

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

**TEMA: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA CON CEDULAS
CASO # 18**

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

ESTUDIANTE: CÉSAR ENRIQUE QUIRÓS MORA

DIRECTORA: MSc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

FEBRERO, 2021

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
• Descripción del caso	3
• Propósitos del análisis del caso	4
MARCO NORMATIVO	7
• Normas Jurídicas	7
• Jurisprudencia	24
• Doctrina	28
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN	30
INSTRUMENTOS NOTARIALES	44
• Escritura Pública	44
• Primer Testimonio	46
• Boleta de Seguridad	48
• Índice Notarial	49
• Factura	50
• Archivo de Referencia	52
REFERENCIAS	65
APÉNDICES	68

INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo de Graduación se realiza para optar por la especialidad en Derecho Notarial y Registral de la Universidad Internacional de las Américas (UIA), en la que el proceso investigativo se basa en el desarrollo del conocimiento teórico-práctico a través del estudio de un caso y un marco normativo, analizando la información y argumentándola, para otorgar una forma jurídica, es decir, la confección de un instrumento notarial.

Al suscrito se le asignó el Caso No. dieciocho (18) que consiste en la constitución de hipoteca con cédulas las cuales son medios para garantizar obligaciones crediticias y están representadas por un título al cual lo respalda un inmueble.

Descripción del caso

En fecha 3 de febrero del 2021, en mi Oficina ubicada en San José, Barrio Aranjuez, cincuenta metros sur de la Iglesia Santa Teresita, se presenta el señor Gerardo Jiménez Marín, quién es costarricense, ganadero y dice ser propietario de un inmueble ubicado en Liberia, Guanacaste, que mide una hectárea, actualmente dedicada a la crianza de toros sementales. La propiedad se encuentra libre de gravámenes y anotaciones. Don Gerardo me indica que quiere constituir una hipoteca representada por cuatro cédulas hipotecarias de quince millones cada una y que los intereses se establezcan según lo que indica la ley, esto por cuanto se lo recomendó un amigo, quien le indicó que era muy beneficioso para obtener créditos de forma más ágil, cuando la situación lo requiera.

Una vez conociendo los pormenores del caso concreto, así como la voluntad del señor Gerardo Jiménez Marín, es que se puntualizan dos actos notariales en este caso, iniciando con la constitución de escritura para la creación de las cédulas hipotecarias y un poder para el retiro de las mismas por parte del suscrito, ante la solicitud del señor Jiménez Marín.

Propósitos del análisis del caso

Como notario público estoy en la obligación legal de recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico, las manifestaciones de voluntad de los usuarios que nos lo requieran, como es el caso del señor Gerardo Jiménez Marín a quién le sugirieron que hiciera unas cédulas hipotecarias sobre su bien inmueble con el fin de obtener créditos más fáciles cuando la situación lo requiera, por lo que el propósito es informar al señor Jiménez Marín sobre la naturaleza, costo y efectos de la constitución de las cédulas hipotecarias que pretende realizar para que se ajusten conforme al ordenamiento jurídico y poder entregarle un instrumento de plenos efectos.

Además de dar fe de que el señor Jiménez Marín sea la persona que debe ser y de la existencia real del bien inmueble que dice poseer.

Por lo anterior, se debe considerar como una premisa la intención del artículo 35 del Código Notarial, el mismo que enfatiza que debe de prevalecer una imparcialidad de la actuación notarial y que el propósito de los actos notariales es lograr la entera satisfacción de la parte, pero sin rozar con el ordenamiento jurídico.

Los lineamientos Deontológicos del Notario desde su fase de principios universales y específicos, siempre se van a considerar acorde con el ejercicio profesional, imperando la honradez, honestidad, integridad, rectitud y demás, conjuntamente con todos los conocimientos

esenciales y básicos que permitan que mi desempeño profesional en el Derecho, sea fluido y acorde con la realidad, la voluntad y la normativa jurídica, no se está permitido caer en contradicciones o incongruencias que inviten al surgimiento de un error o sesgo por parte del usuario que recurre a la notaría.

Por ello, se le informa al señor Jiménez Marín que las cédulas Hipotecarias se presentan en nuestro medio como un instrumento idóneo, para la captación de recursos por parte del dueño de un inmueble que necesite procurarse crédito, asimismo, como título valor que son, no solo ofrece numerosas ventajas al deudor cartular, sino que también constituye para su legítimo poseedor, un título de fácil traspaso, transmisible incluso por endoso en blanco.

Cabe resaltar que las ventajas que ofrecen estos instrumentos, son desconocidas por parte de la gran mayoría de la población y se prefiere la hipoteca común como garantía de las obligaciones. Pero no sólo se desconoce su importancia sino incluso su calidad de título valor, ya que este tipo de títulos poseen fuerza ejecutiva, pudiendo ser transmitidos como se indicó antes, por el simple endoso o por endoso en blanco y el plazo de prescripción de estos títulos es de diez años, término que cuenta a partir de la fecha en que sean exigibles.

Además, dada su versatilidad, como título valor, mientras esté vigente, el propietario, una vez satisfecho el monto de la cédula y recuperada, puede volver a negociarla, por tiempo indefinido, pues sólo se extingue mediante cancelación en el Registro o al darse su vencimiento.

Las regulaciones de las cédulas hipotecarias se encuentran en nuestro Código Civil, de los artículos 426 al 440 y por ser un derecho real se debe inscribir en el Registro Público. La cédula hipotecaria, al igual que la hipoteca y la prenda, participa de la naturaleza y característica de los

derechos reales de garantía. A través, de la cédula hipotecaria se confiere un derecho sobre una cosa o bien inmueble, sin relación a determinada persona, (artículo 259 del Código Civil).

Esta naturaleza jurídica está claramente establecida en el numeral 426 de nuestro Código Civil. Dicha norma establece que este Derecho real de garantía se constituye “para responder a un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aún el dueño del inmueble hipotecado, quede obligado personalmente al pago de la deuda”.

En cuanto al ejercicio del Derecho real, contenido en las cédulas hipotecarias, puede admitirse su reivindicación frente a quien no es su titular. En el caso que venimos analizando, la Sala Primera de Casación estableció la improcedencia de reivindicación de las cédulas hipotecarias transmitidas por endoso nominal o en blanco:

"Las cédulas así endosadas en blanco permitieron al Banco presumir que quien las daba en garantía era su propietario (artículos 480, 481, 482, 483, 278, 281, 283, 854, del Código Civil). Desde que endosaron en blanco y transmitieron los títulos las actoras, dejaron de ser dueñas. Desde que prestó sumas de dinero y recibió esos títulos en garantía el Banco adquirió un derecho real sobre ellas."

MARCO NORMATIVO

I Normas jurídicas

Seguidamente se mencionan las normas jurídicas que otorgarán fundamento a la argumentación, específicamente lo que compete al caso 18. De dichas normas se toman aquellos aspectos primordiales tanto de la función notarial, como las normas que permiten otorgar la escritura para la emisión de las cédulas hipotecarias, comprendiendo que la función notarial se somete a la voluntad de la parte sin dejar de lado la perspectiva legal, según la Fe Pública delegada en los Notarios, por parte del Estado. Las normas son las siguientes:

1. Código Civil. Capítulo II De las Cédulas Hipotecarias.

La cédula hipotecaria es concebida en nuestra legislación civil como un derecho real de garantía que, como tal, ostenta una relación directa con la cosa, por lo que es importante tener presente la normativa siguiente:

ARTÍCULO 426.- Concepto. Se define la Cédula Hipotecaria como un título que se emite para garantizar un crédito, sin que nadie, ni aún el dueño, quede obligado al pago de la deuda. Establece la irresponsabilidad del dueño frente a la deuda, ya que, es el bien inmueble el que garantiza el pago. No hay duda de que el fin del legislador fue, otorgar a los acreedores seguridad jurídica con respecto a su crédito, pues, teniendo una garantía privilegiada y segura pueden establecerse transacciones comerciales más ágiles.

ARTÍCULO 427.- Sólo podrá constituirse la hipoteca de cédulas sobre inmuebles que no estén gravados con hipoteca común anterior; pero la hipoteca de cédulas no impide la constitución de otras hipotecas de la misma clase para obtener cédulas de segundo o ulterior orden, ni la constitución posterior de hipotecas comunes. Con ello, le da al usuario, posibilidad de obtener más créditos, respaldados por el inmueble, cuando éste lo pueda soportar.

ARTÍCULO 428.- Puede reemplazarse una hipoteca común con una hipoteca de cédulas, siempre que en ello estén de acuerdo tanto el deudor como el acreedor y que se cancele la primera, al constituir la segunda.

ARTÍCULO 429.- Toda hipoteca de cédulas se constituirá haciéndola constar en escritura pública, de ahí mi participación en materialización de la voluntad del señor Gerardo Jiménez. Una vez constituida e inscrita en el Registro Nacional, se emitirán las cédulas. (Así reformado por Ley N° 358 de 12 de agosto de 1941, artículo 1°).

ARTÍCULO 430- Las cédulas deben emitirse en moneda nacional. Sin embargo, podrá hacerse en moneda extranjera para corresponder por créditos obtenidos en el extranjero, con sociedades o bancos domiciliados fuera del país. En uno u otro caso, deberán ser del valor de un múltiplo de ciento. (Texto modificado por Resolución de la Sala Constitucional N° 27-95 de las 16:18 horas del 3 de enero de 1995). Esta norma es conteste con la situación actual de la economía, pues permite su emisión en otras monedas de mayor curso legal y fortaleza monetaria.

Todas las cédulas, deberán estar firmadas por el dueño del inmueble hipotecado, o por su legítimo representante y por el registrador general, o cualquier otro registrador especialmente designado por el primero a ese efecto, y expresarán:

1. Los datos necesarios para poder identificar la finca hipotecada, que no podrá ser más de una.
2. La cantidad total que importa la hipoteca a que la cédula se refiere y la que importen las hipotecas para cédulas anteriores, si las hubiere.
3. El nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se extiende y la fecha y el lugar del pago.
4. Si se han pasado más de diez años desde el vencimiento del plazo para el pago, la cédula no surtirá efectos después de esta fecha en perjuicio de terceros, siempre que el Registro no manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, y el registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca respectiva, hará caso omiso de tal gravamen, por estar vencido.

Siempre que un crédito devengue intereses y que estos no hayan de descontarse ni de pagarse en el principal, al vencimiento de la obligación, se agregarán a cada cédula tantos cupones, que sirvan de título al portador para la cobranza de aquellos, como trimestres o semestres -a elección del tenedor- contuviere el plazo.

Cada cupón expresará el trimestre o semestre respectivo, la cantidad a que montan los intereses del mismo, el número de cada cédula y la inscripción de la finca afectada. La cédula expresará el número de cupones y su respectivo vencimiento. (Así reformado por Ley N° 6965 de 22 de agosto de 1984, artículo 3°).

ARTÍCULO 431.- La cédula hipotecaria tiene la misma fuerza y valor probatorio que el testimonio de escritura pública. Puede traspasarse por endoso en blanco y el adquirente puede también, aun sin llenar ese endoso ni poner uno nuevo, traspasarla a cualquier otra persona. El endoso de cédulas no constituye en responsabilidad al endosante.

ARTÍCULO 432.- Sin perjuicio de la prueba en contrario, se reputará dueño de la cédula al portador de ella, siempre que contenga un endoso nominal o en blanco, que apoye tal presunción. Los endosos se reputarán también auténticos mientras no se pruebe lo contrario.

ARTÍCULO 433.- Para la hipoteca de cédulas no es necesario que al constituirse haya acreedor y pueden emitirse las cédulas a favor del mismo dueño del inmueble hipotecado, quien, de igual manera que cualquiera otra persona, puede negociarlas aun después de vencidas (Así reformado por Ley N° 46 de 12 de julio de 1895, artículo 1°). Situación regulada en este artículo, que permite que la voluntad del acto que pretende el señor Jiménez Marín, llevar a cabo, sea factible y legal.

ARTÍCULO 434.- En toda hipoteca de cédulas se tendrán por renunciados los trámites del juicio ejecutivo y la base para el remate de la finca hipotecada será el valor de la primera hipoteca. Quien tuviere el derecho de pedir el remate, podrá hacerlo con base en la cédula (s) en su poder, independientemente de las que se encuentren en el de otras personas.

Cuando el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes, se pagará íntegramente al ejecutante su crédito si el monto del remate alcanzare a cubrir toda la emisión de cédulas y cupones expedidos; en el caso contrario, se la pagará en proporción su crédito. En uno y otro caso, el resto del precio quedará depositado para responder al pago de las cédulas y cupones no presentados en la ejecución, y se procederá a la cancelación del gravamen en el Registro (Así reformado por Ley N° 113 de 6 de julio de 1940, artículo 1°).

ARTÍCULO 435.- La hipoteca de cédulas garantiza, además del capital, los intereses corrientes, los de demora y gastos de ejecución. (Así reformado por Ley N° 15 de 26 de mayo de 1892, artículo 1°).

ARTÍCULO 436.- En el caso de que la finca se desmejore hasta ser insuficiente para cubrir el valor de la hipoteca (s) a que ella responde, cualquier tenedor de cédulas puede pedir la venta, aunque el plazo no esté vencido y con el precio de ella se hará el pago con el descuento señalado por la ley para los pagos adelantados.

