

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA DE LA INVESTIGACIÓN**

**“CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA (PROPIEDAD Y  
COSECHA DE CAFÉ)**

**CASO # 06**

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

**NOMBRE DEL ESTUDIANTE:  
MICHAEL EDUARDO GUZMÁN VALVERDE**

**NOMBRE DEL DIRECTOR DE LA ESPECIALIDAD:  
MSc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**FEBRERO 2021**

## Contenido

Introducción.....	3
Descripción del caso.....	4
Propósito del análisis del caso.....	5
Marco Normativo.....	12
Análisis Jurídico y Argumentación.....	13
Instrumento notarial.....	46
Referencias.....	83
Apéndices.....	84

## **Introducción**

Durante más de un año, se estudiaron una serie de materias las cuales llevan hoy en día a construir de la mejor manera el análisis de un caso el cual llegará a ser una realidad en los meses siguientes, donde se tendrá que asesorar a comparecientes apegados totalmente a un debido proceso dentro del marco de la legalidad de una forma objetiva para cada una de las partes en ese momento. Se pretende detallar paso a paso desde el instante en que un compareciente ingresa a la oficina de un abogado y notario, como ese jurista se debe preparar para asesorar de la mejor manera a esas personas que buscan su ayuda y guía legal, todos los respaldos, requisitos con lo que se tiene que contar. En el siguiente proyecto se constituirá una hipoteca sobre una propiedad donde una de las formas de pago para satisfacer esa deuda será la cosecha misma de la propiedad, lo cual como se verá, ampliará el trabajo a una serie de conceptos novedosos o bien prácticos que brindan respaldo a los acreedores y deudores.

**Descripción del caso.*****Constitución de hipoteca (propiedad y cosecha de café)***

Ante su notaría se presenta el Sr. Paulo Madriz Coto, quien le manifiesta que le va a otorgar un préstamo de dinero Sr. Mario Vargas Luna, quien le ofrece como garantía una propiedad de dos hectáreas, siendo que una hectárea se encuentra sembrada de café (5000 plantas). La finca se ubica en Turrialba, cerca del volcán del mismo nombre.

El monto del préstamo es de Ochenta millones de colones, a una tasa de interés del 2.25 por ciento mensual, intereses moratorios según lo que define la ley para estos casos. El plazo de la hipoteca será por cinco años contados a partir de la firma de la escritura. Quiere que quede en la escritura que él, sea Paulo Madriz, el acreedor, se abonará parte del préstamo con la cosecha de café, por ende, el café será llevado a su beneficio ubicado en Atirro, Turrialba. El señor Vargas presente en su notaria está totalmente de acuerdo.

### **Propósito del análisis del caso.**

Tal y como cita el título, esta sección del proyecto busca analizar el caso en cada una de sus partes, lo primero que veremos es los comparecientes y su capacidad de actuar, estos se identificaron en la oficina como el Sr. Paulo Madriz Coto, quien será el acreedor en este caso y el Sr. Mario Vargas Luna, denominado a partir de este momento como el deudor.

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

La constitución del gravamen no da al acreedor facultad alguna para gozar del bien hipotecado: sólo le concede privilegio para que con su producto se pague el monto de su crédito. El dueño del inmueble permanece en posesión de él y puede ejercer todos los atributos del dominio compatibles con el derecho de la persona a cuyo favor se ha establecido la seguridad. Como acontece con todos los derechos reales, el gravamen subsiste, aunque la finca se trasmita a otra persona. Vencido el plazo y no pagada la deuda, el acreedor ejerce la acción hipotecaria sea quien fuere el poseedor actual. La hipoteca es indivisible y el gravamen pesa sobre todas y cada una de las partes de que se compone el inmueble: si éste se divide, el adquirente de una parte no puede exigir, sin satisfacer el valor total de la hipoteca, la cancelación parcial de ella, en proporción al tanto que posee. En virtud del mismo principio, el deudor que hace un abono carece de facultad para reclamar la liberación de una parte determinada de la finca. Lo único que puede exigir es que se reduzca, en proporción a lo pagado, la hipoteca en general. Si así no fuese, el derecho del acreedor estaría seriamente amenazado, puesto que el deudor trataría de liberar la parte mejor para luego enajenarla y abandonar el resto a la ejecución. Distinto es cuando son varias las fincas hipotecadas, porque como cada una tiene su responsabilidad determinada y es independiente de las demás, no existe obstáculo para que el deudor, al reducir la deuda, elija la que ha de ser cancelada. La indivisibilidad de la hipoteca no es, sin embargo, condición absolutamente necesaria, y por

lo tanto nada se opone a que los interesados convengan en ciertos arreglos que den por resultado la división de la garantía.

Aunque por lo común la hipoteca se establece para garantizar una deuda ya existente, esto no es indispensable: en ocasiones se rinde la garantía para asegurar deudas futuras o posibles responsabilidades en que se pueda incurrir. Tal sucede con la hipoteca constituida en seguridad de un crédito en cuenta corriente, o con la que otorgan curadores o tutores para garantizar la administración de los bienes pertenecientes a los menores o a los incapacitados a quienes representan. Siendo así que la hipoteca se rinde para asegurar el cumplimiento de una obligación, su existencia legal está subordinada a la existencia de la obligación que garantiza. Es un accesorio, y en tal concepto no puede existir sin lo principal; por eso, desde el momento en que desaparece la obligación, por cualquiera de los modos porque se extinguen las obligaciones, la hipoteca deja de subsistir. Por la misma razón de ser simple accesorio, la nulidad de la garantía hipotecaria sobrevinida por causa especial a ella, en nada afecta la validez de la obligación garantizada.

La constitución de una hipoteca en manera alguna impide el que se establezcan otras en provecho de terceras personas, porque con ello no se lesionan los derechos del acreedor favorecido con anterioridad, quien siempre tiene prelación respecto a los acreedores que vienen después. Siempre que desaparece una hipoteca, la que sigue en grado inferior pasa a ocupar el lugar de aquélla y las otras ascienden también un grado, en el orden en que han sido establecidas. Como la imposición del gravamen envuelve la posibilidad de la venta forzosa del inmueble, puesto que, si el deudor falta a su compromiso perece la garantía, es necesario que el constituyente tenga la facultad de enajenar y que la cosa comprometida entre en la condición de las que pueden venderse.

Según normativa vigente, al carecer la escritura hipotecaria de la apoyatura registral que la precedía, la acción cobratoria adolece de la condición de hipotecaria al perder el documento del linaje hipotecario que permite el acceso a la ejecución pura. Incluso la ausencia de inscripción de la hipoteca impide brindar naturaleza hipotecaria a la demanda y obviamente el hecho de que ni siquiera se encuentre presentada la hipoteca derivado de la cancelación acordada por el propio Registro, enerva la aplicación de las normas previstas para el proceso hipotecario.

En el **CAPÍTULO II** del Código Notarial en la sección de **EJERCICIO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL**, se regula y cita la actuación de los Notarios Públicos, donde en el artículo 39, los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.

En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

#### **ARTÍCULO 36.- Solicitud de los servicios**

Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario.

Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

Continuando el análisis del caso tenemos al Sr. Mario Vargas Luna quien ofrece como garantía el préstamo de dinero, una propiedad ubicada en Turrialba, cerca del volcán del mismo nombre, de una medida de dos hectáreas, siendo que una hectárea se encuentra sembrada de café (5000 plantas).

Siguiendo la línea de ideas de los artículos citados anteriores, se deberá estudiar la capacidad del terreno para ser ofrecido como garantía, si el mismo no cuenta con anotaciones o gravámenes que impidan ofrecerse como garantía en el préstamo de dinero, lo cual se realiza a través de la página del Registro Nacional, a la vez ver si cuenta con los requerimientos básicos para ofrecerse como garantía, y que no venga a significar un problema en un futuro para el acreedor en caso de incumplimiento contractual. Es bueno conocer si la propiedad cuenta con un plano actualizado y que determine las medidas correctas de la propiedad, ya que es normal que las personas en ocasiones vendan o segreguen las propiedades, pero únicamente como se dicen “solo de palabra”, por lo que es importante

verificar que las medidas, las características, la ubicación, entre otras características de la propiedad dada en garantía sean correctas.

El monto del préstamo es de Ochenta millones de colones, a una tasa de interés del 2.25 por ciento mensual, intereses moratorios según lo que define la ley para estos casos. Este tema se regula en el **CAPITULO V** del Código de Comercio en Costa Rica referente al **Préstamo**.

Recientemente con relación a los Lineamientos para la Aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786, que fueron publicados en La Gaceta el 15 de febrero del año 2018. Es importante anotar en cuáles actos y contratos tenían los notarios que cumplir con el requisito de las declaraciones juradas, y en qué condiciones.

#### *Actos que deben cumplir con las declaraciones juradas*

Cualquier acto o contrato, en el que medien pagos entre las partes, así sea que se refieran a vehículos, inmuebles, marcas, arrendamientos, traspasos, entre otros, siempre y cuando tengan una estimación igual o superior a los \$10,000, deben cumplir con la declaración jurada sobre el origen de los fondos, con las siguientes dos excepciones:

**Excepción 1:** Cuando los notarios formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la ley 7786, a saber: SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE

**Excepción 2:** Cuando por la naturaleza del contrato, no se requiere la comparecencia de la persona que realiza el pago. Sería el caso, por ejemplo, de las constituciones y cancelaciones de gravámenes como hipotecas, prendas, en los que tradicionalmente solo comparece una de las partes.

#### *Consideraciones adicionales tratándose de compraventas de inmuebles, personas jurídicas y otras estructuras jurídicas*

Tratándose de los actos mencionados en la Ley de Estupefacientes en los literales i, ii y iii del art. 15 ter, a saber:

- i. La compra y venta de bienes inmuebles.
- ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.
- iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

En estos tres casos, se recalca el especial cuidado que deben tener los notarios de cumplir con los requisitos pre escriturarios y escriturarios establecidos en el Código Notarial y los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, conservando en su Archivo de Referencias, los originales o copias, según se requiera, que sustenten el otorgamiento de dichos contratos. Lo anterior sin importar el monto de la transacción. Evidentemente, cuando los traspasos de inmuebles o de personas jurídicas, o cualquiera de estos actos de los literales i, ii y iii, sean por montos iguales o superen los \$10,000, adicionalmente al cumplimiento de estos requisitos pre-escriturarios y escriturarios, deberán los notarios incluir también las declaraciones juradas sobre el origen de los fondos.

Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de acuerdo con el marco legal vigente, la Dirección Nacional de Notariado deberá implementar eficazmente el correspondiente régimen sancionatorio establecido en el Artículo 81 de la presente ley.

Los comparecientes desean que en la escritura se anote que don Paulo Madriz, el acreedor, se abonará parte del préstamo con la cosecha de café, por ende, él café será llevado a su beneficio ubicado en Atirro, Turrialba, el compareciente Mario Vargas está totalmente de acuerdo.

En esta etapa del análisis, debemos primero que nada detallar dos cosas que pueden cambiar por completo el asesoramiento... ¿Qué función tendrá la cosecha del café? Según lo manifestado por los comparecientes, la cosecha será tomada como parte de pago, mas no

como una garantía, por ende, se le deberá explicar detalladamente a los señores Paulo Madriz y Mario Vargas, que, en caso de falta de pago, lo que responderá como garantía será la propiedad la cual deberá ser a criterio de este Abogado y Notario, hipotecada, mientras dure la deuda.

Por lo que a continuación se detallará el concepto de la **Hipoteca** regulada en el Código de Comercio y Código Civil de Costa Rica, en el cual se explicará cómo funciona, conceptos y obligaciones.

Frecuentemente, las personas asocian las hipotecas con bancos, y no se dan cuenta que en Costa Rica este tipo de financiamiento puede obtenerse no solo de aquellos sino también de parte de terceros, sean estos compañías o personas físicas. Si bien los bancos tienden a ser de cierta forma cautelosos y restrictivos en el financiamiento de extranjeros una tendencia que lentamente está cambiando es bastante común que los vendedores de bienes raíces otorguen préstamos directamente a sus compradores como forma de facilitar la transacción.

También se está haciendo común la práctica de financiar proyectos por parte de individuos con disponibilidad amplia de fondos y que quieren aprovechar las atractivas tasas de interés bajo las cuales pueden colocar préstamos en el mercado local. Esta práctica puede ser muy lucrativa, y si las hipotecas son implementadas correcta y cuidadosamente, la anterior puede ser una buena estrategia de inversión, así como una buena oportunidad para los desarrolladores de bienes raíces.

Como regla general, también es recomendable revisar la base de datos del Registro Público una vez que el documento de hipoteca se encuentre inscrito, para asegurarse que dicha inscripción se haya realizado correctamente, puesto que es común encontrar errores en montos, fechas de expiración, tasas de interés y otras condiciones.

El Código Civil de Costa Rica en su **TÍTULO VI**, cita lo referente a **LA HIPOTECA Y DE LA PRENDA**, propiamente en **CAPÍTULO I**, encontraremos el tema que nos interesa el cual es la **Hipoteca**, la cual se detalla a partir del artículo 409 y siguientes de este cuerpo legal.

Teniendo claro que, ante el caso planteado, se podrá usar la figura de la Hipoteca, debemos analizar y explicar un segundo concepto novedoso en Costa Rica, como lo es la garantía mobiliaria, donde se podría haber tomado la cosecha como la garantía misma en un caso en que la Hipoteca sobre la propiedad no fuese suficiente, o bien si no tuviéramos una propiedad para hipotecar.

La Ley de Garantía Mobiliaria, en su artículo 2.1, define la garantía mobiliaria como un “derecho real preferente conferido al acreedor garantizado sobre los bienes muebles dados en garantía”. En el mismo párrafo, se especifica el contenido del derecho preferente del acreedor garantizado: “ser pagado con el producto de la venta de los bienes dados en garantía o con la dación en pago de los bienes dados en garantía, de ser esta dación aceptada por el acreedor garantizado”. El hecho de que se califique a la garantía mobiliaria como un derecho real impone la revisión del concepto mismo de derecho real.

Dentro del análisis de estudio se tuvo una idea que podría haberse valorado sin embargo no cumplía con los lineamientos necesarios para que resultase finalmente ser una opción directa para los comparecientes, de lo que hablamos es de la Prenda Agraria.

La prenda agraria puede concebirse como una garantía real accesoria constituida sobre bienes agrarios muebles que no dejan de estar en poder del deudor salvo el caso de la prenda con desplazamiento y que confiere al acreedor el derecho de perseguirlos y hacerlos rematar en pública subasta para que con el producto del remate se le pague de preferencia a los demás acreedores, de conformidad con la correspondiente prelación legal. La prenda agraria es una institución de naturaleza especial, que tiene sus reglas peculiares, sin que por ello pierda la fisonomía como garantía real. Se trata de una garantía accesoria e indivisible que sólo puede recaer sobre bienes muebles susceptibles de enajenarse. El Código de Comercio en su artículo 533 enumera una serie de objetos muebles que pueden ser aptos para emprender, de ahí se pueden concluir los utilizables en materia agraria.

