para sustituir el gravamen hipotecario, ya que ella es la dueña registral del inmueble hipotecado original (sustituido) y tuvo que comparecer en el otorgamiento de dicha hipoteca

original. Le explico que esto no es necesario, ya que únicamente necesitamos la comparecencia y anuencia de la acreedora, en este caso, la señora Marín. Asimismo, les explico que, ya que el señor Castro es el dueño de la finca sustituta, la señora Virginia Navarro no deberá comparecer. Consecuentemente, procedo a comunicarle al señor Castro que no es necesario que su esposa lo acompañe el día de la firma de la escritura, ya que no debe de firmar la escritura pública.

Finalmente, consulta la señora Marín por el precio de todos los actos, considerando los impuestos, timbres y honorarios. Se les desglosan los montos a continuación. Se aclara que los montos fueron obtenidos de la plataforma digital llamada Masterlex:

Sustitución de garantía: En este rubro, de conformidad con el art. 75 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado (2018), se cobra la mitad de la tarifa general, por lo que el porcentaje general fijo, de honorarios, se reduce a la mitad. Aplica para los casos de sustitución o ampliación de garantía.

Timbres	Monto
Archivo Nacional	¢ 20.00
Colegio de Abogados	¢ 275.00
Registro Nacional	¢ 2,000.00
Total:	¢ 2,295.00

Honorarios	Monto
Honorarios	¢ 114,050.00

Totales	
Gastos:	¢ 2,295.00
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios	¢ 114,050.00
IVA (13.00%):	¢ 14,826.50
Total:	¢ 131,171.50

Reducción del plazo de la hipoteca:

Timbres	Monto
Archivo Nacional	¢ 20.00
Colegio de Abogados	¢ 275.00
Registro Nacional	¢ 2,000.00
Total:	¢ 2,295.00

Honorarios	Monto
Honorarios	¢ 114,050.00

Totales	
Gastos:	¢ 2,295.00
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios	¢ 114,050.00
IVA (13.00%):	¢ 14,826.50
Total:	¢ 131,171.50

Declaración jurada en escritura pública (art. 15 ter): De acuerdo con el art. 89 del Arancel Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado (2018), las actas notariales, independientemente que contengan alguna referencia de valor o estimación acerca del acto al cual se refieren, devengarán honorarios mínimos de 60,500 colones por cada acta.

Timbres	Monto
Fiscal (Reintegro de papel)	¢ 125.00
Colegio de Abogados	¢ 275.00
Fiscal (impuesto de timbre)	¢ 62.50
Total:	¢ 462.50

Honorarios	Monto
Honorarios	¢ 60,500.00

Totales	
Gastos:	¢ 462.50
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios	¢ 60,500.00
IVA (13.00%):	¢ 7,865.00
Total:	¢ 68,827.50

El art. 68 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado (2018), también se refiere a la constitución de hipoteca y dice que estos gastos correrán por cuenta de quien se constituya como deudor. Para este caso, nos basaremos en un acuerdo ficticio entre el señor Castro y la señora Marín donde disponen que los gastos de escritura y accesorios serán cancelados en su totalidad por el señor Castro.

Se les explica a los comparecientes que, se incluye por separado un rubro relacionado con la declaración jurada que impone el art. 15 ter de la Ley 7786 (1998), debido al pago realizado por el señor Castro a la señora Marín, por 3 millones de colones. Por lo que procedo a leerles, textualmente, la parte que interesa de dicho artículo, con la finalidad ponerlos en contexto y fundamentar la exigencia de este requisito:

En todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre partes, los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número y la fecha de los cheques utilizados. (artículo 15 ter, Ley 7786, 1998)

En adición, se les indica a los comparecientes que se incluyó un rubro sobre reducción del plazo y monto en la hipoteca, ya que, de conformidad con lo conversado, se podrían beneficiar de ello. Tomando en cuenta de que quieren mantener las condiciones iniciales, reducir el plazo de la obligación de conformidad, resulta plausible y correcto. Los usuarios indican que están de acuerdo con lo indicado y el monto propuesto, ya que es acorde con el negocio jurídico que quieren llevar a cabo.

Los comparecientes manifiestan estar de acuerdo con el precio total indicado, en cuanto a impuestos, timbres y honorarios, por un total de 332 mil colones. Por lo que pactamos una reunión para leer juntos la escritura pública, conocer sus comentarios, sugerencias, y luego proceder a emitirla y firmarla. En una etapa final, se estaría ingresando dicha escritura pública al Registro Nacional, para dotar al acto de publicidad registral y sea oponible ante terceros.

La reunión para leer y firmar la escritura queda agendada para el día 01 de agosto del 2024, en horas de la noche, considerando la disponibilidad de horarios de las partes involucradas. Todos estamos de acuerdo con lo pactado. Los comparecientes se manifiestan a gusto y satisfechos con la asesoría brindada y el precio establecido.

En este punto, cabe destacar la importancia del principio de asesoría, consejería y asistencia técnica, el cual implica indagar en la mente de los usuarios para elaborar una idea, lo más exacta posible, que contenga sus deseos. Mora (1999) argumenta que, el principio de asesoría busca adaptar, dentro del marco jurídico, la voluntad de las partes para conformar un instrumento público, con la finalidad de darle el matiz jurídico que debe contener, para, finalmente, adecuar la voluntad de estos en un documento robusto y de acuerdo con el ordenamiento jurídico.

En consonancia con lo anterior, el art. 34 inciso a) del Código Notarial (1998), se establece que es deber del Notario “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”.

Fase redactora

En la fase redactora, se procederá a la creación y elaboración jurídica, consistente en la materialización, sobre un soporte físico (que sería el documento notarial) de todo lo acordado entre las partes y el Notario. En esta fase, el Notario interpreta las manifestaciones de las partes, las ajusta al marco de legalidad, redacta el documento y lo pone en conocimiento de los usuarios.

De acuerdo con Mora (1999):

La adecuada función redactora es una de las tareas medulares del ejercicio de la profesión que constituye una garantía para los particulares y usuarios a los que beneficia y protege, contribuye a la credibilidad, omitiendo las ambigüedades y excluyendo la incertidumbre. Como resultado, provoca que lo pactado se conciba en términos claros y precisos, sin estar sujeto a interpretaciones que son comunes cuando se desplaza una confusa función redactora. (p. 112)

Una vez concluido con el asesoramiento descrito en los puntos anteriores, procedo a dar seguimiento a ambas partes para dar los siguientes pasos para redactar la escritura pública de sustitución de garantía y cancelación parcial de hipoteca.

Como Notaria, no realizo una labor mecánica, sino interpretativa. Los usuarios me han manifestado su voluntad, y, a partir de aquí, es mi deber realizar la labor intelectual para calificar el acto, buscar alternativas, ofrecer opciones viables y adaptadas a sus necesidades, darles forma legal a sus ideas. Finalmente, con este ejercicio, se logrará plasmar las voluntades de los usuarios en la escritura pública.

El día que se mantuvo la primera reunión con los usuarios, procedí a sacar una copia de la cédula de ambos, para tenerla en mis archivos. Confirmé con las partes involucradas que todos fueran costarricenses, y, en efecto, todos son nacionales, no comparece ningún extranjero, por lo que la cédula de identidad sería el documento oficial para presentar y utilizar.

Posteriormente, por medio de correo electrónico, les solicité que me confirmen sus calidades personales, para montar la introducción de la escritura, compuesta por encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. Ya que ninguno de los usuarios viene como representante de una entidad legal, les solicité los siguientes datos: nombre completo, nacionalidad, profesión, número de cédula, estado civil (indicando la cantidad de nupcias o divorcios), y domicilio habitual, lo más detallado posible. Los comparecientes serían: el señor Juan José Castro Madriz, quien sería el deudor hipotecario; y, la acreedora hipotecaria, la señora Alejandra Marín Castro.

Para trabajar en el contenido de la escritura, decidí estructurarla de la siguiente manera: **(i)** en una primera parte, indicar los comparecientes, sus calidades y los antecedentes; **(ii)** en una segunda parte, proceder con la cancelación parcial de hipoteca y sustitución de garantía, conforme a los términos acordados previamente; **(iii)** en una tercera parte, proceder con la disminución del plazo y del monto total de la obligación. Se tomará como referencia la hipoteca original para modificar de conformidad el plazo, para que se reduzca, debido el tiempo transcurrido y las cuotas canceladas; así como el nuevo monto de la obligación; **(iv)** proceder con la declaración jurada que obliga el art. 15 ter de la Ley 7786 (1998).

El acto por realizar sea la cancelación parcial de hipoteca y sustitución de garantía, debe ir en escritura pública, según fue explicado anteriormente. El art. 80 del Código Notarial (1998) indica que las escrituras públicas son documentos protocolares que deben consignarse en el protocolo del Notario.

Siguiendo lo indicado por el Código Notarial (1998), construyo la escritura pública tomando como base la estructura del art. 81: la escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión”. En este artículo, además, se explica que 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.

La escritura pública deberá contener los elementos detallados en el art. 73 del Código Notarial (1998), tales como: **(i)** debe contener caracteres legibles y tinta o impresión indelebles; **(ii)** el texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley.

La cancelación parcial de la hipoteca debe de hacerse mediante escritura pública, donde comparece el acreedor y hace tal manifestación. Se debe de indicar el nombre completo del compareciente y sus calidades. Esto de conformidad con el art. 450 del Código Civil (1887), y el art. 83 del Código Notarial (1998).

Se procede con la cancelación parcial de hipoteca en virtud de haberse pagado parte del capital adeudado y, en consecuencia, se libera parte del bien o bienes que garantizan el crédito. En este caso, que se libera un inmueble, debe de indicarse expresamente el inmueble liberado, de conformidad con los arts. 416, 409, párrafo in fine, y 413 del Código Civil (1887). En este caso, debido a que el crédito está garantizado únicamente con un inmueble y se cancela parcialmente recibiendo una suma, se debe de indicar el saldo en la escritura pública y los documentos se inscribirán respetando el orden de presentación.

De conformidad con el art. 424 del Código Civil (1887), se cancela parcialmente cuando se ha recibido lo adeudado, se ha sustituido la garantía en bienes o derechos que pueden ser o no inscribibles en este Registro, o que el acreedor condone la deuda.

Asimismo, cabe destacar que me dejé en mi despacho el microfilm que traía consigo la señora Marín, donde constan los detalles de la hipoteca primeramente constituida, objeto de la presente asesoría. Por lo tanto, de este microfilm debo extraer el tomo, el asiento y la secuencia del gravamen a cancelar. En los casos en los que el consecutivo es diferente a “uno”, este dato también debe indicarse para evitar la cancelación de un

gravamen que no sea el correcto, de conformidad con el art. 464 del Código Civil (1887). La descripción del inmueble no es requerida.

En las hipotecas cuyos acreedores sean personas físicas, como es el caso que nos ocupa, cuando se presente una cancelación de hipoteca cuando el acreedor aparece casado y posteriormente comparece, en la escritura de cancelación separado judicial, divorciado o viudo; tal situación no impide la cancelación total o parcial del gravamen siempre y cuando la causa jurídica para la cancelación sea el recibo total o parcial de la suma adeudada, tomando en consideración que el deudor que hace buen pago tiene el derecho a liberar el bien hipotecado. No obstante, en las cancelaciones parciales o totales sin recibo de suma sí se debe verificar la existencia de créditos personales por concepto de ganancialidad que deban adjudicarse de previo. De ahí la importancia de la indicación clara sobre el estado civil de los comparecientes, situación que fue debidamente comunicada a los usuarios. Consecuentemente, procedo a emitir dos certificaciones de estado civil, las cuales guardo como parte de los estudios pre escriturarios y para mi archivo de referencias; una para el señor Castro y otra para la señora Marín.

En cuanto a la sustitución de garantía, es importante notar que, para modificar algún aspecto en cuanto a condiciones o estipulaciones de un crédito garantizado con hipoteca, es necesario realizarlo en escritura pública. Se debe contar con la comparecencia del acreedor, deudor y fiador (en caso de que lo hubiere), aunado al dueño de la finca, si esta no le perteneciera al deudor. Por lo tanto, se debe indicar sus nombres completos y calidades respectivas, fundamentado en los arts. 450, 464 y 465, inc. 1, del Código Civil (1887), y art. 83 del Código Notarial (1998).

Asimismo, aprovechando el microfilm de la hipoteca original, en este acto de sustitución de garantía debo de indicar las citas del crédito que se modifican. Asimismo, en todo acto en el que se realice una modificación del crédito, se requiere la existencia de un plano catastrado y la descripción del inmueble. Por lo tanto, en esta sección, sí requiero de los planos catastrados de la finca original, así como de las nuevas dos fincas sobre las cuales se estaría sustituyendo la garantía. Asimismo, requiero la descripción detallada de los inmuebles. Para esto, les solicité a la señora Marín y al señor Castro, que me faciliten los números de matrícula de folio real de las tres fincas involucradas. Con esta información, procedo a realizar los estudios registrales correspondientes.

