

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**COMPRAVENTA DE INMUEBLE DE UNA SOCIEDAD A  
OTRA CON CONSULTA ADICIONAL**

**CASO # 2**

**MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR A LA ESPECIALIDAD**

**EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**ESTUDIANTE: ROSINER MORA RODRÍGUEZ**

**DIRECTOR DE LA ESPECIALIDAD:**

**LICDA. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**NOVIEMBRE 2020**

**COMPRAVENTA DE INMUEBLE DE UNA SOCIEDAD A OTRA  
CON CONSULTA ADICIONAL**

## CONTENIDO

<b>1.- INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
1.1.- Descripción del caso.....	2
1.2.- Objetivos.....	3
<b>2.- MARCO NORMATIVO.....</b>	<b>3</b>
2.1.- Normas de Derecho Internacional.....	4
2.1.1.- Declaración Universal de Derechos Humanos.....	4
2.2.1.- Convención Americana de Derechos Humanos (Pacto de San José).....	5
2.2.- Normas de Derecho Interno.....	5
2.2.1.- Constitución Política de Costa Rica.....	6
2.2.2.- Código Civil de Costa Rica.....	6
2.2.3.- Código de Comercio de Costa Rica.....	6
2.2.4.- Código Notarial.....	7
2.2.5.- Leyes Tributarias.....	7
2.2.6.- Código de Deberes Jurídicos y Éticos del Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica.....	8
2.2.7.- Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.....	8
<b>3.- ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....</b>	<b>8</b>
<b>4.- INSTRUMENTO NOTARIAL.....</b>	<b>14</b>
4.1.- Estudio registral de la propiedad.....	14

4.2.- Estimación de aranceles y honorarios.....	14
4.3.- Cédulas de identidad de las personas físicas.....	14
4.4.- Índice.....	14
4.5. Escrituras y testimonios.....	15
5.- REFERENCIAS.....	16
6.- APÉNDICE.....	17
APÉNDICE A.- Declaración jurada.....	18
APÉNDICE B.- Marco de legalidad.....	19
APÉNDICE C.- Jurisprudencia.....	21

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo es un proyecto de desarrollo e investigación práctico, que forma parte de los requisitos académicos para optar a la Especialidad en Derecho Notarial y Registral, que imparte la Universidad Internacional de las Américas (UIA). Siendo así, el proyecto está orientado a señalar, desarrollar y aplicar los conocimientos, procedimientos y técnicas implicadas en los procesos notariales y registrales, que podrían utilizarse en los diferentes negocios y eventuales contratos resultantes, para su formalización, todo ello debidamente fundamentado en la normativa vigente que regula la actividad contractual en nuestro país,

Aunque se trata, como ha quedado dicho, de un ejercicio de naturaleza práctica, este exige, a la vez, la utilización de los distintos instrumentos de análisis y síntesis que proporciona el bagaje teórico, doctrinario y deontológico del que se nutren los procedimientos notariales y registrales. Es decir, es preciso que a la par de conocer las fuentes e instrumentos jurídicos que están involucrados en las ciencias notariales y registrales, debemos igualmente ser capaces de discernir, como estudiantes de esta especialidad, aquellas opciones que resulten apropiadas, oportunas y legalmente viables en el abanico de casos concretos que enfrentemos en nuestro ejercicio profesional.

La difícil situación que atraviesa nuestro país como consecuencia de la actual emergencia sanitaria global, que ha llevado a un severo deterioro de casi la totalidad de actividades económicas y sociales, generando un clima muy extendido de incertidumbre, exige que nosotros, como futuros notarios públicos, realicemos nuestro mejor esfuerzo para garantizar que los actos que debamos ejecutar, reflejen en todo momento las convicciones, valores éticos y la probidad profesional, que redunden en una mayor seguridad jurídica para todos los habitantes de República, lo cual, como sabemos, constituye el objetivo principal de la actividad notarial.

### **1.1.- DESCRIPCIÓN DEL CASO**

En este caso particular, corresponde conocer, analizar y proponer una solución práctica jurídicamente sustentada, plasmada en un documento notarial, de la siguiente situación:

**Caso No. 2.- Compraventa de inmueble de una sociedad a otra sociedad con consulta adicional.**

**“Ante su notaría comparecen los señores Alonso Jiménez Montealegre y José María Figueres Campos.**

**1.- Ellos le comentan que son socios por partes iguales de la sociedad Mañana de Verano S.A. El capital es de cincuenta mil colones, dividido en diez acciones de cinco mil colones cada una, cinco por cada socio.**

**La sociedad tiene inscrita una propiedad ubicada en Guanacaste, Liberia, que mide cuatro hectáreas.**

**Lo que ellos desean hacer es lo siguiente:**

**1.- Vender la propiedad antes indicada a la sociedad Maderas del Campo S.A. por la suma de doscientos millones de colones. La propiedad se encuentra libre de gravámenes y anotaciones.**

**2.- El señor Francisco Araya Calvo es el apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad Maderas del Campo S.A. La sociedad pagará la suma antes dicha en dos tractos: al firmar la escritura se entregará la suma de cien millones de colones y la segunda parte tres meses después de firmada la escritura, sin intereses corrientes, solo moratorios a la tasa máxima que permita la ley. El dinero será cancelado de las ganancias que tiene la sociedad con la venta de madera.**

**3.- Don Diego le consulta a usted como notario (a) si sería mejor comprar la sociedad en lugar de hacer el traspaso del inmueble. Los socios Mora y Rodríguez no ven inconveniente en “vender” (así lo indican) la sociedad, pues no la utilizan y solo esa**

**propiedad posee. La sociedad Mañana de Verano S.A. se encuentra al día en todas sus obligaciones.”**

## **1.2.- OBJETIVOS**

Vistas las distintas situaciones planteadas en el caso a resolver, los objetivos o propósitos que se persiguen con el presente ejercicio, son los que se proponen seguidamente:

1.2.1.- Explorar la normativa nacional vigente que afecta los distintos aspectos implicados en el proceso de formalización de un contrato de compraventa de bienes inmuebles;

1.2.2.- Analizar las normas específicas que se podrían eventualmente aplicar al caso particular que nos ocupa;

1.2.3.- Considerar los aspectos procedimentales y legales mínimos, de forma y fondo, aplicables al caso.

1.2.4.- Proceder, una vez considerados y analizados en su conjunto los elementos normativos del ambiente jurídico en que se desarrolla el caso a resolver, a la elaboración de un documento notarial, en este caso una escritura pública, que cumpla con todos los requisitos formales y legales exigidos por la normativa vigente, para la correcta formalización del contrato de compraventa de un bien inmueble. Asimismo, cumplir con todos los requerimientos legales, reglamentarios, principios notariales y deontológicos que deben observarse para la correcta elaboración e inscripción del citado documento notarial ante el Registro de la Propiedad del Registro Nacional.

## **2.- MARCO NORMATIVO**

A continuación se ofrece el marco normativo en el que, en nuestro criterio, se fundamentan y regulan jurídicamente los aspectos más relevantes contenidos en el caso a

resolver en el presente ejercicio, a saber: las sociedades, en este caso las sociedades anónimas mercantiles y una de las actividades comerciales ordinarias de estas entidades, como es la disposición mediante contratos de (compraventa) de bienes inmuebles.

Según Acosta (2016), se entenderá como marco normativo el “conjunto de normas, criterios, metodologías, lineamientos y sistemas que establecen la forma en que deben desarrollarse para alcanzar los objetivos (...)”, propuestos en una investigación; en este caso, la elaboración de un documento notarial: una escritura pública, que contenga los elementos jurídicos necesarios requeridos para resolver el ejercicio.

Lo anterior implica que nuestro marco normativo estaría constituido por leyes, que incluye códigos, reglamentos, y otras disposiciones de menor rango en la jerarquía de las normas, pero igualmente importantes, que definen el marco de referencia que debe observar el notario público para la elaboración de este tipo de documentos.

Partiendo de lo general a lo particular, las principales normas jurídicas que fundamentan y regulan las sociedades y los contratos de compraventa en nuestro país, son los siguientes, aunque desde luego no los únicos.

## **2.1.- Normas de Derecho Internacional**

De acuerdo con la doctrina, las convenciones internacionales debidamente incorporadas y aprobadas por las instancias competentes de cada Estado, forman parte del sistema jurídico correspondiente a ese Estado. En el caso de nuestro país, esta doctrina se recoge en el Artículo 7, párrafo primero, de nuestra Constitución Política. Entre estos instrumentos del Derecho Internacional, se pueden señalar las siguientes:

### **2.1.1.- Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH)**

La Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH) es un instrumento del Derecho Internacional Público adoptado por nuestro país y por lo tanto se encuentra incorporado dentro del sistema jurídico costarricense. Dicha Declaración señala, en lo que interesa, en el artículo 20, inciso 1, que “toda persona tiene derecho a la libertad de reunión y de asociación pacíficas”. Obsérvese que dicha norma convencional tutela el derecho de habitantes de un país a asociarse siempre y cuando sea con fines pacíficos, como es el caso de las sociedades anónimas comerciales.

### **2.1.2.-.- Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José)**

Esta convención, ratificada por Costa Rica el 3 de febrero de 1970, establece, en su artículo 16, numeral 1, que “todas las personas tienen derecho a asociarse libremente con fines ideológicos, religiosos, políticos, económicos, laborales, sociales, culturales, deportivos o de cualquier otra índole.” Como puede apreciarse en este caso, la norma especifica el tipo de actividades para las cuales es lícito asociarse, entre ellas las económicas, que son justamente las actividades típicas de las sociedades anónimas mercantiles.

Por otra parte, la misma Convención señala, en su artículo 21, numeral 1, que “toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes”, lo cual es una condición necesaria para ejercer libremente el comercio, concebido éste, en términos generales, como el intercambio de bienes y servicios con la finalidad de obtener lucro.

Desde luego que existen otros instrumentos, como tratados y convenios comerciales bilaterales y multilaterales, que regulan directa o indirectamente, las relaciones y operaciones comerciales en nuestro y entre nuestro país y otras naciones, que de alguna manera tienen incidencia sobre las sociedades comerciales y los bienes y servicios que producen o brindan. Tales instrumentos son de acatamiento obligatorio para nuestro país y, a pesar de que su uso podría ser tangencial, no dejan de tener importancia, especialmente si están involucradas sociedades con domicilio legal fuera de nuestras fronteras.

## **2.2.- Normas de Derecho Interno**

Corresponde ahora reseñar algunos de los instrumentos normativos más importantes en que fundamentan y regulan las actividades de las sociedades anónimas comerciales en el contexto del sistema jurídico costarricense. Por razones prácticas, tal reseña se limita a los instrumentos con rango de ley, que incluye por supuesto los códigos, pues existe una considerable cantidad de decretos ejecutivos, directrices, etc., que se enfocan más que todo en el desarrollo de aspectos procedimentales, administrativos, etc., etc.

### **2.2.1.- Constitución Política**

Nuestra Carta Magna consagra el derecho de los habitantes de la República a asociarse en el artículo 25, el cual reza: “Los habitantes de la República tienen derecho a asociarse para fines lícitos. Nadie podrá ser obligado a formar parte de asociación alguna”. De lo anterior se sigue entonces que las sociedades anónimas comerciales son el resultado del libre ejercicio del derecho de asociación en el ámbito privado, con fines lícitos, que gozamos todos los costarricenses y demás personas de otras nacionalidades, que estén legalmente facultados para constituir o formar parte de este tipo de sociedades.

En un mayor nivel de especificidad, se encuentran los códigos. Para los efectos del presente trabajo, se entiende por código “la ley única, que con plan, sistema y método, regula alguna rama del Derecho positivo” (Vega, sf)) Como veremos más adelante, la resolución del caso que nos ocupa involucra una serie de instrumentos jurídicos de este tipo, dentro de los cuales sobresalen los siguientes:

### **2.2.2.- Código Civil de Costa Rica (Ley No. 30 de 19 de abril de 1885)**

De acuerdo con la definición para el concepto “código”, el Código Civil vendría a ser el conjunto de normas específicas que regulan los derechos y obligaciones de orden privado en nuestro país. Este cuerpo normativo entonces “dicta normas sobre derechos y obligaciones

de las personas, familias, bienes, herencias, testamentos, patrimonio familiar, compraventas, contratos, deudas, arrendamientos, etc.”. (Maldonado, 2016)

### **2.2.3.- Código de Comercio de Costa Rica (Ley No. 3284 de 24 de abril de 1964)**

El Código de Comercio es el cuerpo de normas básicas aplicables a las relaciones mercantiles en el territorio nacional. (...). En general, el Código de Comercio regula las actividades de las empresas de carácter comercial o industrial; las operaciones de cambio y la compraventa de mercancías y el alquiler de estas. (Pedrosa, sf.) .

### **2.2.4.- Código Notarial (Ley No. 7764 de 17 de abril de 1998)**

El Código Notarial es el cuerpo de normas que define los lineamientos y el control de la función notarial en nuestro país. Siendo así, la resolución del caso objeto de este trabajo no puede sustraerse de las disposiciones contenidas en este cuerpo normativo.

### **2.2.5.- Leyes Tributarias**

Dado que los contratos de compraventa son sujetos de obligaciones impositivas, tanto a nivel nacional como municipal, resulta de gran importancia para estos efectos que el Notario posea el conocimiento de la normativa aplicable, contenida en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios (Ley No. 4755 de 3 de mayo de 1971) y, para este caso en particular, la Ley de Impuestos a los Traspasos de Bienes Inmuebles (Ley No. 6999 de 3 de setiembre de 1985). Asimismo, resulta igualmente necesario conocer las disposiciones contenidas el Código Municipal (Ley No. 7794 de 30 de abril de 1998) en lo que respecta a las tasas, timbres y otros requisitos que afectan los traspasos de bienes inmuebles en las respectivas jurisdicciones municipales.

**2.2.6.- Código de Deberes Jurídicos y Éticos del Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica.** Este cuerpo de normas establece los deberes jurídicos y principios éticos de los profesionales en Derecho que ejercen la profesión en nuestro país. Dado que, como sabemos, en nuestro país el Notario debe ser también Abogado, dicho Código tiene pertinencia sobre las actuaciones de los notarios públicos.

### **2.2.7.- Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense**

Este instrumento es centralmente importante para nuestra investigación, ya que contiene y define los principios éticos que debe observar el Notario Público en el ejercicio del notariado en nuestro país. Lo anterior está referido, desde luego, no a los procedimientos y normas que se utilizan en la solución propuesta para el caso, sino a las pautas de conducta en las que idealmente deben enmarcarse las actuaciones del notario.

Resulta claro que existen otros instrumentos normativos (leyes, códigos, decretos, etc.) que tratan específicamente otras ramas del Derecho y demás actividades económicas que se desarrollan en nuestro país, que tienen pertinencia con la regulación de las actividades de las sociedades y, en específico, con los traspasos de bienes inmuebles. No obstante, dado que tal pertinencia podría ser para situaciones o casos muy puntuales, su aplicación dependerá del caso concreto que conoce el Notario.

## **3.-- ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN**

Como la mayoría de las situaciones que presentan los clientes para la atención profesional del notario público, estas ofrecen la posibilidad de proponer distintas opciones de solución. Es decir, cada situación contiene aristas que deben ser consideradas y analizadas de manera exhaustiva a la luz de la normativa que sea aplicable al caso concreto que conoce el notario.

Siendo así, y luego de un examen en detalle las distintas variables implicadas en el caso a resolver (tipo de negocio propuesto, personas jurídicas involucradas, forma de pago, etc.), se decidió que lo más oportuno y práctico sería realizar un cambio de apoderados en los libros de actas de los socios, operación que rutinariamente ejecutan la mayoría de las entidades del Sistema Bancario Nacional. Es decir, la solución propuesta a los clientes se resume en una simple transacción de venta de bienes inmuebles de una sociedad a otra; esto es, se propone formalizar una compraventa de bienes inmuebles entre sociedades.

Dado que la forma de pago propuesta tiene un componente mixto, esto es, un pago parcial por cien millones de colones en efectivo al momento de la firma del contrato y un pago diferido a tres meses a partir de la firma del contrato, con los ingresos provenientes de la venta de la madera plantada en el terreno, se estimó conveniente elaborar una acta, para garantizar que la madera se constituya en una garantía real del pago de la deuda de cien millones de colones.

Con dicho propósito, me desplazé a la zona de Guanacaste, con un perito forestal, a verificar el tipo madera, el volumen estimado de la misma, el valor de mercado, las condiciones del terreno (ubicación, factores de riesgo, tales como inundación, incendio, plagas, etc.). El informe del perito forestal fundamentaría un acta que garantice el pago de la deuda a que se ha hecho referencia arriba.

Dentro de mis deberes como notaria, tengo la obligación de fungir como juez entre las partes y proponer soluciones que beneficien a ambas, por tanto, llegué a la conclusión que el acta sobre la capacidad de la madera para soportar el pago de la deuda pendiente, no es suficiente garantía, ya que pueden darse distintas situaciones (desastres naturales, inundaciones, plagas, mala fe, etc.), de donde se sigue que no existe completa certeza para mi cliente de ser resarcido por el saldo de la deuda.

Siendo así, se exploraron algunas otras opciones que permitan garantizar a mis clientes que obtendrán la totalidad del dinero pactado en la compraventa, a saber:

- La elaboración de un documento protocolarizado con una letra de cambio por el monto del saldo de la deuda; sin embargo, se concluyó que la letra de cambio no ofrece una garantía real de pago;
- Establecer una garantía mobiliaria, figura relativamente nueva aceptada por el Registro de la Propiedad, paga pocos timbres, pero requiere un peritaje, la madera debe ser derribada (ya que está sembrada aún y según la ley son bienes inmuebles), situaciones que contribuyen a aumentar los costos.
- Hipoteca del bien inmueble. De acuerdo con el concepto y características de este instrumento notarial, señalados en el apartado de definiciones, así como los pequeños pero grandes detalles implicados en la letra de cambio y la garantía mobiliaria, llegué a la conclusión de que este es el procedimiento idóneo para garantizar el pago de la totalidad del inmueble pactado en el contrato de compraventa del bien inmueble entre sociedades que nos ocupa.

Apegándome al principio de imparcialidad que deben reflejar mis actuaciones como notaria, opté por proponer a las partes la constitución de una hipoteca sobre el inmueble, de manera que si no se honra la deuda de la manera pactada, mis clientes tengan la garantía real de cobrar los cien millones de colones adeudados, de forma segura y eficaz, en caso de que ocurra alguna eventualidad y no se ejecute el pago.

Esta propuesta fue aceptada a satisfacción por las partes, ya que contiene los elementos necesarios y esenciales de toda transacción comercial: por un lado se concreta la libre voluntad del comprador y la del vendedor de realizar la transacción del bien inmueble y, además, ambos quedan suficientemente respaldados, al existir un instrumento formal, la hipoteca, que quedará debidamente registrado en una escritura pública.

La ejecución del contrato de compraventa entre sociedades, exige que se observen una serie de formalidades que tienen que ver, entre otros, con la verificación del cumplimiento, por parte de aquéllas, de las obligaciones que tienen con distintas instituciones del Estado costarricense. Es por ello que en mi condición de notaria, procedo a verificar que ambas sociedades están al día con las siguientes obligaciones:

- Ley No. 9428 (Ley de Impuestos a las Personas Jurídicas)
- Las cotizaciones que correspondan a la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS)
- Las que por ley exige el Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (FODESAF)
- Contar con el certificado literal de una sociedad anónima.

Por otra parte, se procede a la revisión de la Ley No. 6999 (Ley de Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles), para establecer la pertinencia de su aplicación, según los términos del artículo 2 de la misma, en vista de que el caso que nos ocupa está referido a un traspaso indirecto de bienes inmuebles.

Para este acto, debo dejar claro que mis clientes, a pesar de que existen libros digitales, ellos, de buena fe, los presentan en físico (seis libros en total.). En su libro de actas pude revisar su última asamblea de socios, para verificar que no existe ningún problema y que ellos son los dueños de la sociedad efectivamente.

Asimismo, se realiza otro estudio para verificar la constitución y naturaleza de la sociedad vendedora, la cantidad de socios que la conforman y cuál es el aporte individual de acciones. Al examinar los libros yo verifico que los socios son los mismos y que no existe ningún problema, ya que, tanto la parte compradora como la vendedora, son apoderados generalísimos sin límite de suma, con la personería jurídica y facultades suficientes y necesarias para actuar en representación de las respectivas sociedades, aspectos que son, en principio, de especial relevancia para el Registrador.

Otro aspecto importante que se estudió, tiene que ver con el estado de la finca frente a terceros, es decir, si está afectada por algún tipo de gravamen o si presenta anotaciones que de alguna manera afecte la realización de la transacción. Se constató que efectivamente, tal y como lo señalaron mis clientes, la propiedad está libre de todo gravamen y no tiene anotaciones de ningún tipo.

En este acto, la sociedad Mañanas de Verano, S.A., representada por el señor Jiménez Montealegre, le vende a la sociedad Maderas del Campo S.A., por la suma de doscientos

millones de colones, la finca ubicada en Guanacaste, Tilarán, Distrito Santa Rosa, lo cual acepta en este acto. Asimismo, la sociedad compradora constituye un crédito hipotecario, a favor de la sociedad vendedora, por el saldo de cien millones de colones, todo con arreglo a las siguientes condiciones:

1.- Fecha de inicio: 15 de octubre de 2020

2.- Fecha de finalización: 20 de enero 2021

3.- La forma de pago se pacta así: Tres trectos, uno de cincuenta millones y dos de veinticinco millones de colones, a cancelar los primeros quince días de cada mes, los cuales se depositarán en la cuenta que para tal efecto señale el vendedor.

4.- El atraso en el pago, dará derecho al acreedor a tener por vencida y exigible la totalidad de la obligación y en caso de mora, reconoce los intereses anuales al tipo de cambio máximo establecido por el Banco Central para el período en que ocurre la mora, según Ley No. 9859 (Ley Contra la Usura al Crédito).

En el acto, el deudor renuncia al domicilio en garantía al capital adeudado y a los costos de una eventual ejecución y establece hipoteca de primer grado sobre la finca, siendo la base del remate el monto adeudado más los intereses moratorios.

En este acto hago constar que se paga la suma de cien millones de colones en efectivo y que el dinero proviene de ahorros personales y el ejercicio de la actividad comercial, ya que mi obligación como notaria es verificar que no tiene procedencia ilícita; asimismo, que el bien inmueble que se adquiere no será destinado a ninguna actividad ilícita, todo en cumplimiento de la Ley No. 7786 (Ley sobre Estupefacientes y Drogas de Uso no Autorizado y Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo).

Como Notaria Pública, tengo la obligación de leer a viva voz las advertencias de la ley y explicar a los otorgantes el valor y trascendencia legal de las manifestaciones y renunciaciones y dejo constancia en mi protocolo de referencia de toda la documentación relacionada.

Dentro del caso a resolver, se presenta, en el numeral 3, la consulta de uno de los involucrados, el comprador del bien inmueble, quien me pide mi criterio sobre la conveniencia de comprar la sociedad, en vez hace el traspaso del bien inmueble.

En esta situación particular, en mi condición de notaria, estoy en la obligación de brindar asesoría, de manera transparente, a las partes intervinientes en el contrato de compraventa de un bien inmueble que me fue confiado por los representantes de la sociedad vendedora. Considero prudente hacer la observación de que el señor Francisco Araya Calvo no es mi cliente, sino el comprador de la finca de mis clientes; sin embargo, ante la posibilidad de una ampliación de la negociación contractual, consideré oportuno atender la consulta del señor Araya Calvo, máxime que los vendedores manifestaron su aquiescencia a la venta de la sociedad, además de la finca de su propiedad.

Al respecto, de manera llana, le expliqué al señor Araya Calvo, que la figura “venta de sociedades” no existe en el ambiente comercial; lo que existe es la compra o traspaso de acciones, mediante los libros accionarios, pero hay que hacer la inscripción de los nuevos propietarios en el Banco Central, con la lista de beneficiarios finales, con un costo con poder. Esto se conoce como traspaso informal o indirecto, lo cual se podía hacer pero que generaba un delito conocido como “ocultamiento de bienes.”

Con la Ley No. 6999 (Ley de Impuesto a los Bienes Inmuebles), artículo 2, se pretende corregir esta situación, por lo que en la actualidad todos los traspasos de bienes inmuebles deben soportar la respectiva carga impositiva. Asimismo, debe hacerse una asamblea para la venta de las acciones, entre otros movimientos que deben realizarse y aparte que se requiere cancelar los timbres del Registro, en este caso sobre los doscientos millones, que es el costo de la sociedad.

Por otra parte, consideré que era de suma importancia advertir al señor Araya Calvo que la compra de la sociedad como un todo, tendría un inconveniente adicional de vital importancia dentro del contexto de la transacción, y es que si compra la sociedad, quedaría sin sustento la hipoteca que garantiza el pago de los cien millones de colones, según lo que se convino en el contrato de compraventa aquí tratado.

#### **4.- INSTRUMENTO NOTARIAL**

Seguidamente se ofrece las acciones y documentos que servirán de respaldo al documento notarial que se genere para formalizar el contrato de compraventa.

##### **4.1.- El estudio registral de la propiedad.**

Examen detallado de las características del terreno objeto del contrato de compraventa, así como de las distintas afectaciones que eventualmente puedan constituir un obstáculo para concretar la transacción o que puedan generar situaciones inconvenientes a futuro. Adjunto documento físico.

##### **4.2.- Estimación de aranceles y honorarios.**

Se realiza un cálculo, lo más ajustado posible, de los aranceles que deben cancelarse en las distintas etapas de la operación, así como de los honorarios que debe percibir el notario por sus servicios profesionales. Adjunto documento físico

##### **4.3.- Cédulas de las partes.**

Se verifica la identidad de las personas físicas que intervienen en la transacción, con base a la cédula de identidad extendida por el Tribunal Supremo de Elecciones. Se adjuntan documentos físicos.

##### **4.4.- Índice**

Constituye la enumeración completa de los instrumentos autorizados relativos al contrato, tales como el estudio registral, honorarios con su respectiva factura, etc. El índice es de especial importancia al momento de proceder a la inscripción del contrato ante el Registro de la Propiedad del Registro Nacional, ya que la falta de alguno de ellos podría dar al traste con el proceso de inscripción.

Las acciones antes citadas son típicas del estudio precartular, que necesariamente debe realizar el notario siempre que se involucren bienes inmuebles en las transacciones. Lo

anterior para garantizar que los bienes no presenten posteriormente irregularidades que conduzcan a las partes a un proceso de contención.

#### 4.-4. Escritura y testimonios.

Estos documentos constituyen la parte medular de la función del notario en el contrato de compraventa, pues en ellos se registra y queda plasmada la voluntad de las partes contratantes, la cual se manifiesta en las distintas condiciones que se pactan y cuya fidelidad es garantizada por el notario público. Se adjunta los documentos físicos de estos instrumentos.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 5140084 ---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 5140084 DUPLICADO HORIZONTAL: DERECHO 000

NATURALEZA: TERRENO PARA SEMBRAR MADERA

SITUADA: EN EL DISTRITO DE SANTA ROSA CANTON TILARÁN PROVINCIA DE  
GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

**NORTE: CALLE PUBLICA**

**SUR: RÍO TILARÁN**

**ESTE: FINCA DE DIONISIO ACEVEDO**

**OESTE: FINCA DE CRISANTA GUTIÉRREZ FLORES**

**MIDE: CUARENTA MIL METROS CUADRADOS**

**PLANO: C-5-13698-2020**

**IDENTIFICACIÓN PREDIAL: 502090 140084**

**ANTECEDENTES DOMINIO DE FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL  
FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NÚMERO**

**56789-9800 Y ADEMÁS PROVIENE DE 5 79009 000**

**VALOR FISCAL: 200.000 000**

**PROPIETARIO: SOCIEDAD MAÑANA DE VERANO S.A**

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY ANOTACIONES NI  
GRAVAMENES**



**REPUBLICA DE COSTA RICA**

**REGISTRO NACIONAL**

**CERTIFICADO LITERAL**

**NUMERO DE CERTIFICACIÓN: RNPDIGITAL-56129 389 -2020**

**PERSONA JURIDICA: 3610061669**

**DATOS GENERALES**

**RAZON SOCIAL O DENOMINACION:** SOCIEDAD MAÑANA DE VERANO S.A

**ESTADO ACTUAL:** INSCRITA

**CITAS DEL ANTESEDENTE:** TOMO 0023: FOLIO: 0032 ASIENTO: 00123

**DOCUMENTO ORIGEN:** TOMO 432 ASIENTO 132332 FECHA INSCRIPCION –TRASLADO: 22-04 -2018

**DOMICILIO:** HEREDIA BELEN SAN ANTONIO UN KILOMETRO AL SUR DE LA PANASONIC.

**OBJETO FINES (SINTESIS): COMERCIO SIEMBRA DE ARBOLES**

**PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA:** INICIO 10- 03 -10 VENCIMIENTO 20 -11 – 2090

**CONFORMACION DE CAPITAL O PATRIMONIO**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 22- 04 -2018 **TIPO DE CAMBIO SUSCRITO Y PAGADO TIPO MONEDA COLONES**

**CLASE DE ACCION O TITULO:** ACCIONES COMUNES Y NOMATIVAS

**CANTIDAD TITULOS:** 210 DE UN MILLÓN DE COLONES TOTAL 210 000 000

**NO EXISTE MAS REGISTROS DE CAPITAL O PATRIMONIO DE LA PERSONA JURIDICA**

**ADMINISTRACIÓN**

**PLAZO DE DIRECTORES O PRORROGAS:** LA JUNTA DIRECTIVA, FISCAL O AGENTE RECIDENTE DURARAN TODO EL PLAZO SOCIAL **LA JUNTA DIRECTIVA SI TIENE PODER PARA OTORGAR PODERES.**

**REPRESENTACIÓN**

CORRESPONDE AL PRESIDENTE LA REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD, CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITES DE SUMA, CONFORME LO INDICA EL ARTICULO 1253 DEL CODIGO CIVIL, PODRA SUSTITUIR SU PODER EN TODO O EN PARTE, SIN QUE ELLO PIERDA SUS FACULTADES Y REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO.

**NOMBRAMIENTOS**

**JUNTA DIRECTIVA**

**FECHA DE INSCRIPCION: 22-04-2018 CARGO PRESIDENTE**

**OCUPADO POR ALONSO JIMÉNEZ MONTEALEGRES CEDULA DE IDENTIDAD 40-0208-20**

**REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRA JUDICIAL**

**FECHA DE INSCRIPCION 22-04-18 CARGO VICEPRESIDENTE**

**OCUPADO POR JOSE MARIA FIGUERES**

**REPRESENTANTE JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL**

**INICIO 22-04-18 VALIDO HASTA EL 22-11-2090**

**NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACION NOMBRAMIENTOSN. O OTROS CARGOS DE PERSONA JURIDICA.**

**FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA NO EXISTE INFORMACIÓN DE PODERES OTORGADOS POR LA PERSONA JURIDICA NO EXISTE INFORMACIÓN DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA NI MOVIMIENTOS PENDIENTES DE LA PERSONA JURIDICA NO EXISTE INFORMACION DE OBSERVACIONES DE LA PERSONA JURIDICA.**

ESTA CERTIFICACION CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 369 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N.8454 Y EL DECRETO EJECUTIVO N.35488-J PUBLICADO EN LA GASETA 196 DEL 8 DE OCTUBRE DEL 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS ASI COMO A LOS PARTICULARES EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIONES DE SUS EFECTOS LEGALES SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO 2202 08 88.

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

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA JUDICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 14 HORAS 22 MINUTOS Y 43 SEGUNDOS DEL 7 DE OCTUBRE DEL 2020 PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [WWW.RPNNDIGITAL.COM](http://WWW.RPNNDIGITAL.COM) DENTRO DE LOS SIGUIENTES DIAS NATURALES

SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR [www. Rnnpdigital.com](http://www.Rnnpdigital.com) CR PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

VALE:  
3100.00

# CERTIFICACIÓN O INFORME REGISTRAL

**Registro Inmobiliario**  
 Propiedad  
 Inmuebles  
 Catastro  
 Finca: Provincia: \_\_\_\_\_ Matrícula: \_\_\_\_\_ Derecho: \_\_\_\_\_  
 Plano: \_\_\_\_\_

**Registro Personas Jurídicas**  
 Mercantil  
 Personería  
 Literalidad  
 Cédula Jurídica  
 Cédula Jurídica: 3015541012  
 Poder o afectación (citas): \_\_\_\_\_

**Registro de Bienes Muebles**  
 Vehículos  
 Certificación  
 Depósito de Placa  
 Reposición de Título  
 Permiso de Salida  
 Reposición de Placas  
 Cambio de Sticker  
 Vehículo: Clase: \_\_\_\_\_ Código: \_\_\_\_\_ Placa: \_\_\_\_\_  
 Tomo: \_\_\_\_\_ Asiento: \_\_\_\_\_ Sec: \_\_\_\_\_

Propiedad Industrial  
 Marcas Comerciales  
 Marcas de Ganado

Derechos de Autor

Certificación de Índice  
 Nombre \_\_\_\_\_ Apellido 1 \_\_\_\_\_ Apellido 2 \_\_\_\_\_  
 Tipo de Identificación: \_\_\_\_\_  
 Número de identificación: \_\_\_\_\_  
 Especifique el Registro: \_\_\_\_\_

Copia de Documentos  
 Tomo: 101 Asiento: 705  
 Especifique el Registro: \_\_\_\_\_

Especifique otros servicios: \_\_\_\_\_



5022919

**An embedded page at [aplicaciones.fodesap.gocr.says](http://aplicaciones.fodesap.gocr.says)**

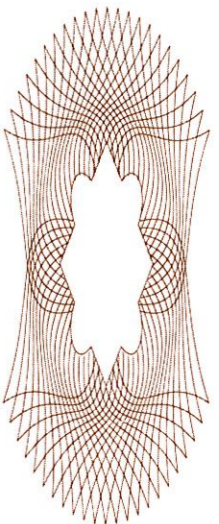
**La cedula 0610679 a nombre de – solo se consigna número de cedula – no registra deuda con la DESAF, lo anterior en razón de que se encuentra al día con la CCSS O NO ESTÁ INSCRITO COMO PATRONO ANTE DICHA INSTITUCIÓN. CONSULTA REALIZADA EL 15 DE OCTUBRE DEL 2020 A LAS 14 HORAS**

**NO SALE REGISTRADO COMO PATRONO EN LA CAJA DE SEGURO SOCIAL, SE ENCUENTRA LIBRE DE DEUDAS.**

Rosiner Mora Rodriguez  
304210 243

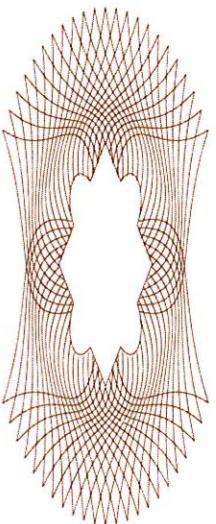
REGISTRO NACIONAL  
SELIO DEL NOTARIO  
NÚMERO FAVOR DO TAXAR  
1276518 R SERIE  
CEDELA No. 304210243-

(Número dos - dos mil veinte)



1 Número dos: Ante mi Rosner Mora Rodriguez, Notaria Publica  
2 con Oficina abierta en Cartago, Oriental del Reute Bailey  
3 cuatrocientos metros al este, Bofete Rodriguez Lempareni  
4 Abuso Jimenez Montalegre cedula cuatro cerdos cero ocho  
5 dos uno, mayor cascabe una vez, ingeniero forestal, vecino  
6 de San José, San Francisco de dos rios, del Parque  
7 Japonés doscientos metros al sur casa veintisiete, en  
8 su calidad de Presidente con facultades de apoderado de  
9 generalísimo sin límite de suma, con facultades suficientes  
10 para este acto de lo cual la suscrita no haria defe,  
11 de la Sociedad Matanc de Verano S. A Cedula de persona  
12 Jurídica número seis una seiscientos setenta y nueve  
13 domiciliada en Heredia, Belén, San Antonio, un kilómetro  
14 al sur y cuatrocientos metros al este de la Panasonic  
15 y el Señor Francisco Araya Calvo, mayor casa do  
16 una vez, Ingeniero Agrónomo cedula tres cero nueve  
17 dos uno cero cuatro cinco seis, vecino de Heredia  
18 Ulloa, Residencial Viles Carri casa doscientos uno en su  
19 u calidad de presidente con facultades de apoderado  
20 Generalísimo sin límite de suma con facultades sufi  
21 cientes para este acto, de la Sociedad Molinos del Campo  
22 S. A Cedula de persona Jurídica tres - cientos un o  
23 quince, dos cincuenta y cuatro mil doscientos noventa  
24 cero cero cero que es terreno de forma irregular  
25 para siembra de árboles, ubicada en la provincia de  
26 Guanaeste, cantón Tilerañ distrito Santa Rosa, mide  
27 cuarenta mil metros cuadrados, sus linderos son: Norte  
28 con calle pública al este: con Finca de Dionisio Arevalo  
29 oeste: finca de Crisanta Butierrez Flores y Soñi  
30 ño Tilerañ con plano número cinco - uno tres seis

1 nueve ochenta y dos mil veinte, en este acto la Sociedad  
2 Maxima del Verano S.A. representada por el señor  
3 Jiménez Montealegre le vende a la Sociedad Maximas  
4 del Campo S.A por la suma de doscientos millones  
5 de colones la finca antes descrita la cual acepta en  
6 este acto la venta libre de gravámenes y anotaciones  
7 Así mismo manifiesta la sociedad compradora y  
8 por un saldo de cien millones de colones constituirá  
9 un crédito hipotecario a favor de la sociedad ven-  
10 dedora, de acuerdo a los siguientes requisitos fecha  
11 de inicio el día quince de octubre de los años dos mil  
12 veinte fecha de finalización quince de enero del  
13 año dos mil veintiuno, que la obligación no de-  
14 venga intereses corrientes, y su forma de pago  
15 será de tres tramos a saber uno de cincuenta  
16 millones de colones y dos de veinticinco millones  
17 de colones los primeros quince días de cada mes  
18 los cuales se depositarán en la cuenta que se in-  
19 dicare al deudor. En caso de atraso en el pago  
20 clara Derecho al acreedor a tener por vencida y  
21 exigible la totalidad de la obligación y en caso  
22 de mora reconoce intereses al tipo de cambio  
23 de treinta y nueve por ciento anual en este  
24 acto el deudor renuncia al domicilio en garantía  
25 del capital adeudado, y a las costas de un eventual  
26 al ejecución, impone hipoteca en primer grado sobre  
27 la finca indicada, siendo la base del remate el monto  
28 adeudado más los intereses moratorios. Que la hipote-  
29 ca incluye cualquier mejora, presente y futura que tuviere  
30 el inmueble, así como cualquier exceso de cabida



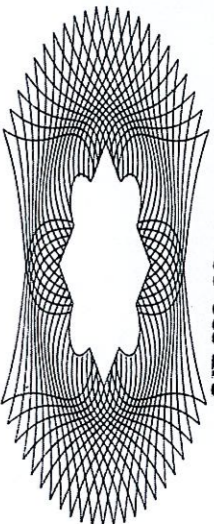
1 El Segundo: Compareciente, debidamente apercebido por  
2 la suscrita notaria de las penas que establece la  
3 legislación penal costarricense para el delito de  
4 perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que  
5 puedan derivarse de este acto bajo la fe de juramento  
6 declarar: A) Que en este acto ha pagado el primer  
7 compareciente la suma de cien millones de colones  
8 exactos mediante transferencias bancaria suma  
9 que proviene de ahorros personales y ejercicio  
10 comercial. B) Que el bien que adquiere el día de  
11 hoy no será destinado a ninguna actividad ilícita  
12 C) Que realiza la siguiente declaración en cumplimiento  
13 de la ley número siete mil setecientos ochenta  
14 y seis de la ley de estupefacientes y sustancias  
15 psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades  
16 conexas, legitimación de capitales y financiamiento  
17 al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. La  
18 suscrita notaria pública ha realizado las advertencias  
19 de ley y ha explicado a los otorgantes el valor y la  
20 trascendencia legal de las manifestaciones y renuncias  
21 de las cuales han entendido en plenitud y aceptado de  
22 conformidad. La suscrita Notaria Pública de fe A) Que  
23 advirtió a los comparecientes sobre la trascendencia  
24 jurídica de sus manifestaciones y renuncias las cuales  
25 han entendido a plenitud y aceptado de conformidad B) Que el señor Alonso Jiménez Montealegre  
26 fue autorizado por la sesión de Junta directiva  
27 mediante acta número dos de las nueve horas de la  
28 día ocho de agosto de los dos mil veinte debidamente  
29  
30

1 te protocolizada mediante escritura veintinueve vi  
2 sible al Folio cuarenta y tres del notario Luis S  
3 Eduardo Arguella Maradiaga de fecha doce de A  
4 gosto del dos mil veinte donde autoriza la V  
5 enta, acta de la cual conserve copia en mi  
6 archivo de referencia C1 Que deja constancia  
7 en su protocolo de referencia de toda la docum  
8 entación relacionada Es todo: Exido mi primer  
9 testimonio para el acreedor, leo lo escrito para  
10 el deudor, resulta conforme y manifiestan y lo  
11 aprueban y firmamos en Cartago a las quince  
12 horas del quince de octubre del año dos mil v  
13 einte. Mansor J. Trujillo Rosario S.  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30





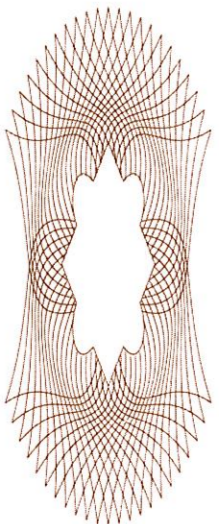
1 Santa Rosa mide cuarenta mil metros cuadrados, sus linderos son  
2 Norte: calle Pública, Este: Finca de Dionisio Acevedo, Oeste: Finca  
3 de Grisanta Gutiérrez y Flores y Sur: Río Tilerín en plano número  
4 cinco - uno tres sesenta y nueve ochenta y dos mil veinte en este  
5 acto la Sociedad Maxima de Bergano representada por el Sr. Artime  
6 hez Montenegro le vende a la Sociedad Maderas de Lampo S.A.  
7 por la suma de doscientos mil novecientos sesenta y cinco colones  
8 descrita la cual acepto en este acto la venta libre de gravámenes  
9 y anotaciones. Asimismo manifiesta la sociedad al Comprador y por un  
10 saldo de cien mil novecientos sesenta y cinco colones la suma  
11 incluye un crédito hipotecario a favor de la sociedad vendedora  
12 de acuerdo a los siguientes requisitos, Fecha de inicio el día  
13 quince de octubre del año dos mil veinte. Fecha de finalización  
14 quince de enero del dos mil veintiocho. Que la obligación no  
15 devenga de intereses corrientes y su forma de pago será de tres  
16 tramos a saber uno de cincuenta mil novecientos sesenta y cinco  
17 colones los primeros quince días de cada mes los cuales se  
18 depositaran en la cuenta que se indicara al deudor. En caso de  
19 atraso en el pago dará Derecho al acreedor a tener por vencida y  
20 exigible la totalidad de la obligación y que en caso de mora  
21 reconozca intereses al tipo de treinta y nueve por ciento anual, en  
22 este acto el deudor renuncia al domicilio en garantía del capital  
23 adeudado, y los costos de una eventual ejecución impone Hipoteca  
24 en primer grado, sobre la finca indicada siendo la base del  
25 remate el monto adeudado más los intereses moratorios. Que la  
26 Hipoteca incluye cualquier mejora presente o futura que  
27 tuviere el inmueble, así como cualquier expropiación de la finca.  
28 El segundo compareciente debidamente apoderado por la suscrita  
29 Notaria de los bienes que establece  
30



DNN

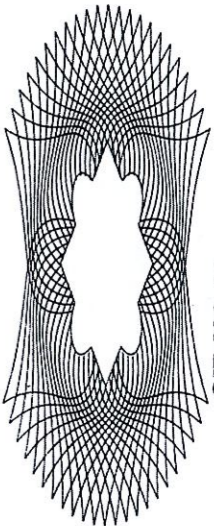


1 la legislación costarricense para el delito de perjurio y sobre  
2 las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este  
3 actor bajo la fe de juramento declara: A) Que en este acto  
4 ha pagado el primer campo de ciento la suma de cien millones de  
5 colones exactos mediante transferencia bancaria, suma que  
6 proviene de ahorros personales y ejercicio comercial. B)  
7 Que el bien que adquiere el día de hoy no será destinado a  
8 ninguna actividad ilícita. C) Que realiza la presente declaración en cum  
9 plimiento de lo establecido en el artículo quince de la ley número siete e  
10 mail setecientos ochenta y seis ley de estupefacientes y sustancias psicotrópicas  
11 drogas de uso no autorizadas actividades conexas, legitimación de capitales y  
12 financiamiento al terrorismo cuyos alcances conoce y acepta. La suscrita  
13 Abtanie Rubira ha realizado las advertencias de ley y ha explicado a los  
14 el valor y la trascendencia legal de las manifestaciones y renuncias las  
15 cuales han entendido a plenitud y aceptado de conformidad. B) Que d  
16 eja constancia en su protocolo de referencia de toda la de sume  
17 ntación relacionada. Es Todo. Exipda un primer testimonio para el acreedor  
18 lea lo escrito al deudor, resulta conforme y manifiesta que lo apriebe en  
19 y firmamos en Cartago a las quince horas de l día quince de O  
20 ctubre del año dos mil veinte. Illegible - Illegible - PUP. Lo anterior c  
21 es copia fiel y exacta de la escritura número dos visible desde el  
22 folio uno vuelto hasta el folio dos del Tomo una del protocolo  
23 de la suscrita notaría. Confrontada que fue con su original. LR  
24 sulto conforme y la expido como primer Testimonio  
25 a la misma hora, fecha y lugar del Otorgamiento  
26 de la Matriz. Rosiner Mora Rodríguez  
27  
28  
29  
30



1 Numero Tres. Yo Rosiner Mora Rodriguez, Notaria Pública con  
2 oficina abierta en Cartago, Oriental del Puente Bailey cuatro  
3 cientos metros al este, Bufete Mora debidamente comisi-  
4 onada para este acto, procedo a protocolizar asamblea  
5 general extraordinaria de la sociedad Maderas del Lango  
6 S.A. cedula de persona Jurídica tres - ciento uno - quini-  
7 entos cincuenta y cuatro mil ciento doce, inscrita al  
8 tomo quinientos setenta y siete asiento setenta y siete  
9 mil trecientos setenta y seis, con domicilio en  
10 San José Montes de Oca San Pedrobarrio la breña  
11 seis cientos metros al sur y cien metros al oeste casa  
12 treinta y ocho, estando presentes la representante del  
13 cien por ciento del capital social se precinde del tramite  
14 de convocatoria previa, se toman los siguientes acuerdos  
15 Primero: Aumentar el capital social de la sociedad  
16 en la suma de doscientos millones de colones, además  
17 del capital existente en la sociedad, por lo cual  
18 se modifica la cláusula quinta del capital social  
19 para que adelante se indique de la siguiente man-  
20 era: quinta del capital. El capital social es la suma  
21 de dos cientos diez millones de colones conformado  
22 por doscientas diez acciones canone s y nominativas  
23 de un millón cada una totalmente suscritas y paga-  
24 das tanto por bienes adquiridos como por capital  
25 existente... Se aprueba por unanimidad y se declara  
26 firme. Segundo: Se comisiona a la licenciada Rosiner  
27 Mora Rodriguez, Notaria Pública para que pro ceda  
28 a protocolizar en forma literal o conducente la presente  
29 acta. Sin más asuntos que tratar se levanta mediana  
30 na después de iniciada y de dandole los acuerdos f

1 anscritos y firmes y tomados por unanimidad de votos  
2 Hasta aquí la asamblea. La suscrita notaria de Fe con vista en  
3 el número de actas de asamblea de socios que se encuentran  
4 representado todo el capital social por lo cual se precindió  
5 de convocatoria previa, que el acta se encuentre debidamente  
6 asentada en el libro respectivo de actas de asamblea, que el  
7 acta esté firmada por todos los socios que los acuerdos  
8 fueron tomados por unanimidad, que la Sociedad Madres  
9 del Campo SA, esta vigente bajo el número de cédula Ju  
10 rídica tres - ciento - uno - quinientos cincuenta y cuatro  
11 mil ciento doce, inscrita el tomo quinientos setenta  
12 y siete mil trecientos setenta y seis y que su domicilio  
13 es el indicado anteriormente, todo consiste en el  
14 sistema digitalizado del Registro Nacional. Que se trata  
15 de una transcripción en lo conducente, lo cual no  
16 altera, modifica, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito.  
17 Es todo: Ex pido un primer testimonio para el interesado  
18 leído lo inscrito, lo apruebo firmo en Cartagena, a las  
19 once horas el treinta de octubre del dos mil veinte  
20 Rosina



DNN



1 Número - Tres. Yo Rosiner Mora Rodríguez, Notaria Pública con oficina  
2 abierta en Cartago, Oriental del puente Bailey cuatrocientos  
3 metros al este, Bufete Mora, debidamente comisionada para  
4 este acto, procedo a protocolizar la asamblea general extraordinaria  
5 de la sociedad Maderas del Campo sociedad Anónima, cédula  
6 de persona jurídica tres - ciento - uno - quinientos cincuenta  
7 y cuatro mil trescientos sesenta y seis, con domicilio en  
8 San José Montes de Oca San Pedro Barrio la Granja  
9 Seiscientos metros sur y cien metros al oeste, casa  
10 treinta y ocho, celebrada en su domicilio social el día  
11 Veintinueve de octubre del dos mil veinte a las dieciséis  
12 horas, la cual en lo conducente dice: esta número siete  
13 Asamblea general extraordinaria de la sociedad Maderas  
14 del Campo sociedad Anónima, cédula de persona jurídica  
15 tres - ciento uno - quinientos cincuenta y cuatro mil -  
16 ciento doce, inscrita al tomo quinien los setenta y siete y  
17 asiento setenta y siete mil trescientos setenta y seis,  
18 con domicilio en San José montes de Oca San Pedro,  
19 Barrio la Granja seis cientos metros sur y cien metros  
20 al oeste, casa treinta y ocho, estando presentes la  
21 representación del cien por ciento del capital social  
22 Se prescinde del trámite de convocatoria previa se  
23 toman los siguientes acuerdos: primero) aumentar  
24 el capital social de la sociedad en la suma de dos  
25 cientos millones de colones, esto por revaloración de  
26 activos de la sociedad de acuerdo al artículo treinta  
27 y dos del código de comercio, en virtud del bien que  
28 adquiere la sociedad valorado en el monto de doscientos  
29 millones de colones; además del capital existente en la  
30 sociedad valorado en el monto de doscientos millones de colones



DPNN

1 Por lo cual se modifica la cláusula quinta del capital  
2 para que en adelante se indique de la siguiente manera:  
3 quinta: del capital. El capital social es la suma de dos  
4cientos diez millones de colones conformado por dos  
5cientos diez acciones comunes y nominativa de un  
6 millón de colones cada una totalmente suscritas y  
7 pagadas tanto por bienes adquiridos como por capital  
8 existente... se aprueba por unanimidad y se declara  
9 Firme. Segundo) se comisiona a la licenciada Rosiner  
10 Mora Rodríguez, Notaria Pública para que proceda a  
11 pronto colizar en forma o contuamente lo preceute da  
12 Sin más asuntos que tratar se levanta la asamblea me  
13 dia hora después de iniciada declarando los acuerdos transcritos  
14 y firmes y tomados por unanimidad de votos. ~~Hecha~~ aquí la asamblea  
15 la suscrita notaria de fe con vista en el libro de actas de asambleas de 50  
16 cios al se en contra de representada todo el capital social por lo cual  
17 se procedió de convocatoria previa, que el acta se encuentre debidamente  
18 de asentada en en el libro respectivo de actas de asamblea que  
19 el acta este firmada por todos los socios que los acuerdos fueron tomados  
20 por unanimidad, que la sociedad Materas del Campo sociedad anónima, está  
21 vigente bajo el número de cédula jurídica número trecientos uno - quinientos  
22 cincuenta y cuatro mil ciento doce, inscrita al tomo quinientos setenta y  
23 siete a ciento setenta y siete mil trescientos sesenta y seis y que su domicilio es  
24 el indicado anteriormente todo en vista en sistema digitalizado del Registro Abogado  
25 Es todo, expido un primer testimonio para el interesado. Leído lo escrito, lo aprobó y firmó  
26 en Cartago a las once horas del día treinta de octubre del dos mil veinte. Lo anterior escrito en  
27 tal y exacta de la escritura número tres visible desde el folio uno frente hasta  
28 el uno frente del tomo dos del Rotocolo de la suscrita Notaria. La Fautada que fue  
29 con su original resulto conforme y la expido como primer testimonio a la misma  
30 fecha y hora y lugar del otorgamiento de la matriz.

Lic. Rosiner Mora Rodriguez  
Carné 30670

**INDICE SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. 2020**  
**Del 15 de OCTUBRE DEL 2020**

TOMO NUMERO	FOLIO	FOLIO	ESCRITURA NUMERO	ACTO NOTARIAL	COMPARECIENTES
1	1F	2V	2	Compra y venta	Alonso Jiménez y Francisco A
1	1F	3V	3	Aumento de Capital	Francisco Araya Calvo

  
Lic. Rosiner Mora Rodriguez

Banco de Costa Rica  
11/11/2020 11:11:19  
Oficina: 370 San Rafael de Oreamun  
Cajero: 143598  
Documento: 40001486  
Formulario:00000000000  
Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000387157662

Tasacion: 400014869  
Registro: ENTERO DE TIMBRES  
Acto: ENTERO DE TIMBRES  
Monto Tasado: 0.01  
Descripcion:   
Boleta:   
Finca/Motor:

TIMBRE FISCAL 25.00  
TIMBRE ARCHIVO NA 5.00  
TIMBRE COLEGIO DE 275.00



Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot. Timbres: \*\*\*\*\*305.00  
Descuento: \*\*\*\*\*18.30  
Total Timbres: \*\*\*\*\*286.70

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

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: \*\*\*\*\*286.70  
Valores: \*\*\*\*\*0.00  
Total: \*\*\*\*\*286.70

Monto en Letras:

DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS COLONES  
CON SETENTA CTS.

000304210243



11 NOV 2020

Firma



Banco de Costa Rica  
11/11/2020 11:11:19  
Oficina: 370 San Rafael de Oreamun  
Cajero: 143598  
Documento: 40001486  
Formulario:00000000000  
Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000387157662

Tasacion: 400014869  
Registro: ENTERO DE TIMBRES  
Acto: ENTERO DE TIMBRES  
Monto Tasado: 0.01  
Descripcion:   
Boleta:   
Finca/Motor:

TIMBRE FISCAL 25.00  
TIMBRE ARCHIVO NA 5.00  
TIMBRE COLEGIO DE 275.00

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot. Timbres: \*\*\*\*\*305.00  
Descuento: \*\*\*\*\*18.30  
Total Timbres: \*\*\*\*\*286.70

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

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: \*\*\*\*\*286.70  
Valores: \*\*\*\*\*0.00  
Total: \*\*\*\*\*286.70

Monto en Letras:

DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS COLONES  
CON SETENTA CTS.

000304210243

11 NOV 2020

Firma

BCR

Costa Rica  
07/09/2020 10:21:36  
OFICINA REGISTRO NACIONAL  
39322738  
144570  
000000000000  
3052

**BCR**  
CANC. ENTEROS-TASACION  
Numero Entero: 000890357351

Tasacion: 393227383  
Registros: BIENES INMUEBLES  
Actos: DONACION FINCA, LOTE O  
Monto Tasado: 4,845,041.00  
Descripcion:   
Folios: 0051453-r  
Finca/Notari:

TIMBRE REGISTRO N 34,230.20  
TIMBRE AGRARIO 29.84  
TIMBRE FISCAL 425.00  
TIMBRE ARCHIVO NA BANCO DE COSTA 20.00  
TIMBRE COLEGIO DE 5,500.00  
MUNI CARTAGO 13,692.00

Moneda de Transaccion: COLONES  
Sub Tot. Timbres: 13,725.04  
Descuento: 1,000.00  
Total Timbres: 12,725.04

Total Dólar: 102,676.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION  
Efectivo: 163,769.31  
Valores: 1,000.00  
Total: 164,769.31

Monto en Letras: CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO COLONES CON TREINTA Y UN CTS.

**BCR** ORCINA REGISTRO NACIONAL  
09 SEP. 2020  
JOSE ECO VEGA CHINCHILLA GAVIERO

Costa Rica  
07/09/2020 10:21:36  
OFICINA REGISTRO NACIONAL  
39322738  
144570  
000000000000  
3052

**BCR**  
CANC. ENTEROS-TASACION  
Numero Entero: 000890357483

Tasacion: 393227516  
Registros: BIENES INMUEBLES  
Actos: DONACION FINCA, LOTE O  
Monto Tasado: 1,000.00  
Descripcion:   
Folios: 0051453-r  
Finca/Notari:

TIMBRE REGISTRO N 2,000.00  
TIMBRE AGRARIO 1.50  
TIMBRE FISCAL 12.50  
TIMBRE ARCHIVO NA 10.00  
TIMBRE COLEGIO DE 0.00  
MUNI CARTAGO 2.00

Moneda de Transaccion: COLONES  
Sub Tot. Timbres: 2,026.00  
Descuento: 21.47  
Total Timbres: 2,004.53

Total Dólar: 10.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION  
Efectivo: 904.53  
Valores: 1,100.00  
Total: 2,004.53

Monto en Letras: MIL NOVECIENTOS CUATRO COLONES CON CINCUENTA Y TRES CTS.

**BCR** ORCINA REGISTRO NACIONAL  
09 SEP. 2020

JOSE ECO VEGA CHINCHILLA GAVIERO

Costa Rica  
07/09/2020 10:21:36  
OFICINA REGISTRO NACIONAL  
39322738  
144570  
000000000000  
3052

**BCR**  
CANC. ENTEROS-TASACION  
Numero Entero: 000890357424

Tasacion: 393227458  
Registros: BIENES INMUEBLES  
Actos: DONACION FINCA, LOTE O  
Monto Tasado: 1,000.00  
Descripcion:   
Folios: 0051453-r  
Finca/Notari:

TIMBRE REGISTRO N 2,000.00  
TIMBRE AGRARIO 1.50  
TIMBRE FISCAL 12.50  
TIMBRE ARCHIVO NA 10.00  
TIMBRE COLEGIO DE 0.00  
MUNI CARTAGO 2.00

Moneda de Transaccion: COLONES  
Sub Tot. Timbres: 2,026.00  
Descuento: 21.47  
Total Timbres: 2,004.53

Total Dólar: 10.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION  
Efectivo: 904.53  
Valores: 1,100.00  
Total: 2,004.53

Monto en Letras: MIL NOVECIENTOS CUATRO COLONES CON CINCUENTA Y TRES CTS.

**BCR** ORCINA REGISTRO NACIONAL  
09 SEP. 2020

JOSE ECO VEGA CHINCHILLA GAVIERO



19477-46581921

**FACTURA****NOTARIA: ROSINER MORA RODRIGUEZ****3 0 4 2 1 0 2 4 3**Tipo de  
cálculo: BIENES INMUEBLES BuscarActo o  
Contrato COMPRA-VENTA CON HIPOTECA A FAVOR DE TERCEROS

## Detalle

COMPRA - VENTA	€ 200,000,000.00
HIPOTECA	€ 100,000,000.00

## Desglose de Timbres e Impuestos

Timbre Fiscal (Reintegro de Papel)	€ 625.00
Timbre Archivo Nacional	€ 20.00
Timbre del Colegio de Abogados	€ 27,500.00
Timbre del Registro Nacional	€ 1,100,000.00
Timbre Municipal	€ 600,000.00
Timbre Agrario	€ 450,000.00
<b>TOTAL EN TIMBRES</b>	<b>€ 2,178,145.00</b>
Impuesto de Traspaso	€ 3,000,000.00
DECLARACION JURADA	€ 60,500.00
<b>TOTAL DE IMPUESTOS, TIMBRES Y OTROS GASTOS</b>	<b>€ 5,238,645.00</b>

## Honorarios

**HONORARIOS DEL  
PROFESIONAL****€ 3,357,500.00** Editar  
Honorarios

I.V.A.

**FACTURA**  
**NOTARIA: ROSINER MORA RODRIGEZ**  
**304210243**

Acto 0  
Contrato

 AUMENTO DE CAPITAL

Detalle

ESTIMACIÓN EN COLONES ₡ 210,000,000.00

Desglose de Timbres e Impuestos

Timbre Fiscal (Impuesto al Timbre)	₡ 625.00
Timbre Archivo Nacional	₡ 20.00
Timbre del Colegio de Abogados	₡ 27,500.00
Timbre del Registro Nacional	₡ 45,020.00
Timbre de Educación y Cultura	₡ 5,000.00
Timbre Agrario	₡ 315,000.00

**TOTAL EN TIMBRES**

**₡ 393,165.00**

**TOTAL DE IMPUESTOS, TIMBRES Y OTROS GASTOS**

**₡ 393,165.00**

Honorarios

**HONORARIOS DEL PROFESIONAL**  90,750.00  Editar Honorarios

I.V.A.

**TOTAL DEL I.V.A.** ₡ 11,797.50

Totales

**TOTAL A COBRAR** ₡ 495,712.50

Acosta, A. (2016) *Marco normativo*. Plataforma Digital de Derecho, Ciencias Sociales y

Humanidades. Recuperado de: <https://leyderecho.org/marconormativo>

Maldonado, H. (2016) *Código Civil*, El Comercio, Chile, 17/8/2016. Recuperado de:

<https://www.elcomercio.com/cartas/codigocivil-constitucion-leyes.html>

Pedrosa, S., *Código de Comercio*, Economipedia, sf.

Recuperado de:

<https://economipedia.com/definiciones-codigo-decomercio.html>

Vega, J., *Código*, Diccionario Social/Enciclopedia Jurídica Online, sf. Recuperado de:

<https://diccionario.leyderecho/org/codigo/codigo.htm>

-

-

APÉNDICE A: Declaración jurada

**APÉNDICE B:**

el "in ídem placitum", sea el querer conforme, que caracteriza al consentimiento, como requisito esencial del contrato. Sobre el particular, como referencia, puede consultarse la obra de Giuseppe Stolfi, Teoría del Negocio Jurídico, pág. 122). VII.- Los contratos de venta con pacto de retroventa, en los que subyace en forma clara una obligación derivada de un préstamo mercantil, garantizado con hipoteca, con pacto comisorio, muy utilizados en nuestro medio por los prestamistas, devienen en nulos no solo por eventuales vicios en el consentimiento de los otorgantes, sino, también, por la prohibición que afecta a los pactos comisorios, según el artículo 421 del Código Civil, que señala que "Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados", lo cual produce que los contratos que nacen al amparo de una cláusula de este tipo, así esté encubierta, sean absolutamente nulos, conforme a la doctrina del artículo 19 del Código Civil." "

#### **Prescripción hipoteca<sup>5</sup>**

" V.- En cuanto a la prescripción, tampoco lleva razón el apelante en sus agravios. Sostiene que por tratarse de una obligación mercantil, las hipotecas al cobro prescriben a los 4 años. El punto lo ha abordado la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, con distintas integraciones. En un principio sostuvo la tesis del recurrente; esto es, la naturaleza de la relación causal justificaba el plazo prescriptivo: 4 años si era mercantil y 10 años si era civil. No obstante, en la actualidad el criterio predominante, sin importar el negocio subyacente, se inclina por considerar el período decenal. Así lo resolvió la citada Sala en el voto número 481 de las 16 horas 15 minutos del 19 de junio del 2002: "III.- El punto debatido se limita a definir la naturaleza jurídica del plazo prescriptivo de un crédito garantizado con hipoteca común. Sobre el tema es posible identificar tres etapas: 1) la tesis tradicional que pregonaba la prescripción ordinaria o decenal, sin distinguir entre la relación causal y el título que la garantiza. Su apoyo jurídico lo fue la interpretación auténtica al artículo 968 del Código de Comercio. 2) Esta posición se mantuvo invariable hasta el voto número 40 de las 15 horas del 3 de junio de 1994, cuando esta Sala por mayoría y, con otra integración, se inclinó por establecer el plazo según el negocio subyacente. Este nuevo criterio se aferra a la accesoriedad de la hipoteca respecto al negocio principal, de suerte que prescrito éste debe suceder lo mismo con lo accesorio. 3) se retorna a la tesis legal de los 10 años sin que tenga relevancia el origen del crédito garantizado. IV.- El criterio de la relación causal

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

encuentra su mayor representante en el voto 40 de 1994 de esta Sala, en el cual se cuestiona los alcances de la interpretación auténtica del artículo 968 del Código de Comercio, norma que en forma clara dispone que las hipotecas comunes o de cédulas continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años. En ese sentido, al analizar una compraventa mercantil con garantía hipotecaria, por mayoría se dispuso: " V.- La Ley N° 3416 de 3 de octubre de 1964, al interpretar en forma auténtica el artículo 968 del Código de Comercio, estableció: "Artículo Único.- Interpretanse las disposiciones del artículo 968 del Código de Comercio en el sentido de que la prescripción de las acciones que se deriven de actos y contratos mercantiles, se regirá por las disposiciones del capítulo a que este artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años.".- Esta disposición puede resultar equívoca por varios motivos. En primer lugar, tratándose de cédulas hipotecarias, la interpretación dada por el legislador estaba sobrando. En efecto, las cédulas hipotecarias incorporan, en sí, dada su condición de título valor, un crédito, sin indicar la causa por la cual se emitió (principio de abstracción). Ese crédito, al estar reguladas las cédulas en el Código Civil, es de naturaleza civil. Ergo, lo referente a la prescripción mercantil no le es aplicable a las cédulas, por lo cual no precisaba respecto de ellas la citada interpretación. En cuanto a las hipotecas comunes, la interpretación transcrita podría conducir a criterios contradictorios. Debe repararse, al respecto, en la naturaleza accesoria de ese derecho real de garantía. La hipoteca sirve para asegurar el cobro de una obligación en caso de incumplimiento; ella confiere al acreedor el derecho de sacar a remate la finca dada en garantía, siguiendo los procedimientos legales respectivos, y así saldar la deuda con el dinero obtenido en la almoneda pública. Pero si el derecho de crédito garantizado se extingue, la hipoteca corre la misma suerte. Este principio lo recoge el artículo 424 del Código Civil. Pero a la inversa no sucede igual. Si la hipoteca se extingue por cualquier motivo, no necesariamente fenece el crédito asegurado. La garantía hipotecaria puede darse sobre cualquier obligación. Por ejemplo, podría darse para respaldar el pago de honorarios de profesionales, en cuyo caso, el derecho garantizado prescribiría en tres años (artículo 869, inciso 2°, del Código Civil), y si se diera la extinción del derecho de crédito por esta causa, también la hipoteca, como derecho accesorio, se extinguiría. En realidad, no existe ninguna disposición en el Código Civil en la cual se establezca la prescripción de la hipoteca, como derecho real de garantía, en el plazo de diez años. Al ser un derecho accesorio, su existencia está ligada a la del crédito garantizado. Sin embargo, el verdadero problema en este tipo de derecho real, es el

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

de la vigencia de su inscripción en el Registro. Para dar certeza en el tráfico de inmuebles, dada la publicidad registral a la cual está afecta la hipoteca, el párrafo segundo del artículo 471 del Código Civil dispone: "Las hipotecas, ya sean comunes o de cédulas, inscritas o detenidas por defectuosas, que en cualquier tiempo aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán, después de esa fecha, efectos en perjuicio de terceros y el Registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca respectiva, hará caso omiso de tales gravámenes.". Sin embargo, ello no quiere decir que, cuando la hipoteca garantice una obligación, sea civil o mercantil, cuyo plazo de prescripción sea inferior a los diez años, deba interpretarse que el derecho garantizado deje de prescribir en el plazo que le es propio, debiéndose aplicar entonces el término de diez años. Si garantiza, como se dijo en el ejemplo, los honorarios de un profesional, el derecho de crédito principal sigue prescribiendo en 3 años, y no en 10. Si respalda una obligación mercantil, el plazo de prescripción será el previsto por el Código de Comercio para el acto o contrato respectivo; sea, no podría aplicarse el de diez años. Empero, registralmente continuaría existiendo el gravamen hipotecario, respecto de terceros, aún después de haber transcurrido el término de prescripción previsto para el derecho asegurado. Por ello, algunos autores han sostenido que, al menos en cuanto a la inscripción registral, el derecho de hipoteca puede subsistir aún habiendo fenecido el crédito garantizado, quedando abierta la posibilidad de ejercer la acción hipotecaria si, terceros de buena fe, se han constituido en cesionarios del crédito hipotecario. Sin embargo, ello sólo es factible, al tenor de esta tesis, respecto de terceros adquirentes de buena fe, quienes ejerzan acciones hipotecarias. Pero, tal fenómeno no sucede en el sub lite, pues no se trata de una acción de naturaleza hipotecaria, a cuya especie se refiere la interpretación auténtica dicha, sino de una acción derivada del contrato mismo de compraventa, la cual, en virtud del principio de accesoriedad precitado, y de la misma literalidad de la interpretación auténtica del artículo 968, debe regirse por las disposiciones del Código de Comercio. Por ello, el argumento del recurrente no es de recibo.". V.- En otro asunto similar, pero referido a un contrato de arrendamiento de dinero garantizado con cédula hipotecaria, igualmente por mayoría la Sala mantuvo el criterio de que el plazo de prescripción es de 4 años de acuerdo con el negocio causal y no al título que lo respalda. Al respecto se dijo: "III. La Ley N° 3416 del 3 de octubre de 1964 interpretó auténticamente el artículo 968 del Código de Comercio al expresar: " ... la prescripción de las acciones que se deriven de actos y

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

contratos mercantiles, se regirá por las disposiciones del capítulo a que este artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años". Esta disposición resulta equívoca por varias razones. En primer lugar las cédulas hipotecarias por su condición de título valor incorporan un crédito, sin mencionar la causa de su emisión. Las cédulas por encontrarse reguladas en el Código Civil, su crédito es de naturaleza civil. No obstante, la prescripción mercantil no le es aplicable a las cédulas hipotecarias por la naturaleza accesoria en tanto derecho real de garantía. La hipoteca constituye un medio de aseguramiento para el cobro de una obligación en caso de incumplimiento, potenciando en el acreedor su derecho a sacar a remate la finca en garantía y saldar la obligación con el resultado de la subasta pública. Empero, si el derecho de crédito garantizado se extingue, la garantía hipotecaria corre la misma suerte. Principio recogido por el artículo 424 del Código Civil. Pero en sentido inverso no sucede igual. Si la hipoteca se extingue no fenece necesariamente el crédito asegurado. La hipoteca puede constituirse sobre cualquier tipo de obligación, y si opera la extinción del crédito principal, por la misma causa también la garantía hipotecaria, como derecho accesorio, se extingue. En realidad, en el Código Civil no existe disposición en la cual se establezca la prescripción decenal de la hipoteca como derecho real de garantía. Por ser un derecho accesorio, su existencia está ligada a la del crédito garantizado. Si el crédito respalda una obligación mercantil el término de prescripción será el previsto en Código de Comercio para el acto o contrato y no podría aplicarse el de diez años. No obstante, registralmente el gravamen continuaría existiendo respecto de terceros de buena fe constituidos en cesionarios del crédito hipotecario, aún después de transcurrido el término de prescripción previsto para el derecho asegurado, quienes ejerzan acciones hipotecarias (principio consagrado en la sentencia N°40 de las 15 horas del 3 de junio de 1994). En el sub lite no se trata de una acción hipotecaria a cuya especie se refiere la interpretación auténtica, sino de una acción

derivada de un contrato de arrendamiento de dinero por virtud del principio de accesoriadad y la literalidad de la interpretación del artículo 968 del rito de comercio, debe regirse por el Código de Comercio y no el Civil." Voto número 279 de las 15 horas 30 minutos del 26 de abril del año 2000. En ambos casos, los votos salvados mantienen la tesis tradicional de los 10 años. VI.- El criterio de las relación causal no logró consolidarse dentro de la Sala. En el voto número 54 de las 15 horas del 3 de junio de 1998 aplica el plazo decenal a una compraventa civil conforme al artículo 968 del Código de Comercio y su interpretación auténtica.