El plazo de la hipoteca será por cinco años contados a partir de la firma de la escritura. Quiere que quede en la escritura que él, sea Paulo Madriz, el acreedor, se abonará parte del préstamo con la cosecha de café, por ende, el café será llevado a su beneficio ubicado en Atirro, Turrialba. El señor Vargas presente en su notaria está totalmente de acuerdo.

### **Marco Normativo**

Se mencionan las normas jurídicas que otorgarán fundamento a la argumentación. Para su desarrollo, se citarán y referenciarán adecuadamente todos los códigos (leyes), lineamientos, guías, registros y otros necesarios para el razonamiento deductivo e inductivo del caso requerido,

- Código Notarial
- Código Civil
- Código Procesal Civil
- La Guía de calificación del Registro Inmobiliario
- Código de Comercio
- Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.
- Ley de Garantías Mobiliarias.
- Ley de la Jurisdicción Agraria.
- Lineamientos para el Ejercicio y control del Servicio Notarial.
- Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público.
- Ley 6545 Ley del Catastro Nacional
- Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional
- Ley de Creación del Timbre Agrario
- Ley de Aranceles del Registro Público

## Análisis y Argumentación

En páginas anteriores, se detalló el **Propósito del análisis del caso**, ahora en el siguiente apartado del caso comprende la **fase asesora, redactora y legitimadora**, que se entiende como la parte en que el notario público escucha la manifestación o manifestaciones de los usuarios, con la finalidad de analizar entre las opciones jurídicas que existen, cuál es la más recomendable para la situación que se le presenta, fundamentando y argumentando lo citado en el primer apartado, ya que como bien se sabe, el deber de asesorar es uno de los deberes esenciales para brindar un buen servicio y honrar la potestad que el Estado le ha conferido.

La doctrina ha definido la hipoteca teniendo en cuenta diversos aspectos y mientras algunos autores la consideran atendiendo al hecho de constituir una garantía sin desposesión de la cosa, otros se refieren a la realización del valor de la cosa gravada que ella implica, a su carácter accesorio, al hecho de nacer y ser eficaz mediante su inscripción en el Registro, siendo las definiciones más amplias que tratan de resumir los diversos aspectos señalados. Entre estas últimas cabe señalar la dada por Bianchi, para quien la hipoteca es "un derecho real perteneciente, en fuerza de la inscripción y desde el momento de ésta, al acreedor sobre los bienes inmuebles del deudor o de un tercero, en virtud de cuyo derecho, no obstante conservar el deudor o el tercero la posesión de la cosa hipotecada y la facultad de disponer de ella, el acreedor adquiere la facultad de perseguirla, cualquiera que sea la mano en que se encuentra, a fin de ser pagado con el precio de la misma, con la preferencia correspondiente al grado de su inscripción. Podemos decir que la hipoteca es un derecho real de garantía constituido sobre inmuebles que continúan en poder del otorgante. Como derecho real comprende los derechos de persecución y de preferencia, que no son sino una consecuencia de esta calidad, y como derecho de garantía, además, implica el de realización de valor y percepción de una suma monetaria en satisfacción de la obligación aseguradora y no cumplida.

En la tesis que podríamos llamar clásica, según la cual el objeto de la hipoteca es el "ius distrahendi" sobre el inmueble hipotecado, para hacerse pago de la suma asegurada mediante el precio obtenido con dicha venta. Por tanto, se dice, la hipoteca es un derecho a

la realización de valor que recae sobre el “ius disponendi” de la cosa gravada. En ella afirma Roca Sastre el “señorío directo consiste precisamente en aquel poder de iniciativa o impulso del titular de hacer vender ejecutivamente la cosa hipotecada, para con el precio obtenido cubrir el importe del débito garantizado; esto es, el referido derecho de realización de su valor en cambio”. Contra esta tesis desarrolló Carnelutti su artillería, observando que el sujeto a quien se atribuye aquella facultad no la realiza por sí mismo. Sino que sólo puede accionar para que los órganos de ejecución coactiva le hagan percibir la suma de dinero acreditada. Pero, ya antes, Planiol, Ripert y Becqué, sin llegar a romper con la doctrina clásica, observaron que la “hipoteca no permite al acreedor obrar materialmente sobre la cosa, como lo haría en virtud de los derechos reales ordinarios de propiedad, de servidumbre o de usufructo...”, y que “todo derecho real de garantía, especialmente la hipoteca, aparece como un derecho real establecido, como si se dijera, en segundo grado, y, por tanto, sobre otro derecho real” (no sobre la cosa de modo inmediato)... y que “la hipoteca no es, por lo tanto, un desmembramiento del derecho que ella grava; es una especie de puesta en acción de este derecho: no hay distribución de las atribuciones y ventajas que confiere”. Después, algunos de los mismos autores italianos que se han alzado en defensa del carácter de derecho real de la hipoteca han llegado a reconocer, como Maiorca, que “resulta claro que una “finalidad de facilitar al acreedor una suma de dinero” no puede referirse al derecho real de garantía, sino al derecho personal de ejecución, que se ejercita sólo cuando el derecho real ha agotado su función”. Añadiendo que “fin (objeto) del “ius distrahendi” no es ya para ser exactos el asegurar, sino el dar, hacer obtener al acreedor demandante de la ejecución la suma de dinero lograda de la venta de la cosa vinculada en garantía”. Considerando, en cambio, que el verdadero objeto de la hipoteca no es otro que la vinculación de la cosa con finalidad de garantía. Por eso, en cuanto se refiere al poder de realización que se dice forma parte del contenido de los derechos reales de garantía, acepta, en parte, la posición de Gorla. Este autor afirma que, si el poder de expropiación se considerase como un derecho real, debería, como todos los verdaderos derechos reales fraccionarios, actuar “como limitaciones del derecho de propiedad; ahora bien, puesto que es claro que el poder de expropiación no afecta a la propiedad, sino a la persona del titular, y aun solo en el momento de la ejecución, en buena sustancia se trata de una mera acción ejecutiva, es decir, de aplicación de una sanción a una persona”. Ciertamente, notamos una evidente diferencia entre los derechos que recaen

inmediatamente sobre el “ius disponendi”, como el llamado usufructo de disposición, y los poderes del titular de cualquiera de los llamados derechos de realización de valor. En el usufructo de disposición es el usufructuario quien vende por sí mismo, mientras que en la hipoteca o en la prenda el titular no hace sino instar la venta judicial de la finca. Incluso en el procedimiento extrajudicial no sólo la enajenación llega a través de un procedimiento reglamentariamente prefijado, sino que la escritura de venta, de no otorgarla el propietario, la firma en su nombre un mandatario o apoderado por él designado. Que, si bien puede serlo el propio acreedor, la otorga en representación del propietario y no en virtud del ejercicio de un derecho propio. Resumiendo, esta argumentación podemos concretarla en estos términos: La realización de la finca hipotecada no tiene lugar a través del ejercicio, por titular activo del gravamen, de un poder segregado del “ius disponendi” de aquélla. Y, en cambio, tiene lugar a través de la intervención del poder judicial, como en la ejecución forzosa de cualquier crédito dirigido a percibir una suma dineraria en pago de una obligación directa o de la prestación del “id quod interest”. Luego, parece que lo más ajustado a la realidad es atribuirle igual naturaleza que a ésta. Notemos que antes de la Ley Hipotecaria de 1909, los créditos hipotecarios se hacían efectivos a través del procedimiento ejecutivo ordinario. Después, en dicha Ley, se crea el procedimiento judicial sumario del art. 131 de la Ley Hipotecaria, pero que sólo es una abreviación de aquél; y, más tarde, el procedimiento extrajudicial, que es regulado, no obstante, en forma rigurosamente imperativa. Por eso, Carnelutti reduce ese derecho a expropiar a un contenido puramente procesal. Y Gorla dice que “se trata de un derecho subjetivo procesal (poder de expropiación del cual es titular el Estado, o, en otro caso, de un poder del acreedor, nunca de un derecho subjetivo” ... y “que, si ni siquiera es derecho subjetivo este poder, tanto menos puede ser un derecho real”. Manuel de la Cámara ha sido el primero, entre nosotros, que lo ha comprendido así, reconociendo que “el poder que se ejercita cuando la ejecución hipotecaria entra en funciones constituye una aplicación específica del poder que sirve de instrumento para la realización coactiva de un interés insatisfecho”. Si se quiere afirmar que junto al derecho procesal a instar la ejecución se interfiere un derecho sustantivo del que deriva aquel poder, ese susodicho derecho no puede diferir del que tenían los acreedores ordinarios, cuando instan la ejecución forzosa de los bienes del deudor, para la satisfacción coactiva de su crédito. No es posible atribuir distinta naturaleza a uno y otro, dando carácter de derecho real al primero y de potestad personal o

procesal al otro, si se considera que, precisamente, es aquel poder para instar la ejecución lo que caracteriza la naturaleza de la hipoteca. Desde este punto de vista, o ambos merecen la consideración de derechos reales, o ninguno de los dos lo es.

### **Código Notarial**

En el **CAPÍTULO II** del Código Notarial en la sección de **EJERCICIO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL**, se regula y cita la actuación de los Notarios Públicos, donde en el artículo 39, los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a duda, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.

En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

Acto seguido en el artículo 40 se indica que los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación.

Ya indicado lo anterior, y verificada la capacidad de actuar de los comparecientes, se deberá analizar el artículo 34 del mismo cuerpo legal, donde compete al notario público:

- a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.
- b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.

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

*(Así reformado por el artículo 83 de la Ley de Garantías Mobiliarias, N° 9246 del 7 de mayo de 2014)*

Más adelante pero no menos importante tenemos los siguientes artículos del Código Notarial, los cuales deben ser tomados en consideración desde el primer momento, como lo son;

#### **ARTÍCULO 35.- Imparcialidad de la actuación**

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

#### **ARTÍCULO 36.- Solicitud de los servicios**

Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario.

Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

Continuando el análisis del caso tenemos al Sr. Mario Vargas Luna quien ofrece como garantía el préstamo de dinero, una propiedad ubicada en Turrialba, cerca del volcán del mismo nombre, de una medida de dos hectáreas, siendo que una hectárea se encuentra sembrada de café (5000 plantas).

Siguiendo la línea de ideas de los artículos citados anteriores, se deberá estudiar la capacidad del terreno para ser ofrecido como garantía, si el mismo no cuenta con anotaciones o gravámenes que impidan ofrecerse como garantía en el préstamo de dinero, lo cual se realiza a través de la página del Registro Nacional, a la vez ver si cuenta con los requerimientos básicos para ofrecerse como garantía, y que no venga a significar un problema en un futuro para el acreedor en caso de incumplimiento contractual. Es bueno conocer si la propiedad cuenta con un plano actualizado y que determine las medidas correctas de la propiedad, ya que es normal que las personas en ocasiones vendan o segreguen las

propiedades, pero únicamente como se dicen solo de palabra, por lo que es importante verificar que la medida, las características, la ubicación, entre otras características de la propiedad dada en garantía sean correctas.

El monto del préstamo es de chenta millones de colones, a una tasa de interés del 2.25 por ciento mensual, intereses moratorios según lo que define la ley para estos casos.

### **Código de Comercio**

Este tema se regula en el **CAPITULO V** del Código de Comercio en Costa Rica referente al **Préstamo**, el cual reza lo siguiente en los siguientes artículos;

ARTÍCULO 495.- El contrato de préstamo se reputará mercantil cuando sea otorgado a título oneroso, aunque sea a favor de personas no comerciantes.

ARTÍCULO 496.- Salvo pacto en contrario, el préstamo mercantil será siempre retribuido. La retribución consistirá, a falta de convenio, en intereses legales calculados sobre la suma de dinero o el valor de la cosa prestada. Los intereses corrientes empezarán a correr desde la fecha del contrato, y los moratorios desde el vencimiento de la obligación.

Artículo 497.-Se denomina interés convencional el que convenga las partes, el cual podrá ser fijo o variable. Si se tratare de interés variable, para determinar la variación podrán pactarse tasas de referencia nacional o internacional o índices, siempre que sean objetivos y de conocimiento público.

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

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

*(Así reformado por el artículo 167 inciso h) de la ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, N° 7558 del 3 de noviembre de 1995)*

ARTÍCULO 498.- Los intereses moratorios serán iguales a los intereses corrientes, salvo pacto en contrario.

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

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

*(Así reformado por el artículo 167, inciso h), de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No.7558 del 3 de noviembre de 1995)*

ARTÍCULO 499.- Los intereses se estipularán en dinero, aun cuando el préstamo no haya sido de dinero. Los intereses se pagarán en los términos del convenio, y, en su defecto, en los mismos plazos y condiciones en que haya de pagarse el capital.

ARTÍCULO 500.- El recibo de intereses que cubra año, semestre, trimestre, mes u otro período, hace presumir el pago de los anteriormente devengados.

ARTÍCULO 501.- Los recibos de la totalidad del capital, sin reserva de intereses, hace presumir el pago de éstos también, salvo prueba en contrario.

ARTÍCULO 502.- Las sumas entregadas a buena cuenta de la obligación, sin especificar si son para aplicar al capital o a intereses, se imputarán en primer término a intereses.

ARTÍCULO 503.- Salvo pacto en contrario el pago deberá hacerse en el domicilio del acreedor. Si no se hubiere fijado el plazo para hacerlo, la obligación será exigible diez días después de la fecha de otorgamiento.

ARTÍCULO 504.- Cuando se ha estipulado plazo, la devolución de la cosa se hará conforme a lo convenido; sin embargo, el deudor no podrá reclamar ese beneficio:

- a) Cuando se han disminuido las seguridades estipuladas en el contrato, o no se han dado las que por convenio o por ley está obligado a dar;
- b) Cuando estando la deuda dividida en varios plazos, deja de pagar cualquiera de ellos;
- c) Cuando quiera ausentarse del país sin dejar bienes conocidos y suficientes para responder al pago de sus obligaciones; y
- d) Cuando el deudor no atendiere debidamente a la conservación de la finca hipotecada o del bien dado en prenda.

ARTÍCULO 505.- Es prohibido capitalizar intereses. Sin embargo, si hecha la liquidación de una deuda se estuvieran debiendo intereses, se podrán sumar éstos al capital para formar un solo total. Al otorgar nuevo documento o prorrogar el anterior, pueden estipularse intereses sobre la totalidad de la obligación.

ARTÍCULO 506.- Tratándose de préstamos de cosas no fungibles, el deudor está obligado a devolver las mismas que recibió en el estado en que se las entregara el prestamista, salvo el deterioro natural por el transcurso del tiempo, de un uso moderado o de la naturaleza misma de la cosa.

ARTÍCULO 507.- Si el préstamo fuere en valores o efectos de comercio y al deudor no le fuere posible devolver los mismos que recibió, cumplirá su obligación entregando otros de la misma clase y valor.

ARTÍCULO 508.- En el préstamo de efectos de comercio, acciones y demás títulos-valores, quien los ha recibido está obligado a llevar a cabo el cobro de intereses y dividendos y hacer todas las diligencias necesarias para que el título conserve los derechos que le son inherentes.