Por medio de la escritura pública, se va a modificar también el plazo para el pago del crédito. Para modificar el plazo de la hipoteca, a manera de disminuirlo, según lo indicado en la Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles (2024), debe verificarse que no existan inscritos o anotados créditos hipotecarios de menor rango. En caso de que haya, debe comparecer el respectivo acreedor y otorgar su consentimiento. Lo

anterior, basados en el art. 411, inc. 2, del Código Civil (1887). Todo esto se realiza como parte de los estudios pre escriturarios.

En este caso, al tratarse de una sustitución de garantía, debe indicarse detalladamente los bienes que garantizarán el crédito, así como sus citas de inscripción. Como se trata de bienes inmuebles, debe indicarse la descripción completa y el número de plano catastrado. El fundamento se encuentra en el art. 88 del Código Notarial (1998), art. 465, inc. 3, del Código Civil (1887), art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional (1981) y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional (2012).

Una vez realizadas las consultas y estudios pre escriturarios, procedo a confeccionar la escritura pública para asentarla en mi protocolo. Estoy usando mi segundo tomo, y esta sería la escritura número cuatro. Basados en el art. 81 del Código Notarial (1998), tal y como fue indicado de previo, la escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión.

En esta primera parte, llamada “introducción” (art. 81, Código Notarial, 1998), se redacta el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. Adicionalmente, de acuerdo con el art. 82 del Código Notarial (1998), la escritura inicia con su número correspondiente, así mismo con el nombre y apellidos de mi persona, como Notaria, así como el lugar exacto donde se ubica mi oficina.

Cabe destacar que, en esta introducción, se distingue el Principio de inmediatez; particularmente en la leyenda que inicia con “ante mí”, ya que implica que presencié el acto que realizan los usuarios y que he constatado los documentos que aportaron. Este principio llama al orden y a la verdadera presencia de yo como Notaria, exigida a la hora de emitir cualquier acto notarial.

En la parte de la comparecencia basado en el art. 83 del Código Notarial (1998), se procede a indicar las calidades personales de los comparecientes, sean: Juan José Castro Madriz, Virginia Navarro Porras y Alejandra Marín Castro. Todos van a comparecer de manera presencial, de modo que no es requerido ningún tipo de poder de representación.

Seguidamente, de conformidad con el art. 86 del Código Notarial (1998), se procede a consignar la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado; así como la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento. Asimismo, en esta parte de “contenido” (art. 81, Código Notarial, 1998), se procede a consignar las estipulaciones, basado en el art. 87 del Código Notarial (1998), por medio de la cual, se redacta, 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. En este caso en particular, se redactará la cancelación parcial de hipoteca y sustitución de garantía.

Al tratarse de una escritura pública relativa a inmuebles sujetos a inscripción en el Registro Público, con base en el art. 88 del Código Notarial (1998), se indica claramente la provincia y el número de finca, así como la naturaleza, la medida, la situación y los linderos de esta.

Adicionalmente, cabe destacar que, al mediar un pago entre las partes, de conformidad con el art. 15 ter de la Ley 7786 (1998) “los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso”. Asimismo, debo indicar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número y la fecha de los cheques utilizados. Por lo que se procede a confeccionar la declaración jurada correspondiente.

En esta última parte de la escritura pública, denominada la “conclusión” (art. 8, Código Notarial, 1998), se deben incluir las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización. De conformidad con el art. 89 del Código Notarial (1998), la “conclusión” se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes. Asimismo, se incluye, como constancias (art. 90, Código Notarial, 1998), lo siguiente: **(i)** que me 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; y **(ii)** que he 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.

Finalmente, en cuanto al otorgamiento, se estipula que se leyó la escritura a los comparecientes, la autorización que en nuestro caso llevará la indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura, así como el lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura. Finalmente, se consignarán las firmas de quienes intervienen en la escritura (art. 92, Código Notarial, 1998) y la firma del Notario público autorizante.

Fase legitimadora

En esta fase, el notario público estampa su firma con la finalidad de otorgarle plena validez y legitimidad al instrumento notarial, todo según lo establecido en el ordenamiento jurídico. Es aquí donde el principio de la fe pública notarial se evidencia de manera concreta, ya que, este principio provee de certeza y eficacia jurídica a los actos o negocios jurídicos, genera seguridad jurídica y confianza a las partes del negocio, y a

los terceros interesados. El fundamento de la fe pública notarial lo constituye la necesidad de certidumbre y oponibilidad que deben tener los actos e instrumentos notariales, por tanto, amparado en el Código Notarial (1998) “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 31).

Una vez citados a los comparecientes el día 01 de agosto a las 7:30 de la noche, procedo a leer el contenido de la escritura a viva voz. Imprimí tres juegos de la escritura, para que los comparecientes puedan seguirme con la lectura y que puedan tener una guía en caso de tener alguna duda o comentario. Se constata que ninguno de los comparecientes tiene impedimento auditivo ni visual. Asimismo, se confirma que no tienen impedimentos volitivos ni cognitivos para comparecer. Por lo que se consigna su debida aprobación y para finalizar se termina con la fecha, la hora exacta y el lugar donde se realizó y con las firmas de todos los declarantes incluyendo la firma autorizante al final del suscrito Notario en el protocolo.

Cabe destacar, que, como Notaria, debo actuar bajo el principio de imparcialidad, lo cual conlleva asegurar la adecuada prestación del servicio en forma ecuánime para los usuarios, así velar por los intereses de estos. Por lo tanto, se destaca la importancia de explicar los efectos jurídicos del documento que van a firmar los comparecientes. Por lo que procedo a explicarles a las personas involucradas, las consecuencias jurídicas de sus actos y las implicaciones de firmar la escritura pública que tienen al frente.

De conformidad con el art. 93 del Código Notarial (1998), 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; al final, quedará mi firma estampada en calidad de notario autorizante.

En caso de que esté confeccionada la escritura y sea firmada por uno o más comparecientes, si los restantes o uno de ellos no quisieren suscribirla, se podrá consignar la razón correspondiente al pie o al margen. Sin embargo, en este caso, no existió negativa a firmar por parte de los comparecientes; es decir, todos firmaron en señal de aceptación. Todo lo anterior, de conformidad con el art. 94 del Código Notarial (1998).

Una vez firmada la escritura por los comparecientes y mi persona, en calidad de notario autorizante, expido un primer testimonio basado en los arts. 112, 113, 114, 115, 116 y 117 del Código Notarial (1998), de manera digital, en formato PDF, con mi certificado de firma digital, emitido y avalado por el Banco Central de Costa Rica, para, posteriormente, ingresar el documento en Ventanilla Digital del Registro Nacional.

De conformidad con el art. 114 del Código Notarial (1998), el testimonio es la reproducción del instrumento público original. El testimonio (art. 114, Código Notarial, 1998) se conforma por la copia literal, total o parcial, de la matriz o escritura pública, y el engrose, confiriendo la calidad ejecutoria para producir los

efectos jurídicos respectivos. De conformidad con el art. 115 del Código Notarial (1998), el “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”.

Para efectos del testimonio, es importante respetar las treinta líneas, así como imprimirlo en papel de seguridad. En cuanto a la escritura pública esta debe de quedar asentada en el protocolo, con los formalismos que le invisten, detallados en el art. 73 del Código Notarial (1998).

Para finalizar, el señor Castro realiza el pago, por medio de transferencia bancaria, el cual incluye timbres, impuestos y honorarios profesionales. Una vez recibido el pago en mis cuentas bancarias, en el mismo acto, procedí a confeccionar la factura digital por medio de la página digital del Ministerio de Hacienda, la cual envía un comprobante directamente al cliente por medio de su correo electrónico, con una clave verificable. El señor Castro recibe la factura, la revisa y declara que todo se encuentra en orden.

En este caso, es importante destacar que el art. 68 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado (2018), dispone que, en las cancelaciones de hipotecas, los honorarios, timbres e impuestos, correrán por cuenta del deudor. En este caso, se les explica a las partes de que, aun tratándose de una cancelación parcial, es menester adecuarse al marco legal, con lo que están de acuerdo. Por lo tanto, el señor Castro realiza los pagos correspondientes, de conformidad con lo indicado en el párrafo anterior.

El día 05 de agosto del 2024, en horas de la mañana, hago uso de la Ventanilla Digital del Registro Nacional, para su debida inscripción. El Servicio Ventanilla Digital es un canal 100% digital donde se presentan documentos digitalmente. Toda presentación de documentos que se realice por medio de este servicio se tramita en su totalidad digitalmente. Se pueden presentar nuevos documentos para los registros de Bienes Inmuebles, Bienes Muebles y Personas Jurídicas, revisar los estados del documento, recibir correos de notificación de cada evento y realizar diversas acciones sobre documentos en trámite. Para utilizar el Servicio de Ventanilla Digital se requiere tener componentes de Software debidamente instalados en la computadora. Ventanilla Digital está disponible para los Notarios registrados ante la Dirección Nacional de Notariado que cuenten con una Firma Digital al día y se encuentren debidamente habilitados.

Cabe destacar que, ya que se está presentando el trámite a través de Ventanilla Digital, no se requiere utilizar el papel ni la boleta de seguridad en los documentos a inscribir. La firma digital es la herramienta tecnológica que permite garantizar la autoría, no repudio e integridad de los documentos digitales. Para el caso de solicitudes (documentos privados) sí es requerido realizarlo en papel de seguridad. No obstante,

por interpretación homóloga conforme a los arts. 114 y 115 del Código Notarial (1998), sí debe incluirse el engrose en todos documentos digitales.

Sin embargo, es importante notar que, en caso de que el Notario así lo requiera, puede apersonarse de manera presencial al Registro Nacional, específicamente al Departamento de Recepción de Documentos o Diario Único, cerciorándose de que cumpla con los requisitos dispuestos en el Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional: **(i)** boleta de seguridad, con el sello blanco y de tinta del notario público, según sea el Registro al que corresponda, adherida con goma de manera total al documento, en la parte superior izquierda del primer folio, en forma horizontal, sin cubrir el texto; **(ii)** sello de presentación en el documento, de tal manera que no obstaculice la visibilidad o interrumpa la literalidad de éste para la buena captura de la imagen, **(iii)** incluir el entero bancario con el pago respectivo al acto notarial o registral; **(iv)** agrupar los documentos con una única grapa; **(iv)** entre otros que se indican.

Una vez presentado el documento, por medio de Ventanilla Digital, al Registro correspondiente, a mi correo va a llegar una notificación, donde se desplegará el asiento de presentación. Cuando la escritura se encuentre inscrita, cancelada o retirada, de igual manera, llegará un correo electrónico indicando esta circunstancia. El documento se va a encontrar en la pestaña denominada “Histórico de documentos”, y estará disponible hasta por el plazo de tres meses para descargarse. A pesar de estar por esta cantidad de tiempo, es importante destacar que el documento solamente puede ser descargado una única vez.

El Servicio de Ventanilla Digital se encuentra disponible en un horario de 8:00am a 3:00pm para la presentación de documentos notariales, y únicamente de lunes a viernes, esto de conformidad al art. 29 del Reglamento del Registro Nacional, en congruencia con el Principio de prioridad registral. Por esta razón, a pesar de que la escritura fue otorgada el 01 de agosto, se presentó en Ventanilla Digital el 05 de agosto, tomando en cuenta el horario indicado.

Estos últimos párrafos, describen lo que Mora (1999) denomina como “fase ejecutiva”. En esta fase, se solicita la inscripción de los documentos inscribibles, y, “finaliza con el hacer posible que los actos acordados por las partes y otorgados ante él, surtan efectos en la sociedad” (pp. 180-181). Esto se logra, mediante la respectiva inscripción en el Registro Público Nacional de los documentos que exige la ley, como lo es el caso que nos ocupa, ya que los actos deben quedar debidamente inscritos.

Una vez que el documento se encuentre calificado por el Registro, a mi correo electrónico llegará una notificación donde indica que el documento ha sido inscrito. Verifico en la página de Ventanilla Digital el estado de la solicitud de inscripción, y constato que el Registro Nacional no ha consignado efectos. Por lo tanto, la semana siguiente, específicamente el día 16 de agosto del 2024, verifico que el documento ha

quedado debidamente inscrito y, con esto, ha quedado con publicidad registral la cancelación parcial de hipoteca y sustitución de garantía.

Con esto, procedo a informar a los usuarios, vía correo electrónico, sobre la debida inscripción de la escritura pública, a lo cual se muestran agradecidos y contentos. Les entrego, de forma digital, el estudio registral del bien con el nuevo estado. Con este acto, quedaría concluida la fase de asesoría integral, legal y transparente a los usuarios. Me pongo a disposición de ellos para cualquier situación futura.

Es importante destacar que, a lo largo de todas las fases, he ido cautelosamente guardando y archivando los documentos que componen el Archivo de Referencias. De conformidad con el Código Notarial (1998): “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 47)

Por lo que procedo a distinguir bien los documentos del Archivo de Referencias, para este acto en particular, revisar su numeración y guardarlos en el expediente que elaboré al efecto, para este acto en particular. Estos documentos quedarán resguardados en relación con el tomo de mi protocolo que se trata, así como con una copia fotostática de la escritura pública emitida.