ARTÍCULO 437.- Si el poseedor de la finca no la cuida y atiende como es debido y por ello queda expuesta a desmerecer, hasta el punto de volverse insuficiente para cubrir la hipoteca (s) de que responda, cualquier dueño de cédulas puede pedir que se quite al poseedor la administración de la finca y se dé a otra persona.

ARTÍCULO 438.- Cuando la venta o administración a que se refieren los dos artículos anteriores, se solicite por el dueño de cédula de un orden inferior, lo que se acuerde o resuelva no podrá perjudicar en nada las cédulas de una hipoteca anterior. Si la ejecución se hubiere establecido para el cobro de intereses de cédulas no exigibles, el adquirente recibirá la finca con el gravamen de todas las cédulas de la misma emisión y con el de los cupones de intereses no presentados para su pago. Pero si el producto del remate fuere inferior al monto de la deuda los coacreedores. (Así reformado por Ley N° 15 de 26 de mayo de 1892, artículo 1°).

ARTÍCULO 439.- La cancelación de la hipoteca deberá hacerse:

- a) Por medio de escritura pública;
- b) Por ejecutoria librada en juicio ordinario; y
- c) Por mandamiento expedido en ejecución hipotecaria en cuanto a las de grado inferior al gravamen que sirvió de base al juicio.

En el primero y último casos, junto con el documento inscribible de cancelación, deberá presentarse la cédula correspondiente para que el Registro al firmar la cancelación, la incinere. (Así reformado por Ley N° 358 de 12 de agosto de 1941, artículo 1°).

ARTÍCULO 440.- Si la deuda no devengare intereses, el poseedor de la finca puede obtener en cualquier tiempo, antes del plazo, la cancelación de la hipoteca de cédulas, consignando el valor íntegro de éstas. Pero si hubiere cupones de intereses, la consignación deberá comprender, además, el valor de los cupones emitidos. El portador de un cupón no prescrito, podrá exigir su importe ante el Juez, a cuya orden estuviere el depósito. Seis meses después de la prescripción, se entregará al depositante la suma no reclamada oportunamente. (Así reformado por Ley N° 15 de 26 de mayo de 1892, artículo 1°).”

ARTÍCULO 1101.- Todo derecho o toda acción sobre una cosa que se halla en el comercio, pueden ser cedidos, a menos que la cesión esté prohibida expresa o implícitamente por la ley.

ARTÍCULO 1104.- La propiedad de un crédito pasa al cesionario, en sus relaciones con el cedente, por el solo efecto de la cesión; pero con respecto al deudor sólo es eficaz la cesión por la notificación que se le haga del traspaso; y respecto de terceros, sólo será eficaz desde la fecha cierta de la cesión, salvo que el crédito fuere de aquellos que la ley permite se deban al portador del título, o que se transmiten por simple endoso.

La cesión será válida desde su fecha, según conste en el documento público de fecha cierta. Estas operaciones estarán exentas del pago de todo timbre e impuesto y los honorarios profesionales se establecerán de común acuerdo entre las partes.

ARTÍCULO 1105.- El conocimiento que el deudor hubiera indirectamente adquirido de la cesión, no equivaldría por sí solo a notificación de cesión; pero si los hechos y circunstancias

denotaren de su parte una colusión con el cedente o una imprudencia grave, el traspaso, aunque no notificado ni aceptado, surtirá en lo que le concierne todos sus efectos. Lo mismo sucederá con respecto a un segundo cesionario, culpable de colusión o de una imprudencia grave.

2. Código Comercio.

Artículo 497. Define el interés convencional y que podrán pactarse tasas de referencia nacional o internacional o índice, siempre que sean objetivos y de conocimiento público, además, indica que el interés legal es el que se aplica supletoriamente a falta de acuerdo y es igual a tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica para operaciones en moneda nacional y a la tasa “prime rate” para operaciones en dólares americanos. Las tasas de interés previstas en este artículo podrán utilizarse en toda clase de obligaciones mercantiles, incluyendo las documentadas en títulos valores.

ARTÍCULO 498.- Los intereses moratorios serán iguales a los intereses corrientes, salvo pacto en contrario. Cuando se pacten intereses corrientes y moratorios, estos últimos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) de la tasa pactada para los intereses corrientes. Cuando no se pacten intereses corrientes, pero sí moratorios, estos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) a la tasa de interés legal indicada en el artículo anterior.

ARTÍCULO 667.- El deudor que cumpliera con la prestación indicada en un título valor frente al poseedor legitimado en la forma prescrita por la ley, quedará liberado, aunque éste no sea titular del derecho. Esta liberación no se producirá si el deudor, por dolo o culpa grave, impidiere al verdadero titular el ejercicio oportuno de sus derechos contra el ilegítimo poseedor.

ARTÍCULO 668.- El deudor podrá oponer al poseedor del título solamente las excepciones personales que tenga directamente contra él. Podrá oponerle excepciones fundadas en relaciones personales con precedentes poseedores, sólo si al adquirir el título el poseedor hubiere actuado intencionalmente en daño del deudor mismo.

ARTÍCULO 669.- Sólo son oponibles a cualquier poseedor del título las excepciones de forma, las que se fundan en el texto del documento, las que dependan de la falsedad de la propia firma del deudor o de defectos de capacidad o de representación al momento de la emisión, o de la falta de las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción.

ARTÍCULO 669 bis.- Quien haya adquirido por justo título, de buena fe y sin culpa grave, la posesión de un título valor, de conformidad con las normas que disciplinan su circulación, adquiere válidamente el derecho representado en el título, aunque el transmitente no sea el titular, y cualquiera que sea la forma en que el titular haya sido desposeído.

ARTÍCULO 670.- Las diversas clases de títulos valores, tanto los autorizados por la ley, como los consagrados por los usos, deberán contener al menos los siguientes requisitos: a) Nombre del título de que se trate, b) Fecha y lugar de expedición, c) Derechos que el título confiere, ch) Lugar de cumplimiento o ejercicio de tales derechos, d) Nombre y firma de quien lo expide. Si no se mencionare el lugar de expedición o el cumplimiento o ejercicio de los derechos, se considerará como tal el domicilio del emisor.

ARTÍCULO 671.- El título-valor que tuviere escrito su importe en palabras y también en cifras valdrá, en caso de diferencia, por la suma menor.

ARTÍCULO 672.- Para ejercitar los derechos que consten en un título-valor, es indispensable exhibirlo. Al ser pagado, el tenedor que reciba el pago está obligado a entregar el

título debidamente cancelado. Si el pago es tan solo parcial, debe anotarse en el propio documento en forma clara, con expresión del nombre de la persona que efectúe el pago y la fecha. Cuando se hayan hecho pagos parciales, al efectuarse el último se anotará también el nombre de la persona a quien se paga y la fecha.

ARTÍCULO 673.- La transmisión del título valor, salvo pacto en contrario, implica no sólo el traspaso de la obligación principal, sino también el de los intereses, dividendos y cualesquiera otras ventajas devengadas y no pagadas. Comprende, además, las garantías que lo respalden, sin necesidad de mención especial de éstas, así como de cualquier otro derecho accesorio.

ARTÍCULO 679.- Cuando el que deba suscribir un título valor no sepa o no pueda firmar, lo hará a su ruego otra persona ante notario público, quien dará fe del acto y autenticará la firma de ésta.

ARTÍCULO 680.- Los cupones de interés de los títulos valores serán considerados como obligaciones independientes de la principal, para efectos de su cobro.

ARTÍCULO 685.- Los títulos de la deuda pública, acciones, obligaciones, bonos, cédulas hipotecarias u otros títulos valores regulados por este Código o por leyes especiales, se registrarán por este título en lo no prescrito por esas leyes.

ARTÍCULO 708.- El tenedor de un título a la orden que sea desposeído del mismo por extravío, pérdida, robo, hurto o cualquier otro motivo, puede solicitar del emitente que le reponga el título, en los mismos términos en que había sido escrito el original. Los endosantes, fiadores y demás obligados en el documento, están obligados también a reponer sus firmas en el orden en que figuraban en el original. Si la obligación estuviere garantizada con hipoteca o prenda, también se hará constar esa circunstancia en el nuevo título que se emita.

ARTÍCULO 709.- La reposición de que habla el artículo anterior no podrá exigirse en tanto el interesado no asegure a los firmantes, mediante garantía satisfactoria, que el documento cuya reposición se pide no aparecerá por todo el término de la prescripción en manos de un tercero de buena fe. Una vez rendida la garantía y transcurrido el término de quince días, desde la última publicación de un aviso sobre el particular que ha de aparecer por tres veces consecutivas en el diario oficial La Gaceta y en uno de los periódicos de circulación nacional, se emitirá el duplicado, en el cual se repondrán todas las firmas que figuraban en el original.

ARTÍCULO 710.- Si el emisor o algún otro obligado se negare a reponer el título o negaren su condición de tales, o no hubiere acuerdo sobre la suficiencia o liquidez de la garantía ofrecida por el interesado, la cuestión se ventilará por el trámite de los incidentes, y la publicación de que habla el artículo anterior la ordenará hacer el juez.

Firme la sentencia que ordena la reposición y pasado el plazo concedido al obligado para que cumpla, sin que lo haya verificado, el juez procederá a emitir el título o a firmarlo a nombre del omiso. Con la emisión del duplicado se extinguirá el título repuesto, pero ello no prejuzga las acciones que el poseedor pueda tener contra quien haya obtenido la reposición. El mismo trámite de los incidentes se seguirá en caso de oposición.

3. Código Notarial

La función Notarial en Costa Rica está regulada por la Ley N° 7764, denominada Código Notarial, estableciendo en ella que el notariado, es la función pública ejercida privadamente y por medio de ella, el notario asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su

voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él, tal y como lo establece su artículo 1.

Es importante, también tener presente los artículos que de seguido se expondrán, siempre de este mismo cuerpo normativo, con el fin de brindar al señor Jiménez Marín, un servicio acorde a su petición, dándole una forma jurídica adecuada, apegada al ordenamiento jurídico, tendiendo a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario y de plenos efectos.

Artículo 3.- Requisitos: es de trascendencia reconocer y evidenciar que se cumple con todas las formalidades y requisitos que el mismo Código Notarial dispone, para que el usuario esté enterado que legalmente me encuentro en potestades del ejercicio de la profesión; tomando en consideración todos los incisos que este artículo dispone.

Artículo 6.- Deberes del notario: actualmente cuento con oficina abierta al público, localizada en San José, en donde se pueden realizar los actos notariales que correspondan como tal, de acuerdo a la voluntad de la parte y en apego a la normativa jurídica costarricense.

Artículo 30.- Competencia material de la función. Se cuenta con la autorización para la práctica y tengo fe pública para los actos en que se interviene.

Artículo 31.-Efectos de la fe pública. El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

Artículo 33.- Actuaciones notariales. Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes.

Artículo 34.- Alcances de la función notarial. Compete al notario público recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos, 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.

Artículo 36.- Solicitud de los servicios. Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

Artículo 38.- Secreto profesional. Los notarios están obligados a guardar el secreto profesional de las manifestaciones extra protocolares expresadas por las partes y demás interesados en el acto o contrato.

Artículo 39.- Identificación de los comparecientes. Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.

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

Artículo 47.- Archivo de referencias. Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.

Artículo 48.- Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren.

Artículo 81.- Escritura. La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

Artículo 91.- Otorgamiento. Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

Artículo 166. Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación del Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo.

Artículo 167.- Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el

concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente.”

4. Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial

Los lineamientos son de acatamiento obligatorio para todos los notarios y son una guía por lo que se deben cumplir en su totalidad, de ahí que sólo se hace referencia a algunos artículos por considerarlos de mayor aplicación para el caso que se desarrolla:

Artículo 2. Función Notarial. Como profesional en Derecho, con especialidad en Notaría Pública se debe resaltar la potestad estatal delegada; con representación de una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del interesado, donde se pretende el legitimizar todos los actos, así como los contratos que correspondan.

Artículo 3. Obligación de servicio y rogación. Ante la solicitud expresa del interesado, es que desde la notaría se está en obligación de brindar el servicio profesional, respetando el marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral o legal, claramente.

Artículo 4. Imparcialidad. En vista de que a la notaría acuden los usuarios es que hay una obligación de actuar de manera objetiva e imparcial para no perjudicar a las partes, resaltando valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia.

Artículo 5. Inhibición. El notario se debe inhibir de prestar el servicio en los casos de excusa y prohibición que establece el Código Notarial.

Artículo 7. Honorarios. Será obligación de acatar las disposiciones de ley en cuanto a los aranceles honorarios que deben de cobrarse por cada acto notarial que se emita, evitando la competencia desleal entre colegas y haciendo valer la normativa que así lo disponen.

5. Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.