Recientemente con relación a los Lineamientos para la Aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786, que fueron publicados en La Gaceta el 15 de febrero del año 2018. Es importante anotar en cuáles actos y contratos tenían los notarios que cumplir con el requisito de las declaraciones juradas, y en qué condiciones.

### **Actos que deben cumplir con las declaraciones juradas**

Cualquier acto o contrato, en el que medien pagos entre las partes, así sea que se refieran a vehículos, inmuebles, marcas, arrendamientos, traspasos, entre otros, siempre y cuando tengan una estimación igual o superior a los \$10,000, deben cumplir con la declaración jurada sobre el origen de los fondos, con las siguientes dos excepciones:

**Excepción 1:** Cuando los notarios formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la ley 7786, a saber: SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE

**Excepción 2:** Cuando por la naturaleza del contrato, no se requiere la comparecencia de la persona que realiza el pago. Sería el caso, por ejemplo, de las constituciones y cancelaciones de gravámenes como hipotecas, prendas, en los que tradicionalmente solo comparece una de las partes.

### **Consideraciones adicionales tratándose de compraventas de inmuebles, personas jurídicas y otras estructuras jurídicas.**

Tratándose de los actos mencionados en la Ley de Estupefacientes en los literales i, ii y iii del art. 15 ter, a saber:

- i. La compra y venta de bienes inmuebles.
- ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.
- iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

En estos tres casos, se recalca el especial cuidado que deben tener los notarios de cumplir con los requisitos pre escriturarios y escriturarios establecidos en el Código Notarial y los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, conservando en su Archivo de Referencias, los originales o copias, según se requiera, que sustenten el otorgamiento de dichos contratos. Lo anterior sin importar el monto de la transacción. Evidentemente, cuando los traspasos de inmuebles o de personas jurídicas, o cualquiera de estos actos de los literales i, ii y iii, sean por montos iguales o superen los

\$10,000, adicionalmente al cumplimiento de estos requisitos pre-escriturarios y escriturarios, deberán los notarios incluir también las declaraciones juradas sobre el origen de los fondos.

**Única excepción:** Notarios que dediquen sus servicios de manera exclusiva en las dependencias del Estado, los cónsules en función notarial, y los notarios que formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la ley 7786, o sea, SUGEF, SUGEVAL, SUPEN Y SUGESE

Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo Esta norma corresponde a una de las reformas de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo N° 7786 del 30 de abril de 1998.

En referencia a esta ley se menciona lo siguiente (Asamblea Legislativa, 2013):  
Artículo 15 ter. -Se crea el Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado, como la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo. Para efectos de fiscalización de lo dispuesto en este Artículo, la Dirección Nacional de Notariado podrá requerir a las instituciones públicas brindar la información y las facilidades requeridas. 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. Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

- La compra y venta de bienes inmuebles.
- La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.

- La operación, la administración de la compra y la venta de personas u otras estructuras jurídicas.

Deberán cumplir las siguientes obligaciones:

a. La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.

b. El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.

c. Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley.

d. Los controles sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo que pudieran surgir con respecto al surgimiento de nuevas tecnologías en nuevos productos y nuevas prácticas comerciales.

e. Los controles cuando existan relaciones comerciales y transacciones con personas físicas o jurídicas e instituciones financieras con países catalogados de riesgo por organismos internacionales.

f. Establecer los mecanismos de reporte de operaciones sospechosas sin demora, de forma confidencial, a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) incluyendo los intentos de realizarlas.

Quedan excluidos de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior los notarios que dediquen sus servicios de manera exclusiva en las dependencias del Estado, los cónsules en función notarial y los notarios que formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el Artículo 14 de la presente ley.

Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de acuerdo con el marco legal vigente, la Dirección Nacional de Notariado deberá implementar eficazmente el correspondiente régimen sancionatorio establecido en el Artículo 81 de la presente ley.

Toda sanción en firme deberá ser comunicada a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda. Los notarios estarán obligados a brindar acceso a la documentación e información que solicite la Dirección Nacional de Notariado y la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda. A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos para el financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad. *(Así adicionado por el Artículo único de la ley N° 9449 del 10 de mayo del 2017)*

Los comparecientes desean que en la escritura se anote que don Paulo Madriz, el acreedor, se abonará parte del préstamo con la cosecha de café, por ende, él café será llevado a su beneficio ubicado en Atirro, Turrialba, el compareciente Mario Vargas está totalmente de acuerdo.

En esta etapa del análisis, debemos primero que nada detallar dos cosas que pueden cambiar por completo el asesoramiento... ¿Qué función tendrá la cosecha del café? Según lo manifestado por los comparecientes, la cosecha será tomada como parte de pago, mas no como una garantía, por ende, se le deberá explicar detalladamente a los señores Paulo Madriz y Mario Vargas, que, en caso de falta de pago, lo que responderá como garantía será la propiedad la cual deberá ser a criterio de este Abogado y Notario, hipotecada, mientras dure la deuda.

## **Hipoteca**

Por lo que a continuación se detallará el concepto de la **Hipoteca** regulada en el Código de Comercio y Código Civil de Costa Rica, en el cual se explicará cómo funciona, conceptos y obligaciones.

Frecuentemente, las personas asocian las hipotecas con bancos, y no se dan cuenta que en Costa Rica este tipo de financiamiento puede obtenerse no solo de aquellos sino

también de parte de terceros, sean estos compañías o personas físicas. Si bien los bancos tienden a ser de cierta forma cautelosos y restrictivos en el financiamiento de extranjeros una tendencia que lentamente está cambiando es bastante común que los vendedores de bienes raíces otorguen préstamos directamente a sus compradores como forma de facilitar la transacción.

También se está haciendo común la práctica de financiar proyectos por parte de individuos con disponibilidad amplia de fondos y que quieren aprovechar las atractivas tasas de interés bajo las cuales pueden colocar préstamos en el mercado local. Esta práctica puede ser muy lucrativa, y si las hipotecas son implementadas correcta y cuidadosamente, la anterior puede ser una buena estrategia de inversión, así como una buena oportunidad para los desarrolladores de bienes raíces.

Es importante saber que las hipotecas no pueden ser utilizadas como medios de financiamiento en todas las transacciones inmobiliarias. Particularmente en el caso de las concesiones, en las cuales no se trata de propiedades "*tituladas*" y sus "*dueños*" lo que tienen es un derecho que podría de cierta manera asimilarse a un arrendamiento renovable otorgado por el Estado por un plazo específico, una hipoteca no puede, en la práctica, ser utilizada. En estos supuestos, el financiamiento se encuentra muy comprometido y las partes han recurrido al fideicomiso como mecanismo alternativo, el cual, debemos advertir, no deja de tener riesgos.

### **Fideicomisos**

Los fideicomisos son bastante comúnmente usados en la actualidad como medios para establecer garantías sobre propiedades para responder por el pago de préstamos, pero no son tan ampliamente aceptados ni confiables como las hipotecas. Si bien estamos seguros de que algunos colegas estarán en desacuerdo con nuestra opinión, consideramos que la falta de un tratamiento legal substancial de este instrumento en Costa Rica, sumado a una usual falta de cuidado al redactar los acuerdos de fideicomiso y al seleccionar al fiduciario, pueden acarrear múltiples problemas, malentendidos y posibles litigios. Nuestra primera opción como garantía de bienes inmuebles sigue siendo la hipoteca.

## **Implementación**

Las hipotecas requieren, para ser implementadas, de un documento formal, el cual debe ser firmado por el deudor y por el propietario del inmueble en caso de que sean dos partes diferentes, ante un Notario Público costarricense en su protocolo. Pueden ser estipuladas en cualquier moneda y no es requerido legalmente que las mismas se expresen en colones costarricenses. En caso de usarse monedas extranjeras, la inclusión de cierto lenguaje en cuanto a los tipos de cambio aplicables y las formas de pago es usualmente importante.

### **Consejos útiles y contenidos de los documentos hipotecarios**

Un solo préstamo puede incluir, como garantía y bajo la misma hipoteca, varias propiedades. Sin embargo, es muy importante saber, especialmente si se está en la posición de acreedor, que la ley local requiere que el documento hipotecario desglose el monto total entre las propiedades, asignando valores individuales a cada una de ellas. Esta exigencia tiene importantes consecuencias prácticas, puesto que puede influir, entre otras cosas, en la forma como pueden darse cancelaciones parciales, lo que no siempre coincide con los planes de negocio del acreedor.

Otro punto importante a tomar en cuenta al estructurar una hipoteca es el establecimiento de domicilios contractualmente acordados para notificar a las partes. Este tema es crucial puesto que una mala escogencia de dirección, especialmente para el deudor, puede retrasar substancialmente e inclusive imposibilitar el proceso ejecutivo o comprometer el cobro efectivo. Es una buena práctica, por ejemplo, indicar expresamente que el deudor será notificado en las oficinas de sus abogados, las cuales usualmente están abiertas al público y son un lugar sencillo para entregar las mismas.

Es recomendable, para protección del deudor y especialmente si el mismo está realizando un proyecto de desarrollo inmobiliario, establecer reglas claras para cancelaciones parciales de la hipoteca sobre propiedades específicas, para que se puedan hacer ventas de las mismas. Entre más específicas sean estas reglas, mejor será para todas las partes, haciendo más transparentes las expectativas y lineamientos a seguir. Reglas en cuanto a la posibilidad

de hacer prepagos son también aconsejables, puesto que, si lo anterior no fue acordado al firmarse el préstamo y la hipoteca, este tema será dejado a la discreción del acreedor.

Es posible garantizar un préstamo con terrenos propiedad de un tercero, siempre y cuando dicho propietario lo acepte firmando el documento de préstamo e hipoteca. También es factible agregar garantías adicionales al préstamo, incluyendo fianzas personales de parte de individuos que no sean el deudor, reduciendo de esta forma los problemas de cobro.

Otras estipulaciones sugeridas en el documento de préstamo e hipoteca, especialmente para mejorar la posición del acreedor, son la prohibición de vender el inmueble sin autorización del acreedor lo contrario podría llevar a una situación en la cual múltiples partes adicionales deban ser notificadas para poder proceder con la ejecución, lo que podría comprometer el cobro efectivo; así como incluir automáticamente cualquier mejora futura en la propiedad como parte de la garantía y la exigencia de cobertura de seguros suficiente para cualquier edificación sobre la misma.

En términos generales, no todas las hipotecas son iguales, y las estipulaciones antes indicadas, así como muchas otras y el hecho de prestar particular atención a los términos específicos del préstamo, su posible desarrollo y las características de la tierra y de las edificaciones sobre esta, deben tomarse en consideración detenidamente, tanto por parte del deudor como del acreedor, con el fin de que sus intereses tengan una adecuada protección.

Como regla general, también es recomendable revisar la base de datos del Registro Público una vez que el documento de hipoteca se encuentre inscrito, para asegurarse que dicha inscripción se haya realizado correctamente, puesto que es común encontrar errores en montos, fechas de expiración, tasas de interés y otras condiciones.

## **La Hipoteca y Prenda**

El Código Civil de Costa Rica en su **TÍTULO VI**, cita lo referente a **LA HIPOTECA Y DE LA PRENDA**, propiamente en **CAPÍTULO I**, encontraremos el tema que nos interesa el cual es la **Hipoteca**, la cual se detalla a partir del artículo 409 y siguientes de este cuerpo legal, como se mostrará a continuación;

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.

*(Así adicionado el párrafo anterior por el artículo 2° de la ley N° 3363 de 6 de agosto de 1964)*

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

*(Así adicionado el párrafo anterior por el artículo 2° de la ley N° 3363 de 6 de agosto de 1964)*

ARTÍCULO 410.- Sólo puede hipotecar quien puede enajenar.

No son susceptibles de hipoteca:

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

**ARTÍCULO 411-** La hipoteca de una finca abraza:

- 1°- Los frutos pendientes a la época en que se demande la obligación ya exigible.

2°- Las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales.

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

*(Así reformado el inciso 2) anterior por el artículo 3° de la ley N° 3363 del 6 de agosto de 1964)*

3) Las indemnizaciones que pueda cobrar el propietario por causa de seguro, expropiación forzosa y de perjuicios.

*(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 1° de la ley N° 3450 de 5 de noviembre de 1964)*

4) En los edificios y desarrollos sometidos al régimen de propiedad en condominio, el derecho que sobre los bienes comunes corresponda al propietario de una finca filial.

*(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 3° de la ley de Propiedad Horizontal, N° 3670 del 22 de marzo de 1966)*

*(Así reformado el inciso anterior por el artículo 40 de la ley Reguladora de la Propiedad en Condominio; ley N°. 7933 de 28 de octubre de 1999)*

ARTÍCULO 412.- La hipoteca constituida en garantía de una obligación que gana interés, no responde con perjuicio de tercero más que de las tres anualidades anteriores a la demanda, y de las que corran después de ella.

ARTÍCULO 413- La obligación garantida debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno.

ARTÍCULO 414.- Constituida hipoteca por un crédito abierto con limitación de suma, garantiza las cantidades entregadas en cualquier tiempo y para diversos fines, siempre que

no excedan de la suma prefijada. Cualquier pago que efectúe el deudor, automáticamente creará disponibilidad para ser utilizada de la forma que lo convengan las partes.

*(Así reformado por el artículo 1° de la ley No.7460 del 29 de noviembre de 1994)*

ARTÍCULO 415- El inmueble hipotecario y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.

ARTÍCULO 416- Cada vez que el deudor verifique un pago parcial, tiene derecho a exigir la reducción de la hipotecaria. Cuando sean varias las fincas hipotecadas, a él corresponde exclusivamente hacer la imputación de pagos, salvo pacto en contrario.

ARTÍCULO 417- *(Derogado por el artículo 183 aparte 4) del Código Procesal Civil, N° 9342 del 3 de febrero de 2016)*

ARTÍCULO 418.- En los casos en que el comprador debe recibir la finca libre de gravamen, concurriendo acreedores con crédito de plazo no vencido, se reducirá el crédito con el descuento del interés legal, salvo que el crédito devengue interés, en cuyo caso no se hará tal descuento.

Si concurrieren acreedores cuyos créditos dependen de una condición, se depositará la suma que valgan sus créditos para hacerles pago si la condición se cumple.

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

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

ARTÍCULO 419.- *(Derogado por el artículo 183 aparte 4) del Código Procesal Civil, N° 9342 del 3 de febrero de 2016)*

ARTÍCULO 420- El tercer poseedor no puede alegar excusión ni retener el inmueble hasta el pago de lo que le corresponda por las mejoras y gastos que hubiere hecho.

ARTÍCULO 421.- Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados.

ARTÍCULO 423.- Realizada la venta judicial en el caso de haberse renunciado los trámites del juicio ejecutivo, el deudor podrá hacer valer en vía ordinaria los derechos que le asistan a causa de la ejecución, pero sin que por eso deje de quedar firme la venta del inmueble hecha a favor de un tercero.