El Archivo de Referencias puede ser virtual o físico. Sin embargo, en mi caso particular, para tener mejor respaldo, utilizo ambos formatos. Con ello presente, una vez inscrita la actuación notarial en el Registro Nacional, se debe completar el Archivo de Referencias con el estudio registral del bien con el nuevo estado.

A este respecto, siendo el Archivo de Referencias una tarea fundamental del Notario, es importante traer a la atención la Resolución 46-2008, del Tribunal Disciplinario Notarial, la cual, en lo que interesa, respecto al Archivo de Referencias y qué debe de contener, indica:

El notariado es la función pública ejercida privadamente, por medio de la cual el profesional 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, a través de la fe pública que el Estado le delega (art. 31 Código Notarial) y mediante la cual el notario les da un valor probatorio absoluto a esos actos, que no admite prueba en contrario, que la propia falsedad.- Para ello, la legislación notarial dispone que el notario cuente con una serie de documentos, medios y procedimientos para cumplir su función.- Entre ellos se enumeran el protocolo, el papel de seguridad, sello blanco, boletas de seguridad, que son de uso personalísimo.- Paralelamente, para el ejercicio de tan importante función, se ha dispuesto como deberes que el notario lleve un Archivo

de Referencias y un Archivo de Copia de Instrumentos, ambos de gran importancia y apoyo para el notario y puedan ser accesibles a cualquier usuario que requiera información acerca de los documentos públicos que autoriza el primero.- En el presente caso, se denuncia que el 12 de abril del 2004, se solicitó a la Dirección denunciante se ordenara al notario Warren Flores la exhibición del Archivo de Referencias correspondiente al tomo dos de su protocolo, señalándose el 25 de junio siguiente para su celebración; sin embargo, antes de ello, el notario mediante memorial presentado el 22 de junio informa que los documentos relativos al tomo segundo de su protocolo fueron extraviados por quien fuera su asistente legal, lo que imposibilitó poder realizar la diligencia, razón por la cual la entidad quejosa presenta la queja por haber incurrido en descuido respecto a los documentos que conformaban el citado archivo y que por disposición legal deban quedar en su poder.- Es menester referirse en primer término a lo que es el Archivo de Referencias y, al efecto, el artículo 47 del Código Notarial establece: *“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”*. Actualmente, también los Lineamientos para el ejercicio y servicio del control notarial publicados en Boletín Judicial 99 del 24 de mayo del 2007, regulan ese aspecto al indicar que: *“Artículo 58. Archivo de referencia y copias de instrumentos. Todo notario debe conservar un archivo de los actos y circunstancias relativas a su ejercicio. El archivo de referencia debe contener los documentos públicos o privados que conciernen a las matrices autorizadas respecto de los cuales el notario da fe de acuerdo con la voluntad e idoneidad de las partes. También deberá llevar un archivo de copias de instrumentos públicos. Ambos archivos deberán estar debidamente foliados, sellados y firmados por el notario autorizante. Artículo 59. Conservación y custodia. La conservación, custodia y forma de llevar estos archivos es responsabilidad del notario y objeto de control por las autoridades competentes. Artículo 60. Fuente. El contenido de los archivos de referencia y de copias es fuente primaria de consulta pública en virtud de la conexidad que existe entre éstos y el contenido del protocolo”*. A su vez, de la lectura del Código Notarial se extrae que algunos de los documentos que expresamente el notario tiene la obligación de dejar agregados a su Archivo de Referencias son: **1. ACTO ESCRITO EN IDIOMA EXTRANJERO PRESENTADO AL OTORGAR UN INSTRUMENTO PÚBLICO**, Cuando un compareciente no comprenda el español y presente documento escrito en otro idioma, el notario deberá conservar éste o fotocopia certificada de éste en su archivo de referencias (Artículo 72 del Código Notarial).- **2. REPRESENTACIÓN CON PODER ESPECIAL** Cuando el notario da fe de una representación de un compareciente, otorgada en un poder especial, deberá dejar *“agregado el poder original en su archivo de referencias”*

(entratándose de poderes especiales de actos inscribibles en los registros, tal como lo dispone el artículo 1256 del Código Civil deberá ser otorgado en escritura pública, razón por la que el notario deberá conservar -no el poder que constará en la matriz- sino el testimonio de ésta). **3. PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO, ACTA O PIEZA.** Cuando un notario procede a realizar una protocolización deberá "*conservar, en el archivo de referencias, copia del documento, el acta o la pieza a que se refiere la intervención*". (Artículos 105 y 107 del Código Notarial).- **4. TRADUCCIÓN.** Cuando el notario bajo su responsabilidad proceda a realizar sus propias traducciones de documentos, instrumentos, cartas u otras piezas no redactadas en idioma distinto del español, "deberá dejarse una reproducción en el archivo de referencias". (Artículo 109 del Código Notarial).- **5. CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS PRIVADOS:** Cuando el notario expida una certificación notarial de un documento privado deberá "*dejar copia auténtica en el archivo de referencias, con indicación del solicitante y de la hora y fecha en que se expidió*". (Artículo 110 del Código Notarial).- **6. TODO DOCUMENTO O COMPROBANTE QUE EL NOTARIO DE FE Y MANIFIESTE DENTRO DEL INSTRUMENTO PÚBLICO QUE CONSERVA DENTRO DEL ARCHIVO DE REFERENCIAS.** Dentro de este grupo el Código Notarial incluye la copia del documento de identificación del compareciente, pues el conservar y guardar copia del documento de identificación de los comparecientes es facultativo para el notario, sin embargo, cuando lo considere pertinente y así lo indique en el instrumento público, surge la obligación de conservarlo en el archivo de referencia. (Artículo 39 del Código Notarial). No hay duda del deber funcional que tiene todo notario de llevar el Archivo de Referencias a que alude el artículo 47 del Código Notarial y dejar agregados a éste, documentos como los antes citados, si es que existen, pues podrían no existir, según se desprende del artículo 48 del mismo Código.

Finalmente, de conformidad con los arts. 26 y 27 del Código Notarial (1998), el mismo día 16 de agosto del 2024, procedo a entregar mi índice notarial, de la primera quincena del mes de agosto, mediante la plataforma Index, al Archivo Notarial, donde efectivamente consta la cancelación parcial de hipoteca y sustitución de garantía que realicé. El Reglamento para la Presentación de Índices (2002), indica, en su art. 2, que el índice podrá ser presentado "c) Por Internet, mediante el servicio INDEX, prestado por el Archivo Nacional".

Las formalidades que deben contener los índices presentados en formato electrónico se describen en el capítulo III, arts. 11 al 16, del Reglamento para la Presentación de Índices (2002). Se enlistan a continuación las formalidades del índice en formato electrónico (art. 12, Reglamento para la Presentación de Índices, 2002):

- (a) El Notario Público deberá utilizar la firma digital para acceder al sistema que autoriza el envío de índices de instrumentos públicos por Internet. Para efectos de la presentación de índices por medio de este formato, el uso de la firma digital presume que el índice fue debidamente firmado por el Notario a quien ésta corresponda.
- (b) El Notario deberá cancelar por cada índice un timbre del Archivo Nacional de ₡20 (veinte colones). Dicho monto se encontrará comprendido dentro del precio que el usuario deberá cancelar al Archivo Nacional por afiliación al servicio.

El índice electrónico deberá cumplir con los requisitos señalados en el art. 7 del Reglamento para la Presentación de Índices (2002):

- a. Nombre del Notario consignado así: Apellidos, nombre.
- b. Número de carné del Colegio de Abogados (código).
- c. Quincena y mes, ambos en letras, y el año correspondiente.
- d. Por cada instrumento público se consignará la siguiente información:
 - i. Número de tomo de protocolo en uso o en su defecto informar que no posee, aun cuando no cartule en la quincena correspondiente.
 - ii. Número de folios donde inicia y donde concluye el instrumento público. En caso de no haberse otorgado ningún instrumento público se consignará expresamente esta razón.
 - iii. Número de instrumento público.
 - iv. Fecha de otorgamiento del instrumento público.
 - v. Hora de otorgamiento del instrumento público.
 - vi. Acto o Contrato.
 - vii. Nombre y apellidos de los otorgantes. En caso de actas y protocolizaciones se consignará el nombre de la persona física o jurídica que lo solicita.

- e. La información solicitada en los numerales b, d1, d2, d3, d4 y d5 de este artículo, deberá consignarse en números arábigos.

Una vez presentado el índice, me llega un cuse automático de recibido en mi correo electrónico, el cual me permite conocer que ya el índice fue efectivamente recibido en el Archivo Nacional. El acuse de recibo, indica la fecha, hora y estado de presentación del índice. De conformidad con el art. 3 del Reglamento para la Presentación de Índices (2002), indica que “la fecha oficial de recibo de los índices presentados vía Internet será la fecha de envío del documento que conste en el servidor oficial, de lo cual el Notario recibirá un acuse de recibo automático”. Este acuse de recibido lo guardo en mis archivos digitales.

Index es un Sistema Informático, propiedad del Archivo Nacional, el cual permitir a los notaries y funcionarios consulares habilitados en el país, la presentación vía internet de su índice de instrumentos públicos autorizados, cumpliendo con los requerimientos de forma y fondo establecidos en las normas vigentes que regulan la materia.

El deber de presentar índices se encuentra consagrado en los arts. 26 al 29 del Código Notarial (1998). De especial relevancia, se debe tomar en cuenta lo siguiente: **(i)** los índices deben presentarse quincenalmente con la enumeración completa de los instrumentos autorizados; **(ii)** deben presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes; **(iii)** existen sanciones disciplinarias por no presentar oportunamente los índices; **(iv)** una vez presentado el índice, no procederá corregir la información declarada en él, salvo los simples errores materiales.

Instrumento notarial

Escritura Pública

En este espacio se presentarán los instrumentos notariales elaborados. Primeramente, se mostrará la escritura pública, seguida de uno de los testimonios expedidos y del archivo de referencias, que contiene todos los documentos que respaldan el negocio jurídico.

A continuación, se presenta la escritura pública, con la idea de que así se vería impresa directamente en mi protocolo. Las hojas del protocolo vienen con un formato específico, con las páginas numeradas (los folios frente), un consecutivo que le permite distinguirlo y mi sello.



PROTOCOLO

1	NÚMERO CUATRO: Ante mí, LUCÍA MARÍA UMAÑA VILALLOBOS , Notaria Pública con
2	oficina abierta en la ciudad de Heredia, Mercedes Norte, diagonal veintitrés, comparecen: (a)
3	JUAN JOSÉ CASTRO MADRIZ , mayor de edad, casado en primeras nupcias, ganadero, vecino
4	de Escazú, Guachipelín, residencial Tres – Diez, casa dos A, quien dice ser portador de la cédula
5	de identidad número tres – trescientos noventa y uno – doscientos once; (b) ALEJANDRA
6	MARÍN CASTRO , mayor de edad, divorciada de sus segundas nupcias, odontóloga, vecina de
7	Guanacaste, Liberia, residencial El Descanso, quien dice ser portadora de la cédula de identidad
8	número uno – ochocientos noventa y uno – cuatrocientos cuatro; y DICEN: PRIMERO: Que
9	según consta en la Sección de Hipotecas del Registro Inmobiliario al <i>tomo</i> : dos mil dieciocho,
10	<i>asiento</i> : dos mil cuatrocientos, <i>consecutivo</i> : uno, <i>secuencia</i> : uno y <i>subsecuencia</i> : uno; el señor
11	CASTRO MADRIZ se constituyó deudor de la señora MARÍN CASTRO , por la suma de cuarenta
12	millones de colones y demás responsabilidades y obligaciones pecuniarias, forma y condiciones
13	allí estipulados, con garantía hipotecaria de primer grado sobre la finca inscrita en el Registro
14	Inmobiliario, partido de Guanacaste, matrícula folio real número CINCUENTA Y CUATRO MIL
15	SETECIENTOS OCHENTA Y UNO – CERO CERO CERO , naturaleza: terreno para construir,
16	situada en: Distrito Primero: Liberia, Cantón Primero: Liberia, de la Provincia de: Guanacaste,
17	con los siguientes linderos: <i>norte</i> : calle pública, <i>sur</i> : Elias Baldioceda Rojas, <i>este</i> : Evangelina
18	Vado Leal, <i>oeste</i> : calle pública, con una medida de quinientos cincuenta metros cuadrados,
19	según plano catastrado número G – cero cinco ocho ocho cinco siete siete – mil novecientos
20	ochenta y cinco. SEGUNDO: Que han convenido en sustituir, como en efecto sustituyen, esa
21	garantía hipotecaria por la de la finca, inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Guanacaste,
22	matrícula de folio real número CIENTO VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE –
23	F – CERO CERO CERO , que es finca filial número tres, identificada como uno uno uno tres, de
24	un nivel, destinada a uso habitacional, ubicada en edificio número uno, tipo uno, en primer nivel,
25	con un espacio de estacionamiento asignado, debidamente construida, ubicada en la provincia
26	Guanacaste, en el Distrito Primero: Liberia, Cantón Primero: Liberia, con una cabida de
27	doscientos metros cuadrados y con los siguientes linderos: <i>norte</i> : en parte con área común de
28	zona verde y en parte con área común de escalera, <i>sur</i> : área común de zona verde, <i>este</i> : en
29	parte con área común de zona verde y en parte con finca filial uno uno uno cuatro, <i>oeste</i> : área
30	común de zona verde; plano catastrado número G – uno siete uno ocho ocho nueve dos – dos