Para este caso y cualquier otro se deben respetar y cumplir todos los principios universales y específicos, ya que son necesarios para el correcto ejercicio del notariado, para la seguridad jurídica de la sociedad y para el desarrollo de la economía y el progreso general del país. Por lo que se debe buscar la mejor solución jurídica, para expresar la correcta interpretación de la voluntad de los comparecientes. Sin embargo, se hace mención a algunos de ellos como principales guías en el trabajo de notariado, los cuales son:

Principios universales

- **Probidad u honestidad:** Se estima que en todo momento se debe actuar bajo este principio fundamental que atañe a cualquier profesional que se desempeñe, siendo escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto. La conducta profesional que se desempeña en la función notarial, debe ser siempre transparente, desde la vida tanto pública como privada.
- **Ciencia y conciencia:** Se refiere concretamente a todo el conocimiento profesional aplicable a los casos que se atienden, así como la debida asesoría jurídica que corresponda.

Principios Específicos

- **Veracidad:** Posterior al recibimiento de las partes interesadas y haberles brindado la correspondiente asesoría jurídica, es necesario manifestar expresamente en los instrumentos públicos a utilizarse, la verdad y apegarse a los hechos, para discernir la voluntad de los comparecientes y lo más destacable, es la obligación de presenciar los actos que se otorgan.
- **Contralor integral de legalidad:** Se debe autorizar actos o contratos apegados al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

- **Imparcialidad:** Desde esta notaría se debe de actuar siempre en representación del Estado, prevaleciendo la imparcialidad del caso, esto porque ante mi oficina abierta, se está apersonando un usuario, con una voluntad específica que debo ser capaz, de atender objetivamente y apego a la legalidad.
- **Objetividad de la actuación:** Tengo el deber de documentar la realidad que se aprecia, de acuerdo con las competencias cognoscitivas y el uso de medios científicos y tecnológicos, sin abordar juicios sobre temas no relacionados con mi competencia.
- **Deber de abstención de dicotomía notarial:** Será obligación de la notaría, posterior a asesoría jurídica, determinar cuáles son los actos notariales correspondientes a realizar de acuerdo a las voluntades de las partes; sin necesidad de realizar instrumentos o actos innecesarios que medien en honorarios extras.
- **Asesoría:** Será obligación en mi oficina pública tener que brindar toda la asesoría jurídica de una manera técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que se pueda satisfacer el interés dentro del bloque de juridicidad, en concordancia con este principio.
- **Rogación y abstención:** Una vez dada la asesoría jurídica que me ha sido requerida, es obligación desde la notaría, brindar el apoyo y servicio que como profesional atañe; considerando abstenerse a situaciones específicas que vayan por causa justa, moral, legal o de conciencia.
- **Información:** Será plena obligación como parte de la asesoría jurídica, rendir toda la información que sea de relevancia a las partes, en donde quede evidenciado los efectos de cada uno de los actos notariales a realizarse, así como los costos que generan, debiendo mantener en constante comunicación de la evolución y proceso de los actos que se realicen al usuario.
- **Cobro de honorarios:** Desde la notaría se debe de seguir la tabla de aranceles honorarios, apegándose a cada acto notarial que se realiza; concorde con las voluntades de las partes.

- **Responsabilidad Fiscal:** No se debe favorecer con sus actuaciones la evasión fiscal.
- **Actuación notarial con efectos registrales:** Se debe ser solícito y oportuno en la correcta presentación de los instrumentos registrables para evitar posibles daños y perjuicios a las partes.

6. Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de marzo de 1998).

En referencia a las cédulas hipotecarias, este reglamento establece lo siguiente:

Artículo 76.- De su constitución y expedición. La constitución de hipotecas de cédulas se efectuará en escritura pública y una vez emitidas deberán ser firmadas por el Registrador de cédulas hipotecarias y el dueño del inmueble hipotecado o su legítimo representante.

Artículo 77. —Requisitos de la escritura de constitución. La escritura de constitución deberá contener los mismos requisitos que las escrituras hipotecarias y expresar, además:

- a) Que se constituye una hipoteca de cédulas.
- b) Que no existen sobre la finca inscripciones relativas a constitución de hipoteca o a condiciones resolutorias del derecho del constituyente.
- c) Lo dispuesto en el inciso 4) del artículo 430 del Código Civil. Se refiere a que, si se han pasado más de diez años desde el vencimiento del plazo de pago, la cédula no surtirá efectos después de esa fecha.

Artículo 78. —Los documentos en donde se constituyen cédulas hipotecarias, deberán ser inscritos en el Registro Nacional como lo establece el artículo 49 y para su recibo en la Oficina de Diario, se deben cumplir los requisitos del 50, ambos de este Reglamento.

Artículo 79. —Expedición y entrega de la cédula hipotecaria. Inscrito el documento, el Registrador de Cédulas Hipotecarias entregará al interesado la cédula, en la cual constará su firma y la del dueño del mueble hipotecado o su legítimo representante. Dicho acto se hará hasta constar por escrito en un libro de entrega de cédulas que se llevará al efecto y el recibo será firmado por el funcionario y el interesado, o su apoderado.

II. Jurisprudencia

En este tema de cédulas hipotecarias, es conveniente resaltar la siguiente jurisprudencia emanada de los tribunales de justicia:

1. SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 000927-F-02 de las nueve horas treinta minutos del veintinueve de noviembre del año dos mil dos:

En esta Resolución la Sala I hace referencia al concepto y análisis sobre la ejecutividad de las cédulas hipotecarias, indica que son títulos valores de acuerdo con lo que establece el artículo 685 del Código de Comercio, las cuales se rigen por las disposiciones especiales referentes a ellas; pero además, en todo lo que no dispongan esas leyes, se rigen por lo prescrito en el título referente a títulos valores, por lo que debe entenderse que la cédula hipotecaria es un documento que confiere a su titular, es decir, a quien la posee legalmente, derecho de exigir la prestación que en ella se consigna; quien lo posee legalmente es titular de los derechos incorporados a ella. La legitimación debe entenderse que consiste en que quien de manera directa o indirecta resulta obligado por el título debe cumplir, o pagar por su obligación.

2. TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 501 de las nueve horas treinta y cinco minutos del dieciocho de diciembre del dos mil dos.

El Tribunal se refiere al concepto, naturaleza jurídica y características de las cédulas hipotecarias indicando que a través de ellas se constituye un derecho real sobre un bien inmueble no solo para lograr acceso al crédito, sino que también se constituye en una garantía a favor del acreedor, con la particularidad de que el propietario del inmueble -a diferencia de la hipoteca- no queda obligado en forma personal.

Es un gravamen que recae exclusivamente sobre el bien. En sus formas de constitución y ejercicio se rige por lo dispuesto en los artículos 426 a 440 del Código Civil. Pero también el Código de Comercio integra su régimen jurídico, al indicar en su artículo 685 que se consideran títulos valores. Con la transmisión de las cédulas (por endoso), participan de todas y cada una de las características de los títulos valores, tales como la incorporación, la legitimación, la literalidad, la autonomía, la abstracción y la circulación.

Las cédulas hipotecarias como títulos valores confieren a su titular el derecho de exigir la prestación que en ella se consigna. Existe una relación directa entre el derecho real incorporado y el título. Sólo el titular del documento puede exigir el cumplimiento de la obligación como titular del derecho en ella incorporado.

**3. TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ.
SECCIÓN. PRIMERA. Resolución N° 000517-F-06 de las diez horas del treinta de
mayo del dos mil seis.**

El Tribunal en este caso hace un análisis sobre la notificación al deudor con respecto a cesión efectuada mediante endoso de cédulas hipotecarias. Señala que la ejecución se basa en cinco cédulas hipotecarias, que según el dorso de las mismas fueron endosadas al Banco Popular y de Desarrollo Comunal después del vencimiento consignado en esos títulos (folio 1 al 6). Así las

cosas, de conformidad con el artículo 704 del Código de Comercio, el endoso después del vencimiento tiene los mismos efectos de la cesión ordinaria.

Ahora bien, según el artículo 1104 del Código Civil, para que la cesión tenga efectos debe de ser notificada al deudor, situación que según los elementos que constan en autos, no se desprende se haya producido antes de la presentación de la demanda. Sin embargo, en casos como el presente, y de conformidad con la doctrina del artículo 1105 del Código Civil, el conocimiento directo que haya tenido el deudor de esa cesión, sí equivale a los efectos de una notificación satisfactoria.

En este sentido se ha pronunciado la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución No. 182-F-91 de las quince horas cuarenta minutos del dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y uno.

En este orden de ideas, a juicio de este tribunal, consta en autos que en resolución de las nueve horas del veintitrés de abril del dos mil tres del Juzgado Agrario de Puntarenas, se tuvo por establecido el presente proceso ejecutivo hipotecario y se ordenó notificar a la demandada y que la notificación de esa resolución equivale a una información directa que se proporciona al deudor acerca de la cesión, y por ende el motivo de nulidad que se acusa en la incidencia venida en alzada, es inatendible.

4. TRIBUNAL AGRARIO SECCION SEGUNDA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 000300-F-06 de las quince horas diez minutos del veintitrés de marzo del dos mil seis.

El tribunal indica que de conformidad con la doctrina del artículo 1105 del Código Civil, el conocimiento directo que haya tenido el deudor de esa cesión, sí equivale a los efectos de una notificación satisfactoria. En este sentido se ha pronunciado la Sala Primera de la Corte Suprema

de Justicia, en resolución No. 182-F-91 de las quince horas cuarenta minutos del dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y uno.

La notificación de la resolución equivale a una información directa que se proporciona al deudor acerca de la cesión, y por ende el motivo de nulidad que se acusa en la incidencia venida en alzada, es inatendible.

5. TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 000232-N de las siete horas treinta minutos del diecisiete de marzo del año dos mil seis.

En este caso, señala el Tribunal que el propietario del inmueble no requiere de una operación u obligación previa para solicitar la cédula hipotecaria al Registro Público. Lo puede hacer sin razón o motivo alguno. Su función, una vez emitida, es circular mediante endoso y en su ejecución se limita al remate del inmueble.

6. TRIBUNAL AGRARIO. SECCION SEGUNDA, SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 00012-F-06 de las quince horas cinco minutos del dieciséis de febrero del dos mil seis.

En este caso se trata de un análisis acerca de la transmisión del título a través de endoso, donde ya se realizó el pago al acreedor y el título no puede ponerse al cobro nuevamente.

7. TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 0001-P de las siete horas treinta minutos del diecinueve del enero del año dos mil seis.

Se debe de acreditar el agotamiento de la vía administrativa para la reposición, por lo que la parte interesada debe acreditar que agotó el procedimiento administrativo ante el Registro

Nacional, lo que se omite en autos y esa circunstancia es suficiente para mantener lo resuelto. La denegatoria obedece simplemente a la falta de agotamiento de la vía registral.

8. SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Exp. 140004930638CI, Res. 000629-C-S1-2016. San José, a las dieciséis horas treinta y uno minutos del nueve de junio de dos mil dieciséis.

Reposición de cédulas hipotecarias, el Juzgado Civil del Primer Circuito Judicial de Alajuela, se declaró incompetente por razón de la materia y remitió el expediente al Juzgado Agrario de Alajuela. Este último órgano jurisdiccional, se inhibió para conocer de la gestión y remitió el asunto al Tribunal Agrario, el que a su vez aprobó la inhibitoria decretada y elevó el conflicto de competencia ante Sala Primera, quién ordena que le compete al Juzgado Civil hacer la solicitud.

9. TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 256 de las catorce horas veinte minutos del veintidós de julio de dos mil cinco.

Análisis acerca de la posibilidad de cobrar saldos en descubierto a través de fianza solidaria, lo que deniega el tribunal ya que solo el bien inmueble constituye la garantía para caso de incumplimiento.

III. Doctrina

La doctrina nos complementa con el análisis jurídico de la naturaleza de las cédulas hipotecarias, su definición como derecho real y su tratamiento como título valor, la cual se utiliza, en argumentación jurídica del caso, para en mi función asesora, hacerle ver los alcances y delimitaciones del acto jurídico que quiere llevar a cabo el señor Jiménez Marín.

Para llevar a cabo esta tarea, se ha consultado a:

1. **NUSSBAUM** citado por **RODRÍGUEZ MENDEZ, Mauricio** en su tesis para obtener la licenciatura en Derecho, quien se refiere a la naturaleza jurídica de las cédulas hipotecarias en la Jurisprudencia de Casación.
2. **BRENES CÓRDOBA** citado por **REVUELTA SÁNCHEZ, Irene de los Ángeles**, también en su tesis de grado, al referirse al bono de prenda, la cédula hipotecaria y la cédula prendaria como una nueva categoría de títulos valores.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

En este caso el usuario está interesado, en adquirir cédulas hipotecarias para financiar su actividad cuando lo requiera y dejar como garantía su propiedad, situación que, de los documentos brindados se pudo determinar que para el acto notarial, la parte goza de capacidad legal, llega a mí notaria por libre voluntad y el objeto solicitado es lícito, por lo tanto dicho acto puede realizarse.

Definición.

La Cédula Hipotecaria, o hipoteca de cédulas como también se le denomina, ha sido definida como "un gravamen impuesto sobre una finca por su propietario para asegurar el pago de un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aún el dueño del inmueble, quede comprometido personalmente a la satisfacción de la deuda.

La ley costarricense no define la cédula hipotecaria, sin embargo, de la normativa que regula a este instituto, se desprenden las características básicas para conceptualizarlo. Con base en dicha regulación y observando esas características distintivas del instituto, podemos definir a la cédula hipotecaria como **aquel título valor representativo de la constitución de un derecho real de garantía inmobiliario que otorga a su legítimo tenedor los derechos que la ley establece.**

Características de las Cédulas Hipotecarias.