ARTÍCULO 424.- La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones. -Se extingue también por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley las acciones resolutorias perjudican a tercero, y por la venta judicial en los casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes.

*(Así reformado por Ley N° 16 de 12 de diciembre de 1887, artículo 1°).*

ARTÍCULO 425.- Las hipotecas legales reconocidas por la legislación anterior sólo subsistirán con perjuicio de tercero durante dos años. Los interesados pueden desde luego exigir que dichas hipotecas legales se reemplacen con una hipoteca especial.

### **Intereses**

Técnicamente, el interés en un contrato de préstamo a título oneroso implica la actualización del valor adquisitivo del dinero durante el plazo de tiempo que el acreedor no lo tuvo a disposición. En este sentido, hilando la teoría expuesta hasta el momento, el acreedor, por lo general, es el mismo individuo que el prestamista, a no ser que este último sujeto haya predispuesto que su crédito fuera cobrado por un tercero ajeno a la relación contractual originaria. De esta forma, el interés en su acepción genérica, responde a la idea de que se genere una ganancia por el desprendimiento temporal y voluntario de un importe monetario en concreto que realizó un individuo, en favor de la utilización de otra persona, presuponiendo la creciente valuación de unidades de dinero, proporcionalmente al tiempo que transcurra. Así, el interés como fruto civil, es accesorio de una obligación principal de capital, dependiente de un lapso temporal en específico.

Esta remuneración que el prestatario paga al prestamista por la utilización del dinero facilitado durante la totalidad del plazo del ligamen contractual no debe encontrarse referida a un premio desproporcionado. Así, debe consistir en un porcentaje del valor de lo suministrado o en otro precio convenido entre partes, que tome en cuenta, aparte de la gratificación obvia, la tasa de inflación como aumento dilatado de los precios de los bienes y servicios en relación con una moneda en específica, mas no se convierta en un vehículo que dispare un estipendio no ajustado a derecho.

### **Clases de Intereses**

La doctrina, en miras a la realidad económica y legal de la población, ha categorizado a los intereses en diversas clasificaciones, a saber: según el origen de su creación, según su función económica, según sea su tasa, según la forma de su percepción, según se aplique sobre capital actualizado o no, según se calcule en forma directa o capitalizada, según la forma como se calcule el interés en una operación amortizable en cuotas y en las operaciones bancarias, según se trate de interés que pague el Banco o interés que cubra. Para los efectos del objeto de esta pequeña investigación, va a importar, exclusivamente, el trío de los tipos contenidos dentro de la primera de las citadas clasificaciones, entendiendo su relación concatenada con la segunda y tercera de las categorizaciones, en general, respondiendo a su fuente de origen, los intereses, en relación directa a las líneas de los numerales del Código de Comercio relacionados con la temática en examen, pueden clasificarse en: convencionales, legales y judiciales.

#### **a. Intereses Legales**

Como bien se deriva de su denominación literal, los intereses legales son los propuestos mediante la legislación o cuerpo normativo de categoría legal de una jurisdicción en particular. En Costa Rica, estos rigen, siguiendo lo prescrito, tanto por las líneas del ordinal 1163 del Código Civil como del artículo 497 del Código de Comercio, supletoriamente, al haberse omitido su pacto dentro de una convención en específico. De esta forma, son concebidos como “(...) aquellos que difaman directamente de una disposición

normativa expresa, cuando no existe convenio al respecto (...)” y sus especialidades normativas se definieron de la siguiente manera:

### **b. Intereses Judiciales**

Los intereses judiciales derivan de su facultad de fijación concedida a los jueces, mediante una disposición legal en específico. “Esta variante no se encuentra regulada taxativamente ni en el Código de Comercio, ni en el Código Civil; sin embargo, en este último, su artículo 22, establece como una especie de sanción en el caso de que el ejercicio de un derecho (en este caso, la facultad de fijar una tasa de interés), sobrepase los límites establecidos por ley, e inclusive sobrepase la equidad o proporcionalidad en una relación entre partes.”

### **c. Intereses Convencionales**

Los intereses convencionales son los que estipularon, por común acuerdo, las partes, dentro del contenido de una contratación en específico. Su denominación, deriva del término “convención”, entendido como un arreglo de voluntades encaminadas hacia la consecución de algún punto, en este caso, el monto por el cual los intereses van a responder, tomando en cuenta el capital al cual se encuentran anexos. Esta conceptualización la indica concordantemente, el numeral 497 del Código de Comercio, que, en lo que interesa, afirma:

*“Artículo 497.-Se denomina interés convencional el que convenga las partes, el cual podrá ser fijo o variable. Si se tratare de interés variable, para determinar la variación podrán pactarse tasas de referencia nacional o internacional o índice, siempre que sean objetivos y de conocimiento público. (...)”*

El pacto de los intereses convencionales se fundamenta en la máxima de la libertad contractual, ligada directamente a la autonomía de la voluntad de los contratantes, estando ambos institutos legitimados para la creación de situaciones jurídicas novedosas, sea en este caso la definición de un monto que responda por frutos de carácter civil debido a un préstamo monetario. Sin embargo, es importante recalcar que la libertad de los sujetos que convengan

en un aspecto en específico se ve restringida a los efectos del orden público, rigurosamente considerado, y los intereses de igual o superior valor de terceros ajenos a la contratación. Por otro lado, los intereses, respondiendo a una clasificación en miras a la función económica que cumplen, se clasifican en: compensatorios o corrientes, moratorios y sancionatorios.

#### **d. Intereses Compensatorios o Corrientes**

Esta categorización también recibe el nombre de: intereses retributivos o lucrativos, y se alía claramente a la concepción del término “interés” en su acepción ordinaria, entendiendo que es aquel en el cual “(...) se cumple la función económica, es el reflejo en el derecho, de esa retribución que se da al capital, el pago que compensa el diferente valor que tiene el derecho disponible hoy, del que sólo podrá ser usado en el futuro.”

Así, la compensación obedece al despojo hecho por un individuo, de una cantidad de dinero en específico, a favor de la utilización de éste por otro sujeto, durante un lapso definido, respondiendo el lucro o ganancia en razón de la falta de disponibilidad del monto pecuniario dentro de ese período, y otorgando “(...) un beneficio, un lucro al capital transferido (...)”. Esta remuneración simple, es la que permite entender a este tipo de interés como el usualmente utilizado a nombre de interés corriente. Concordantemente, la jurisprudencia patria ha expuesto esta ordenación de ideas de la siguiente forma: “El interés compensatorio es "el precio del dinero", es retributivo del uso del dinero. Constituye la contraprestación del uso de un capital ajeno, corresponde al pago que compensa el diferente valor que tiene el dinero disponible hoy, del que sólo podrá ser usado en el futuro. Por esa razón los intereses compensatorios retribuyen el uso de un capital ajeno, su existencia se vincula necesariamente con el transcurso del tiempo por el cual ha sido celebrado el contrato. Pero el interés compensatorio no cumple sólo la función de dar ganancia o rédito al acreedor sino también la de retribuirle sus gastos o costos de la gestión empresarial. Este interés constituye una contraprestación debida por el beneficiario de la dación del dinero objeto del mutuo, pues esa transmisión origina una contraprestación por satisfacer al dador en mutuo y por ende presenta naturaleza retributiva en el sentido de que recompone o paga la privación del dinero que experimenta el dador.”

En este sentido, se entiende que exista un lucro o una retribución debido a la privación del uso del dinero, pero debe ser uno que no acarree un enriquecimiento injusto hacia las arcas del prestatario. De esta forma, debe constatarse esa ganancia característica de los contratos onerosos, más la misma, no debe justificar un abuso desmedido que derive en usura. Al respecto, es de gran importancia apuntar que, si no existe un convenio respecto de este tipo de intereses, sean los denominados como corrientes dentro de la jerga jurídica común de Costa Rica, el prestatario puede solicitar, dentro de la ejecución de un crédito en particular, que se computen como intereses corrientes los intereses legales que en el momento de la ejecución de la deuda se encuentren vigentes. Sin embargo, se hace ahínco en la necesidad de que exista una solicitud expresa de quien se configure como acreedor de la obligación dineraria no solventada, ya que, en el supuesto de que no exista dicho requerimiento aunado a la omisión en la fijación de este tipo de interés, se debe entender que éste no se debe, en virtud de que lo contrario no fue estipulado.

#### **e. Intereses Moratorios**

Los intereses moratorios son llamados también indemnizatorios y surgen al verificarse la inobservancia de una obligación dineraria en concreto. Ello, en virtud del arribo del término del plazo o el cumplimiento o extinción de la condición, sin que se haya confirmado el pago de lo convenido. De esta manera, deja de correr el interés corriente y el prestatario debe indemnizar al prestamista por los daños y perjuicios que causa su incumplimiento, mediante el interés moratorio, tal y como lo exterioriza el numeral 706 del Código Civil de Costa Rica, a saber:

*“Artículo 706.- Si la obligación es de pagar una suma de dinero, los daños y perjuicios consisten siempre y únicamente en el pago de intereses sobre la suma debida, contados desde el vencimiento del plazo.”*

El interés moratorio constituye la forma específica de indemnización por el atraso en el pago de una obligación pecuniaria y reemplaza, en principio, a los daños y perjuicios que corresponden en el incumplimiento de las otras obligaciones. Es decir que el interés

moratorio surge de la inejecución de la obligación, no así el compensatorio que forma parte de la normalidad y es propio del régimen contractual.

Nuestro Código de Comercio indica lo siguiente: “Artículo 498.- Los intereses moratorios serán iguales a los intereses corrientes, salvo pacto en contrario. Cuando se pacten intereses corrientes y moratorios, estos últimos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) de la tasa pactada para los intereses corrientes. Cuando no se pacten intereses corrientes, pero sí moratorios, estos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) a la tasa de interés legal indicada en el artículo anterior.” Es importante, para estos efectos, recordar el postulado inderogable referido a que los intereses corrientes y los intereses moratorios no son susceptibles de computarse al mismo tiempo. A la vez, es de menester relevancia resaltar que, aunque, el numeral 498 del Código de Comercio anteriormente citado indica un límite máximo al pacto de intereses de tipo moratorio, ni este ordinal, ni en ningún sitio de la legislación costarricense, se establece un tope al convenio sobre intereses de tipo corrientes.

#### **f. Intereses Sancionatorios**

Los intereses de este tipo se identifican con la configuración de una multa o una sanción, ya que, “son aquellos que la ley consagra con el propósito de penar una conducta maliciosa del deudor, con independencia del daño o perjuicio sufrido por el acreedor (...)”. Este tipo de interés no se encuentra regulado expresamente dentro de la legislación mercantil costarricense. Por último, es de relevancia, delinear brevemente las características fundamentales del dúo de los tipos contenidos dentro de la categorización de intereses, según la tasa aplicable mantenga su cuantía inalterable o ésta se modifique durante el plazo de la operación, aceptada por las líneas del artículo 497 del Código de Comercio, a saber:

#### **g. Intereses a Tasa Fija**

Como se extrae de su denominación literal, los intereses a tasa fija indican que, durante la totalidad del plazo del préstamo se mantendrá un porcentaje común de estos, que no sufrirá de variaciones en su determinación. Así, el valor se acuerda a la hora de la

concertación del préstamo en específico, según la mejor conveniencia de ambas partes contratantes, ajustando las aristas de su relación contractual exclusivamente a ella.

#### **h. Intereses a Tasa Variable**

Contrariamente, los intereses a tasa fluctuante, variable o flotante responden a su diferenciación en función de una tasa de interés referencial. Así, siendo que la operación económica principal no goza de estabilidad o seguridad remunerativa que responda a la realidad del mercado, se remite a la fijación de una tasa de interés, según un parámetro objetivo que acuerdan los contratantes. Por ejemplo, en la sentencia número 425 de las nueve horas con cero minutos del veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y cinco de la Sección Primera del Tribunal Segundo Civil, se estudió un pacto según el cual se arregló el pago de intereses variables de acuerdo con la fijación trimestral que hiciera la Caja Central del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.

#### **La Ley de Garantía Mobiliaria**

Teniendo claro que, ante el caso planteado, se podrá usar la figura de la Hipoteca, debemos analizar y explicar un segundo concepto novedoso en Costa Rica, como lo es la garantía mobiliaria, donde se podría haber tomado la cosecha como la garantía misma en un caso en que la Hipoteca sobre la propiedad no fuese suficiente, o bien si no tuviéramos una propiedad para hipotecar.

La Ley de Garantía Mobiliaria, en su artículo 2.1, define la garantía mobiliaria como un “derecho real preferente conferido al acreedor garantizado sobre los bienes muebles dados en garantía”. En el mismo párrafo, se especifica el contenido del derecho preferente del acreedor garantizado: “ser pagado con el producto de la venta de los bienes dados en garantía o con la dación en pago de los bienes dados en garantía, de ser esta dación aceptada por el acreedor garantizado”. El hecho de que se califique a la garantía mobiliaria como un derecho real impone la revisión del concepto mismo de derecho real. En su concepción clásica, el derecho real se define como un vínculo jurídico entre un sujeto y una cosa (a excepción de las servidumbres, donde el ligamen conecta sendas cosas, el fundo sirviente y el fundo dominante), en virtud del cual el derechohabiente tiene el poder jurídico de extraer

directamente las utilidades económicas de una cosa. El Código Civil define el derecho real como aquel “que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona”. El rasgo distintivo del derecho real es su aptitud de proveer satisfacción inmediata al interés del derechohabiente, a quien se reconoce la facultad de extraer directamente de la cosa —esto es, sin depender, a tal efecto, de la ejecución de una prestación a cargo de otro -- la utilidad correspondiente a su derecho: la apropiación de frutos civiles, naturales e industriales, si se trata del usufructo; el uso y disfrute, si se trata del derecho al goce; la tenencia de una cosa bajo el propio poder y voluntad, si se trata del derecho la posesión; el albergue, si se trata del uso y habitación; la disposición del valor de reserva y liquidación de un bien, si se trata de un derecho real de garantía; o todos ellos, si se trata de la propiedad plena.