1	mil catorce. TERCERO: En consecuencia, el segundo compareciente cancela parcialmente en
2	cuanto a la garantía, el mencionado asiento hipotecario, dejando libre de ese gravamen la finca
3	del Partido de Guanacaste matrícula de folio real CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS
4	OCHENTA Y UNO – CERO CERO CERO , citada en primer lugar, y quedando en su lugar
5	hipotecada en primer grado la finca del Partido de Guanacaste matrícula de folio real CIENTO
6	VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE – F – CERO CERO CERO citada en
7	segundo lugar, en garantía de la deuda. CUARTO: Declara la compareciente MARÍN CASTRO
8	que, por haber recibido, en este acto, del señor CASTRO MADRIZ , la suma total de TRES
9	MILLONES DE COLONES , además, tomando en consideración lo abonado a través de las
10	cuotas que este último ha pagado desde que se constituyó deudor, cancela parcialmente en
11	cuanto a esa suma, la hipoteca inscrita en el Registro Inmobiliario, Sección Hipotecas, al <i>tomo:</i>
12	dos mil dieciocho, <i>asiento:</i> dos mil cuatrocientos, <i>consecutivo:</i> uno, <i>secuencia:</i> uno y
13	<i>subsecuencia:</i> uno, quedando en consecuencia reducido el crédito a la suma de ONCE
14	MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL COLONES , sin devengar intereses corrientes, solo
15	moratorios, y garantizado con la garantía hipotecaria sustituida en el apartado anterior. La
16	suscrita Notaria da fe del depósito de dinero por parte del compareciente CASTRO MADRIZ en
17	favor de la compareciente MARÍN CASTRO , por la suma de TRES MILLONES DE COLONES ,
18	comprobante el cual se guarda en el archivo de referencias de la suscrita Notaria. Asimismo, la
19	suscrita Notaria da fe de que ha tenido a la vista los comprobantes de pago por setenta y dos
20	cuotas. QUINTO: Continúan manifestando los comparecientes que desean dejar vigentes todas
21	las estipulaciones y obligaciones consignadas en el asiento hipotecario mencionado, con la
22	única excepción de disminuir el plazo de la obligación, en virtud de la cancelación parcial hecha,
23	manteniendo el monto de las cuotas. Por consiguiente, el nuevo plazo de la obligación será por
24	un plazo de treinta y cinco meses, lo cual implica el pago de treinta y cinco cuotas iguales y
25	consecutivas. La suscrita Notaria da fe de que ha revisado y no se han contado créditos
26	hipotecarios inscritos o anotados de menor rango sobre el inmueble. Se estima el presente acto
27	en la suma de ONCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL COLONES , para efectos
28	fiscales. SEXTO: El compareciente CASTRO MADRIZ , debidamente apercibido por la suscrita
29	Notaria sobre las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso
30	testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto,



PROTOCOLO

1	bajo la fe de juramento DECLARA: (a) Que en este acto ha pagado a la compareciente MARÍN
2	CASTRO el monto total de TRES MILLONES DE COLONES , el cual ha sido cancelado
3	mediante transferencia bancaria número ochocientos nueve de la cuenta bancaria número CR
4	uno dos siete cuatro cinco dos cero cero cero tres cuatro cinco cinco cinco tres uno cero, del
5	Banco BAC San José con fecha del día primero del mes de agosto del año dos mil veinticuatro
6	a las diecinueve horas y treinta minutos. (b) Que por otra parte ha cancelado a la suscrita Notaria
7	el monto TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL COLONES , por concepto de honorarios, timbres
8	e impuestos, monto que se ha cancelado mediante transferencia bancaria de la cuenta bancaria
9	número CR uno dos siete cuatro cinco dos cero cero cero tres cuatro cinco cinco cinco tres uno
10	cero, del Banco BAC San José, con fecha del día primero del mes de agosto del año dos mil
11	veinticuatro a las veinte horas. (c) Las sumas de dinero provienen de la actividad que realiza el
12	compareciente en virtud de su actividad ganadera, siendo que el señor CASTRO MADRIZ ha
13	tenido un incremento de ventas en los últimos meses. (d) Que realiza la presente declaración
14	en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos
15	ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado,
16	actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances
17	conoce y acepta. ES TODO. Expido un primer testimonio para el interesado. Leído lo escrito, a
18	viva voz, a los comparecientes, resultaron conformes, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de
19	Heredia, a las diecinueve horas con treinta minutos del día primero del mes de agosto del año
20	dos mil veinticuatro.
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

Testimonio

A continuación, se presenta un ejemplo del primer testimonio que se expide para las personas usuarias y para presentar el acto a tramitar ante el Registro Nacional. En caso de entregarse de forma física es necesario colocar la boleta de seguridad de bienes inmuebles en la esquina superior izquierda, sin tapar la primera línea de texto, y colocando el número de cédula del notario, sello de tinta y sello blanco, sin tapar el número de serie de la boleta. El sello blanco debe sombrearse con carbón o lápiz.

NÚMERO CUATRO: Ante mí, **LUCÍA MARÍA UMAÑA VILLALOBOS**, Notaria Pública con oficina abierta en la ciudad de Heredia, Mercedes Norte, diagonal veintitrés; comparecen los señores: (i) **JUAN JOSÉ CASTRO MADRIZ**, mayor de edad, casado en primeras nupcias, ganadero, vecino de Escazú, Guachipelín, residencial Tres – Diez, casa dos A, quien dice ser portador de la cédula de identidad número tres – trescientos noventa y uno – doscientos once; y (iii) **ALEJANDRA MARÍN CASTRO**, mayor de edad, divorciada de sus segundas nupcias, odontóloga, vecina de Guanacaste, Liberia, residencial El Descanso, quien dice ser portadora de la cédula de identidad número uno – ochocientos noventa y uno – cuatrocientos cuatro; **Y DICEN: PRIMERO:** Que según consta en la Sección de Hipotecas del Registro Inmobiliario al tomo: dos mil dieciocho, asiento: dos mil cuatrocientos, consecutivo: uno, secuencia: uno y subsecuencia: uno; el señor **CASTRO MADRIZ** se constituyó deudor de la señora **MARÍN CASTRO**, por la suma de cuarenta millones de colones y demás responsabilidades y obligaciones pecuniarias, forma y condiciones allí estipulados, con garantía hipotecaria de primer grado sobre la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Guanacaste, matrícula folio real número **CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO – CERO CERO CERO**, naturaleza: terreno para construir, situada en: Distrito Primero: Liberia, Cantón Primero: Liberia, de la Provincia de: Guanacaste, con los siguientes linderos: *norte:* calle pública, *sur:* Elias Baldioeda Rojas, *este:* Evangelina Vado Leal, *oeste:* calle pública, con una medida de quinientos cincuenta metros cuadrados, según plano catastrado número G – cero cinco ocho ocho cinco siete siete – mil novecientos ochenta y cinco. **SEGUNDO:** Que han convenido en sustituir, como en efecto sustituyen, esa garantía hipotecaria por la de la finca, inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Guanacaste, matrícula de folio real número **CIENTO VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE – F – CERO CERO CERO**, que es finca filial número tres, identificada como uno uno uno tres, de un nivel, destinada a uso habitacional, ubicada en edificio número uno, tipo uno, en primer nivel, con un espacio de estacionamiento asignado, debidamente construida, ubicada en la provincia Guanacaste, en el Distrito Primero: Liberia, Cantón Primero: Liberia, con una cabida de doscientos metros cuadrados y con los siguientes linderos: *norte:* en parte con área común de zona verde y en parte con área común de escalera, *sur:* área común de zona verde,

este: en parte con área común de zona verde y en parte con finca filial uno uno uno cuatro, oeste: área común de zona verde; plano catastrado número G – uno siete uno ocho ocho nueve dos – dos mil catorce. **TERCERO:** En consecuencia, el segundo compareciente cancela parcialmente en cuanto a la garantía, el mencionado asiento hipotecario, dejando libre de ese gravamen la finca del Partido de Guanacaste matrícula de folio real **CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO – CERO CERO CERO**, citada en primer lugar, y quedando en su lugar hipotecada en primer grado la finca del Partido de Guanacaste matrícula de folio real **CIENTO VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE – F – CERO CERO CERO** citada en segundo lugar, en garantía de la deuda. **CUARTO:** Declara la compareciente **MARÍN CASTRO** que, por haber recibido, en este acto, del señor **CASTRO MADRIZ**, la suma total de **TRES MILLONES DE COLONES**, además, tomando en consideración lo abonado a través de las cuotas que este último ha pagado desde que se constituyó deudor, cancela parcialmente en cuanto a esa suma, la hipoteca inscrita en el Registro Inmobiliario, Sección Hipotecas, al tomo: dos mil dieciocho, asiento: dos mil cuatrocientos, consecutivo: uno, secuencia: uno y subsecuencia: uno, consecutivo: uno, secuencia: uno y subsecuencia: uno, quedando en consecuencia reducido el crédito a la suma de **ONCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL COLONES**, sin devengar intereses corrientes, solo moratorios, y garantizado con la garantía hipotecaria sustituida en el apartado anterior. La suscrita Notaria da fe del depósito de dinero por parte del compareciente **CASTRO MADRIZ** en favor de la compareciente **MARÍN CASTRO**, por la suma de **TRES MILLONES DE COLONES**, comprobante el cual se guarda en el archivo de referencias de la suscrita Notaria. Asimismo, la suscrita Notaria da fe de que ha tenido a la vista los comprobantes de pago por setenta y dos cuotas. **QUINTO:** Manifiestan los comparecientes que desean dejar vigentes todas las estipulaciones y obligaciones consignadas en el asiento hipotecario mencionado, con única excepción de disminuir el plazo de la obligación, en virtud de la cancelación parcial hecha, manteniendo el monto de las cuotas. Por consiguiente, el nuevo plazo de la obligación será por un plazo de treinta y cinco meses, lo cual implica el pago de treinta y cinco cuotas iguales y consecutivas. La suscrita Notaria da fe de que no existen inscritos o anotados créditos hipotecarios de menor rango sobre el inmueble. Se estima el presente acto en la

suma de **ONCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL COLONES**, para efectos fiscales. **SEXTO:** El compareciente **CASTRO MADRIZ**, debidamente apercibido por la suscrita Notaria sobre las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** (i) Que en este acto ha pagado a la compareciente **MARÍN CASTRO** el monto total de **TRES MILLONES DE COLONES**, el cual ha sido cancelado mediante transferencia bancaria número ochocientos nueve de la cuenta bancaria número CR uno dos siete cuatro cinco dos cero cero cero tres cuatro cinco cinco cinco tres uno cero, del Banco BAC San José con fecha del día primero del mes de agosto del año dos mil veinticuatro a las diecinueve horas y treinta minutos. (ii) Que por otra parte ha cancelado a la suscrita Notaria el monto **TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL COLONES**, por concepto de honorarios, timbres e impuestos, monto que se ha cancelado mediante transferencia bancaria de la cuenta bancaria número CR uno dos siete cuatro cinco dos cero cero cero tres cuatro cinco cinco cinco tres uno cero, del Banco BAC San José, con fecha del día primero del mes de agosto del año dos mil veinticuatro a las veinte horas. (iii) Las sumas de dinero provienen de la actividad que realiza el compareciente en virtud de su actividad ganadera, siendo que el señor **CASTRO MADRIZ** ha tenido un incremento de ventas en los últimos meses. (iv) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. **LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE:** (i) Que advirtió a los declarantes sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad; (ii) Que deja constancia en su Protocolo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción; (iii) Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley; (iv) Que los documentos que me presentan los comparecientes son auténticos y merecen mi veracidad y que 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 interesado. Leído

LUCÍA MARÍA UMAÑA VILLALOBOS
116480526

lo escrito, a viva voz, a los comparecientes, resultaron conformes, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de Heredia, a las diecinueve horas con treinta minutos del día primero del mes de agosto del año dos mil veinticuatro. JUAN JOSÉ CASTRO MADRIZ-----
ALEJANDRA MARÍN CASTRO-----LUCÍA MARÍA UMAÑA VILLALOBOS. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO CUATRO, VISIBLE DEL FOLIO CUATRO FRENTE AL FOLIO CINCO FRENTE DEL TOMO DOS DE MI PROTOCOLO, CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.