A partir de las acepciones anteriores, se pueden caracterizar las Cédulas Hipotecarias como:

1. Son medios por los cuales se garantizan obligaciones crediticias.
2. Están representadas por un título, al cual lo respalda un bien inmueble.

crédito, por el cual responde únicamente la propiedad gravada mediante el título, de manera tal que antes o después de hacer efectiva la obligación contenida en el título, el deudor queda liberado de la deuda.

La cédula hipotecaria, al igual que la hipoteca y la prenda, participa de la naturaleza y característica de los derechos reales de garantía, los cuales aseguran el cumplimiento de una obligación y conceden un poder directo e inmediato sobre un bien ajeno, facultando a su titular, en caso de incumplimiento, para realizar el valor de la cosa, básicamente con el propósito de satisfacer su crédito.

Por lo tanto, los derechos reales de garantía gozan de las características de inmediatez, absolutez, accesoriedad, especialidad, indivisibilidad y determinabilidad. Y como bien señala el numeral 259 del Código Civil, la cédula hipotecaria, confiere un derecho sobre una cosa o bien inmueble, sin relación a determinada persona.

La naturaleza jurídica de la cédula hipotecaria está claramente establecida en el numeral 426 del Código de cita, que establece que este Derecho real de garantía se constituye *“para responder a un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aún el dueño del inmueble hipotecado, quede obligado personalmente al pago de la deuda”*.

O como bien señala NUSSBAUM citado por RODRÍGUEZ MENDEZ, Mauricio (1995):

"La ley rompe, pues, aquí todo lazo de dependencia entre el derecho real y la relación personal, imprimiendo al primero un carácter puramente abstracto. En la gran mayoría de los casos, es indudable que el acreedor a quien corresponda la "deuda territorial" no ostentará el derecho real escueto, sino que poseerá también un crédito congruente —nacido, por ej., de un préstamo hecho al propietario de la finca-, al cual sirve precisamente de garantía económica la "deuda territorial" inscrita a su nombre."

Por ello, considerada dentro de la órbita de los derechos reales, la deuda territorial no guarda con el crédito relación alguna, esto significa, que si el acreedor traspasa este derecho y el

adquirente tiene noticia de haber sido saldado el crédito a que responde, el derecho real transmitido no sufre alteración. Incluso, para reforzar su criterio real, el Código Civil remite a las normas o disposiciones relativas al derecho real de hipoteca constituida para garantizar una obligación personal.

Es en su origen y constitución donde las cédulas hipotecarias participan, aún más, de las características de los derechos reales de garantía.

El tratadista BRENES CÓRDOBA citado por REVUELTA SÁNCHEZ, Irene de los Ángeles (1989, p 160), refiriéndose a su diferencia con la hipoteca trata la naturaleza y características de este instituto, de la manera siguiente:

"La diferencia esencial entre la hipoteca común y la de cédulas consiste en esa irresponsabilidad del propietario. En el fondo, el dueño de la finca es el deudor, puesto que es quien se aprovecha o dispone del dinero obtenido por este medio; más la ley, en el deseo de satisfacer las exigencias del tráfico, ha circunscrito al inmueble toda la responsabilidad, llegando a tal extremo la independencia entre la cosa y su dueño, que este último puede solicitar que las cédulas se expidan a su favor, por lo que llega a ser, en cierto modo, acreedor de su propio inmueble."

En la doctrina se apuntan muy distintas y variadas características de las cédulas hipotecarias por parte de algunos, otros señalan que es un documento público que expiden las oficinas de registro. No es constitutivo en tanto no es necesario para la constitución del derecho garantizado a ella incorporado. Se trata de un valor cuya posesión es condición para disponer del derecho a él incorporado. Por ello la transmisión del derecho incorporado está ligado a la posesión del título y la posesión es importante para el ejercicio del derecho a ella incorporado.

El criterio externado por REVUELTA SÁNCHEZ, Irene de los Ángeles (1989, p159), señala y afirma que se trata de un documento constitutivo de derecho real, ya que las cédulas hipotecarias efectivamente ejercen una función constitutiva de un derecho real de garantía:

incorporan como derecho principal del contenido cartular un derecho real en forma exclusiva, de ahí que indica:

"Este derecho real es un derecho real limitado, es decir, en cosa ajena y, dentro de los diferentes tipos de los derechos reales en cosa ajena, es uno de garantía. Es además un derecho real accesorio en el sentido de que la relación entre el titular del derecho y el bien sobre el cual recae el derecho real de garantía es una relación indirecta, por existir de por medio una obligación cartular cuyo cumplimiento está garantizado con el valor del bien."

Por otra parte, nuestra jurisprudencia ha establecido la naturaleza de las cédulas hipotecarias como títulos valores, sin embargo, pareciera desprenderse de los criterios externados por la Sala I que la naturaleza jurídica del instituto, sus características y sus efectos, varían si son transmitidas por endoso, nominalmente o en garantía.

En este último caso, es más evidente la naturaleza real de las cédulas hipotecarias, así como su carácter accesorio a la obligación principal que se garantiza. Esto es así, porque no se traslada la propiedad de las cédulas hipotecarias cuyo derecho real permanecen en cabeza de su titular. Sólo cuando el acreedor ejecuta tal garantía, quien consintió el endoso pierde la titularidad y el acreedor puede hacer efectiva la garantía. Sin embargo, si se extingue la obligación principal el endoso en garantía desaparece debiendo regresar la cédula a su titular, manteniendo éste su derecho real.

En resumen, podemos indicar como lo ha manifestado Rodríguez Méndez Mauricio (1995, p76-86) que:

"La cédula hipotecaria en su origen y constitución, su naturaleza jurídica se enmarca como un derecho real de garantía. Asegura el cumplimiento de una obligación mediante la concesión de un poder directo e inmediato sobre un bien ajeno. Su diferencia fundamental respecto a otros derechos reales de garantía, como lo son la prenda y la hipoteca, consiste en la irresponsabilidad del deudor. Es así que, el deudor no queda comprometido personalmente a la satisfacción de la obligación".

Por otro lado, al considerarse las cédulas hipotecarias como un título valor, se debe tener presente el Código de Comercio, en su libro III, título I, capítulo I, en sus disposiciones generales respecto de las diversas clases de títulos valores, donde establece una serie de lineamientos que se deben tener en cuenta al utilizarlos, sin hacer mención específica a qué instrumento se refiere.

En su origen el título valor fue un instrumento de crédito con mención de la causa y se constituía en documento confesorio que tenían fuerza ejecutiva que por supuesto debía ser otorgado ante Notario Público. Posteriormente, la obligación no derivaba de ningún contrato precedente, sino que, del mismo título, lográndose con ello que del mismo título se produjera la seguridad y no dependiera de ningún otro documento.

El artículo 685 del Código de Comercio, antes de ser reformado establecía lo siguiente:

"Los títulos de la deuda pública, billetes de banco, acciones de sociedades, obligaciones, bonos o cédulas hipotecarias, se registrarán por disposiciones especiales referentes a esos títulos-valores, pero en todo lo que expresamente no disponga esas leyes, reglamentos u otros capítulos de este Código, regirá lo prescrito en el presente título." Con esta disposición se estaba otorgando a la Cédula Hipotecaria el carácter de título valor, pero remitía a leyes especiales respecto de aquellas que las tuvieran, haciendo la salvedad de que lo no dispuesto en estas se redirían por este título. Aquí se nota que a la Cédula Hipotecaria se le otorga el carácter de un título valor".

Este mismo artículo, con la promulgación de la Ley de Mercado de Valores, fue reformado, pero en esencia sigue diciendo lo mismo:

"Los títulos de la deuda pública, acciones, obligaciones, bonos, cédulas hipotecarias u otros títulos valores regulados por este Código o por leyes especiales, se registrarán por este título en lo no prescrito por esas leyes."

Además de este artículo, sólo existe dentro de este Código un inciso que hace referencia a la cédula hipotecaria como título valor, no es tan amplio, como los de la Letra de Cambio, el Pagaré, el Cheque, las Cartas de Crédito, por lo que para su aplicación hay que circunscribirse específicamente a la parte general que se hace sobre los títulos valores en el Libro III.

El Código de Comercio establece que las acciones o cuotas de sociedades, títulos-valores del Estado, municipalidades o particulares; las cédulas hipotecarias y toda clase de créditos pueden ser dados en prenda, pero para que el contrato tenga pleno valor legal, es preciso la entrega de los títulos al acreedor, que tendrá el carácter de depositario, sin que tenga derecho a exigir retribución para el depósito.

Será nula toda cláusula que autorice al acreedor para disponer del título sin consentimiento expreso del propietario o para apropiárselo, pero sí está autorizado para cobrar los intereses o el principal en caso de vencimiento, debiendo hacer tales cobros de común acuerdo con el deudor y liquidando con éste en el mismo acto la cuenta respectiva, a fin de que el propietario perciba sin demora alguna el saldo que pueda quedar a su favor una vez cubierta la obligación e intereses.

Con este artículo se está dando a los títulos valores el poder ser utilizados como forma de adquirir créditos mediante la pignoración de los mismos, pero debiendo ser entregada la posesión de los títulos a los acreedores, quienes pasarían a ser depositarios. Este es un tipo de depósito peculiar, porque a pesar de llevar intrínseco el documento un crédito mercantil y estar dejando en depósito un objeto de comercio., se presume gratuito por cuanto el depositario no tiene derecho a percibir ningún tipo de retribución.

El acreedor, por ser el depositario, está autorizado a cobrar todos aquellos intereses y trámites que se realicen como consecuencia directa del crédito que se ha otorgado y todas aquellas otras obligaciones que una operación de estas genera.

En todo título valor, el nacimiento del documento puede ir o no ligado a la creación del título, pero el ejercicio del derecho, va necesariamente unido a la posesión del título y, en este caso la cédula hipotecaria no es la excepción, ya que se le aplican todos los principios generales de los

títulos valores, por lo que es de fundamental importancia la presentación del documento para ejercer la función de legitimación, cuando fuese necesario hacer valer su derecho, en él incorporado, por lo que es un documento destinado a la circulación. Así, como todo título valor, se le deben aplicar todas aquellas características de literalidad, autonomía, legitimación, incorporación, que le son también aplicables a los demás títulos valores en nuestra legislación.

En este mismo orden de ideas, el título valor, recibe el trato de una cosa mueble, pero lo principal no es la cosa mueble corporal representada en el título sino la "incorporal", sea, el derecho que de este se deriva, por lo que el Derecho Real recae directamente sobre la cosa mueble, el documento, "e indirectamente sobre el derecho." La cédula hipotecaria como tal, es un instrumento jurídico de circulación y una cosa mueble, su naturaleza inmobiliaria no priva al título de tal condición.

Cabe advertir que nuestros legisladores, por alguna razón, no sintieron la necesidad de establecer un título dentro del Código de Comercio, en el cual se le otorgara a la cédula hipotecaria un tratamiento diferente al que ha tenido hasta hoy. Sólo se le considera como un Derecho Real más no como lo establece el artículo 685 del Código de Comercio, al introducirlo dentro de la categoría de los títulos valores, lo cual hace necesario una regulación más amplia, por seguridad jurídica hacia los usuarios, ya sean estos dueños de un título o poseedores de una garantía.

Ventajas de la Cédulas Hipotecarias.

La importancia económica de las cédulas hipotecarias radica en el hecho, de que éstas facilitan la circulación del crédito territorial, permitiendo la obtención de recursos en virtud de su función constitutiva de un derecho real da garantía.

Los inmuebles, además del servicio que conforme a su naturaleza prestan, representan un valor pecuniario, que puesto en circulación, sirve para allegar recursos cuando se necesitan y para proporcionar ganancias al propietario, mediante provechosas negociaciones.

Para cumplir con su función económica, la cédula hipotecaria ofrece una serie de ventajas que se detallan a continuación:

- ✓ La irresponsabilidad del propietario del inmueble gravado quien no compromete su patrimonio, respondiendo por la obligación cartular única y exclusivamente le finca gravada.
- ✓ El propietario se encuentra en condición de movilizar los valores que estrictamente necesite, gracias al fraccionamiento del título.
- ✓ La agilidad que la cédula hipotecaria brinda al tráfico mercantil por su fácil traspaso.