Los dos pesados moldes legales, la hipoteca y la prenda, implicaban la imposición de un gravamen sobre una cosa existente y determinada, la cual debía arrastrar la obligación real, como una bola de hierro encadenada al tobillo. En materia hipotecaria, solamente el dueño podía y puede constituir la hipoteca (art. 409 del Código Civil). Ergo, no era ni es viable constituir una hipoteca genérica sobre los futuros inmuebles por adquirir. En el ámbito prendario, el Código Civil contemplaba la pignoración de dos tipos de bienes muebles: Cosas corpóreas y créditos. La prenda de cuerpos ciertos se concebía como un contrato real, cuyo perfeccionamiento requería, necesariamente, la entrega material del bien al acreedor o al tercero designado (con lo cual se eliminaba, desde la retina del tercero la presunción de titularidad del constituyente). Dicho modelo correspondía a la *pignus datum romana*, esto es, la prenda con desplazamiento posesorio. Bajo este modelo, no era concebible la pignoración de cosas futuras. Por otra parte, en lo que respecta a la pignoración de créditos, el Código Civil exigía, también como requisito de validez, la entrega “del título” al acreedor. Y si bien la voz título es polisémica —en unos casos alude a la causa adquisitiva<sup>15</sup>, claramente el artículo 442 se refería al documento donde había de constar por escrito la constitución del crédito. Ahora bien, se ha preguntado qué valor podría tener si no meramente simbólico la entrega material del título constitutivo del crédito en presencia de créditos comunes no incorporados en títulos valores, donde, como se sabe, el papel cumple una mera función ad probationem y respecto de los cuales nada impide, por el contrario, lo más normal es la emisión de más un original o duplicado. En tales casos, la entrega material del título al acreedor no producía la desposesión ostensible del constituyente, como sí ocurría en materia

de cuerpos ciertos. ¿Sería acaso, que el acto de entrega material del título probatorio del crédito tendría una función ritual, una especie de acto simbólico representativo del compromiso del constituyente de abstenerse de cobrar directamente el crédito en detrimento de los intereses del acreedor prendario? Esta tesis, sostenida por algunos tratadistas, no nos parece del todo convincente. Había otra razón más poderosa. En nuestra opinión la entrega material del título tenía por función garantizar que el crédito pignorado, al momento de la constitución de la garantía, fuera existente y determinado. Cabe recordar el propio Código, en su artículo 1102, permitía la cesión de créditos futuros, condicionales y eventuales. En cambio, para la pignoración del crédito, se exigía la entrega material, al acreedor, del documento constitutivo del crédito. Nada obstaba la pignoración de créditos aleatorios o condicionales, siempre y cuando el crédito en cuestión ya existiera y estuviera documentado, lo cual se lograba mediante la exigencia de entrega material del título constitutivo del crédito.

Dentro del análisis de estudio se tuvo una idea que podría haberse valorado sin embargo no cumplía con los lineamientos necesarios para que resultase finalmente ser una opción directa para los comparecientes, de lo que hablamos es de la Prenda Agraria.

La Prenda Agraria puede concebirse como una garantía real accesoria constituida sobre bienes agrarios muebles que no dejan de estar en poder del deudor salvo el caso de la prenda con desplazamiento y que confiere al acreedor el derecho de perseguirlos y hacerlos rematar en pública subasta para que con el producto del remate se le pague de preferencia a los demás acreedores, de conformidad con la correspondiente prelación legal. La prenda agraria es una institución de naturaleza especial, que tiene sus reglas peculiares, sin que por ello pierda la fisonomía como garantía real. Se trata de una garantía accesoria e indivisible que sólo puede recaer sobre bienes muebles susceptibles de enajenarse. El Código de Comercio en su artículo 533 enumera una serie de objetos muebles que pueden ser aptos para emprender, de ahí se pueden concluir los utilizables en materia agraria. Es fundamental su existencia en beneficio de los empresarios agrarios, puesto que aun cuando se otorgue la garantía, el empresario conserva los bienes dentro de la hacienda agraria, y puede utilizarlos en el ejercicio de su actividad. Los bienes agrarios que pueden ser dados en prenda son, entre otros, los siguientes: maquinaria agrícola, ganado, aperos de labranza, vehículos de trabajo y la cosecha futura. Las reglas para la ejecución de la garantía están contenidas tanto en la Ley

Sustantiva (el Código de Comercio), como en la Ley Procesal (Código Procesal Civil), los cuales se aplican supletoriamente a falta de normativa expresa. En estos casos, generalmente la fianza es solidaria, se contrae por escrito, y no puede exceder el monto de la obligación principal (artículo 509 del Código de Comercio, en relación con el 1316 del Código Civil). El acreedor, bien puede dirigirse contra todos los fiadores, simultáneamente, o contra uno solo. El fiador que paga se subroga en los derechos y garantías que tenía el acreedor, y puede exigir del deudor el reembolso de capital, y de los intereses satisfechos por él, así como los moratorios, gastos judiciales, y cualquier otro gasto en que hubiera incurrido, por falta de cumplimiento del deudor (Artículo 515 *ibídem*).

El propósito del Registro Nacional, tal y como éstos lo han manifestado directamente, es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos. Conseguir la mayor efectividad y calidad en la inscripción de los documentos, compete tanto al Registro como a los notarios y demás autoridades cuya labor esté relacionada con la expedición de documentos inscribibles. El logro de este objetivo beneficia directamente a los usuarios en particular, y a la seguridad jurídica del tráfico de los bienes inmuebles en general.

Si bien es cierto, la función de asesoramiento a las partes contratantes y la función redactora de los documentos inscribibles, incumben de manera exclusiva a los notarios (artículos 34 y 87 del Código Notarial). No obstante, resulta de gran apoyo práctico advertir los parámetros generales y comúnmente requeridos al momento de la calificación de los documentos, como una guía de requisitos para los diferentes contratos susceptibles de inscripción en este Registro, lo anterior sin pretender abarcar todos los contratos susceptibles de inscripción.

### **Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles**

Si bien este esfuerzo no sustituye el asesoramiento jurídico del notario frente a las partes, se crea y actualiza constantemente la Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles, como un aporte valioso del Registro Inmobiliario, para la agilidad y seguridad de la inscripción de los documentos, la cual en su sección XVIII cita lo referente a la

constitución de las HIPOTECAS y resulta de gran importancia y guía para el ejercicio de nuestras funciones, ya que como se indicó brindan las herramientas necesarias para redactar y construir esa escritura pública, la cual será presentada por medio de su testimonio ante esta institución, con relación a este tema, indica lo siguiente;

### **Constitución**

1. La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar una deuda propia o ajena (art. 409 del Código Civil).
2. Comparecencia del deudor, indicar su nombre, calidades y domicilio exacto. Si es una persona jurídica, debe indicarse el nombre completo, cédula jurídica y su domicilio exacto; deberá comparecer quien ostenta la representación, y cumplir lo dispuesto en el art. 84 del Código Notarial. Si el deudor no es el propietario de la finca, este debe comparecer y dar su consentimiento (arts. 83 y 84 del Código Notarial, arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).
3. Nombre y calidades del acreedor. Si es una persona jurídica, deberá indicar el nombre completo y número de cédula. No es necesario que comparezca el acreedor para aceptar la hipoteca a su favor (arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).
4. Debe indicarse en forma expresa: (art. 465, inc. 2, del Código Civil, 22 y 63 a 68 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
  - a) Monto del crédito y de la hipoteca. El monto de la hipoteca no puede ser superior al del contrato de crédito, en los casos en los cuales la hipoteca se constituya como contrato de garantía al contrato de crédito.
  - b) Indicación expresa de la fecha de vencimiento. (art. 465 inciso 2. Código Civil)
  - c) La fecha de inicio siempre será la de otorgamiento de la respectiva escritura pública por ser un acto que requiere de dicha solemnidad para haberse constituido como hipoteca.
  - d) Monto y número de cuotas las cuales deberán coincidir con la fecha de vencimiento, salvo en los casos de períodos de gracia o de cuotas niveladas en cuyo caso cualquier saldo

se cancelará al vencimiento de la hipoteca, todo lo cual deberá constar expresamente. A falta de indicación de forma de pago se entenderá que es un solo pago al vencimiento.

e) Tasa de intereses corrientes y moratorios si los causa, sus tipos y variables si las hay y la fecha desde que deben correr. Si no se indica la tasa de interés, la Ley establece que será al tipo legal. Los intereses moratorios serán iguales que los corrientes, salvo pacto en contrario y estos no podrán exceder más de treinta por ciento de aquellos (arts. 497 y 498 del Código de Comercio).

5. Citas de inscripción del inmueble garante y su descripción completa (art. 465, inc. 3, del Código Civil, art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

6. Plano catastrado cuando lo que se hipoteca es todo un inmueble y no únicamente uno o varios derechos. (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

7. Debe indicarse la responsabilidad de la finca dentro del crédito. Si son varios inmuebles los que se hipotecan, debe limitarse la responsabilidad por separado de cada uno de ellos y sumarse, para verificar que no exceda el monto prestado (art. 413 del Código Civil).

8. En la escritura de hipoteca no se requiere renunciar a los trámites del juicio ejecutivo (art. 166 del Código Procesal Civil), ni tampoco establecer la base para remate. A falta de este dato, servirá de base el monto que se determine mediante avalúo pericial o el valor registrado, cuando los bienes tengan asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos dos años. (art. 157.3 del Código Procesal Civil).

9. Si el grado de la hipoteca no se indica en la escritura, no se señala el defecto, ya que este lo determina la presentación al Registro. En estos casos se procederá a inscribir la hipoteca sin indicación del grado.

10. Si se presenta a la corriente registral una hipoteca que indique que por ejemplo que es de cuarto grado y no existe ninguna anterior, se procede a su inscripción con el grado señalado en el documento. En nuestra legislación se permite el avance de grados, no así la reserva de grados (art. 54 Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

11. Los intereses moratorios en los créditos bancarios se regulan por lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional según el cual los mismos podrán ser superiores hasta en dos puntos porcentuales sobre la tasa pactada para la obligación. Dicha disposición resulta de aplicación obligatoria en tanto se trate de operaciones de crédito realizadas por bancos comerciales, independientemente de la naturaleza del banco que otorga el crédito. (Art. 70 Ley 1644 y Dictamen PGR 388-2003).

12. En las hipotecas para garantizar excarcelación, si no se indica el plazo, se tendrán por vencidas el día del otorgamiento de la escritura (art. 774 del Código Civil).

13. Puede dividirse materialmente o reunirse por una sola vez el inmueble hipotecado; pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, el deudor o dueño del inmueble necesita el consentimiento del acreedor hipotecario, y en cada caso se deberá hacer la respectiva sustitución de garantía. Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si las partes no fijan la responsabilidad de las restantes (arts. 409 y 413 del Código Civil).

14. No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estén hipotecadas independientemente a favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles por reunir es el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).

15. Cuando la hipoteca es en dólares, la responsabilidad debe ser en dólares; y si es en colones, la responsabilidad será en colones.

16. Las unidades de desarrollo son susceptibles de tenerse como unidades monetarias en los contratos inscribibles en el Registro y por lo tanto no debe cancelarse la presentación de los referidos documentos. Para efectos del cálculo de los tributos se deberá realizar la equivalencia correspondiente, tomando en consideración la fecha de otorgamiento. (Decreto Ejecutivo 22085)

17. Es improcedente la solidaridad entre acreedores (art. 636 del Código Civil).

18. La hipoteca por el precio o parte del precio no paga timbre agrario (art. 14, inc. d, de la Ley 5792 Ley de Creación del Timbre Agrario).

19. Las hipotecas para garantizar excarcelación están exentas (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público).

**Instrumento Notarial**

**Escritura Pública**

P R O T O C O L O

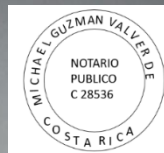
1 NUMERO UNO - UNO: Ante mí, Michael Eduardo Guzmán Valverde, Notario Público con oficina  
2 en Rosales de Desamparados, Alajuela, quinientos metros Sur de la Fundación Hogar Manos  
3 Abiertas, comparecen: **Mario Vargas Luna**, mayor, casado una vez, comerciante, vecino de  
4 Cartago, Turrialba, contiguo al estadio Municipal, vivienda de color anaranjada, con cédula de  
5 identidad número: **dos – doscientos cuarenta y seis – ochocientos veinte** y **Paulo Madriz**  
6 **Coto**, mayor, casado una vez, comerciante, vecino de Cartago, Turrialba, frente a la iglesia  
7 católica, vivienda de dos plantas color blanca, con cédula de identidad número: **uno – cero**  
8 **cuarenta y seis – setecientos diez** y DICEN: **Primero:** Manifiesta el señor **Mario Vargas**  
9 **Luna** que es propietario de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional,  
10 Partido de Cartago bajo la Matricula de folio real número: **trescientos un mil ochocientos**  
11 **sesenta y cinco, Sub matricula cero cero cero**, cuya naturaleza es: Terreno para construir,  
12 situada el Distrito: Santa Cruz, del Cantón de Turrialba, Provincia de Cartago, linda al Norte:  
13 Juan Pérez Solano, al Sur: Calle Pública con un frente de seis metros, al Este: Lote doscientos,  
14 y al Oeste: Lote doscientos dos, la finca mide: veinte mil metros cuadrados, con plano  
15 catastrado número: C – cero uno uno dos cero tres dos – dos mil veinte, el cual se ajusta en  
16 un todo debidamente inscrito al catastro nacional de lo que el suscrito notario da fe y el señor  
17 **Paulo Madriz Coto** es dueño del beneficio de café Atirro Turrialba. **Segundo:** Manifiestan las  
18 partes que han convenido en suscribir un contrato de crédito con garantía hipotecaria por lo  
19 que el señor **Mario Vargas Luna**, en este acto se constituye en **deudor** del señor **Paulo**  
20 **Madriz Coto**, por la suma de **ochenta millones de colones exactos**, por dinero en efectivo  
21 de curso legal que ha recibido en calidad de préstamo. **Tercero: Plazo.** Que el importe del  
22 préstamo lo pagará el deudor al acreedor en el plazo de **sesenta meses contados** a partir del  
23 día hoy diez de febrero del año dos mil veintiuno, pagaderos en **cincuenta y nueve** cuotas  
24 mensuales variables y consecutivas inicialmente de **un millón trescientos treinta y tres mil**  
25 **trescientos treinta y tres colones con treinta y tres céntimos cada una**, y una última cuota  
26 correspondiente al saldo adeudado, **más intereses mensuales que se liquidarán por mes**  
27 **vencido del dos punto veinticinco por ciento mensual**, iniciando con la primera cuota de  
28 abono al capital más intereses el día diez de marzo del año dos mil veintiuno. Las cuotas  
29 podrán variar de acuerdo a los abonos extraordinarios que realice el deudor y la consecuente  
30 readecuación de la deuda. Dicha obligación deberá quedar totalmente cancelada el **día diez**

PAPEL DE OFICIO

## PROTOCOLO

No.