LUCIA
MARIA
UMAÑA
VILLALOBOS
(FIRMA)



Digitally signed
by LUCIA MARIA
UMAÑA
VILLALOBOS
(FIRMA)
Date: 2024.08.11
15:05:49 -06'00'

Hago constar que los Impuestos, Derechos y Timbres correspondientes al presente documento, se pagaron mediante los enteros número: CINCO CUATRO OCHO DOS SIETE NUEVE CUATRO CERO TRES; CINCO CUATRO OCHO DOS SIETE NUEVE CUATRO OCHO NUEVE y CINCO CUATRO OCHO DOS SIETE NUEVE CINCO CINCO UNO. San José, primero de agosto del año dos mil veinticuatro. – LUCÍA MARÍA UMAÑA VILLALOBOS, cédula de identidad número uno – dieciséis cuarenta y ocho – quinientos veintiséis.

LUCIA
MARIA
UMAÑA
VILLALOBOS
(FIRMA)



Digitally signed
by LUCIA MARIA
UMAÑA
VILLALOBOS
(FIRMA)
Date: 2024.08.11
15:07:09 -06'00'

Archivo de referencias

En esta sección se detallarán los documentos que respaldan el acto notarial. Por medio de este, se busca sustentar que toda la actuación del notario se realizó con estricto cuidado de las normas y procedimientos notariales. Un buen archivo de referencias se conforma de documentos legítimos, debidamente ordenados y que fungirán como elementos probatorios efectivos ante cualquier circunstancia que ponga en tela de duda nuestro actuar como notarios públicos.

Identificación de las personas usuarias

Para cumplir con el deber de identificar a las personas usuarias se requirió de su cédula de identidad y se cotejaron los datos con el sistema de Verificación de Identidad (“VID”). Al solicitarles que colocaran su huella en el lector dactilar se comprobó que eran quienes decían ser. El VID permite verificar la identidad y muestra una cédula digital que concuerda con el plástico que portaban los usuarios al momento de asesorarles.





sistema de VERIFICACIÓN DE IDENTIDAD  

Cédula : **3 0391 0212**
Nombre : **JUAN JOSÉ**
Primer Apellido : **CASTRO**
Segundo Apellido : **MADRIZ**

Indicador de Huellas Disponibles para Verificación





 [← REGRESAR](#)

Estudio de Registro Civil para verificar estado civil de los comparecientes

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	303910212	Fecha Nacimiento :	03/12/1988
Nombre Completo :	JUAN JOSÉ CASTRO MADRIZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	35 AÑOS
Hijo/a de:	JUAN DIEGO CASTRO VEGA	Marginal :	NO
Identificación:	100890322		
Y:	MARIA DE LOS ANGELES MADRIZ MORA		Ver Más Detalles
Identificación:	204560045		

Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compatibilidad](#)

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION						
Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@rsc.ec.cr , para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo *** No existen hijos(as) asociados ****	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955							
<input type="button" value="Ocultar"/>	<input type="button" value="Ocultar"/>	<input type="button" value="Mostrar"/>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>CITA NO</th> <th>FECHA</th> <th>TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalles 106030590117</td> <td>19/01/2019</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> </tbody> </table>	CITA NO	FECHA	TIPO	Detalles 106030590117	19/01/2019	MATRIMONIO	
CITA NO	FECHA	TIPO						
Detalles 106030590117	19/01/2019	MATRIMONIO						

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#)
 [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)




DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	108910404	Fecha Nacimiento :	14/12/1992
Nombre Completo :	ALEJANDRA MARIN CASTRO	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	31 AÑOS
Hijo/a de:	CARLOS MANUEL MARIN SALAS	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	MAYELA CASTRO VEGA		Ver Más Detalles
Identificación:	203400617		

Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compatibilidad](#)

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION									
Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@rsc.ec.cr , para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo *** No existen hijos(as) asociados ****	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955										
<input type="button" value="Ocultar"/>	<input type="button" value="Ocultar"/>	<input type="button" value="Mostrar"/>									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>CITA NO</th> <th>FECHA</th> <th>TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Detalles 104983180636</td> <td>28/06/2008</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> <tr> <td>Detalles 104983180636</td> <td>22/05/2023</td> <td>DIVORCIO</td> </tr> </tbody> </table>	CITA NO	FECHA	TIPO	Detalles 104983180636	28/06/2008	MATRIMONIO	Detalles 104983180636	22/05/2023	DIVORCIO	
CITA NO	FECHA	TIPO									
Detalles 104983180636	28/06/2008	MATRIMONIO									
Detalles 104983180636	22/05/2023	DIVORCIO									

Microfilm de hipoteca original, tomo: 2018, asiento: 2400, consecutivo: 1, secuencia: 1 y subsecuencia: 1

 		Certificaciones Dirección de Servicios			RN-0 2
Registro Inmobiliario					
Literal de propiedad	Finca	Maticula	Derecho		
Plan Catastral	Provincia	Identificador predial			
Otro histórico					
Registro Bienes Muebles					
Lit	Vehículo:	Código	Placa		
Deposito	Clase				
Registro Personas Jurídicas					
Literal PJ	Cédula Jurídica				Consecutivo
Personería	Afectación				
Cédula Jurídica	Otros (hist)				
Poderes					
Registros Comerciales					
Marcas comerciales	Mar.	Patente de invención			
	Señ.	800 COLONES	100 COLONES	100 COLONES	Modelo industrial
Marcas Ganadas	Nº de expediente	Nombre de la marca			
	Nombre del titular	Nombre de la marca			
De derechos autor	Nombre de obra	Nº de expediente			
	Nombre de autor	Nº de identificación			
Certificación de Índice					
Nombre completo		Nº de identificación			
Tipo de identificación		Especifique Registro:			
Menor de edad					
Copia de Documentos					
Tomo 2018	Asiento 2400	Especifique Registro:			
Otro Servicio					
Especifique:					

995555



REGISTRO NACIONAL
Unificada Inscripciones
COSTA RICA

Tomo	Asiento	Consecutivo	Version	Páginas
Registro Regional		1	1	7

2018 2400 Fecha 18/02/2011

Bienes inmuebles
Registro Inmobiliario

11
105
orma
-05

REGISTRO NACIONAL
Que la(s) presente(s) 7 copias son fiel al original de:

* Tomo 2011 Folio Asiento 35931 Registro PJ
 * Radicó Imagen Expediente con un total de
 * Consecutivo pág. No. con un total de
 * Plano a Labrado con un total de

Vigente Caducó Cancelado **19 JUN. 2024**
 Dada a los 19 días del día de junio
 Firma [Signature]

REGISTRO NACIONAL
Dirección de Servicios
Depto. Plataforma de Servicios



SELLO DEL NOTARIO

0461555 P

NUMERO Folio no Folyo

CEDEULA No. 1-007-0115

SECTOR CEST

REGISTRO INMOBILIARIO

Constitución Hipoteca Primer Grado

Escritura otorgada en San José el diez de marzo del dos mil dieciocho a las quince horas

Notario: Luis Octavio Perez Baires

NÚMERO VEINTINUEVE – DOS: Ante mí, LUIS OCTAVIO PEREZ BAIRE, Notario Público con oficina abierta en la ciudad de San José, avenida dos, calles veintidós y veintiocho, Paseo Colón, ciento cincuenta metros este de la Sala Garbo, edificio café, primer piso, oficina número cuatro, comparecen los señores: (i) JUAN JOSÉ CASTRO MADRIZ, mayor de edad, casado en primeras nupcias, ganadero, vecino de Escazú, Guachipelín, residencial Tres – Diez, casa dos A, quien dice ser portador de la cédula de identidad número tres – trescientos noventa y uno – doscientos cinco; (ii) VIRGINIA NAVARRO PORRAS, mayor de edad, casada en primeras nupcias, ama de casa, vecina de Escazú, Guachipelín, residencial Tres – Diez, casa dos A, quien dice ser portadora de la cédula de identidad número uno – doscientos quince – ochocientos sesenta y ocho; y (iii) ALEJANDRA MARÍN CASTRO, mayor de edad, divorciada de sus segundas nupcias, odontóloga, vecina de Guanacaste, Liberia, residencial El Descenso, quien dice ser portadora de la cédula de identidad número uno – ochocientos noventa y uno – cuatrocientos cuatro; Y DICEN: PRIMERO: La compareciente NAVARRO PORRAS, es dueña de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula folio real número CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO – CERO CERO CERO, naturaleza: terreno para construir, situada en: Distrito Primero: Liberia, Cantón Primero: Liberia, de la Provincia de: Guanacaste, con los siguientes linderos: norte: calle pública, sur: Elías Roldán, Rojas, este: Evangelina Vado Leal, oeste: calle pública, con una medida de quinientos cincuenta metros cuadrados, según plano catastral número G – cero cinco ocho ocho cinco siete siete – mil novecientos ochenta y cinco, libre de anotaciones y gravámenes, y, en su condición de propietaria del inmueble desento, da su consentimiento para que se constituya la hipoteca que se describe en el siguiente apartado. SEGUNDO: El compareciente CASTRO MADRIZ, manifiesta que, por haber recibido la suma de CUARENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS, se convierta en deudor de la compareciente MARÍN CASTRO, en adelante conocida como la ACREEDORA. Manifiestan que la deuda no devengará intereses corrientes, pero sí moratorios del veintiocho por ciento anual. Las cuotas serán de trescientos treinta y cinco mil colones exactos, pagaderas de manera mensual, en un plazo de diez años, contados a partir del quince de abril del dos mil dieciocho. Dicho plazo será prorrogable únicamente a criterio de

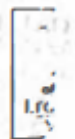
LUIS OCTAVIO PEREZ BAIRE



6-508

15 75 4-2092

T: 2011 A: 00035931 PLAZA MAYOR
F: 10/02/2011 H: 13.30:50



la **ACREEDORA**. Todo pago lo hará en el domicilio de la **ACREEDORA** en efectivo, o por medio de depósito bancario, en la cuenta número CR cinco tres cero uno dos tres cero cero uno seis cero cero tres tres tres|cero cinco cuatro dos cero del Banco de Costa Rica, a nombre de la **ACREEDORA**. El **DEUDOR** renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo, y en garantía del capital adeudado, sus intereses moratorios, y las costas de una eventual ejecución. **TERCERO:** Por consiguiente, el señor **CASTRO MADRIZ** impone **HIPOTECA**, por la suma de **CUARENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS**, sobre la finca descrita en el punto primero. Para el caso de remate servirá de base el principal por el que aquí responde el inmueble hipotecado, comprendiendo cualquier exceso de medida y las mejoras hechas por su dueña o terceras personas sobre el inmueble gravado. Para efectos del artículo veintidós de la Ley de Notificaciones Judiciales, en caso de incumplimiento, el **DEUDOR** señala como su domicilio contractual el siguiente: Escazú, Guechipeán, residencial Tres – Diez, casa dos A, y además señala como medio válido para notificaciones, su correo electrónico: castromadriz@gmail.com. El **DEUDOR** se compromete a que, en un eventual proceso judicial, renuncia a los requerimientos de pago, a su domicilio, y a los trámites de juicio ejecutivo, asimismo, pagará los gastos comprobados mediante la respectiva factura de servicio en que se incurra por el depósito judicial, gastos de notificación y localización, embargo del bien inmueble, y todo otro gasto en que incurra la **ACREEDORA** tendiente a lograr la recuperación económica de lo adeudado. Asimismo, el **DEUDOR** se compromete a mantener el inmueble al día con el pago de impuestos territoriales y municipales por servicios públicos, dicho inmueble deberá contar, durante el plazo de la deuda, con una póliza de incendio todo riesgo por el valor de reposición actual y se deberá nombrar beneficiario de la póliza a la **ACREEDORA**, dicho seguro se deberá pagar de forma semestral y el **DEUDOR** deberá enviarle a la **ACREEDORA** copia de la póliza y del recibo de pago cada seis meses. Manifiesta expresamente el **DEUDOR** estar de acuerdo en no hipotecar en otros grados, ni arrendar, sin que medie autorización previa y por escrito de la **ACREEDORA**. Si el **DEUDOR** vende el bien dado en garantía, la cuenta se deberá de cancelar en su totalidad. Asimismo, si la **ACREEDORA** considera conveniente ceder la hipoteca aquí constituida, queda expresamente autorizada por el **DEUDOR** en el presente

\$ 1
12.000
Costas

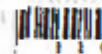
1
Tps





acto, y la ACREEDORA lo podrá realizar a la persona, sea física o jurídica, en el momento que estime conveniente sin previo aviso al DEUDOR. La ACREEDORA queda amplia y expresamente facultada para considerar vencido el plazo del capital y hacer exigible ejecutivamente la deuda en su totalidad, sin necesidad de previo requerimiento o trámite alguno, si: (i) se dieran circunstancias que demoren o imposibiliten la inscripción de este documento; (ii) falta de pago oportuno acordado; (iii) falta de aviso en caso de alquiler o venta del inmueble aquí hipotecado; (iv) por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que ahora contrae. Asimismo, el DEUDOR acepta que la eventual nulidad, ineficacia o falta de validez, de cualquiera de las cláusulas de esta escritura, no implicará la del resto de las cláusulas, las cuales se mantendrán en vigencia. Advertí a los comparecientes del valor y trascendencia legales de sus renunciaciones y estipulaciones implícitas que envuelven la obligación que han contraído. ES TODO. La suscrita Nctaria expide un primer testimonio para la ACREEDORA. Leído lo escrito a los otorgantes, lo aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las quince horas del día diez de marzo del año dos mil dieciocho. ---ILEGIBLE---ILEGIBLE---

**ILEGIBLE---LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA VEINTINUEVE-
DOS INICIADA AL VEINTIDOS FRENTE DEL TOMO SEGUNDO DE MI PROTOCOLO
CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER
TESTIMONIO EN EL ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.**



REGISTRO NACIONAL

Banco de Costa Rica
10/02/2018 12:01

Oficina: 628 Plaza Mayor
Cajero: 11284163
Documento: 12028912
Formulario: 00000006030
Botón: 3052

DWG ENTEROS-TABACION

Número Entero: 000107074300

Tasación: 120329225
Registro: MERCANTIL Y PERSONA
Acto: CONSTITUCION DE SD
Monto Tasado: 12,000
Descripción:
Boleta: 1461505
Firma/Motor:

TITULO REGISTRO M 31,430
TITULO LE EDUCACI 750
TITULO FISCAL 12
TITULO ARCHIVO AN 10,
TITULO COLEGIO DE 0,
MUNI SAN JOSE 24,

his Pais Banco
0007-0115
[Signature]

Moneda de Transacción: COLONES
Sub Tot. Tribuac: 85882870,474,
Descuento: 85882870,474,
Total Tribuac: 85882870,474,

Total DGT: 85882870,474

RESOLUCION DE LA TRANSACCION

Efectivo: 85882870,474,
Valores: 85882870,474,
Total: 85882870,474,

Monto en Letras:

TRIENTA MIL CINCOCEIENTOS SETENTA
Y OCHO COLONES CON CINCUENTA Y OCHO
CTS.

Firma

BCR BANCO DE COSTA RICA
MAYO DE 2002

10-MAR-2018



REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
DOCUMENTO INSCRITO: 2011-15931-1
** NO SE PRESENTARON DOCUMENTOS ADICIONALES **

NUMERO	MOVIMIENTO	CITAS-CEDULA	FECHA PROCESO
2	CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA	1-102-628098	15/02/2018

ULTIMA LINEA

AUTORIZADO POR:
REGISTRADOR: SR. JOSE ALBERTO NAVARRO ALVAREZ

Firma
BCR QUINCA PLAZA
MAYOR VE 020
10 MAR. 2018
DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO Y CATASTRO

Consultas registrales

(a) Finca “original” con hipoteca constituida en 2018

01/8/24, 5:52 p.m.

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 54781--000

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 54781 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIBERIA CANTON 1-LIBERIA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : ELIAS BALDIOCEDA ROJAS
ESTE : EVANGELINA VADO LEAL
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS
PLANO:G-0588577-1985

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 54781 Y ADEMAS PROVIENE DE 13587 000

VALOR FISCAL: 48,356,595.00 COLONES

PROPIETARIO:
VIRGINIA NAVARRO PORRAS
CEDULA IDENTIDAD 1-0512-0868
ESTADO CIVIL: CASADA
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0427-0000374-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-ABR-1996
OTROS:

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

HIPOTECA
CITAS: 2012-102892-01-0001-001
INICIA EL: 10-MAR-2018
FINALIZA EL: 10-MAR-2028
AFECTA A FINCA: 5-00054781 -000
MONTO: CUARENTA MILLONES DE COLONES
INTERESES: 28% ANUAL POR MORA
FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES, CONSECUTIVAS Y VENCIDAS INICIALMENTE DE 335,000 COLONES CADA UNA
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO RESPONDE POR: NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS DOLARES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
ALEJANDRA MARIN CASTRO
CEDULA IDENTIDAD 1-0891-0404
DEUDOR
JUAN JOSÉ CASTRO MADRIZ
CEDULA IDENTIDAD 3-0391-0211
ESTADO CIVIL: CASADO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 01-08-2024 a las 17:52 horas

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

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@mp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.aspx>

(b) Finca sustituta (objeto de la presente sustitución de garantía y cancelación parcial de hipoteca)

01/8/24, 5:21 p.m.

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Lucia Umaña](#)

- Detalle de Certificaciones o Productos ★
- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del País
- Certificado Inmobiliario
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 121939--F-000

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 121939 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO TRES IDENTIFICADA COMO UNO UNO TRES, DE UN NIVEL DESTINADA A USO HABITACIONAL, UBICADA EN EDIFICIO NUMERO UNO (TIPO 1) EN PRIMER NIVEL, CON UN ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADO,DEBIDAMENTE CONSTRUIDA.-
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIBERIA CANTON 1-LIBERIA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:
NORTE : EN PARTE CON AREA COMUN DE ZONA VERDE Y PARTE CON AREA COMUN DE ESCALERA
SUR : AREA COMUN DE ZONA VERDE
ESTE : EN PARTE CON AREA COMUN DE ZONA VERDE Y EN PARTE CON FINCA FILIAL UNO UNO CUATRO
OESTE : AREA COMUN DE ZONA VERDE

MIDE: DOSCIENTOS METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.0088457
VALOR MEDIDA: 0.0088457
PLANO:G-1718892-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500003603M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 40,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
JUAN JOSÉ CASTRO MADRIZ
CEDULA IDENTIDAD 3-0391-0211
ESTADO CIVIL: CASADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00012075-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-ENE-2021

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 303-00718-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 500200902 001
AFECTA A FINCA: 5-00121939 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 01-08-2024 a las 17:21 horas

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

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior



(c) Plano catastrado finca sustituta

01/8/24, 8:00 p.m.

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Lucía Umaña](#)

- Detalle de Certificaciones o Productos ✨
- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ✨
- Certificación Imágenes ✨
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- MI Cuenta
- MI Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del País
- Certificado Inmobiliario
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

[Consultar](#)

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	5 - GUANACASTE	Número Inscripción:	1718892
Año Inscripción:	11 Feb 2014	Área Plano:	83.00
Bloque:		Lote:	3
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	288500.0
Coordenada Este:	371900.0	CRTM Norte:	1174039.0
CRTM Este:	335635.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
5 - GUANACASTE	1 - LIBERIA	1 - LIBERIA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101291070	CONSULTORES FINANCIEROS COFIN SOCIEDAD ANONIMA		
3109677605	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL CHOROTEGA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
CHOROTEGA			3

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
5 - GUANACASTE	121939	000		F	
5 - GUANACASTE	3603	000		M	

Finca(s) Generada(s): Inexistente(s)

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código	Provincia	Número	Año
5 - GUANACASTE		1648493	2013

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

[Imprimir](#)

Todos los derechos reservados - 2024 - Registro Nacional - San José, Curridabat - Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@mp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Privacy - Terms

Comprobante de impuestos municipales al día



Municipalidad de Liberia
Administración Tributaria
Teléfonos: 244222 22

Hace constar

Que el (la) señor (a) (ita):
JUAN JOSÉ CASTRO MADRIZ

Cédula No: 3 0391 0212

1. De acuerdo a los registros del impuesto sobre bienes inmuebles

*Es contribuyente según Ley No.7729

No. Folio Real	Imponible	Área
5-121939-F-000	40,000,000.00	200 m2

2. Con respecto a los tributos relacionados con venta de agua y servicios de acueducto

*No es contribuyente de los mismos.

3. Con respecto a los demás tributos municipales (patentes, servicios u otros)

*Se encuentra al día en el pago de RECOLEC.RESIDUOS RESIDENCIA R-2 al segundo trimestre de 2024

Se extiende la presente a solicitud del interesado a las 09:31:09 del día 28 de julio del año 2024.

Yulissa Segura C.

Responsable del Estudio
Yulissa Segura Castro

Tel: 2442-22-22 Correo: yulissa.segura@municipalidadliberia.com

AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

Solicitado por:

Juan José Castro Madriz

Elaborado por:

Ing. Juan de Dios Umaña Rodríguez

Carné CFIA No. IC-10549

Estimado Señor,

En el avalúo del conjunto inmobiliario conformado por lote – vivienda, de los lotes ubicados en Liberia, dentro del Residencial Chorotega, se determinaron los siguientes valores, desagregados por finca:

1. Finca matricula folio real número 5-121939-F-000

Terreno: ₡40,000,000.00


Construcciones: ₡25,000,000.00

2. Finca matricula folio real número 5-121940-F-000

Terreno: ₡50,000,000.00

Construcciones: ₡30,000,000.00

Atentamente,



Ing. Juan de Dios Umaña Rodríguez
Código CFIA No. IC-10549
Cédula 6-0201-0197

AVALÚO

El objetivo del presente informe es determinar un valor de mercado actual de un terreno de uso residencial que soporta una estructura destinada a casa de habitación, en estado de abandono, para su comercialización o información del solicitante

Los terrenos se localizan uno contiguo al otro y se describen de la siguiente manera:

1. FINCA 5-121939-F-000

Terreno con construcción, ubicado en Liberia, Residencial Chorotega, Sitio Cimarrón. La propiedad se ubica en las coordenadas universales 10°36'42N 85°30'10W

Imagen Satelital No. 1.

Tomada de Google Earth, sin escala, con fecha de imagen del 22 de enero 2024



La finca posee un área inscrita según Registro Nacional de 200.00 m², y según el plano G-1718892-2014, un área de 200 m². Al ser en ambas instancias el área igual, se tomará dicho valor como base firme para el presente informe.

Lote medianero, con área común de zona verde rodeándole, tiene al frente calle interna del residencial, con salida, con un ancho de vía de 14 metros, la cual se encuentra en buen estado de mantenimiento.

La forma del terreno es rectangular, el cual está a 4 m sobre nivel de la calle pública, y condominios al lado, existen dos viviendas una encima de la otra, lo que llamamos dos apartamentos.

La calle interna cuenta con obras como acera, cordón y caño, se tiene una cuneta de cemento.

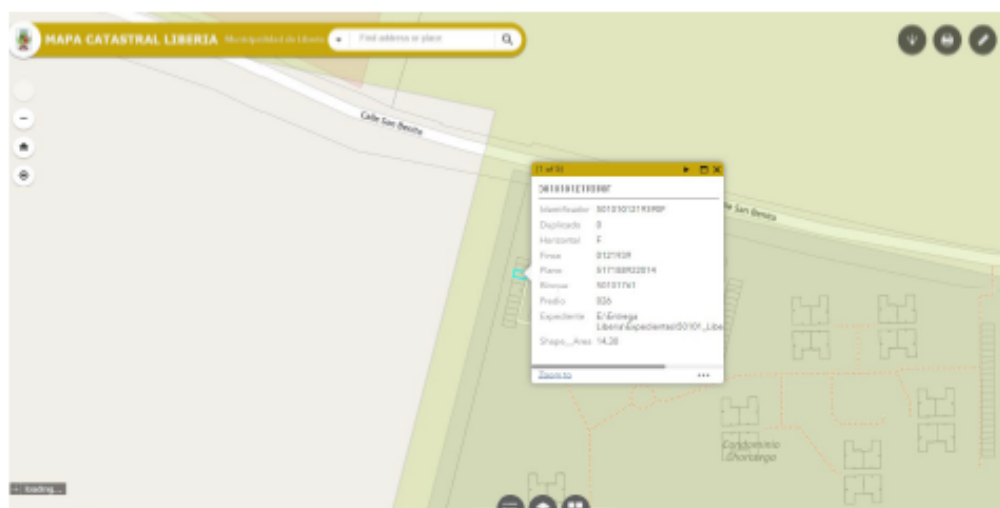
La propiedad se localiza en una zona urbana, de alta concentración habitacional, de condominios de lujo es exclusivamente residencial y comercio.

El terreno posee acceso a todos los servicios urbanos frente al lote, los cuales se pudo probar que se encuentren en uso, más no se observa ningún impedimento para que se puede interconectar a la red de distribución eléctrica aérea del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), el servicio de red de agua potable operado, mantenido y administrado por el AYA.

Imagen Satelital No. 2

Tomada del Mapa Catastral de Liberia

<https://muniliberia.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=c29aaabe4cea450b89a85e8871770202>



En el predio, existen redes públicas en uso, con las previstas y medidores instalados de agua potable y de servicio eléctrico, con alumbrado público y servicio telefónico fijo, en cuanto a la señal de telefonía celular no es la mejor cobertura y no se observó fibra óptica en el posteo eléctrico.

La vía de acceso vehicular, peatonal y de servicios es pavimentada con lastre tipo base en buen estado, transitable para cualquier tipo de vehículo en cualquier época del año. Existe servicio regular de transporte público remunerado de personas a 200 metros del de la propiedad. La propiedad se encuentra a 2 km del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber.