Con ocasión de la actualización de la última versión de lo que fuera la "Guía de inscripción del Registro Público de la Propiedad Inmueble" -hoy Sección Registral del Registro Inmobiliario-; a los efectos de estar debidamente informados, veremos las disposiciones emitidas en esta guía referente a las cédulas hipotecarias:

***“Constituir, Cancelación, Reposición.** Se constituyen para responder por un crédito representado por una cédula, sin que nadie, aún el dueño, se obligue personalmente al pago de la deuda. Es un título valor, el cual funciona similar al cheque, letra de cambio o certificado de depósito de plazo. Además, es un derecho real de garantía.*

***Constitución.** Condiciones para constituir una cédula hipotecaria:*

1. *Cuando se constituye una hipoteca para responder a un crédito representado por cédulas, esta se debe hacer en escritura pública y, una vez constituida e inscrita, se emitirán las cédulas respectivas (arts. 426, 429 y 430 del Código Civil y art. 76 del Decreto Ejecutivo 26771- J Reglamento del Registro Público).*
2. *Comparecencia del deudor y, si este no es el dueño de la finca, debe comparecer el propietario de esta y consentir en la imposición del gravamen. Indicar el nombre completo de los comparecientes y sus calidades, quienes deben manifestar su deseo de constituir un crédito representado por cédulas hipotecarias (art. 83 del Código Notarial, art. 7 de la Ley 3883 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, art. 452 del Código Civil y art. 77 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).*

3. *Constitución de cédulas hipotecarias con acreedor: En este caso cada una de las Cédulas Hipotecarias solo puede ser a favor de un solo acreedor ya que esta (la cédula) al ser un título valor debe ser transmisible sin ningún tipo de condición y además por cuanto en nuestra legislación está prohibida la solidaridad entre acreedores.*
4. *Constitución de Cédulas Hipotecarias sin acreedor: En este caso las cédulas se emiten a favor del titular o los titulares del bien. La cédula la constituyen y firman el o todos los copropietarios (o un apoderado de éstos) para luego ser transmisible siguiendo las reglas de los títulos valores.*
5. *Constitución de Cédulas Hipotecarias por consentimiento: En este caso el titular registral quien no es el deudor comparece conjuntamente con el deudor del crédito y consiente la constitución de la cédula a favor de un acreedor.*
6. *En las hipotecas de cédulas para garantizar excarcelación, las mismas deben ser emitidas a favor del Poder Judicial. En este caso, la constitución de la cédula se encuentra exenta del pago de todo tipo de tributos.*
7. *Monto por el cual se constituye la cédula hipotecaria, lugar y fecha de pago (art. 430, incs. 2 y 3, del Código Civil y art. 77, inc. c, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).*
8. *Datos de inscripción de la finca hipotecada, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado (art. 430, inc. 1, del Código Civil; art. 88 del Código Notarial y art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).*
9. *Para constituir el referido crédito debe la escritura contener en forma textual los requisitos contenidos en los artículos 430 inciso 4) Código Civil y 77 inciso b) del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público.*
10. *Indicar el grado de la cédula hipotecaria.*
11. *Indicar el tipo de interés que se pagará junto con el capital (art. 430 del Código Civil).*
12. *La hipoteca de cédulas podrá constituirse únicamente sobre inmuebles que no soporten hipotecas comunes o condición resolutoria anteriores, lo cual deberá expresarse en la escritura. (art. 427 del Código Civil y 77 inciso b) del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público.).*
13. *Después de constituirse una cédula hipotecaria, pueden constituirse otras cédulas hipotecarias o hipotecas comunes de ulterior grado.*
14. *Si la finca gravada se adquirió sin perjuicio de terceros y está vigente la acción del tercero, esta situación se hará constar en la escritura y en la cédula (art. 427 del Código Civil; arts. 77, inc. b, y 82 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).*
15. *Una hipoteca común se puede reemplazar por una hipoteca de cédulas si están de acuerdo el deudor y el acreedor. Se debe cancelar la hipoteca común al constituirse la cédula hipotecaria (art. 428 del Código Civil y art. 81 del Reglamento del Registro Público).*

16. *Las cédulas hipotecarias pueden emitirse en moneda nacional o extranjera, según el Voto 27-95 de la Sala Constitucional del 5 de enero de 1995, que declara inconstitucional el párrafo primero del art. 430 del Código Civil. En cualquier caso, las cédulas deberán ser del valor de un múltiplo de cien (art. 430 del Código Civil).*
17. *Una vez constituidas las cédulas hipotecarias, deberán estar firmadas por el dueño del inmueble hipotecado o por su legítimo representante, y por el Director del Registro Inmobiliario o el funcionario en quien este haya delegado dicha función expresamente. (art. 430 del Código Civil y art. 79 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).*
18. *En el título de cédula se hará constar:*
 - a) *Los datos necesarios para poder identificar las fincas hipotecadas, que no podrá ser más de una.*
 - b) *El monto total por el cual se constituye la cédula. En caso de existir cédulas hipotecarias anteriores, la cédula que se constituya posteriormente debe indicar el monto de las cédulas precedentes.*
 - c) *El nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se extiende, además de su documento de identidad y su nacionalidad en caso de ser extranjero.*
 - d) *La fecha y el lugar del pago.*
 - e) *Los intereses que devenga el crédito*
 - f) *Indicará que, si se han pasado más de diez años desde el vencimiento del plazo para el pago, la cédula no surtirá efectos después de esta fecha en perjuicio de terceros, siempre que el Registro no manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción. El registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca respectiva, hará caso omiso de tal gravamen.*
 - g) *Si el crédito está representado por varias cédulas, debe hacerse constar por cuántas y por qué monto cada una.*
 - h) *Si el crédito existe con varias cédulas, se indicará en cada cédula la cantidad de cédulas emitidas y el consecutivo particular de cada cédula.*
19. *No se puede constituir una cédula hipotecaria en derechos pro indivisos. Solamente se puede constituir sobre la totalidad de un inmueble (art. 270 del Código Civil, en concordancia con el principio de literalidad).*
20. *Un crédito puede estar representado por una o varias cédulas, siempre y cuando sean de un valor total de un múltiplo de cien y de un mismo grado, lo cual se desprende de la literalidad del título (art. 430 del Código Civil).*
21. *No procede la sustitución de Garantía en Cédulas Hipotecarias (literalidad del Título).*
22. *No procede la rectificación de medida en disminución.*
23. *Se podrá reunir, dividir o segregar sobre fincas que tengan como gravamen Cédula Hipotecaria.*
24. *Paga tributos como la constitución de una hipoteca común más ₡1500 colones en Arancel de Registro por cada título confeccionado.*

COBRO DE TRIBUTOS				
(SI NO GARANTIZAN UN PRESTAMO COMO EN EL CASO DE LAS CEDULAS QUE SE CONSTITUYEN SIN ACREEDOR ADEMAS SE DEBEN COBRAR LOS SIGUIENTES TIMBRES FISCALES CONFORME LA TABLA)				
Registro	Agrario	Archivo	Abogado	Municipal
1x1000 + ¢1500 Por cada cédula emitida	1,50 x 1000	Ver Tabla	Ver Tabla	2x1000

2. Cancelación de cédulas hipotecarias.

1. La cancelación de la hipoteca de cédulas, conforme a los artículos 439 del Código Civil y arts. 50 y 83 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público, debe hacerse de la siguiente forma:

a) Por medio de escritura pública.

b) Por ejecutoria expedida en juicio ordinario

c) Por la protocolización de la resolución en ejecución hipotecaria, por haberse rematado con base en ese crédito y los de grado inferior.

2. En los casos contemplados en los puntos a y c anteriores, junto al documento que se inscribirá deberá presentarse la cédula hipotecaria, con el fin de que al inscribirse la cancelación respectiva, se proceda a la destrucción de la cédula.

3. Cuando se solicite la cancelación del gravamen por operar la prescripción no se requiere aportar el título.

4. No se requiere la descripción del inmueble.

5. Es improcedente la cancelación parcial de cédula hipotecaria (art. 83, inc. a, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

COBRO DE TRIBUTOS CANCELACION CEDULAS HIPOTECARIAS (SI GARANTIZAN UN PRESTAMO NO SE DEBE COBRAR FISCAL)		
Fiscal	Archivo	Abogados
Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla

3. Reposición de Cédulas Hipotecarias:

1. En caso de extravío, pérdida, robo, hurto, destrucción o cualquier otro motivo por el que se haya desposeído el tenedor de un título de cédula hipotecaria, para efectuar su reposición el interesado o perjudicado por tal situación debe acudir a la sede jurisdiccional. Al Registro ingresará la orden judicial correspondiente, a efecto de proceder con la reposición del respectivo título (arts. 708 y siguientes del Código de Comercio).

COBRO DE TRIBUTOS REPOSICION DE CEDULAS HIPOTECARIAS			
Registro	Fiscal	Archivo	Abogado
2000 + 1500 Por cada cédula emitida	Como Inestimable	Como Inestimable	Como Inestimable

4. Interrupción a la prescripción de Cédulas Hipotecarias

1. La prescripción de la cédula hipotecaria se interrumpe mediante escritura pública, donde comparece el titular de las fincas hipotecadas haciendo tal manifestación.

2. Indicar nombre completo de comparecientes y sus calidades (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. a, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

3. Si existen segregaciones posteriores a la constitución del gravamen, deben comparecer todos propietarios registrales de las fincas segregadas solicitando la interrupción.

4. La interrupción podrá inscribirse en cualquier tiempo, en el tanto el gravamen no haya sido cancelado por prescripción y las partes reconozcan que la obligación aún está causando efectos jurídicos, salvo que del estudio se determine la existencia de una anotación vigente presentada después de acaecida la prescripción de la hipoteca, que tenga como consecuencia de su inscripción la cancelación de ese gravamen, en aplicación del párrafo final del artículo 486 del Código Civil.

5. Pagar el mínimo de Arancel de Registro. El timbre de abogados y Archivo se paga de acuerdo con el valor de la cédula hipotecaria.

COBRO DE TRIBUTOS INTERRUPCION DE CEDULAS HIPOTECARIAS (SI GARANTIZAN UN PRESTAMO NO SE DEBE COBRAR FISCAL)			
Registro	Fiscal	Archivo	Abogado
2000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla

5. Retiro de cédula hipotecaria por medio de poder especial.

1. A efecto del retiro de la cédula hipotecaria, la persona a cuyo favor se extiende, podrá otorgar un poder especial para su retiro. Este poder puede constar tanto en la escritura de constitución de la cédula como en escritura pública aparte (art. 430 y 1256 Código Civil).

Otro aspecto importante a mencionar es el bien inmueble ofrecido en garantía por el señor Gerardo Jiménez Marín, ya que es el elemento primordial para la constitución de las cédulas hipotecarias. Se constató la existencia del bien, con una visita al mismo, además de la revisión documental aportada por la parte y verificada en el Registro Nacional que consiste en el plano, certificado de propiedad, certificación del Registro Nacional. Tiene un valor fiscal de ¢ 110.000.000,00, lo cual es suficiente para respaldar las cédulas.

Dado lo anterior, la conclusión y recomendación, tomando en cuenta su solicitud donde indica que desea utilizarla las cuándo lo requiera, la constitución de las cédulas hipotecarias son el instrumento conveniente para el usuario, porque son un producto financiero y de inversión que ofrece liquidez, son endosables y se pueden negociar en mercados secundarios con descuentos o premios, por lo que es un título de primer orden al ofrecer liquidez, rentabilidad y seguridad, se ajusten conforme al ordenamiento jurídico costarricense y son un instrumento de plenos efectos que favorece al usuario. Adicionalmente se le indica al señor Jiménez Marín que una vez inscrito el documento en el Registro Nacional, el registrador de cédulas hipotecarias, como lo establece el artículo 79 del Reglamento del Registro Público, entregara al interesado las cédulas las cuales deberá firmar, así que deberá tener disponibilidad para cuando sea convocado. En caso de que en ese acto no se haga la entrega, por procedimientos internos del Registro, el compareciente otorga poder especial para su retiro al suscrito notario, dentro del mismo acto de constitución de las cédulas hipotecarias con el fin de cumplir con el principio deontológico del notariado denominado deber de abstención de dicotomía notarial”.