D1



NO. 002

1 de marzo del año dos mil veintiséis. Cuarto. Abonos extraordinarios. I). Manifiesta el  
 2 señor **Mario Vargas Luna** que en la finca que se dará en garantía al señor **Paulo Madriz Coto**  
 3 hay un sembradío de cinco mil plantas de café, que abarcan diez mil metros cuadrados, por lo  
 4 que las partes acuerdan que todas las cosechas que esta produzca durante todo el plazo  
 5 deberán ser entregadas directamente en el beneficio de café Atirro, Turrialba, propiedad del  
 6 señor **Paulo Madriz Coto**. El cincuenta por ciento de la producción anual de café durante el  
 7 plazo de la presente hipoteca, se tendrá como abonos extraordinarios al crédito otorgado en  
 8 este acto al señor Mario Vargas Luna. El restante cincuenta por ciento se le reintegrará al  
 9 deudor con el fin de que este cubra los gastos de mantenimiento de la finca, recolección de la  
 10 cosecha de café y el transporte de la misma. II). Acuerdan las partes que siendo que en la  
 11 producción de café se estila pagar la producción en tractos o adelantos por parte del beneficio,  
 12 el cincuenta por ciento de cada adelanto se tomará como abonos al crédito y se deberá  
 13 readecuar la deuda. El cincuenta por ciento restante se le reintegrará al deudor con el fin de  
 14 que este cubra los rubros de mantenimiento de la finca, recolección de la cosecha y transporte  
 15 de la misma. III). Ya que siendo que la producción es anual, al finalizar el año productivo, con  
 16 el precio final o liquidación final que determine el beneficio de café Atirro, Turrialba, el monto  
 17 total se abonará al crédito y se hará una nueva readecuación de la deuda con el fin de  
 18 determinar el nuevo saldo deudor para los meses siguientes, para determinar el nuevo saldo  
 19 y las cuotas, para esto y mayor formalidad las partes acuerdan firmar un adendum al contrato.  
 20 Así mismo es claro y entendido por las partes que lo que variará será el monto de abonos al  
 21 capital manteniendo el mismo tipo de interés pactado para todo el plazo. IV). Quedará a criterio  
 22 del deudor si desea cubrir la producción con un seguro para cosechas con la asegura de su  
 23 elección siempre que ésta se encuentra inscrita ante la Superintendencia General de Seguros.  
 24 **Quinto: Intereses Moratorios:** Que en caso de mora los intereses moratorios serán del dos  
 25 punto nueve por ciento mensual sobre saldos. **Sexto:** Todo pago deberá realizarse en el  
 26 domicilio del acreedor en Cartago, Turrialba, frente a la iglesia católica, vivienda de dos plantas  
 27 color blanca. **Séptimo: Garantía:** Manifiesta el deudor que en garantía del capital adeudado  
 28 intereses corrientes, intereses moratorios y ambas costas de una posible ejecución, impone  
 29 **Hipoteca en primer Grado** sobre la totalidad de finca inscrita en el Registro Inmobiliario del  
 30 Registro Nacional, Partido de Cartago bajo la Matricula de folio real número: **trescientos un**

1 **mil ochocientos sesenta y cinco, Sub matricula cero cero cero**, cuya naturaleza es:  
2 Terreno para construir, situada el Distrito: Santa Cruz, del Cantón de Turrialba, Provincia de  
3 Cartago, linda al Norte: Juan Pérez Solano, al Sur: Calle Pública con un frente de seis metros,  
4 al Este: Lote doscientos, y al Oeste: Lote doscientos dos, la finca mide: veinte mil metros  
5 cuadrados, con plano catastrado número: C – cero uno uno dos cero tres dos – dos mil veinte  
6 el cual se ajusta en un todo debidamente inscrito al catastro nacional de lo cual el suscrito  
7 notario da fe. **Octavo:** Manifiesta el deudor que en caso de un eventual cobro judicial renuncia  
8 a su domicilio, a los trámites de juicio ejecutivo y requerimientos de pago. **Noveno:** Que en  
9 caso de remate servirá de base la suma del saldo del capital adeudado y los correspondientes  
10 intereses que se adeudan. **Decimo:** La presente hipoteca abraza toda mejora existente o que  
11 se produzca en el futuro al inmueble aquí hipotecado, aunque sea hecho por terceros, así  
12 como cualquier aumento en la cabida de la finca. **Decimo Primero:** Manifiesta el deudor que  
13 de conformidad con lo establecido en el artículo veintidós de la ley de notificaciones, señala  
14 como domicilio contractual para ser notificado el siguiente: Cartago, Turrialba, contiguo al  
15 estadio Municipal, vivienda de color anaranjada, que en caso de cambiar de domicilio deberá  
16 comunicarle por escrito al acreedor su nuevo domicilio en un plazo máximo de un mes. **Decimo**  
17 **Segundo:** Acuerdan ambas partes que se tendrá por vencida y exigible la totalidad de la deuda  
18 el hecho de no poderse inscribir el presente documento ante el Registro Público siempre que  
19 sea por causas atribuibles al deudor. **Décimo Tercero:** Es claro y entendido por el deudor  
20 que el atraso en el pago de dos o más de las cuotas de capital así como de los intereses en  
21 forma consecutiva, dará por vencida y exigible la totalidad de la deuda. Además, será causa  
22 de vencimiento anticipado y se tendrá por vencida y exigible la totalidad de la obligación el  
23 hecho de que el deudor no entregue sus cosechas de café establecidas como abonos  
24 extraordinarios al beneficio Atirro Turrialba propiedad del señor **Paulo Madriz Coto**, salvo que  
25 la no entrega obedezca a causas de fuerza mayor o caso fortuito que imposibiliten la  
26 producción o recolección de la cosecha, para justificar esta circunstancia se deberá contar con  
27 el criterio técnico de un ingeniero agrónomo nombrado por ambas partes. El acreedor se  
28 reserva el derecho de hacer visitas a la propiedad dada en garantía cuando lo considere  
29 oportuno, con el fin de determinar la condición del sembradío para lo cual se así lo quiere  
30 podrá contar con la asesoría de un ingeniero agrónomo, pero en este caso los gastos que esto



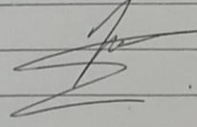
**PROTOCOLO**

No.

D1

NO. 003

1 genere serán cubiertos por acreedor. **Décimo Cuarto: Origen de los fondos:** Que de  
 2 conformidad con lo establecido por el artículo quince ter de la ley número siete mil  
 3 setecientos ochenta y seis, reformada mediante ley número nueve mil cuatrocientos  
 4 cuarenta y nueve, el señor **Paulo Madriz Coto** rinde declaración jurada, ante el suscrito  
 5 Notario la cual realiza en forma libre y voluntaria sin coacción física ni moral por lo que es  
 6 juramentado y apercibido de las penas con que la ley castiga el delito perjurio y falso  
 7 testimonio, bajo fe de juramento declara que el origen de los recursos con los que está  
 8 brindando el préstamo de los ochenta millones de colones, son lícitos y provienen de su  
 9 trabajo como comerciante y caficultor, el dinero con el que se realizará el siguiente crédito  
 10 fue extraído de la cuenta bancaria del Banco de Costa Rica número dos cinco cuatro siete  
 11 dos uno cuatro nueve seis ocho cero, a nombre de señor **Madriz Coto**, lo anterior  
 12 demostrado mediante comprobante del Banco de Costa Rica número siete cuatro dos cero  
 13 cinco seis dos, de fecha nueve de febrero del año dos mil veintiuno, del cual el suscrito  
 14 notario da fe y guardo en mi archivo de referencias. Agrega el señor **Paulo Madriz Coto**  
 15 que en este acto entrega la suma indicada de ochenta millones de colones en dinero en  
 16 efectivo al señor **Mario Vargas Luna**. Advertí a los comparecientes el valor y trascendencia  
 17 legal de sus estipulaciones y renunciaciones quienes entendidos las aceptan plenamente. **Es**  
 18 **todo**. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes resulto conforme  
 19 lo aprueban y juntos firmamos en Rosales de Desamparados, Alajuela, a las quince horas  
 20 veinte minutos del día diez de febrero del dos mil veintiuno. MV

21 PMC 

22

23

24

25

26

27

28

29

30

## **Testimonio**

NUMERO UNO - UNO: Ante mí, Michael Eduardo Guzmán Valverde, Notario Público con oficina en Rosales de Desamparados, Alajuela, quinientos metros Sur de la Fundación Hogar Manos Abiertas, comparecen: **Mario Vargas Luna**, mayor, casado una vez, comerciante, vecino de Cartago, Turrialba, contiguo al estadio Municipal, vivienda de color anaranjada, con cédula de Identidad número: **dos – doscientos cuarenta y seis – ochocientos veinte** y **Paulo Madriz Coto**, mayor, casado una vez, comerciante, vecino de Cartago, Turrialba, frente a la Iglesia católica, vivienda de dos plantas color blanca, con cédula de Identidad número: **uno – cero cuarenta y seis – setecientos diez** y DICEN: **Primero:** Manifiesta el señor **Mario Vargas Luna** que es propietario de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional, Partido de Cartago bajo la Matrícula de folio real número: **trescientos un mil ochocientos sesenta y cinco**, Sub matrícula **cero cero cero**, cuya naturaleza es: Terreno para construir, situada el Distrito: Santa Cruz, del Cantón de Turrialba, Provincia de Cartago, linda al Norte: Juan Pérez Solano, al Sur: Calle Pública con un frente de **séis** metros, al Este: Lote **doscientos**, y al Oeste: Lote **doscientos dos**, la finca mide: **veinte mil metros cuadrados**, con plano catastrado número: **C – cero uno uno dos cero tres dos – dos mil veinte**, el cual se ajusta en un todo debidamente inscrito al catastro nacional de lo que el suscrito notario da fe y el señor **Paulo Madriz Coto** es dueño del beneficio de café **Atimo Turrialba**. **Segundo:** Manifiestan las partes que han convenido en suscribir un contrato de crédito con garantía hipotecaria por lo que el señor **Mario Vargas Luna**, en este acto se constituye en **deudor** del señor **Paulo Madriz Coto**, por la suma de **ochenta millones de colones exactos**, por dinero en efectivo de curso legal que ha recibido en calidad de préstamo. **Tercero: Plazo.** Que el importe del préstamo lo pagará el deudor al acreedor en el plazo de **sesenta meses** contados a partir del día hoy diez de febrero del año **dos mil veintiuno**, pagaderos en **cincuenta y nueve** cuotas mensuales variables y consecutivas inicialmente de **un millón trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres colones con treinta y tres céntimos** cada una, y una última cuota correspondiente al saldo adeudado, más **intereses mensuales** que se liquidarán por mes vencido del **dos punto veinticinco por ciento** mensual, iniciando con la primera cuota de abono al capital más intereses el día diez de marzo del año **dos mil veintiuno**. Las cuotas podrán variar de acuerdo a los abonos extraordinarios que realice el deudor y la

consecuente readecuación de la deuda. Dicha obligación deberá quedar totalmente cancelada el día diez de marzo del año dos mil veintiséis. Cuarto. Abonos extraordinarios. I). Manifiesta el señor Mario Vargas Luna que en la finca que se dará en garantía al señor Paulo Madriz Coto hay un sembradío de cinco mil plantas de café, que abarcan diez mil metros cuadrados, por lo que las partes acuerdan que todas las cosechas que esta produzca durante todo el plazo deberán ser entregadas directamente en el beneficio de café Atirro, Turrialba, propiedad del señor Paulo Madriz Coto. El cincuenta por ciento de la producción anual de café durante el plazo de la presente hipoteca, se tendrá como abonos extraordinarios al crédito otorgado en este acto al señor Mario Vargas Luna. El restante cincuenta por ciento se le reintegrará al deudor con el fin de que este cubra los gastos de mantenimiento de la finca, recolección de la cosecha de café y el transporte de la misma. II). Acuerdan las partes que siendo que en la producción de café se está pagando la producción en tramos o adelantos por parte del beneficio, el cincuenta por ciento de cada adelanto se tomará como abonos al crédito y se deberá readecuar la deuda. El cincuenta por ciento restante se le reintegrará al deudor con el fin de que este cubra los rubros de mantenimiento de la finca, recolección de la cosecha y transporte de la misma. III). Ya que siendo que la producción es anual, al finalizar el año productivo, con el precio final o liquidación final que determine el beneficio de café Atirro, Turrialba, el monto total se abonará al crédito y se hará una nueva readecuación de la deuda con el fin de determinar el nuevo saldo deudor para los meses siguientes, para determinar el nuevo saldo y las cuotas, para esto y mayor formalidad las partes acuerdan firmar un adendum al contrato. Así mismo es claro y entendido por las partes que lo que variará será el monto de abonos al capital manteniendo el mismo tipo de interés pactado para todo el plazo. IV). Quedará a criterio del deudor si desea cubrir la producción con un seguro para cosechas con la asegura de su elección siempre que ésta se encuentra inscrita ante la Superintendencia General de Seguros. Quinto: Intereses Moratorios: Que en caso de mora los Intereses moratorios serán del dos punto nueve por ciento mensual sobre saldos. Sexto: Todo pago deberá realizarse en el domicilio del acreedor en Cartago, Turrialba, frente a la Iglesia católica, vivienda de dos plantas color blanca. Séptimo: Garantía: Manifiesta el deudor que en garantía del capital adeudado Intereses corrientes, Intereses moratorios y ambas


costas de una posible ejecución, impone **Hipoteca en primer Grado** sobre la totalidad de finca inscrita en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional, Partido de Cartago bajo la Matrícula de folio real número: **trescientos un mil ochocientos sesenta y cinco, Sub matrícula cero cero cero**, cuya naturaleza es: Terreno para construir, situada el Distrito: Santa Cruz, del Cantón de Turrialba, Provincia de Cartago, linda al Norte: Juan Pérez Solano, al Sur: Calle Pública con un frente de seis metros, al Este: Lote doscientos, y al Oeste: Lote doscientos dos, la finca mide: veinte mil metros cuadrados, con plano catastrado número: C – cero uno uno dos cero tres dos – dos mil veinte el cual se ajusta en un todo debidamente inscrito al catastro nacional de lo cual el suscrito notario da fe.