Avalúo de Construcciones

- Vida útil estimada: 2 años
- Área: metros cuadrados (m²)
- Distribución: casa de habitación unifamiliar de un nivel dispuesta de la siguiente forma:
 - Corredor, sala - comedor- cocina, 3 dormitorios, 1 baño / ampliación de cuarto de pilas.

La edificación en general se estima que fue construida hace aproximadamente 2 años, mostrando hoy día un estado de conservación eficiente, ya que la vivienda se encuentra en perfectas condiciones y no ha sufrido desmantelamiento de partes de sus sistemas.

La casa presenta los siguientes acabados:

Se cuenta con un sistema de cimentación de dados aislados de concreto, por el sistema constructivo observado, el cual es de columnas y baldosas horizontales de concreto armado, y de placa corrida en la ampliación del dormitorio frontal.

Paredes externas e internas en block de columnas y baldosas, mampostería de bloques de concreto de 12 cm de espesor en la ampliación del dormitorio frontal y la ampliación posterior para pilas de forro externo de hg e interno de láminas de fibrocemento. Las paredes presentan un acabado de repellos de lujo, adicionalmente cuenta con pintura en base agua en buen estado.

El contrapiso es de concreto con enchape de piso de cerámica nacional con sisas de 4 mm y rodapié del mismo piso con un ancho de 10 cm.

La ventanería, cuenta con marco de madera, vidrio fijo transparente y herraje de celosías.

Las puertas externas son de madera Guanacaste tipo rustica con marcos de madera con batiente y su cerrajería para la principal en seguridad tipo doble paso y posterior con picaportes y candados. La estructura del techo es de teja.

Sus tapicheles uno de ellos en lamina de fibrocemento de 4 mm y otro en lámina ondulada de Hg. Cuenta con cielos, los hubo en el dormitorio frontal, pero los mismos se encuentran en muy buen estado. En el área de la cocina cuenta con todo tipo de mueble.

Cuenta con pila de concreto lujado con un tanque y un escurridor en buen estado.

La losa sanitaria es de última tecnología de color blanco, inodoro de dos piezas en buen estado y hay lavatorio. Hay grifería.

El sistema potable es de tubería PVC, la vivienda tiene agua, por lo que se encuentra en buen estado de funcionamiento.

La instalación eléctrica es excelente.

El sistema pluvial es mediante tuberías, tiene canoas y bajantes.

Los enchapes se encuentran en la pared del baño a una altura de 1,5 m y en las patas de la pila, estos son de tipo azulejo.

El sistema de tratamiento de agua residuales está al día y cuenta con tanque séptico y drenaje, el cual se pudo ubicar en el patio. Las alturas de piso a cielo en general están en el orden de los 2.5 m.

En la determinación del valor de las construcciones se utiliza el Método de ROSS – HEIDECKE. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y el estado de conservación.

Se considera la vivienda como si contara con ventanera, puertas, sistema eléctrico, losa sanitaria, mueble de cocina y a este valor se le restará el costo de dichas obras faltantes. Acabados como pintura, limpieza de tanque séptico y verificación del sistema potable es considerado en el estado de la construcción, al indicarse "I" intermedio. Se recomienda, si el objetivo es la venta como una solución habitacional, realizarle las mejoras previo a promocionar la venta, ya que muchas personas podrían desistir al observar el estado, principalmente por el desconocimiento en el campo de la construcción.

2. FINCA 5-121940-F-000

Terreno con construcción, ubicado en Liberia, Residencial Chorotega, Sitio Cimarrón. La propiedad se ubica en las coordenadas universales 10°36'42N 85°30'10W

Imagen Satelital No. 1.

Tomada de Google Earth, sin escala, con fecha de imagen del 22 de enero 2024



La finca posee un área inscrita según Registro Nacional de 200.00 m², y según el plano G-1718892-2014, un área de 200 m². Al ser en ambas instancias el área igual, se tomará dicho valor como base firme para el presente informe.

Lote medianero, con área común de zona verde rodeándole, tiene al frente calle interna del residencial, con salida, con un ancho de vía de 14 metros, la cual se encuentra en buen estado de mantenimiento.

La forma del terreno es rectangular, el cual está a 4 m sobre nivel de la calle pública, y condominios al lado, existen dos viviendas una encima de la otra, lo que llamamos dos apartamentos.

La calle interna cuenta con obras como acera, cordón y caño, se tiene una cuneta de cemento.

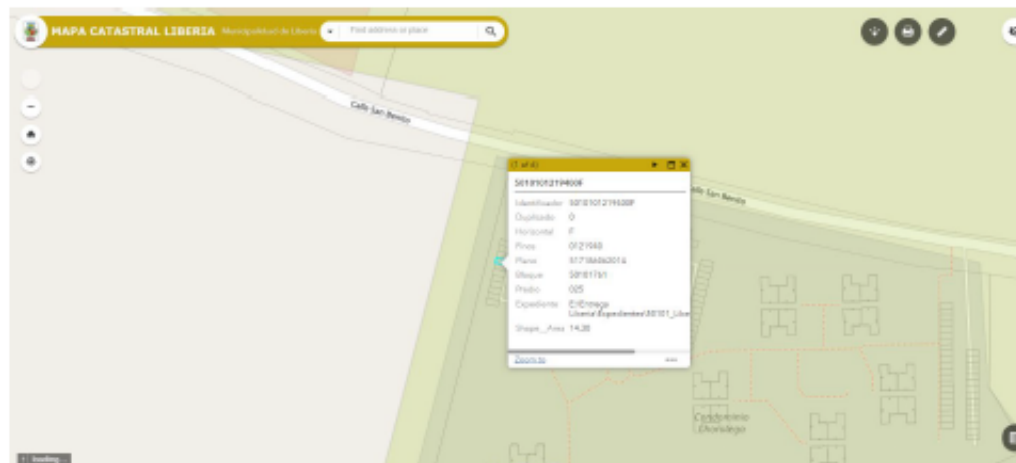
La propiedad se localiza en una zona urbana, de alta concentración habitacional, de condominios de lujo es exclusivamente residencial y comercio.

El terreno posee acceso a todos los servicios urbanos frente al lote, los cuales se pudo probar que se encuentren en uso, más no se observa ningún impedimento para que se puede interconectar a la red de distribución eléctrica aérea del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), el servicio de red de agua potable operado, mantenido y administrado por el AYA.

Imagen Satelital No. 2

Tomada del Mapa Catastral de Liberia

<https://muniliberia.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=c29aaabe4cea450b89a85e8871770202>



En el predio, existen redes públicas en uso, con las previstas y medidores instalados de agua potable y de servicio eléctrico, con alumbrado público y servicio telefónico fijo, en cuanto a la señal de telefonía celular no es la mejor cobertura y no se observó fibra óptica en el posteo eléctrico.

La vía de acceso vehicular, peatonal y de servicios es pavimentada con lastre tipo base en buen estado, transitable para cualquier tipo de vehículo en cualquier época del año. Existe servicio

regular de transporte público remunerado de personas a 200 metros del de la propiedad. La propiedad se encuentra a 2 km del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber.

Avalúo de Construcciones

- Vida útil estimada: 2 años
- Área: metros cuadrados (m²)
- Distribución: casa de habitación unifamiliar de un nivel dispuesta de la siguiente forma:
 - Corredor, sala - comedor- cocina, 3 dormitorios, 1 baño / ampliación de cuarto de pilas.

La edificación en general se estima que fue construida hace aproximadamente 2 años, mostrando hoy día un estado de conservación eficiente, ya que la vivienda se encuentra en perfectas condiciones y no ha sufrido desmantelamiento de partes de sus sistemas.

La casa presenta los siguientes acabados:

Se cuenta con un sistema de cimentación de dados aislados de concreto, por el sistema constructivo observado, el cual es de columnas y baldosas horizontales de concreto armado, y de placa corrida en la ampliación del dormitorio frontal.

Paredes externas e internas en block de columnas y baldosas, mampostería de bloques de concreto de 12 cm de espesor en la ampliación del dormitorio frontal y la ampliación posterior para pilas de forro externo de hg e interno de láminas de fibrocemento. Las paredes presentan un acabado de repellos de lujo, adicionalmente cuenta con pintura en base agua en buen estado.

El contrapiso es de concreto con enchape de piso de cerámica nacional con sisas de 4 mm y rodapié del mismo piso con un ancho de 10 cm.

La ventanería, cuenta con marco de madera, vidrio fijo transparente y herraje de celosías.

Las puertas externas son de madera Guanacaste tipo rustica con marcos de madera con batiente y su cerrajería para la principal en seguridad tipo doble paso y posterior con picaportes y candados. La estructura del techo es de teja.

Sus tapicheles uno de ellos en lamina de fibrocemento de 4 mm y otro en lámina ondulada de Hg. Cuenta con cielos, los hubo en el dormitorio frontal, pero los mismos se encuentran en muy buen estado. En el área de la cocina cuenta con todo tipo de mueble.

Cuenta con pila de concreto lujado con un tanque y un escurridor en buen estado.

La losa sanitaria es de última tecnología de color blanco, inodoro de dos piezas en buen estado y hay lavatorio. Hay grifería.

El sistema potable es de tubería PVC, la vivienda tiene agua, por lo que se encuentra en buen estado de funcionamiento.

La instalación eléctrica es excelente.

El sistema pluvial es mediante tuberías, tiene canoas y bajantes.

Los enchapes se encuentran en la pared del baño a una altura de 1,5 m y en las patas de la pila, estos son de tipo azulejo.

El sistema de tratamiento de agua residuales está al día y cuenta con tanque séptico y drenaje, el cual se pudo ubicar en el patio. Las alturas de piso a cielo en general están en el orden de los 2.5 m.

En la determinación del valor de las construcciones se utiliza el Método de ROSS – HEIDECKE. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y el estado de conservación.

Se considera la vivienda como si contara con ventanera, puertas, sistema eléctrico, losa sanitaria, mueble de cocina y a este valor se le restará el costo de dichas obras faltantes. Acabados como pintura, limpieza de tanque séptico y verificación del sistema potable es considerado en el estado de la construcción, al indicarse "I" intermedio. Se recomienda, si el objetivo es la venta como una solución habitacional, realizarle las mejoras previo a promocionar la venta, ya que muchas personas podrían desistir al observar el estado, principalmente por el desconocimiento en el campo de la construcción.

Comprobante pago 3 millones de colones (deudor a acreedor)



Notificación de Transferencia Local
Estimado(a) **ALEJANDRA MARIN CASTRO**

BAC Credomatic le comunica que **JUAN JOSÉ CASTRO MADRIZ** realizó una transferencia electrónica a su cuenta N****8456.

La transferencia se realizó el día **01-08-2024** a las **19:30:00** horas; por un monto de **3,000,000 CRC**, por concepto de:

PAGO PARCIAL HIPOTECA

El número de referencia es **2023122210283003792915117**

Muchas Gracias.



Realizá tus trámites bancarios de forma rápida y segura desde nuestras plataformas digitales.



Banca en Línea



Banca Móvil

Conocé más de nuestras plataformas digitales y tutoriales en <https://bancadigital.baccredomatic.com>

Comprobante pago de honorarios



Notificación de Transferencia Local
Estimado(a) **LUCÍA MARÍA UMAÑA VILLALOBOS**

BAC Credomatic le comunica que **JUAN JOSÉ CASTRO MADRIZ** realizó una transferencia electrónica a su cuenta N****8456.

La transferencia se realizó el día **01-08-2024** a las **19:35:00** horas; por un monto de **332,000 CRC**, por concepto de:

HONORARIOS

El número de referencia es **2023122210283003792915117**

Muchas Gracias.



Realizá tus trámites bancarios de forma rápida y segura desde nuestras plataformas digitales.



Banca en Línea



Banca Móvil

Conocé más de nuestras plataformas digitales y tutoriales en <https://bancadigital.baccredomatic.com>

ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)
COMPROBANTE ELECTRONICO

Consecutivo: 00200002010000000015
Clave: 50628072000011648052600200002010000000015120732864
Fecha: 01/08/2024 20:00:20

Plazo de crédito:
Condición de Venta: Contado
Medio de Pago: Transferencia – depósito bancario

Tipo Documento: Factura electrónica

DATOS DEL EMISOR

Nombre: LUCIA MARIA UMAÑA VILLALOBOS Cédula: 116480526
Nombre comercial:
E-Mail: LUCIAUV7@GMAIL.COM
Teléfono: - Fax: -
Provincia: HEREDIA Cantón: HEREDIA
Distrito: HEREDIA Barrio:
Otras Señas: DIAGONAL 23

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: JUAN JOSÉ CASTRO MADRIZ Cédula: 303910211
Nombre comercial:
E-Mail: castromadriz@gmail.com
Teléfono: 506-22573553 Fax: 506-22216162
Provincia: SAN JOSE Cantón: ESCAZÚ
Distrito: ESCAZU Barrio:
Otras Señas: CONDOMINIO 3-10

Línea	Código	Detalle del Producto	Cant.	Unidad	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1		Honorarios profesionales	1.00	Servicios Profesionales	293,652	293,652	0.00	293,652

Observaciones (Otros)	Total servicios gravados	Total
Honorarios correspondientes a la Escritura Pública número 4, tomo dos del Protocolo	Total servicios gravados	293,652
	Total servicios exentos	0.00
	Total servicios exonerados	0.00
	Total mercancías gravadas	0.00
	Total mercancías exentas	0.00
	Total mercancías exoneradas	0.00
	Total gravado	293,652
	Total exento	0.00
	Total exonerado	0.00
	Total venta	293,652
	Total descuento	0.00
	Total venta neta	293,652
	Total impuestos	37,518
	Total IVA Devuelto	0.00
Total Otros Cargos	0.00	
Total comprobante		331,170

Código Moneda..... CRC
Tipo de cambio..... 0

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

Timbres, impuestos, honorarios y gastos relacionados

Para determinar la tarifa del acto notarial utilizaré una calculadora legal denominada “Masterlex”. Se aclara que, para efectos del presente caso, el pago total lo realizará el señor Castro. Además, se cobran los servicios por separado cada uno.

Sustitución de garantía: En este rubro, de conformidad con el art. 75 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, se cobra la mitad de la tarifa general, por lo que el porcentaje general fijo, de honorarios, se reduce a la mitad. Aplica para los casos de sustitución o ampliación de garantía.

Timbres	Monto
Archivo Nacional	¢ 20.00
Colegio de Abogados	¢ 275.00
Registro Nacional	¢ 2,000.00
Total:	¢ 2,295.00

Honorarios	Monto
Honorarios	¢ 114,050.00

Totales	
Gastos:	¢ 2,295.00
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios	¢ 114,050.00
IVA (13.00%):	¢ 14,826.50
Total:	¢ 131,171.50

Reducción del plazo de la hipoteca:

Timbres	Monto
Archivo Nacional	¢ 20.00
Colegio de Abogados	¢ 275.00
Registro Nacional	¢ 2,000.00
Total:	¢ 2,295.00

Honorarios	Monto
Honorarios	¢ 114,050.00

Totales	
Gastos:	¢ 2,295.00
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios	¢ 114,050.00
IVA (13.00%):	¢ 14,826.50
Total:	¢ 131,171.50

Declaración jurada en escritura pública (art. 15 ter): De acuerdo con el art. 89 del Arancel Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, las actas notariales, independientemente que contengan alguna referencia de valor o estimación acerca del acto al cual se refieren, devengarán honorarios mínimos de 60,500 colones por cada acta.

Timbres	Monto
Fiscal (Reintegro de papel)	¢ 125.00
Colegio de Abogados	¢ 275.00
Fiscal (impuesto de timbre)	¢ 62.50
Total:	¢ 462.50

Honorarios	Monto
Honorarios	¢ 60,500.00

Totales	
Gastos:	¢ 462.50
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios	¢ 60,500.00
IVA (13.00%):	¢ 7,865.00
Total:	¢ 68,827.50

El art. 68 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, también se refiere a la constitución de hipoteca y dice que estos gastos correrán por cuenta de quien se constituya como deudor. Para este caso, tal y como fue indicado de previo, nos basaremos en un acuerdo ficticio entre el señor Castro y la señora Marín donde disponen que los gastos de escritura y accesorios serán cancelados en su totalidad por el señor Castro.

Se incluye por separado un rubro relacionado con la declaración jurada en escritura pública, que impone el art. 15 ter de la Ley 7786, debido al pago realizado por el señor Castro a la señora Marín, por 3 millones de colones.

Tasación de entero

Tasación de Enteros

Mensajes importantes

Registro - BIENES INMUEBLES	Acto - SUSTITUCION DE GARANTIA(HIPOT)
Indicador - INDIVIDUAL	Monto a tasar - 11,540,000.00
Boleta de Seguridad	Finca/Placa - uno dos uno nueve tres nueve F cero cero cero
Concepto	Municipalidad - MUNICIPALIDAD D LIBERIA
Monto D.G.T.D	Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)

Tasación 536044880
Pago Neto 28,764.00
Cnt Enteros 00001

Índice notarial

1 / 1

INDEX
Sistema de acceso al Archivo Notarial

Archivo Nacional
Departamento de Archivo Notarial
Costa Rica

Índice de instrumentos autorizados por la Notaria Lucía María Umaña Villalobos a la Segunda quincena del mes de agosto de 2024

Tomo	Folio inicial	Folio Final	Número	Fecha	Hora	Acto o contrato	Partes
2	4F	5F	4	01/08/2024	19:30	Sustitución de garantía con cancelación parcial de hipoteca, disminución del plazo de la hipoteca, declaración jurada 15 ter	Juan José Castro Madriz (deudor) Alejandra Marín Castro (acreedora)

– ÚLTIMA LÍNEA –

LUCIA
MARIA
UMANA
VILLALOBOS
S (FIRMA)
Digitally signed
by LUCIA MARIA
UMANA
VILLALOBOS
S (FIRMA)
Date: 2024.08.11
15:39:02 -06'00'

Vista previa para envío de índice

Quincena:

Agosto segunda

Año:

2024

El índice para esta quincena ya ha sido enviado

Observaciones: El índice correspondiente a esta quincena ya fue enviado, favor chequear su buzón.

Enviar

Envío de índices: Confirmar Envío

Referencias

Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. 28 de septiembre de 1887. (Costa Rica).

Código Notarial [cn]. Ley 7764 de 1998. 17 de abril de 1998. (Costa Rica).

Código Procesal Civil [cpc]. Ley 9342 de 2016. 03 de febrero de 2016. (Costa Rica).

Constitución Política de Costa Rica [Const]. 7 de noviembre de 1949. (Costa Rica).

Decreto Ejecutivo 26771 de 1998 [con fuerza de ley]. Reglamento del Registro Público. 18 de febrero de 1998. La Gaceta No. 54 del 18 de marzo de 1998.

Decreto Ejecutivo 30250 [con fuerza de ley]. Reglamento para la presentación de índices. 13 de marzo de 2002. La Gaceta No. 69 del 10 de abril del 2002.

Decreto Ejecutivo 38-A de 2012. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. 20 de septiembre de 2012. La Gaceta No. 30 del 12 de febrero de 2013.

Decreto Ejecutivo 41457. Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Poder Ejecutivo República De Costa Rica. 17 de octubre de 2018. La Gaceta No. 23.

García, E. (2011) *Hipoteca inversa. Necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano*. Librería Porrúa Hnos. y Cia. <http://ru.juridicas.unam.mx:80/xmlui/handle/123456789/12663>

Ley 3883 de 2967. Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público. 30 de mayo de 1967. Colección de leyes y decretos del año 1967, semestre 1, tomo 2, página 744.

Ley 4564 de 1970. Ley de Aranceles del Registro Público. 29 de abril de 1970. Colección de leyes y decretos del año 1970, semestre 1, tomo 2, página 924.

Ley 6545 de 1981. Ley del Catastro Nacional. 25 de marzo de 1981. Colección de leyes y decretos del año 1981, semestre 1, tomo 1, página 32.

Ley 7509 de 1995. Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. 09 de mayo de 1995. La Gaceta No. 116 del 19 de junio de 1995.

Ley 7786 de 1998. Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. 30 de abril de 1998. La Gaceta No. 93 del 15 de mayo de 1998.

Ley 9602 de 2018. Fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria. 13 de agosto de 2018. La Gaceta No. 194 del 22 de octubre de 2018.

Mora, H. (1999). *Manual de Derecho Notarial: La Función Notarial*. Editorial Investigaciones Jurídicas.

Poder Judicial. (2020). *Diccionario Usual del Poder Judicial*. <https://diccionariousual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario>

Registro Nacional de Costa Rica [RNP]. (2024). Guía de Calificación. Registro Inmobiliario. Subdirección Registral. Costa Rica. http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Reglamento 002 de 2014 [Consejo Superior Notarial]. Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. 29 de enero de 2014.

Reglamento 6 de 2013 [Consejo Superior Notarial]. Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. 13 de marzo de 2013.

Sala Constitucional. Recurso de Amparo. Resolución No. 06158 – 2024 del 05 de marzo del 2024.

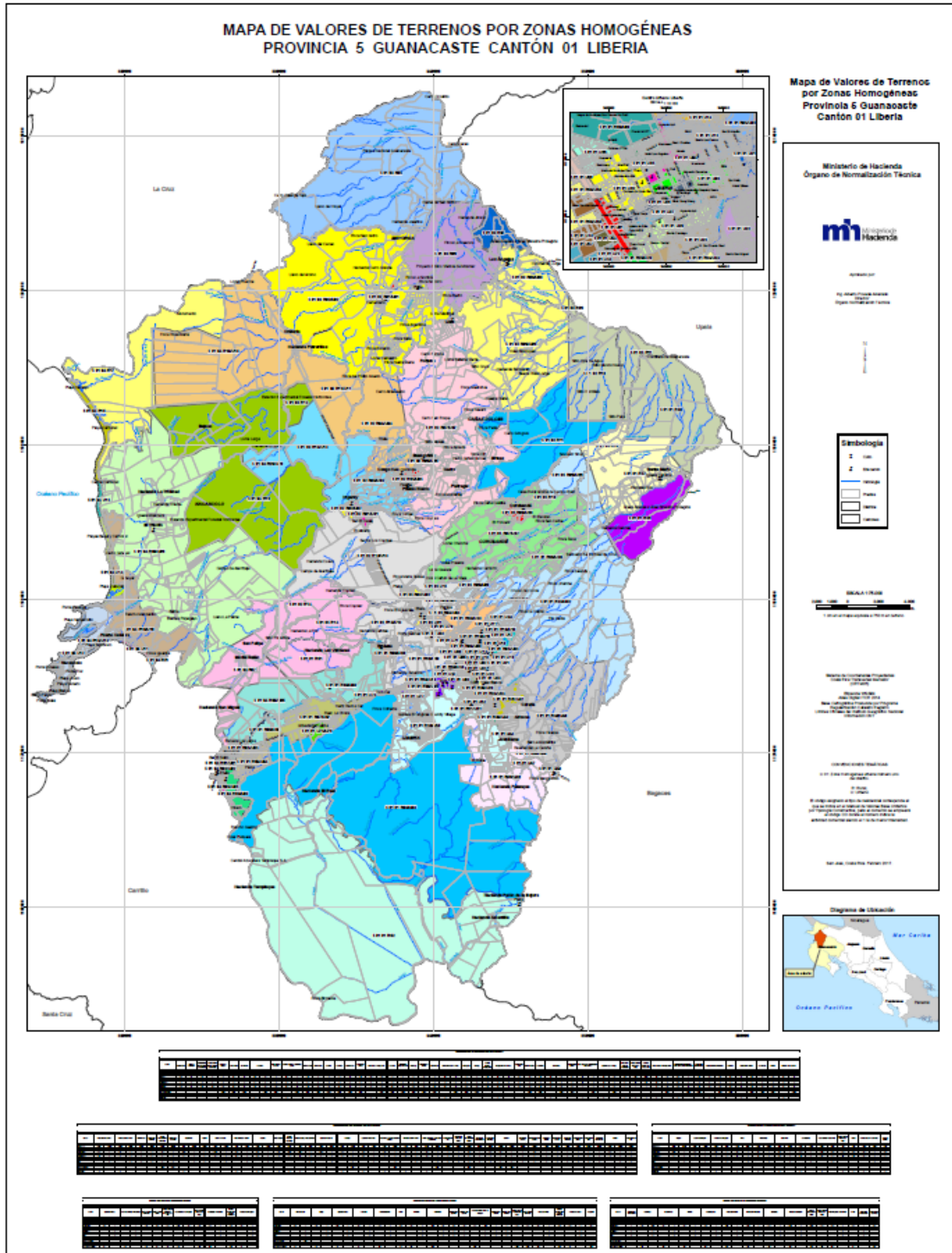
Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución No. 00916 – 2023 del 21 de junio del 2023.

Tribunal Disciplinario Notarial. Resolución No. 46-2008 del 21 de febrero del 2008.

Tribunal Primero Civil. Sentencia No. 32 del 26 de enero del 2011.

Apéndices

Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas



CODIGO DE ZONA	501-01-R67	501-01-U67
NOMBRE	Llano Grande - Aeropuerto Daniel Oduber	
COLOR		
VALOR (\$ / m ²)	4 000	20 000
ÁREA (m ²)	10 000	2 500
FRENTE (m)	100	40
REGULARIDAD	0,9	1
TIPO DE VIA	4	3
PENDIENTE (%)	0	0
SERVICIOS 1		1
SERVICIOS 2	16	16
NIVEL		0
UBICACION		5
TIPO DE RESIDENCIAL		
TIPO DE COMERCIO		C02
TIPO DE INDUSTRIA		
HIDROLOGIA	3	
CAP. USO DE LA TIERRA	III	

Fuente: Municipalidad de Liberia