INSTRUMENTOS NOTARIALES

I.- Escritura Pública 11-1:




PROTOCOLO

No. 1 334 019 DI



NO. 019

1 NÚMERO ONCE-UNO: Ante mí, CÉSAR ENRIQUE QUIRÓS MORA, Notario Público con
 2 oficina abierta en San José, Barrio Aranjuez, cincuenta metros sur de la Iglesia Santa
 3 Teresita, comparece el señor GERARDO HUMBERTO JIMÉNEZ MARÍN, mayor, casado
 4 una vez, ganadero, vecino de la Trinidad de Moravia, Residencial El Guayabal, Casa Número
 5 Quince, portador de la cédula de identidad número uno cero seis cero uno cero cero cuatro
 6 ocho, Y DICE: PRIMERO: Que constituye a favor de GERARDO HUMBERTO JIMÉNEZ
 7 MARÍN un crédito hipotecario por la suma de Sesenta Millones de colones, representado por
 8 cuatro cédulas de primer grado de Quince Millones de colones cada una, las cuales
 9 devengarán un interés del NUEVE POR CIENTO ANUAL, en caso de mora, se regirá por
 10 las reglas del artículo cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio y será pagado el
 11 día diecinueve de Febrero del año Dos mil Veintiséis, en el domicilio del señor Jiménez Marín
 12 antes indicado. Que para responder al crédito expresado, hipoteca la finca inscrita en el
 13 Registro Inmobiliario, Partido de Guanacaste, matrícula número veintidós mil quinientos
 14 catorce guión cero cero cero, que es terreno de Potrero, situado en el distrito Liberia, del
 15 cantón Liberia de la provincia de Guanacaste, con una medida de mil metros cuadrados,
 16 plano catastrado número G cuatro cero cuatro nueve dos nueve guión noventa y siete, y los
 17 siguientes linderos: Norte: Conrado de Los Ángeles Miranda Martínez; al sur y este:
 18 Quebrada Piches y Municipalidad de Liberia; y oeste: Carretera Interamericana, Ruta
 19 Número Uno, con treinta y cinco metros de frente; sobre la cual no existen las inscripciones
 20 y condiciones expresadas en el artículo setenta y siete del Reglamento del Registro Público.
 21 El suscrito Notario conserva una copia de todos los planos, cédula de identidad y otros
 22 documentos relacionados en mi Archivo de Referencias. Este Notario advirtió al
 23 compareciente, el valor y trascendencia legal de las renunciaciones y estipulaciones implícitas que
 24 envuelve la obligación que ha contraído, así como de que una vez transcurridos diez años del
 25 vencimiento del plazo para el pago, la cédula no surtirá efecto después de esa fecha en
 26 perjuicio de terceros, siempre que el Registro no manifieste circunstancias que impliquen
 27 gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción y el
 28 Registrador, al inscribir nuevos títulos relativos al inmueble ahora gravado, hará caso omiso
 29 de tal gravamen. SEGUNDO: Que de conformidad con lo que establece el numeral mil
 30 doscientos cincuenta y seis del Código Civil, confiere poder especial al suscrito notario, para

1 que en su nombre proceda a retirar del Registro Nacional, Dirección de Registro Inmobiliario
2 las cuatro cédulas hipotecarias constituidas en este acto. ES TODO. Expido un primer
3 testimonio para el compareciente. Leído lo escrito al compareciente, lo aprobó y juntos
4 firmamos en la ciudad de San José, a las nueve horas del diez de febrero del dos mil veintiuno.
5  *Arturo...*
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

II.- Testimonio de escritura 11-1:

CÉSAR ENRIQUE QUIRÓS MORA

1 5750012



<p style="text-align: center;">REGISTRO DE BIENES INMUEBLES – REGISTRO NACIONAL</p> <p style="text-align: center;">ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA CON CÉDULAS HIPOTECARIAS Y OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL</p> <p style="text-align: center;">ESCRITURA OTORGADA EN SAN JOSE, A LAS TRECE HORAS DEL QUINCE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIUNO</p> <p style="text-align: center;">NOTARIO LICENCIADO CÉSAR ENRIQUE QUIRÓS MORA</p>
--

NÚMERO ONCE-UNO: Ante mí, CÉSAR ENRIQUE QUIRÓS MORA, Notario Público con oficina abierta en San José, Barrio Aranjuez, cincuenta metros sur de la Iglesia Santa Teresita, comparece el señor GERARDO HUMBERTO JIMÉNEZ MARÍN, mayor, casado una vez, ganadero, vecino de la Trinidad de Moravia, Residencial El Guayabal, Casa Número Quince, portador de la cédula de identidad número uno cero seis cero uno cero cero cuatro ocho, Y DICE: PRIMERO: Que constituye a favor de GERARDO HUMBERTO JIMÉNEZ MARÍN un crédito hipotecario por la suma de Sesenta Millones de colones, representado por cuatro cédulas de primer grado de Quince Millones de colones cada una, las cuales devengarán un interés del NUEVE POR CIENTO ANUAL, en caso de mora, se regirá por las reglas del artículo cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio y será pagado el día diecinueve de Febrero del año Dos mil Veintiséis, en el domicilio del señor Jiménez Marín antes indicado. Que para responder al crédito expresado, hipoteca la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Partido de Guanacaste, matrícula número veintidós mil quinientos catorce guión cero cero cero, que es terreno de Potrero, situado en el distrito Liberia, del cantón Liberia de la provincia de Guanacaste, con una medida de mil metros cuadrados, plano catastrado número G cuatro cero cuatro nueve dos nueve guión noventa y siete, y los siguientes linderos: Norte: Conrado de Los Ángeles Miranda Martínez; al sur y este: Quebrada Piches y Municipalidad de Liberia; y oeste: Carretera Interamericana, Ruta Número Uno, con treinta y cinco metros de frente; sobre la cual no existen las inscripciones y condiciones expresadas en el artículo setenta y siete del Reglamento del Registro Público. El suscrito Notario conserva una copia de todos los planos, cédula de identidad y otros

CÉSAR ENRIQUE QUIRÓS MORA



15750012

15750012

documentos relacionados en mi Archivo de Referencias. Este Notario advirtió al compareciente, el valor y trascendencia legal de las renunciaciones y estipulaciones implícitas que envuelve la obligación que ha contraído, así como de que una vez transcurridos diez años del vencimiento del plazo para el pago, la cédula no surtirá efecto después de esa fecha en perjuicio de terceros, siempre que el Registro no manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción y el Registrador, al inscribir nuevos títulos relativos al inmueble ahora gravado, hará caso omiso de tal gravamen. SEGUNDO: Que de conformidad con lo que establece el numeral mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil, confiere poder especial al suscrito notario, para que en su nombre proceda a retirar del Registro Nacional, Dirección de Registro Inmobiliario las cuatro cédulas hipotecarias constituidas en este acto. ES TODO. Expido un primer testimonio para el compareciente. Leído lo escrito al compareciente, lo aprobó y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las nueve horas del diez de febrero del dos mil veintiuno. FIRMA DEL COMPARECIENTE JIMÉNEZ MARÍN, FIRMA NOTARIO CÉSAR ENRIQUE QUIRÓS MORA. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO ONCE-UNO, VISIBLE DEL FOLIO DIECINUEVE FRENTE DEL TOMO PRIMERO DEL SUSCRITO NOTARIO CONFRONTADO CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y SE EXPIDE COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE SU OTORGAMIENTO. *César Enrique Quirós Mora*

RAZÓN NOTARIAL: El suscrito notario deja constancia que los derechos e impuestos correspondientes a la escritura que se pretende inscribir, se encuentran debidamente cancelados mediante el entero número tres cinco uno siete dos nueve seis cero - cero. Es todo. San José diez de febrero de dos mil veintiuno. *César Enrique Quirós Mora*

III.- Boleta de Seguridad, Registro Inmobiliario:

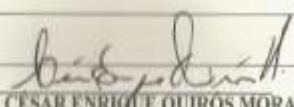
P 1371557 SERIE NUMERO Factor de Mayor	BOLETA DE DIARIO P 1371557 SERIE NUMERO	REGISTRO NACIONAL Instituto de Cuentas de Cuentas de	PRESENTACION
	105750012 CEDULA No.		REGISTRO PUBLICO BIENES INMUEBLES
SELLO DEL NOTARIO	PARTES GERARDO HUMBERTO JIMÉNEZ MARÍN		
	NOTARIO CÉSAR ENRIQUE QUIRÓS MORA		
	<small>Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su validez es responsabilidad del Notario. En caso de extravío o sustracción debe informarse de inmediato por escrito, indicando la serie (s) y el número (n) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Público de Bienes Inmuebles, Registro Nacional.</small>		
			<small>100-000000000</small>



IV.- Índice Notarial I Quincena febrero 2021:

Índice de instrumentos autorizados por el Notario CÉSAR ENRIQUE QUIRÓS MORA En la **Primera** quincena del mes de febrero del 2021.

CÓDIGO #

0	2	8	1	5	6
---	---	---	---	---	---

TOMO	FOLIO		NUMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
	Inicia	Finaliza					
1	10 F	10 V	11	10-02	09:00	*Escritura Pública. Constitución de Cédulas Hipotecarias por Primera Vez y otorgamiento de poder especial *	* GERARDO HUMBERTO JIMÉNEZ MARÍN *
-U.L.-	-U.L.-	-U.L.-	-U.L.-	-U.L.-	-U.L.-	---- Última Línea ----	---- Última Línea ----
San José, 16 de febrero del 2021.						 Lic. CÉSAR ENRIQUE QUIRÓS MORA.	

V.- Facturas de Honorarios, timbres, gastos e impuestos:

FACTURA ELECTRÓNICA													
<p>BUFETE QRC San José, Barrio Aranjuez, 50 metros sur de la Iglesia Santa Teresita.</p> 													
César Enrique Quirós Mora													
Cédula Identidad: 105880495 Teléfono: 24532262 Email: cquirós@cemaro.net Factura Electronica: 98777362 Santa Teresita Metodo de Pago: Transferencia Bancaria	Fecha y Hora: 11-02-2021 14:00 p.m.												
Cliente: Gerardo Humberto Jiménez Marín correo: gjime61@gmail.com Teléfono: 82162343	N de identificación: 106019948												
<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Concepto:</th> <th style="text-align: right;">Colones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Archivo Nacional.....</td> <td style="text-align: right;">₡20,00</td> </tr> <tr> <td>Colegio de Abogados.....</td> <td style="text-align: right;">₡16.500,00</td> </tr> <tr> <td>Municipal.....</td> <td style="text-align: right;">₡120.000,00</td> </tr> <tr> <td>Registro Nacional.....</td> <td style="text-align: right;">₡ 60.000,00</td> </tr> <tr> <td>Aguero.....</td> <td style="text-align: right;">₡ 90.000,00</td> </tr> </tbody> </table>	Concepto:	Colones	Archivo Nacional.....	₡20,00	Colegio de Abogados.....	₡16.500,00	Municipal.....	₡120.000,00	Registro Nacional.....	₡ 60.000,00	Aguero.....	₡ 90.000,00	
Concepto:	Colones												
Archivo Nacional.....	₡20,00												
Colegio de Abogados.....	₡16.500,00												
Municipal.....	₡120.000,00												
Registro Nacional.....	₡ 60.000,00												
Aguero.....	₡ 90.000,00												
	<table border="0"> <tbody> <tr> <td>Subtotal:</td> <td style="text-align: right;">₡286.520,00</td> </tr> <tr> <td>Honorarios Profesionales Cédula</td> <td style="text-align: right;">₡778.750,00</td> </tr> <tr> <td>Hipotecarias</td> <td style="text-align: right;">₡101.237,50</td> </tr> <tr> <td>I.V.A. (13%)</td> <td style="text-align: right;">₡101.237,50</td> </tr> <tr> <td>Monto Total a Pagar:</td> <td style="text-align: right;">₡1.166.807,50</td> </tr> </tbody> </table>	Subtotal:	₡286.520,00	Honorarios Profesionales Cédula	₡778.750,00	Hipotecarias	₡101.237,50	I.V.A. (13%)	₡101.237,50	Monto Total a Pagar:	₡1.166.807,50		
Subtotal:	₡286.520,00												
Honorarios Profesionales Cédula	₡778.750,00												
Hipotecarias	₡101.237,50												
I.V.A. (13%)	₡101.237,50												
Monto Total a Pagar:	₡1.166.807,50												

FACTURA ELECTRÓNICA

BUFETE QRCSan José, Barrio Aranjuez, 50 metros
sur de la Iglesia Santa Teresita.**César Enrique Quirós Mora**

Cédula Identidad: 105880495

Fecha y Hora: 11-02-2021 14:00 p.m.

Teléfono: 24532262

Email: cquiros@cemaro.net

Factura Electronica: 98777363

Santa Teresita

Metodo de Pago: Transferencia Bancaria

Cliente: Gerardo Humberto Jiménez Marín**N de Identificación: 106010048**

correo: gjime61@gmail.com

Teléfono: 82162343

Concepto:**Colones**

Colegio de Abogados (Autenticación)..... ₡275,00

Fiscal (Reintegro de papel)..... ₡125,00

Fiscal (Impuesto de timbre)..... ₡ 62,50

Subtotal: ₡ 462,50**Honorarios Profesionales (Poder) ₡90.750,00****I.V.A. (13%) ₡11.797,50****Monto Total a Pagar: ₡103.010.00**

VI.- ARCHIVO DE REFERENCIAS

- Cédula de Identidad



[Inicio](#) [Consultar Cédula](#) [Consultar Nombre](#) [Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	106010040	Fecha Nacimiento :	20/02/1963
Nombre Completo :	GERARDO HUMBERTO JIMENEZ MARIN	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocida/o Como :		Edad :	57 AÑOS
Hija/o de :	HERNAN JIMENEZ HERRERA	Marginal :	NO
Identificación :	0		
M:	MARIA TERESA MARIN HERRERA		Ver Más Detalles
Identificación :	0		

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

HUJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION								
<p>LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLIEGA INFORMACION DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NUMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA</p> <p>Mostrar</p>	<p>ALGUNOS MATRIMONIOS REGISTRADOS ANTES DE 1980 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1980.</p> <p>Mostrar</p>	<p>Ocultar</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PROVINCIA</th> <th>CANTON</th> <th>DISTRITO AD.</th> <th>DISTRITO ELE.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ver</td> <td>SAN JOSE</td> <td>MORAVIA</td> <td>LA TRINIDAD (GUAYABAL)</td> </tr> </tbody> </table>	PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.	Ver	SAN JOSE	MORAVIA	LA TRINIDAD (GUAYABAL)
PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.							
Ver	SAN JOSE	MORAVIA	LA TRINIDAD (GUAYABAL)							

16/2/2021

16/2/2021
15:39

**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

Número de Cédula: 106010048
Nombre: GERARDO HUMBERTO
Primer Apellido: JIMENEZ
Segundo Apellido: MARIN
Conocido/a Como:
Fecha de Nacimiento: 28/02/1963
Lugar de Nacimiento: SAN ISIDRO CORONADO SAN JOSE
Nacionalidad: COSTARRICENSE
Estado Civil: CASADO/A
Hijo/a de: HERNAN JIMENEZ HERRERA
Y: MARIA TERESA MARIN HERRERA
Empadronado/a: SI
Fallecido/a: NO
Marginal: NO