**Octavo:** Manifiesta el deudor que en caso de un eventual cobro judicial renuncia a su domicilio, a los trámites de juicio ejecutivo y requerimientos de pago. **Noveno:** Que en caso de remate servirá de base la suma del saldo del capital adeudado y los correspondientes intereses que se adeudan. **Décimo:** La presente hipoteca abraza toda mejora existente o que se produzca en el futuro al inmueble aquí hipotecado, aunque sea hecho por terceros, así como cualquier aumento en la cabida de la finca. **Décimo Primero:** Manifiesta el deudor que de conformidad con lo establecido en el artículo veintidós de la ley de notificaciones, señala como domicilio contractual para ser notificado el siguiente: Cartago, Turrialba, contiguo al estado Municipal, vivienda de color anaranjada, que en caso de cambiar de domicilio deberá comunicarle por escrito al acreedor su nuevo domicilio en un plazo máximo de un mes. **Décimo Segundo:** Acuerdan ambas partes que se tendrá por vencida y exigible la totalidad de la deuda el hecho de no poderse inscribir el presente documento ante el Registro Público siempre que sea por causas atribuibles al deudor. **Décimo Tercero:** Es claro y entendido por el deudor que el atraso en el pago de dos o más de las cuotas de capital así como de los intereses en forma consecutiva, dará por vencida y exigible la totalidad de la deuda. Además, será causa de vencimiento anticipado y se tendrá por vencida y exigible la totalidad de la obligación el hecho de que el deudor no entregue sus cosechas de café establecidas como abonos extraordinarios al beneficio Atirro Turrialba propiedad del señor **Paulo Madriz Coto**, salvo que la no entrega obedezca a causas de fuerza mayor o caso fortuito que imposibiliten la producción o recolección de la cosecha, para justificar esta circunstancia se deberá contar con el criterio técnico de un ingeniero

agronomo nombrado por ambas partes. El acreedor se reserva el derecho de hacer visitas a la propiedad dada en garantia cuando lo considere oportuno, con el fin de determinar la condicion del sembradio para lo cual se asi lo quiere podra contar con la asesoria de un ingeniero agronomo, pero en este caso los gastos que esto genere seran cubiertos por acreedor. **Décimo Cuarto: Origen de los fondos:** Que de conformidad con lo establecido por el articulo quince ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, reformada mediante ley número nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve, el señor **Paulo Madriz Coto** rinde declaración jurada, ante el suscrito Notario la cual realiza en forma libre y voluntaria sin coacción fisica ni moral por lo que es juramentado y apercbido de las penas con que la ley castiga el delito perjurio y falso testimonio, bajo fe de juramento declara que el origen de los recursos con los que está brindando el préstamo de los ochenta millones de colones, son licitos y provienen de su trabajo como comerciante y caficultor, el dinero con el que se realizará el siguiente crédito fue extraido de la cuenta bancaria del Banco de Costa Rica número dos cinco cuatro siete dos uno cuatro nueve seis ocho cero, a nombre de señor **Madriz Coto**, lo anterior demostrado mediante comprobante del Banco de Costa Rica número siete cuatro dos cero cinco seis dos, de fecha nueve de febrero del año dos mil veintiuno, del cual el suscrito notario da fe y guardo en mi archivo de referencias. Agrega el señor **Paulo Madriz Coto** que en este acto entrega la suma indicada de ochenta millones de colones en dinero en efectivo al señor **Mario Vargas Luna**. Adverti a los comparecientes el valor y trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones quienes entendidos las aceptan plenamente. **Es todo.** Expido un primer testimonio. Leido lo escrito a los comparecientes resulto conforme lo aprueban y juntos firmamos en Rosales de Desamparados, Alajuela, a las quince horas veinte minutos del día diez de febrero del dos mil veintiuno.



**CONSTANCIA:** El suscrito Notario hace constar y da fe que los derechos y timbres correspondientes al presente documento se pagaron mediante el entero número: tres seis seis cero dos tres cero cinco – cinco del Banco de Costa Rica. Es todo. Alajuela, once de febrero del año dos mil veintiuno.



REGISTRAR  
INSTITUTO NACIONAL DE REGISTRO PÚBLICO C.A. TEL. (506) 2222 1111 WWW.INREGISTRO.CR



**REGISTRO NACIONAL**  
INSTITUTO NACIONAL DE REGISTRO PÚBLICO C.A.



MICHAEL GUZMAN VALVERDE  
NOTARIO PÚBLICO  
C 28536  
COSTA RICA

R  
SERIE

**1536702**  
NÚMERO  
PRIVILEGIO DE DIFER

**CÉDULA No.** 206600674

---

Edificio: (506) 2222 1111 / (506) 2222 1111 / Apartado Postal 502 000 San José - Costa Rica / www.inregistral.com



**REGISTRO NACIONAL**  
INSTITUTO NACIONAL DE REGISTRO PÚBLICO C.A.

R  
SERIE

**1536702**  
BOLETA DE PLAZO  
NÚMERO

PRESENTACION



**REGISTRO INMOBILIARIO**  
**MARIO VARGAS LUNA**

**PARTES** \_\_\_\_\_

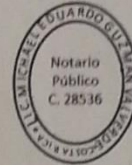
**NOTARIO** \_\_\_\_\_  
**MICHAEL EDUARDO GUZMAN VALVERDE**

Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario. En caso de extravío o sustracción debe informar de inmediato por escrito, indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

## **Protocolo de referencias**



NO. 001



**PROTOCOLO**

No. **D1**

1 LIC. ANTHONY GARCÍA BLANCO, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE  
 2 NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA: HACE CONSTAR: Que es el TOMO número UNO del  
 3 PROTOCOLO que se autoriza al Notario Público MICHAEL EDUARDO GUZMÁN VALVERDE, quien  
 4 también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del  
 5 uno al doscientos, con número y serie de CUATRO MILLONES NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS  
 6 UNO – B4 A CUATRO MILLONES NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS – B4, las cuales se encuentran sin  
 7 utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley  
 8 mediante entero bancario extendido por el banco de Costa Rica número 000294906126, el cual se  
 9 archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. – San José, primero de  
 10 febrero del dos mil veinte. - ÚLTIMA LÍNEA -

11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30

Handwritten signature of Anthony García Blanco on line 13.  
 Handwritten signature of Michael Eduardo Guzmán Valverde on line 12.  
 Official seal of the Dirección Nacional de Notariado, República de Costa Rica, on line 14.

PROTOTO

1 NUMERO UNO - UNO: Ante mí, Michael Eduardo Guzmán Valverde, Notario Público con oficina  
2 en Rosales de Desamparados, Alajuela, quinientos metros Sur de la Fundación Hogar Manos  
3 Abiertas, comparecen: **Mario Vargas Luna**, mayor, casado una vez, comerciante, vecino de  
4 Cartago, Turrialba, contiguo al estadio Municipal, vivienda de color anaranjada, con cédula de  
5 identidad número: **dos – doscientos cuarenta y seis – ochocientos veinte** y **Paulo Madriz**  
6 **Coto**, mayor, casado una vez, comerciante, vecino de Cartago, Turrialba, frente a la iglesia  
7 católica, vivienda de dos plantas color blanca, con cédula de identidad número: **uno – cero**  
8 **cuarenta y seis – setecientos diez** y DICEN: **Primero:** Manifiesta el señor **Mario Vargas**  
9 **Luna** que es propietario de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional,  
10 Partido de Cartago bajo la Matricula de folio real número: **trescientos un mil ochocientos**  
11 **sesenta y cinco, Sub matricula cero cero cero**, cuya naturaleza es: Terreno para construir,  
12 situada el Distrito: Santa Cruz, del Cantón de Turrialba, Provincia de Cartago, linda al Norte:  
13 Juan Pérez Solano, al Sur: Calle Pública con un frente de seis metros, al Este: Lote doscientos,  
14 y al Oeste: Lote doscientos dos, la finca mide: veinte mil metros cuadrados, con plano  
15 catastrado número: C – cero uno uno dos cero tres dos – dos mil veinte, el cual se ajusta en  
16 un todo debidamente inscrito al catastro nacional de lo que el suscrito notario da fe y el señor  
17 **Paulo Madriz Coto** es dueño del beneficio de café Atirro Turrialba. **Segundo:** Manifiestan las  
18 partes que han convenido en suscribir un contrato de crédito con garantía hipotecaria por lo  
19 que el señor **Mario Vargas Luna**, en este acto se constituye en **deudor** del señor **Paulo**  
20 **Madriz Coto**, por la suma de **ochenta millones de colones exactos**, por dinero en efectivo  
21 de curso legal que ha recibido en calidad de préstamo. **Tercero: Plazo.** Que el importe del  
22 préstamo lo pagará el deudor al acreedor en el plazo de **sesenta meses contados** a partir del  
23 día hoy diez de febrero del año dos mil veintiuno, pagaderos en **cincuenta y nueve** cuotas  
24 mensuales variables y consecutivas inicialmente de **un millón trescientos treinta y tres mil**  
25 **trescientos treinta y tres colones con treinta y tres céntimos cada una**, y una última cuota  
26 correspondiente al saldo adeudado, **más intereses mensuales que se liquidarán por mes**  
27 **vencido del dos punto veinticinco por ciento mensual**, iniciando con la primera cuota de  
28 abono al capital más intereses el día diez de marzo del año dos mil veintiuno. Las cuotas  
29 podrán variar de acuerdo a los abonos extraordinarios que realice el deudor y la consecuente  
30 readecuación de la deuda. Dicha obligación deberá quedar totalmente cancelada el **día diez**

PAPEL DE OFICIO

## PROTOCOLO

No.

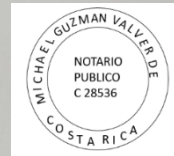
D1



NO. 002

1 de marzo del año dos mil veintiséis. Cuarto. Abonos extraordinarios. I). Manifiesta el  
 2 señor **Mario Vargas Luna** que en la finca que se dará en garantía al señor **Paulo Madriz Coto**  
 3 hay un sembradío de cinco mil plantas de café, que abarcan diez mil metros cuadrados, por lo  
 4 que las partes acuerdan que todas las cosechas que esta produzca durante todo el plazo  
 5 deberán ser entregadas directamente en el beneficio de café Atirro, Turrialba, propiedad del  
 6 señor **Paulo Madriz Coto**. El cincuenta por ciento de la producción anual de café durante el  
 7 plazo de la presente hipoteca, se tendrá como abonos extraordinarios al crédito otorgado en  
 8 este acto al señor Mario Vargas Luna. El restante cincuenta por ciento se le reintegrará al  
 9 deudor con el fin de que este cubra los gastos de mantenimiento de la finca, recolección de la  
 10 cosecha de café y el transporte de la misma. II). Acuerdan las partes que siendo que en la  
 11 producción de café se estila pagar la producción en tractos o adelantos por parte del beneficio,  
 12 el cincuenta por ciento de cada adelanto se tomará como abonos al crédito y se deberá  
 13 readecuar la deuda. El cincuenta por ciento restante se le reintegrará al deudor con el fin de  
 14 que este cubra los rubros de mantenimiento de la finca, recolección de la cosecha y transporte  
 15 de la misma. III). Ya que siendo que la producción es anual, al finalizar el año productivo, con  
 16 el precio final o liquidación final que determine el beneficio de café Atirro, Turrialba, el monto  
 17 total se abonará al crédito y se hará una nueva readecuación de la deuda con el fin de  
 18 determinar el nuevo saldo deudor para los meses siguientes, para determinar el nuevo saldo  
 19 y las cuotas, para esto y mayor formalidad las partes acuerdan firmar un adendum al contrato.  
 20 Así mismo es claro y entendido por las partes que lo que variará será el monto de abonos al  
 21 capital manteniendo el mismo tipo de interés pactado para todo el plazo. IV). Quedará a criterio  
 22 del deudor si desea cubrir la producción con un seguro para cosechas con la asegura de su  
 23 elección siempre que ésta se encuentra inscrita ante la Superintendencia General de Seguros.  
 24 **Quinto: Intereses Moratorios:** Que en caso de mora los intereses moratorios serán del dos  
 25 punto nueve por ciento mensual sobre saldos. **Sexto:** Todo pago deberá realizarse en el  
 26 domicilio del acreedor en Cartago, Turrialba, frente a la iglesia católica, vivienda de dos plantas  
 27 color blanca. **Séptimo: Garantía:** Manifiesta el deudor que en garantía del capital adeudado  
 28 intereses corrientes, intereses moratorios y ambas costas de una posible ejecución, impone  
 29 **Hipoteca en primer Grado** sobre la totalidad de finca inscrita en el Registro Inmobiliario del  
 30 Registro Nacional, Partido de Cartago bajo la Matricula de folio real número: **trescientos un**

1 **mil ochocientos sesenta y cinco, Sub matricula cero cero cero**, cuya naturaleza es:  
2 Terreno para construir, situada el Distrito: Santa Cruz, del Cantón de Turrialba, Provincia de  
3 Cartago, linda al Norte: Juan Pérez Solano, al Sur: Calle Pública con un frente de seis metros,  
4 al Este: Lote doscientos, y al Oeste: Lote doscientos dos, la finca mide: veinte mil metros  
5 cuadrados, con plano catastrado número: C – cero uno uno dos cero tres dos – dos mil veinte  
6 el cual se ajusta en un todo debidamente inscrito al catastro nacional de lo cual el suscrito  
7 notario da fe. **Octavo:** Manifiesta el deudor que en caso de un eventual cobro judicial renuncia  
8 a su domicilio, a los trámites de juicio ejecutivo y requerimientos de pago. **Noveno:** Que en  
9 caso de remate servirá de base la suma del saldo del capital adeudado y los correspondientes  
10 intereses que se adeudan. **Decimo:** La presente hipoteca abraza toda mejora existente o que  
11 se produzca en el futuro al inmueble aquí hipotecado, aunque sea hecho por terceros, así  
12 como cualquier aumento en la cabida de la finca. **Decimo Primero:** Manifiesta el deudor que  
13 de conformidad con lo establecido en el artículo veintidós de la ley de notificaciones, señala  
14 como domicilio contractual para ser notificado el siguiente: Cartago, Turrialba, contiguo al  
15 estadio Municipal, vivienda de color anaranjada, que en caso de cambiar de domicilio deberá  
16 comunicarle por escrito al acreedor su nuevo domicilio en un plazo máximo de un mes. **Decimo**  
17 **Segundo:** Acuerdan ambas partes que se tendrá por vencida y exigible la totalidad de la deuda  
18 el hecho de no poderse inscribir el presente documento ante el Registro Público siempre que  
19 sea por causas atribuibles al deudor. **Décimo Tercero:** Es claro y entendido por el deudor  
20 que el atraso en el pago de dos o más de las cuotas de capital así como de los intereses en  
21 forma consecutiva, dará por vencida y exigible la totalidad de la deuda. Además, será causa  
22 de vencimiento anticipado y se tendrá por vencida y exigible la totalidad de la obligación el  
23 hecho de que el deudor no entregue sus cosechas de café establecidas como abonos  
24 extraordinarios al beneficio Atirro Turrialba propiedad del señor **Paulo Madriz Coto**, salvo que  
25 la no entrega obedezca a causas de fuerza mayor o caso fortuito que imposibiliten la  
26 producción o recolección de la cosecha, para justificar esta circunstancia se deberá contar con  
27 el criterio técnico de un ingeniero agrónomo nombrado por ambas partes. El acreedor se  
28 reserva el derecho de hacer visitas a la propiedad dada en garantía cuando lo considere  
29 oportuno, con el fin de determinar la condición del sembradío para lo cual se así lo quiere  
30 podrá contar con la asesoría de un ingeniero agrónomo, pero en este caso los gastos que esto

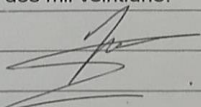


**PROTOCOLO**

No.