***** ESTE INFORME TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

- **Información de Propiedad Registro Nacional**

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Cesar Enrique Quirós](#)



Registro Nacional
República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



"La Patria"
Mural de César Valverde
Registro Nacional de Costa Rica

- [Bienes Monitoreados](#)
- [Búsqueda Gráfica Marcas](#)
- [Camito de Compras](#)
- [Consultas Gratuitas](#) ★
- [Certificación Imágenes](#) ★
- [Detalle de Servicios](#)
- [Historial de Compras](#)
- [Historial de Usos](#)
- [Impuesto Personas Jurídicas](#)
- Índice Personas Físicas
- [Índice de Personas Jurídicas](#)
- [Transitorio III Ley 9428](#)
- [Mi Cuenta](#)
- [Mi Inventario](#)
- [Reserva de Matrícula](#)
- [Solicitud de Placas](#)
- [Salidas del País](#)

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
 MATRICULA: 121029--000

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 121029 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIBERIA CANTON 1-LIBERIA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:
 NORTE : CONRADO DE LOS ANGELES MIRANDA MARTINEZ
 SUR : QUEBRADA PANTEON
 ESTE : POTRERO NACIONAL
 OESTE : CARRETERA INTERAMERICANA CON 35 METROS DE FRENTE

Índice de personas físicas (gratuito)

MIDE: MIL METROS CUADRADOS
PLANO:G-0404929-1997

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00022514	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 120,000,000.00 COLONES


PROPIETARIO:
 GERARDO HUMBERTO JIMENEZ MARIN
 CEDULA 1 601 048
 ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO SESENTA MIL DOLARES
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2016-00474946-01
 CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-JUL-2016

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

Avisos importantes

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

• Plano del Bien Inmueble



REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

94 164

20120700001

REGISTRO NACIONAL - AÑO 1997

145-G-1-1-32


REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

2404929-97

15 MAY 1997

Fecha _____ Firma Autorizada _____




SIN DERECHO DE TIMBRE

10 COLONES

100 COLONES

1000 COLONES



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA CIUDAD LIBERIA - ESCALA 1:10000

LEVANTAMIENTO POR AR, POLIGONAL GERRADA

ERRORES:

ANGULAR : 0°01'12"

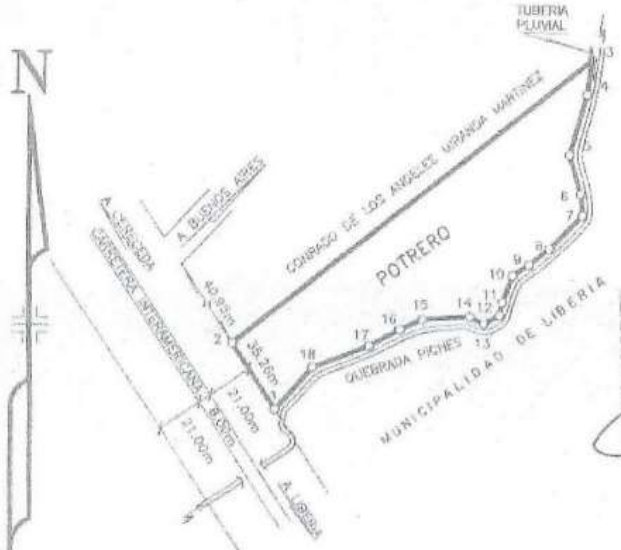
LINEAL : 0.016m

TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS

APECTADO POR LA LEY FORESTAL NUMERO 7575 ARTICULO 33

APECTADO POR SERVIDUMBRE DE TUBERIA PLUVIAL


LINEA	ACMUT	DIST. (m)
1 - 2	326 ° 22'	35.26
2 - 3	052 ° 52'	206.80
3 - 4	189 ° 13'	15.12
4 - 5	196 ° 56'	27.54
5 - 6	163 ° 44'	18.29
6 - 7	174 ° 30'	9.29
7 - 8	225 ° 25'	21.07
8 - 9	232 ° 42'	11.90
9 - 10	238 ° 54'	8.79
10 - 11	262 ° 32'	12.72
11 - 12	190 ° 57'	5.71
12 - 13	242 ° 36'	8.26
13 - 14	294 ° 58'	7.10
14 - 15	266 ° 51'	21.95
15 - 16	247 ° 00'	11.32
16 - 17	242 ° 25'	15.79
17 - 18	249 ° 23'	27.72
18 - 1	222 ° 16'	25.26




Colegio Instituto de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

1997

ANDRÉS



PROPIEDAD DE: GERARDO HUMBERTO JIMENEZ MARIN		SERIEA 106010048		MODIFICA EL PLANO CATASTRADO NUMERO G-268925-85	
 LUIS GULLERMO GARCIA QUIROS AGRIMENSOR-ASOCIADO - A.A. 038		AREA : <p style="font-size: 1.5em; text-align: center;">1.000 m²</p>		SITUADO EN : LIBERIA DISTRITO 01 LIBERIA CANTON 01 LIBERIA PROVINCIA 5 GUANACASTE	
PROTICOLO	FOLIO	FECHA	ESCALA	AREA SEGUN REGISTRO	
145-G-1-1-32	154	MAYO DE 1997	1: 2000	1.000 m ²	

Nota Municipalidad de Liberia

De: José Rafael Jimenez Rojas <jimenezrj@muniliberia.go.cr>

Enviado: 8 de febrero de 2021 08:53

Para: César Quirós Mora<cquiros@cemaro.net>; Kenneth Miranda Espinoza
<mirandaek@muniliberia.go.cr>

Asunto: RE: Consulta de información sobre una Propiedad

Buenos días.

Don César.

Le informo lo siguiente:

- 1- La propiedad está al día en el pago de impuestos ante el ayuntamiento
- 2- El Predio se encuentra fuera de los alcances del plan regulador vigente publicado en la gaceta 200 del 17 de octubre del 2002.

Las restricciones de uso de suelo estarían dadas por leyes específicas. Por ejemplo, una Estación de Combustibles sería uso conforme, sin embargo, si no cumple la norma de Senara, Hidrocarburos de MINAE, MOPT, CETAC, AyA, etc., no podría construir la estación.

- 3- El valor fiscal es de la finca es de ¢120.000.000,00 para fines Municipales.

- 4- En nuestros registros aparece como propietario el señor Gerardo Humberto Jiménez Marín, cédula número 1-601-048.

Ing. José Rafael Jiménez Rojas, MBA.

Encargado Planificación Urbana y Control Constructivo

Municipalidad de Liberia

Fotos de la Propiedad



Comparador de productos crediticios

Seleccionar productos

Clasificación

Agricultura, ganadería, silvicultura,...

- Seleccionar todo
- Apoyo a pymes (agricultura-gan...
- Apoyo a pymes fbp (agricultura...
- Back to back colones
- Back to back dolares
- Back to back pymes
- Bn-agricultura
- Bn-banano renovación de plant...

Todas

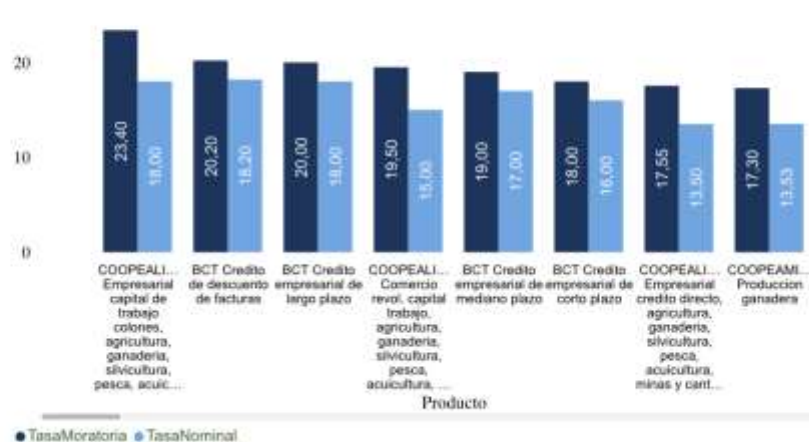
Moneda

Colón

Rango Tasa Nominal

0,00 30,00

Tasa nominal y moratoria por producto (en %)



COLONES

TASA NOMINAL

Plazo en días	Físico negociable en Bolsa	Bancobcr y Desmaterializado-Físico negociable BCR
1-6	N/A	0,75%
7-13	N/A	1,00%
14-20	N/A	1,20%
21-29	N/A	1,25%
30-59	1,30%	1,40%
60-89	1,80%	1,90%
90-119	2,30%	2,40%
120-149	2,80%	2,90%
150-179	3,05%	3,15%
180*-209	3,30%	3,40%
210-239	3,55%	3,65%
240-269	3,80%	3,90%
270-299	4,05%	4,15%
300-329	4,05%	4,15%
330-359	4,05%	4,15%
360-539	4,55%	4,65%
540-719	5,05%	5,15%
720-1079	5,80%	5,90%
1080-1439	6,30%	6,40%
1440-1799	6,55%	6,65%
De 1800	6,80%	6,90%

*Interés capitalizable

DÓLARES
TASA NOMINAL

Plazo en días	Físico negociable en Bolsa	Bancobcr y Desmaterializado-Físico negociable BCR
1-6	N/A	0,07%
7-13	N/A	0,10%
14-20	N/A	0,12%
21-29	N/A	0,15%
30-59	0,20%	0,25%
60-89	0,40%	0,45%
90-119	0,65%	0,70%
120-149	0,95%	1,00%
150-179	1,30%	1,35%
180-209	1,60%	1,65%
210-239	1,85%	1,90%
240-269	2,05%	2,10%
270-299	2,25%	2,30%
300-329	2,45%	2,50%
330-359	2,45%	2,50%
360-539	2,45%	2,50%
540-719	2,80%	2,85%
720-1079	2,95%	3,00%
1080-1439	3,45%	3,50%
1440-1799	3,70%	3,75%
De 1800	3,85%	3,90%

Tasa Básica Pasiva (TBP)

Diaria

En porcentajes

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 Ene	8,25	8,00	8,00	9,20	6,50	7,20	5,95	4,45	5,95	6,00	5,75	3,50
2 Ene	8,25	8,00	8,00	9,20	6,50	7,20	5,95	4,45	5,95	6,00	5,75	3,50
3 Ene	8,25	8,00	8,00	9,10	6,50	7,20	5,95	4,45	5,95	6,00	5,75	3,50
4 Ene	8,25	8,00	8,00	9,10	6,50	7,20	5,95	4,45	5,90	6,00	5,75	3,50
5 Ene	8,25	8,00	8,00	9,10	6,50	7,20	5,95	4,35	5,90	6,00	5,75	3,50
6 Ene	8,25	7,25	8,00	9,10	6,50	7,20	5,95	4,35	5,90	6,00	5,75	3,50
7 Ene	8,00	7,25	8,00	9,10	6,50	7,20	5,95	4,35	5,90	6,00	5,75	3,40
8 Ene	8,00	7,25	8,00	9,10	6,50	7,25	5,95	4,35	5,90	6,00	5,75	3,40
9 Ene	8,00	7,25	8,00	9,10	6,55	7,25	5,95	4,35	5,90	6,00	5,70	3,40
10 Ene	8,00	7,25	8,00	9,05	6,55	7,25	5,95	4,35	5,90	6,05	5,70	3,40
11 Ene	8,00	7,25	8,00	9,05	6,55	7,25	5,95	4,35	6,00	6,05	5,70	3,40
12 Ene	8,00	7,25	8,50	9,05	6,55	7,25	5,95	4,55	6,00	6,05	5,70	3,40
13 Ene	8,00	8,00	8,50	9,05	6,55	7,25	5,95	4,55	6,00	6,05	5,70	3,40
14 Ene	8,00	8,00	8,50	9,05	6,55	7,25	5,95	4,55	6,00	6,05	5,70	3,60
15 Ene	8,00	8,00	8,50	9,05	6,55	7,20	5,95	4,55	6,00	6,05	5,70	3,60
16 Ene	8,00	8,00	8,50	9,05	6,50	7,20	5,95	4,55	6,00	6,05	5,75	3,60
17 Ene	8,00	8,00	8,50	8,90	6,50	7,20	5,95	4,55	6,00	6,10	5,75	3,60
18 Ene	8,00	8,00	8,50	8,90	6,50	7,20	5,95	4,55	6,05	6,10	5,75	3,60
19 Ene	8,00	8,00	8,50	8,90	6,50	7,20	5,95	4,50	6,05	6,10	5,75	3,60
20 Ene	8,00	7,50	8,50	8,90	6,50	7,20	5,95	4,50	6,05	6,10	5,75	3,60
21 Ene	8,00	7,50	8,50	8,90	6,50	7,20	5,95	4,50	6,05	6,10	5,75	3,50
22 Ene	8,00	7,50	8,50	8,90	6,50	7,25	5,95	4,50	6,05	6,10	5,75	3,50
23 Ene	8,00	7,50	8,50	8,90	6,55	7,25	5,95	4,50	6,05	6,10	5,75	3,50

24 Ene	8,00	7,50	8,50	8,60	6,55	7,25	5,95	4,50	6,05	6,15	5,75	3,50
25 Ene	8,00	7,50	8,50	8,60	6,55	7,25	5,95	4,50	6,10	6,15	5,75	3,50
26 Ene	8,00	7,50	8,75	8,60	6,55	7,25	5,95	4,55	6,10	6,15	5,75	3,50
27 Ene	8,00	7,75	8,75	8,60	6,55	7,25	5,95	4,55	6,10	6,15	5,75	3,50
28 Ene	8,00	7,75	8,75	8,60	6,55	7,25	5,95	4,55	6,10	6,15	5,75	3,55
29 Ene	8,00	7,75	8,75	8,60	6,55	7,20	5,95	4,55	6,10	6,15	5,75	3,55
30 Ene	8,00	7,75	8,75	8,60	6,55	7,20	5,95	4,55	6,10	6,15	5,75	3,55
31 Ene	8,00	7,75	8,75	8,30	6,55	7,20	5,95	4,55	6,10	6,25	5,75	3,55
1 Feb	8,00	7,75	8,75	8,30	6,55	7,20	5,95	4,55	6,05	6,25	5,75	3,55
2 Feb	8,00	7,75	8,75	8,30	6,55	7,20	5,95	4,60	6,05	6,25	5,75	3,55
3 Feb	8,00	7,50	8,75	8,30	6,55	7,20	5,95	4,60	6,05	6,25	5,75	3,55
4 Feb	8,00	7,50	8,75	8,30	6,55	7,20	5,95	4,60	6,05	6,25	5,75	3,50
5 Feb	8,00	7,50	8,75	8,30	6,55	7,25	5,95	4,60	6,05	6,25	5,75	3,50
6 Feb	8,00	7,50	8,75	8,30	6,55	7,25	5,95	4,60	6,05	6,25	5,75	3,50
7 Feb	8,00	7,50	8,75	8,05	6,55	7,25	5,95	4,60	6,05	6,15	5,75	3,50
8 Feb	8,00	7,50	8,75	8,05	6,55	7,25	5,95	4,60	6,00	6,15	5,75	3,50
9 Feb	8,00	7,50	9,00	8,05	6,55	7,25	5,95	4,50	6,00	6,15	5,75	3,50
10 Feb	8,00	7,50	9,00	8,05	6,55	7,25	5,95	4,50	6,00	6,15	5,75	3,50
11 Feb	8,00	7,50	9,00	8,05	6,55	7,25	5,90	4,50	6,00	6,15	5,75	
12 Feb	8,00	7,50	9,00	8,05	6,55	7,15	5,90	4,50	6,00	6,15	5,75	
13 Feb	8,00	7,50	9,00	8,05	6,50	7,15	5,90	4,50	6,00	6,15	5,65	
14 Feb	8,00	7,50	9,00	7,80	6,50	7,15	5,90	4,50	6,00	6,20	5,65	
15 Feb	8,00	7,50	9,00	7,80	6,50	7,15	5,90	4,50	6,05	6,20	5,65	
16 Feb	8,00	7,50	8,75	7,80	6,50	7,15	5,90	4,55	6,05	6,20	5,65	
17 Feb	8,00	7,50	8,75	7,80	6,50	7,15	5,90	4,55	6,05	6,20	5,65	
18 Feb	8,25	7,50	8,75	7,80	6,50	7,15	5,75	4,55	6,05	6,20	5,65	
19 Feb	8,25	7,50	8,75	7,80	6,50	7,15	5,75	4,55	6,05	6,20	5,65	

CÉDULAS HIPOTECARIAS

*Registro Público
Costa Rica*


Cédula Hipotecaria de PRIMER GRADO 001/004

VALE: QUINCE MILLONES DE COLONES


Crédito hipotecario de cédulas inscrito a las citas: QUINIENTOS DIEZ-CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO-CERO UNO-CERO CERO CERO DOS . A favor de: GERARDO HUMBERTO JIMÉNEZ MARÍN, CEDULA DE IDENTIDAD: 106010048. Se emiten cuatro cedulas por quince millones cada una. Monto: QUINCE MILLONES DE COLONES moneda de curso legal en Costa Rica, representado por una cedula hipotecaria. Interés: NUEVE POR CIENTO ANUAL, en caso de mora, se regirá por las reglas del artículo cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio. Lugar y fecha de pago: SAN JOSÉ, MORAVIA, DIECINUEVE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEÍS. Garantía: PROVINCIA DE GUANACASTE, NÚMERO VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS CATORCE-CERO CERO CERO. Medida: MIL METROS CUADRADOS. Advertencias: NO HAY.

En cualquier tiempo en que la presente CEDULA HIPOTECARIA aparezca vencida por más de DIEZ AÑOS, sin que el Registro manifieste circunstancia que implique gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, NO SURTIRA DESPUES DE ESA FECHA, efectos en perjuicio de terceros, y el Registrador al inscribir nuevos títulos relativos a la finca que la garantiza, hará caso omiso de este gravamen.

SAN JOSÉ, Capital de la República de COSTA RICA, VEINTISEÍS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.



POR EL REGISTRO PÚBLICO



EL PROPIETARIO(A) DE LA FINCA

*Registro Público
Costa Rica*


Cédula Hipotecaria de PRIMER GRADO 002/004

VALE: QUINCE MILLONES DE COLONES


Crédito hipotecario de cédulas inscrito a las citas: QUINIENTOS DIEZ-CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO-CERO UNO-CERO CERO CERO DOS . A favor de: GERARDO HUMBERTO JIMÉNEZ MARÍN, CEDULA DE IDENTIDAD: 106010048. Se emiten cuatro cedulas por quince millones cada una. Monto: QUINCE MILLONES DE COLONES moneda de curso legal en Costa Rica, representado por una cedula hipotecaria. Interés: NUEVE POR CIENTO ANUAL, en caso de mora, se regirá por las reglas del artículo cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio. Lugar y fecha de pago: SAN JOSÉ, MORAVIA, DIECINUEVE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEÍS. Garantía: PROVINCIA DE GUANACASTE, NÚMERO VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS CATORCE-CERO CERO CERO. Medida: MIL METROS CUADRADOS. Advertencias: NO HAY.

En cualquier tiempo en que la presente CEDULA HIPOTECARIA aparezca vencida por más de DIEZ AÑOS, sin que el Registro manifieste circunstancia que implique gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, NO SURTIRA DESPUES DE ESA FECHA, efectos en perjuicio de terceros, y el Registrador al inscribir nuevos títulos relativos a la finca que la garantiza, hará caso omiso de este gravamen.

SAN JOSÉ, Capital de la República de COSTA RICA, VEINTISEÍS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.



POR EL REGISTRO PÚBLICO



EL PROPIETARIO(A) DE LA FINCA

*Registro Publico
Costa Rica*

Cédula Hipotecaria de PRIMER GRADO 003/004


VALE: QUINCE MILLONES DE COLONES


Crédito hipotecario de cédulas inscrito a las citas: QUINIENTOS DIEZ-CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO-CERO UNO-CERO CERO CERO DOS. A favor de: GERARDO HUMBERTO JIMÉNEZ MARÍN, CEDULA DE IDENTIDAD: 106010048. Se emiten cuatro cedulas por quince millones cada una. Monto: QUINCE MILLONES DE COLONES moneda de curso legal en Costa Rica, representado por una cedula hipotecaria.

Interés: NUEVE POR CIENTO ANUAL, en caso de mora, se regirá por las reglas del artículo cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio. Lugar y fecha de pago: SAN JOSÉ, MORAVIA, DIECINUEVE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEÍS. Garantía: PROVINCIA DE GUANACASTE, NÚMERO VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS CATORCE-CERO CERO CERO. Medida: MIL METROS CUADRADOS. Advertencias: NO HAY.

En cualquier tiempo en que la presente CEDULA HIPOTECARIA aparezca vencida por más de DIEZ AÑOS, sin que el Registro manifieste circunstancia que implique gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, NO SURTIRA DESPUES DE ESA FECHA, efectos en perjuicio de terceros, y el Registrador al inscribir nuevas cédulas relativas a la finca que la garantiza, hará caso omiso de este gravamen

SAN JOSÉ, Capital de la República de COSTA RICA, VEINTISEÍS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.


 POR EL REGISTRO PÚBLICO


 EL PROPIETARIO(A) DE LA FINCA

*Registro Publico
Costa Rica*

Cédula Hipotecaria de PRIMER GRADO 004/004


VALE: QUINCE MILLONES DE COLONES


Crédito hipotecario de cédulas inscrito a las citas: QUINIENTOS DIEZ-CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO-CERO UNO-CERO CERO CERO DOS. A favor de: GERARDO HUMBERTO JIMÉNEZ MARÍN, CEDULA DE IDENTIDAD: 106010048. Se emiten cuatro cedulas por quince millones cada una. Monto: QUINCE MILLONES DE COLONES moneda de curso legal en Costa Rica, representado por una cedula hipotecaria.

Interés: NUEVE POR CIENTO ANUAL, en caso de mora, se regirá por las reglas del artículo cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio. Lugar y fecha de pago: SAN JOSÉ, MORAVIA, DIECINUEVE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEÍS. Garantía: PROVINCIA DE GUANACASTE, NÚMERO VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS CATORCE-CERO CERO CERO. Medida: MIL METROS CUADRADOS. Advertencias: NO HAY.

En cualquier tiempo en que la presente CEDULA HIPOTECARIA aparezca vencida por más de DIEZ AÑOS, sin que el Registro manifieste circunstancia que implique gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, NO SURTIRA DESPUES DE ESA FECHA, efectos en perjuicio de terceros, y el Registrador al inscribir nuevas cédulas relativas a la finca que la garantiza, hará caso omiso de este gravamen

SAN JOSÉ, Capital de la República de COSTA RICA, VEINTISEÍS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.


 POR EL REGISTRO PÚBLICO


 EL PROPIETARIO(A) DE LA FINCA

REFERENCIAS

I. Normas Jurídicas.

Ley N° 63 de 1887. Código Civil. Setiembre 28 de 1887.

Ley N°7764 de 1998. Código Notarial. Mayo 22 de 1998.

Ley N°3284 de 1994. Código de Comercio. Abril 24 de 1994.

Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de marzo de 1998.

Circular DRI-039-2020 de 2020. Guía de calificación del registro Inmobiliario- Área Registral.

II. Jurisprudencia

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 000927-F-02 de las nueve horas treinta minutos del veintinueve de noviembre del año dos mil dos. Referencia al concepto y análisis sobre la ejecutividad de las cédulas hipotecarias

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 501 de las nueve horas treinta y cinco minutos del dieciocho de diciembre del dos mil dos. Se refiere al concepto, naturaleza jurídica y características de las cédulas hipotecarias.

TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. SECCIÓN PRIMERA. Resolución N° 000517-F-06 de las diez horas del treinta de mayo del dos mil seis. Análisis sobre la notificación al deudor con respecto a cesión efectuada mediante endoso de cédulas hipotecarias.

TRIBUNAL AGRARIO SECCION SEGUNDA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 000300-F-06 de las quince horas diez minutos del veintitrés de marzo del dos mil seis. Artículo 1105 del Código Civil, el conocimiento directo que haya tenido el deudor de esa cesión, sí equivale a los efectos de una notificación satisfactoria.

TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 000232-N de las siete horas treinta minutos del diecisiete de marzo del año dos mil seis. Propietario del inmueble no requiere de una operación u obligación previa para solicitar la cédula hipotecaria al Registro Público.

TRIBUNAL AGRARIO. SECCION SEGUNDA, SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 00012-F-06 de las quince horas cinco minutos del dieciséis de febrero del dos mil seis. Análisis acerca de la transmisión del título a través de endoso.

TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 0001-P de las siete horas treinta minutos del diecinueve del enero del año dos mil seis. Agotamiento de la vía administrativa para la reposición.

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Exp. 140004930638CI, Res. 000629-C-S1-2016. San José, a las dieciséis horas treinta y uno minutos del nueve de junio de dos mil dieciséis. Reposición de cédulas hipotecarias.

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 256 de las catorce horas veinte minutos del veintidós de julio de dos mil cinco. Análisis acerca de la posibilidad de cobrar saldos en descubierto a través de fianza solidaria

III. DOCTRINA

NUSSBAUM citado por RODRÍGUEZ MENDEZ, Mauricio. La Naturaleza Jurídica de las cédulas hipotecarias en la Jurisprudencia de Casación. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1995, 80p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 2848).

BRENES CÓRDOBA citado por REVUELTA SÁNCHEZ, Irene de los Ángeles. El Bono de Prenda La Cédula Hipotecaria y la Cédula Prendaria como una nueva categoría de títulos valores. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1989, 160p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 1992).

REVUELTA SÁNCHEZ, Irene de los Ángeles. El Bono de Prenda La Cédula Hipotecaria y la Cédula Prendaria como una nueva categoría de títulos valores. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1989, 159p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 1992).

RODRÍGUEZ MENDEZ, Mauricio. La Naturaleza Jurídica de las cédulas hipotecarias en la Jurisprudencia de Casación. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1995, 76-86p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 2848).