D1

**NO. 003**

1 genere serán cubiertos por acreedor. **Décimo Cuarto: Origen de los fondos:** Que de  
2 conformidad con lo establecido por el artículo quince ter de la ley número siete mil  
3 setecientos ochenta y seis, reformada mediante ley número nueve mil cuatrocientos  
4 cuarenta y nueve, el señor **Paulo Madriz Coto** rinde declaración jurada, ante el suscrito  
5 Notario la cual realiza en forma libre y voluntaria sin coacción física ni moral por lo que es  
6 juramentado y apercebido de las penas con que la ley castiga el delito perjurio y falso  
7 testimonio, bajo fe de juramento declara que el origen de los recursos con los que está  
8 brindando el préstamo de los ochenta millones de colones, son lícitos y provienen de su  
9 trabajo como comerciante y caficultor, el dinero con el que se realizará el siguiente crédito  
10 fue extraído de la cuenta bancaria del Banco de Costa Rica número dos cinco cuatro siete  
11 dos uno cuatro nueve seis ocho cero, a nombre de señor **Madriz Coto**, lo anterior  
12 demostrado mediante comprobante del Banco de Costa Rica número siete cuatro dos cero  
13 cinco seis dos, de fecha nueve de febrero del año dos mil veintiuno, del cual el suscrito  
14 notario da fe y guardo en mi archivo de referencias. Agrega el señor **Paulo Madriz Coto**  
15 que en este acto entrega la suma indicada de ochenta millones de colones en dinero en  
16 efectivo al señor **Mario Vargas Luna**. Advertí a los comparecientes el valor y trascendencia  
17 legal de sus estipulaciones y renunciaciones quienes entendidos las aceptan plenamente. **Es**  
18 **todo**. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes resulto conforme  
19 lo aprueban y juntos firmamos en Rosales de Desamparados, Alajuela, a las quince horas  
20 veinte minutos del día diez de febrero del dos mil veintiuno. *MV*  
21 *PMC*   
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

**Archivo de referencias / Estudios Pre Escriturarios**





CÓDIGO VERIFICADOR

20XPPTFFRRDF



TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPÚBLICA DE COSTA RICA



SISTEMA  
de CERTIFICACIONES  
DIGITALES

## CERTIFICA

### QUE EN EL REGISTRO DE MATRIMONIOS DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

AL TOMO : NOVENTA Y NUEVE

FOLIO : DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO

ASIENTO : QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO

CITA : 4-0099-294-0588

DICE QUE : Paulo Madriz Calvo

C/COMO : \*\*\*\*\*

DE : VENTINUEVE AÑOS

NACIONALIDAD : Costa Rica

IDENTIFICACIÓN : 1 0046 0710

ESTADO CIVIL : SOLTERO/A

HUO/A DE : URIEL HERRERA PARRA

DE NACIONALIDAD : \*\*\*\*\*

Y : SILMA GONZALEZ HENAO

DE NACIONALIDAD : \*\*\*\*\*

CONTRAJO MATRIMONIO CON : SHIRLEY ROCIO ESGUIVEL MAIRENA

C/COMO : \*\*\*\*\*

DE : VEINTISIETE AÑOS

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CÉDULA : 401770913

ESTADO CIVIL : SOLTERO/A

HUO/A DE : JORGE ARTURO ESGUIVEL HERNANDEZ

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

Y : ALICIA MAIRENA RAMIREZ

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CELEBRADO EN : SAN PABLO SAN PABLO HEREDIA

FECHA : DIECISEIS DE MAYO DE DOS MIL NUEVE

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SALUDORÉ, A LAS OCHO HORAS CON TREINTA Y TRES MINUTOS DEL DIECHO DE OCTUBRE DE DOS MIL NUEVE, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYO DERECHO ANUNCIA LA LEY DE SERVICIOS DIGITALES, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONFERENCIA LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 2019-03-0101 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE OCTUBRE DE DOS MIL NUEVE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 48 DEL VEINTIDOS DE ENERO DE DOS MIL DIECINUEVE, SE ADVERTIÓ QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBÍA RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA EN CARO DE QUE SE DEDICÓ A SU USO CONFORME A LO PERCIBIDO EN DICHA RESOLUCIÓN, BASTANTE CONCORDANTE AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-8888. EL CORTEO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SALUDORÉ, SE ESTE QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TEMERES RESPECTIVOS, SIENDO LA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA QUE VA A DAR SU VALOR, PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WEB DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES, 30 DÍAS NATURALES, SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTAS@TSE.CR.

CÓDIGO VERIFICADOR

20XPTFFRDF



TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPUBLICA DE COSTA RICA



SISTEMA  
de CERTIFICACIONES  
DIGITALES

## CERTIFICA

### QUE EN EL REGISTRO DE MATRIMONIOS DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

AL TOMO : NOVENTA Y NUEVE

FOLIO : DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO

ASIENTO : QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO

CITA : 4-0099-294-0588

DICE QUE : Mario Vargas Luna

C/COMO : \*\*\*\*\*

DE : VEINTINUEVE AÑOS

NACIONALIDAD : Costa Rica

IDENTIFICACIÓN : 2 0246 0820

ESTADO CIVIL : SOLTERO/A

HUO/A DE : URIEL HERRERA PARRA

DE NACIONALIDAD : \*\*\*\*\*

Y : SILMA GONZALEZ HENAO

DE NACIONALIDAD : \*\*\*\*\*

CONTRAJO MATRIMONIO CON : SHIRLEY ROCIO ESGUIVEL MAIRENA

C/COMO : \*\*\*\*\*

DE : VEINTISIETE AÑOS

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CÉDULA : 401770313

ESTADO CIVIL : SOLTERO/A

HUO/A DE : JORGE ARTURO ESGUIVEL HERNANDEZ

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

Y : ALICIA MAIRENA RAMIREZ

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CELEBRADO EN : SAN PABLO SAN PABLO HEREDIA

FECHA : DIECISEIS DE MAYO DE DOS MIL NUEVE

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SALUDARSE A LAS OCHO HORAS CON TRECE Y TRECE MINUTOS DEL OCHO DE OCTUBRE DE DOS MIL NUEVE, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL, LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS FINANCIEROS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONFERENCIA QUE LE DA LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 2024-00307-001 DE LAS OCHO HORAS TRECE Y CINCO MINUTOS DEL VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL NUEVE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 51 DEL VEINTICINCO DE ENERO DE DOS MIL DIECINUEVE, SE ADVIERTIÓ QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, QUE FIRME Y ACEPTA ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA, EN CASO DE QUE SE OBSERUCIE EL USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SERÁ CONSIDERADO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-8888, EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE \$ 2.000 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TRÁMITE RESPECTIVOS, ASÍ COMO LA PARRA FÍSICA O JURÍDICA QUE VALE ESTE VALOR, PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WEB DEL CENSO EN DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCORPORACIÓN EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRONICO CONSULTA@TSE.CR.





ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N.8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N. 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N. 108, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2008. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

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

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 11 HORAS 58 MINUTOS Y 27 SEGUNDOS, DEL 20 DE OCTUBRE DE 2020. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.mpdigital.com](http://www.mpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A [mpdigital@mp.ge.cr](mailto:mpdigital@mp.ge.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CERTIFICACION LITERAL**  
**NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1547620-2020**

**MATRICULA:** 3 301865 000

**NATURALEZA:** TERRENO: Para construir  
**FINCA SE ENCUENTRA EN:** Zona Agraria  
**SITUADA EN EL DISTRITO:** Turrialba **DE LA PROVINCIA:** Cartago  
**LINDEROS:**  
**NORTE:** Juan Pérez Solano  
**SUR:** Calle Publica con un frente de seis metros  
**ESTE:** Lote doscientos  
**OESTE:** Lote doscientos dos  
**MIDE:** N Veinte mil metros cuadrados  
**PLANO:** 3 0112032 2020  
**IDENTIFICADOR PREDIAL:** 402020050853

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00050853 000		TOMO: 1528 FOLIO: 207 ASIENTO: 008
4-00050853 000		FOLIO REAL
4-00050853 000		FOLIO REAL
4-00050853 000		FOLIO REAL
4-00050853 000		FOLIO REAL
4-00050853 000		FOLIO REAL
4-00050853 000		FOLIO REAL
4-00050853 000		FOLIO REAL
4-00050853 000		FOLIO REAL
4-00050853 000		FOLIO REAL

**PROPIETARIO:**

Mario Vareas Luna  
**ESTADO CIVIL:** SOLTERO  
**ESTIMACIÓN O PRECIO:** CIENTO COLONES  
**DUÑO:** Dominio  
**PRESEN:**  
**CAUSA ADQUISITIVA:** DONACION  
**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 05-ABR-2001  
**OTROS:**  
**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY  
**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 36488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 106, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE

PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

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

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 10 HORAS 34 MINUTOS Y 37 SEGUNDOS, DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2020. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.mpdigital.com](http://www.mpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A [mpdigital@mp.go.cr](mailto:mpdigital@mp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.



# RESOLUCIÓN FINAL

## Dirección de Ingeniería

lunes, 29 de abril de 2019

Nombre: **Marín Vargas Luna**

Nº. de Expediente: **44341**

Número de Cédula: **2 0246 0820**

Código del Sistema: **074300100056**

MI NOTE 9 PRO  
CÁMERA

### CERTIFICADO USO DE SUELO

De acuerdo con el Plan Director Urbano del Cantón de Goicoechea y sus reglamentos de Uso de Suelo y de Fomento Público, vialidad y Transporte, la propiedad debe cumplir los siguientes requisitos:

Reglamento de Uso de Suelo

Artículos No: **14-A**

Zona: **SZCUE** ✓

Superficie mínima: **Veinte mil metros cuadrados**

Densidad neta: **65 hab/ha** hect  
coef

Frete mínimo: **De acuerdo a las normas generales**

Altura Máxima: **Hasta tres pisos**

Cobertura máxima: **10%**

Retiro posterior: **3.0**

Antejardín: **3**

Uso solicitado: **Propiedad para construir**

Línea de construcción: **2,50m de acera y 3,00m de antejardín**

Mapa: **Parcela: 1-372175-1296**

Observaciones: **DEBE REPARAR O CONSTRUIR ACERA QUE CUMPLA CON LA LEY 7000.**

DIRECCION: **URBANIZACION BERACA #56**

**CUMPLIENDO CON: PARA DESARROLLOS URBANISTICOS RESIDENCIALES, CONDOMINIOS Y URBANIZACIONES**

( ) Clasificación CIUU Subclase **IFA Integrado II-A** (ZM) Zonificación (Variable Ambiental)

#### RESOLUCIÓN:

Uso conforme o permitido  
 Visado No Aprobado

Uso No Permitido  
 Visado Aprobado

Uso condicional por **Deben ver los respectivos decretos**

Firma Dirección de Ingeniería

**ING. MARIO IVÁN ROJAS SANCHEZ IC-10578**

Este certificado no autoriza el inicio de la Obra o iniciar actividades correspondientes. Debe tramitar las licencias correspondientes. La vigencia de este certificado es de un año natural, vencido deberá presentar requisitos nuevos.

ABA

**Facturas / Cálculos de honorarios**

**MICHAEL EDUARDO GUZMAN VALVERDE**

Cédula: 206600674

Teléfono: 87059550

Correo: maikolgv\_07@hotmail.com

Dirección: Alajuela, Desamparados, Rosales 400 sur de Fundación Manos Abiertas.

**Cliente**

Nombre: Mario Vargas Luna

Identificación: 202460820

Correo:

Condición Venta: Contado

Medio de Pago: Efectivo

**Factura Electrónica N°****00100001010000000751**

Versión del documento

4.3

Fecha

10/02/2021

Hora

17:39

Moneda

₡ CRC

SERVICIO	MONTO
Pago de honorarios, constitución de Hipoteca escritura 001 protocolo 01	978 750
Subtotal	978 750
IVA	127 237
<b>Total</b>	<b>1 105 987</b>

Clave Numérica: 5060802210-0020672098200100001010000000751134282283



**MICHAEL EDUARDO GUZMAN VALVERDE**

Cédula 206600674  
 Teléfono 87059550  
 Correo maikolgv\_07@hotmail.com

Dirección : Arajua, Desamparados, rosales 400 sur de Fundación Manos Abiertas.

**Cliente**  
**Nombre:** Paulo Madriz Coto  
**Identificación:** 100460710  
**Correo:**  
**Condición Venta:** Contado  
**Medio de Pago:** Efectivo

**Factura Electrónica N°**

**00100001010000000751**

**Versión del documento** 4.3  
**Fecha** 10/02/2021  
**Hora** 17:39  
**Moneda** ₡ CRC

SERVICIO	MONTO
Pago de honorarios, Declaración Jurada escritura 001 protocolo 01 Mario	₡60,500.00
<b>Subtotal</b>	<b>₡60,500.00</b>
<b>IVA</b>	<b>₡7,865.00</b>
<b>Total</b>	<b>₡68,365.00</b>

Clave Numérica: 50608022100020672095200100001010000000751135262283



**Cálculo de Honorarios - Timbres**

Honorarios por Constitución de Hipoteca: ¢ 978 750

Honorarios por Declaración Jurada: ¢ 60 500

Total de Honorarios: ¢ 1.039.250

IVA: ¢ 135.102

Timbres por Constitución de Hipoteca: ¢ 361 128

Monto total de timbres + Honorarios: ¢ 1.535.480

**Entero**  
Mensajes importantes

Registro: BIENES INMUEBLES

Acto: HIPOTECA

Indicador: INDIVIDUAL

Monto a Tasar: 80,000,000.00

Boleta Seguridad:

Finca/Placa:

Concepto:

Municipalidad: MUNICIPALIDAD DE TURRIALBA

Monto D.G.T.D.: 0.00

Poderes/Peso RB:  (Cantidad Redondeada)

Tasación:	410082627	Pago Neto	361,128.80
Total Grupo	0.00	Cnt Enteros	0

Para pagar esta tasación presione  
**aquí**

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar  
BCR 10/02/2021 09:30:23

### Tasación de honorarios por Constitución de Hipoteca por ₡ 80.000.000

Millones	Porcentaje	Honorarios
De 1.000.000 a 11.000.000	2%	₡ 220,000
De 11.000.000 a 16.500.000	1.5%	₡ 82,500
De 16,500.000 a 33.000.000	1.25%	₡ 206,250
De 33.000.000 hasta 80.000.000	1%	₡ 470.000

**Total de honorarios (Constitución de Hipoteca): ₡ 978 750**

## **Índices Notariales**



Indice de instrumentos autorizados por el Notario Michael Eduardo Guzmán Valverde en la primera quincena del mes de febrero del año 2021

CODIGO No | 2 | 8 | 5 | 3 | 6

TOMO	FOLIO INICIAL	FOLIO FINAL	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
1	01 Vuelto	03 Frente	1	10/02/2021	15:20 Hrs	Constitución de Hipoteca / Declaración Jurada	Mario Vargas Luna / Paulo Madriz Coto



MICHAEL EDUARDO GUZMAN VALVERDE

## Referencias

- Decreto Ejecutivo N° 41930-JP
- Revista Judicial, Costa Rica, N° 116, junio 2015
- Constitución De Hipoteca. Cijul en línea. Recuperado el día 25 de enero del 2021.
- Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles. Recuperado el día 25 de enero del 2021.
- La Hipoteca y las Obligaciones Solidarias. Cijul en línea. Recuperado el día 25 de enero del 2021.
- Prenda Agraria. Cijul en línea. Recuperado el día 25 de enero del 2021.
- Costa Rica. Ley Número 7764 de 1998. Código Notarial
- Costa Rica. Ley Número 63 de 1887. Código Civil
- Costa Rica. Ley 3284 de 1964, Código de Comercio
- Costa Rica. Ley 9449 15 Ter. Ley de estupefacientes
- Costa Rica. Reglamento Número 002 de 2014. Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense