

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMERICAS**

**INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSGRADOS EN  
DERECHO**

**ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y COMPRA VENTA**

**CASO #11**

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

**LIC. ALEXANDER CUBILLO ÁLVAREZ**

**DIRECTORA MSc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**FEBRERO, 2026**

**CONTENIDO**

	Pag.
INTRODUCCIÓN .....	4
Descripción del Caso .....	5
Propósito del análisis del caso .....	6
Marco Normativo.....	8
I. Normativa aplicable a la hipoteca y su cancelación .....	9
Doctrina.....	12
Normativa Aplicable .....	13
II. Normativa aplicable al contrato de compraventa:.....	20
III. Función Notarial y Responsabilidad Profesional.....	24
IV. Normativa Procesal Complementaria.....	27
V. Principios del Derecho Notarial Relevantes.....	27
Principio de Fe Pública Notarial:.....	28
Principio de Legalidad:.....	28
Principio de Probidad u Honestidad: .....	28
Principio de Imparcialidad:.....	29
Principio de Autonomía de la Voluntad Controlada: .....	29
Principio de Seguridad Jurídica:.....	29
Principio de publicidad: .....	29
Principio de fe pública registral:.....	29

Rogación y abstención: .....	30
Análisis Jurídico y Argumentación del Caso .....	34
I. Fase Asesora: .....	35
II. Estudios Pre escriturarios y Control de Legalidad .....	36
III. Fase Redactora: Técnica Instrumental Adecuada .....	36
1. Escritura de Cancelación de Hipoteca .....	36
2. Escritura de Compraventa Libre de Gravámenes .....	37
IV. Fase Legitimadora: Otorgamiento de Fe Pública .....	37
V. Argumentación Jurídica de la Solución Adoptada .....	41
INSTRUMENTOS NOTARIALES .....	44
Escritura de cancelación de Hipoteca .....	44
Testimonio de cancelación de hipoteca.....	45
Escritura de Compra Venta .....	46
TESTIMONIO COMPRA VENTA .....	48
INDICE DE REFERENCIAS.....	50
BIBLIOGRAFÍA .....	59

## INTRODUCCIÓN

El ejercicio del Derecho Notarial y Registral en Costa Rica constituye una función de alto contenido técnico y ético, en la que el notario público no solo actúa como redactor de instrumentos, sino como garante de la seguridad jurídica preventiva, la legalidad y la tutela efectiva de los derechos patrimoniales de las personas usuarias, es decir, el notario público ejerce una función pública a instancia privada en estricto apego al principio de legalidad. En este contexto, los actos de cancelación de hipoteca y compraventa de bienes inmuebles representan operaciones jurídicas de especial trascendencia, dado que implican la modificación, transmisión y liberación de derechos reales inscritos en el Registro Público.

El presente trabajo final de graduación tiene como propósito analizar integralmente un caso que conjuga la cancelación de un gravamen hipotecario y la posterior compraventa del inmueble, abordando tanto los aspectos sustantivos como los formales que deben observarse en sede notarial y registral. Se pretende desarrollar un estudio sistemático que evidencie la correcta aplicación de la normativa civil, notarial y registral vigente, así como de los principios que rigen la función notarial, tales como la legalidad, la rogación, la seguridad jurídica, la prioridad registral y la fe pública.

Desde la perspectiva del ejercicio profesional, el notario tiene la responsabilidad indeclinable de realizar todos los estudios pre escriturarios necesarios antes de autorizar un instrumento público. Ello implica, entre otras diligencias, el análisis de los estudios pre escriturarios, lo que conlleva el historial registral del inmueble, la verificación de la legitimación de las partes, la revisión de cargas, gravámenes y anotaciones, el estudio de la vigencia y alcance del crédito hipotecario a cancelar, así como la comprobación de la inexistencia de obstáculos legales que impidan la transmisión del dominio. Estas actuaciones no constituyen meros

formalismos, sino manifestaciones concretas del deber de diligencia y de la función asesora que caracteriza al notario costarricense.

Asimismo, el notario está llamado a orientar a las personas usuarias con absoluta honestidad, probidad, independencia e imparcialidad, explicando con claridad las implicaciones jurídicas, económicas y registrales de los actos que pretenden celebrar. En casos como el que se desarrolla en esta investigación, donde confluyen la cancelación de un derecho real de garantía y la transferencia de propiedad, la adecuada asesoría resulta esencial para prevenir nulidades, conflictos posteriores o eventuales responsabilidades civiles y disciplinarias.

En consecuencia, este trabajo no solo expone la estructuración técnica de los instrumentos notariales correspondientes, sino que reafirma el papel del notario como profesional del derecho comprometido con la legalidad, la transparencia y la protección de la seguridad jurídica preventiva, pilares fundamentales del sistema notarial y registral costarricense.

### **Descripción del Caso**

El caso hipotético, hace referencia a que, ante mi notaría, se presenta la señora María Elena Sandoval Pérez ingeniera informática, de 72 años, en unión libre, desea adquirir una propiedad ubicada en Coronado centro (por la iglesia católica) y mide 1225 metros cuadrados. Es terreno para construir. Sobre este inmueble pesa una hipoteca en primer grado a favor del Banco Nacional. Actualmente solo faltan dos cuotas por cancelar de 225.000 (doscientos veinticinco mil colones). La deuda se encuentra al día, sin atrasos. El monto inicial de la hipoteca es de Quince millones de colones a un plazo de diez años. El vendedor es el señor Arnoldo Terán Cortés, médico pensionado, de 68 años, casado en primeras nupcias. La señora Sandoval propone que del precio total de la venta se rebajan las dos cuotas e ir ella directamente a cancelarlas y así no tener que adquirir con la hipoteca. El precio de la venta es de acuerdo con el costo promedio por

metro cuadrado de en la zona. Tanto doña María Elena como don Arnoldo desean que usted realice ambos trámites: cancelación de la hipoteca y compraventa.

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

El presente análisis tiene como propósito general diseñar y fundamentar jurídicamente la estrategia notarial adecuada para llevar a cabo, de forma segura, legal y registralmente eficaz, la cancelación total de la hipoteca que grava el inmueble propiedad del señor Arnoldo Terán Cortés y la posterior formalización de la compraventa a favor de la señora María Elena Sandoval Pérez, garantizando la protección de los intereses de ambas partes y el respeto irrestricto al ordenamiento jurídico costarricense.

De manera específica, el estudio persigue los siguientes objetivos:

Analizar la situación registral del inmueble, verificando la existencia, condiciones y estado actual del gravamen hipotecario inscrito en primer grado a favor del Banco Nacional, así como la inexistencia de anotaciones, limitaciones o afectaciones que puedan incidir en la validez o eficacia de los actos proyectados.

Determinar la viabilidad jurídica de la propuesta formulada por la compradora, consistente en deducir del precio de venta el monto correspondiente a las dos cuotas pendientes y asumir directamente su cancelación ante el acreedor hipotecario, con el fin de formalizar la adquisición libre de gravámenes.

Definir la estructura instrumental más adecuada desde la técnica notarial, valorando si corresponde autorizar escrituras separadas (cancelación y compraventa) o una estructuración coordinada que garantice simultaneidad jurídica y seguridad registral, respetando el principio de prioridad.

Fundamentar doctrinal y normativamente la cancelación total del gravamen hipotecario, conforme a lo dispuesto en el Código Civil en sus artículos: 409, 413, 416 y 424 siguientes y concordantes, la normativa procesal aplicable y la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, asegurando que la cancelación proceda por recibo total de la suma adeudada, supuesto que permite liberar el bien incluso en presencia de eventuales afectaciones sobre el crédito.

Analizar los elementos esenciales del contrato de compraventa, verificando la ausencia de vicios del consentimiento, la legalidad del objeto y la determinación del precio conforme al valor promedio de mercado en la zona, garantizando así la validez sustantiva del negocio jurídico.

La estrategia metodológica para alcanzar estos propósitos consistirá en desarrollar, en primer término, los estudios pre escriturarios completos, que incluirán la revisión del historial registral, la comprobación del estado civil del vendedor y su régimen patrimonial, la verificación de la legitimación activa del acreedor hipotecario para comparecer a cancelar, así como la coordinación previa con la entidad financiera para asegurar la emisión del finiquito y la comparecencia correspondiente.

Posteriormente, se diseñará una estructura legal que permita asegurar que el pago de las cuotas pendientes se realice de manera directa y efectiva al acreedor, garantizando que la cancelación hipotecaria se otorgue por recibo total de la suma adeudada, evitando riesgos de doble pago o de adquisición con carga subsistente.

Finalmente, se estructurará la escritura de compraventa con estipulaciones claras respecto al precio, forma de pago, distribución de gastos, manifestaciones sobre cargas y saneamiento,

asegurando que el inmueble se transmita libre de gravámenes y que la inscripción registral consolide la seguridad jurídica del acto.

En síntesis, el propósito de este análisis no es únicamente resolver técnicamente un caso concreto, sino demostrar el rol activo del notario como profesional responsable de prevenir conflictos, garantizar transparencia en las transacciones inmobiliarias y materializar la seguridad jurídica preventiva que caracteriza al sistema notarial costarricense.

### **Marco Normativo**

El análisis del presente caso se sustenta en el ordenamiento jurídico costarricense, particularmente en la normativa civil, notarial, registral y procesal que regula la constitución, cancelación y transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles, así como la función notarial como garante de la seguridad jurídica preventiva.

En este sentido, para el adecuado desarrollo del presente caso, se utilizarán los siguientes cuerpos normativos:

- Constitución Política de Costa Rica
- Código Civil
- Código Procesal Civil
- Código de Comercio
- Código Notarial N° 7764
- Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones
- Ley 6545 Ley del Catastro Nacional

- Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo"
- Reglamento para la presentación de índices
- Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional
- Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional
- Ley de Aranceles de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado (2019)
- Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público

### ***I. Normativa aplicable a la hipoteca y su cancelación***

**1. Naturaleza jurídica de la hipoteca:** La hipoteca es un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, sin que el deudor pierda la posesión del bien. Su regulación se encuentra en el Código Civil, dentro del Título correspondiente a los derechos reales de garantía.

El artículo 409 del Código Civil establece el principio de especialidad hipotecaria, mientras que los artículos 413 y 416 regulan aspectos relativos a la responsabilidad hipotecaria y liberación de bienes.

La hipoteca, al ser un derecho real inscrito, se rige además por los principios registrales de publicidad, legalidad, prioridad, tracto sucesivo, especialidad, principios que informan todo el sistema registral inmobiliario costarricense.

**2. Cancelación de hipoteca:** La cancelación de la hipoteca en Costa Rica constituye una institución jurídica de particular relevancia dentro del Derecho Civil y del Derecho Registral, pues representa el momento en que se extingue formalmente un derecho real de garantía que ha gravado un inmueble, restableciendo la plenitud del dominio y asegurando la transparencia del tráfico jurídico inmobiliario. Su análisis no puede limitarse a una simple referencia procedimental, sino que exige una comprensión integral de su fundamento doctrinal, su naturaleza jurídica y su función dentro del sistema registral costarricense.

La hipoteca, regulada en el Código Civil de Costa Rica, es un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, usualmente de carácter crediticio. Doctrinalmente se le reconoce como un derecho accesorio, indivisible y registral. Es accesorio porque depende necesariamente de una obligación principal cuya existencia y validez condicionan su subsistencia; es indivisible porque grava la totalidad del inmueble mientras la deuda no haya sido pagada en su integridad; y es registral porque su eficacia frente a terceros surge únicamente con la inscripción en el sistema de Folio Real administrado por el Registro Nacional de Costa Rica. Esta última característica revela la estrecha vinculación entre la hipoteca y los principios de publicidad y seguridad jurídica preventiva.

Desde el punto de vista doctrinal, la cancelación de la hipoteca encuentra su fundamento en el principio de accesoriedad. Si la hipoteca existe para garantizar una obligación, al extinguirse esta última debe desaparecer también la garantía. Sin embargo, la extinción material de la deuda no produce por sí misma la eliminación automática del gravamen en el Registro. Aquí se distingue claramente entre la extinción de la obligación y la cancelación registral. La primera ocurre en el ámbito obligacional, por causas como el pago, la compensación, la

novación, la remisión o la prescripción. La segunda constituye un acto jurídico formal que tiene como finalidad suprimir el asiento registral que da publicidad al derecho real de garantía.

La cancelación de la hipoteca es, por tanto, un acto jurídico de naturaleza extintiva que requiere el cumplimiento de requisitos formales específicos. En el ordenamiento costarricense, debe otorgarse en escritura pública ante notario, conforme a los principios de solemnidad y legalidad que inspiran el Código Notarial de Costa Rica. El notario, en ejercicio de su función de seguridad jurídica preventiva, no se limita a documentar la voluntad del acreedor, sino que debe verificar la existencia de la hipoteca inscrita, la legitimación de quien comparece a cancelarla, la efectiva extinción de la obligación garantizada y la concordancia entre el documento y el asiento registral.

En este contexto adquiere especial relevancia el principio de tracto sucesivo, que impide que una persona distinta al acreedor inscrito pueda otorgar válidamente la cancelación si no figura previamente inscrita como cesionaria del crédito. Asimismo, el principio de legalidad faculta al registrador para calificar el documento presentado y rechazarlo si no cumple con los requisitos formales y sustanciales exigidos por la normativa. Estos principios no son simples formalismos, sino garantías estructurales que protegen la coherencia del sistema y la confianza de los terceros.

Una vez inscrita la cancelación, el inmueble queda libre del gravamen y desaparece el derecho de persecución y preferencia que ostentaba el acreedor hipotecario. Ello tiene efectos directos en la circulación del bien, pues mejora su comerciabilidad y elimina obstáculos para nuevas operaciones jurídicas, como ventas, donaciones o constitución de nuevas garantías. En términos económicos y sociales, la cancelación de la hipoteca representa la culminación de una relación crediticia y la restauración plena de la libertad dispositiva del propietario.

No obstante, la práctica demuestra que la cancelación de hipoteca no debe asumirse como un trámite meramente mecánico. Una redacción imprecisa, la omisión de datos del asiento hipotecario o la falta de verificación de la personería del acreedor pueden generar rechazos registrales o incluso responsabilidades civiles para el notario autorizante. Por ello, el estudio pre escriturario, se convierte en una etapa esencial, donde convergen el análisis registral, la comprobación de la extinción de la obligación y la revisión de la capacidad jurídica de las partes.

En síntesis, la cancelación de la hipoteca en Costa Rica es la manifestación formal del principio de accesoriedad aplicada a un derecho real de garantía, cuya eficacia plena depende de su inscripción registral. Más que un acto aislado, constituye una pieza fundamental dentro del engranaje de la seguridad jurídica preventiva, reafirmando el papel del notario como garante de la legalidad y del Registro como instrumento de publicidad y certeza. Desde una perspectiva doctrinal y práctica, su correcta ejecución asegura la coherencia del sistema inmobiliario y fortalece la confianza en el tráfico jurídico nacional.

## **Doctrina**

[Chico y Ortiz, J.M.]<sup>1</sup>

Antes de entrar en el tema específico de la precisión de las "*causas*" por las cuales se produce cualquiera de estas dos clases, la cancelación total o la parcial, creo que es importante abordar la terminología utilizada por la Ley al hablar de las "*causas o razones*" por las que determina la extensión de la cancelación. Si bien es cierto que la legislación hipotecaria no es modélica en cuanto a la utilización de terminología jurídica (recordemos toda aquella polémica de la posible inscripción de títulos, actos, contratos, derechos reales, etc.), lo que sí es cierto es que no solamente un artículo de la Ley, sino también otro del Reglamento establecen específicamente que dentro de las circunstancias que ha de contener la cancelación debe figurar expresamente la "*causa o razón*" determinantes de la extinción del derecho inscrito o anotado. Sirva de ejemplo a este respecto el art. 103 de la LH al reseñar las circunstancias que necesariamente debe contener

toda cancelación, hablando en su párrafo segundo de que expresará «la razón determinante de la extinción del derecho inscrito o anotado». Por su parte, el art. 193 del RH en su número 2.º, al hablar de las circunstancias de las cancelaciones extensas, exige que debe contener la "causa o razón de la cancelación". CHICO Y ORTIZ, José María (2000). *Estudios Sobre Derecho Hipotecario*. Cuarta Edición Actualizada del Tomo I. Editorial Marcial Pons & Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid, España. Pp 644-647.

### **Normativa Aplicable**

El Código Civil, regula de manera expresa lo relacionado con el tema de la hipoteca en las siguientes normas específicas y atinentes para la adecuada construcción del caso, a saber:

*La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca. Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía. Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. en ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413. Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 409. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

Dicho artículo, hace referencia a la constitución de la hipoteca, indicando que debe otorgarse en escritura pública por el dueño del inmueble para garantizar una deuda propia o ajena, sin necesidad de aceptación expresa del acreedor. Regula además la división o reunión del inmueble hipotecado y establece que no puede liberarse una parte sin fijar la responsabilidad de las restantes. Es importante porque establece los requisitos formales y las reglas básicas sobre modificaciones físicas del bien hipotecado.

*Sólo puede hipotecar quien puede enajenar. No son susceptibles de hipoteca:*

*1°.- Los bienes que no pueden ser enajenados.*

*2°.- Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce.*

*3°.- Los muebles colocados permanentemente en un edificio á no ser con éste.*

*4°.- Las servidumbres, a no ser con el predio dominante.*

*5°.- Los derechos de uso y habitación.*

*6°.- El arrendamiento.*

*7°.- El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño.*

**Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 410. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).**

Dicha norma señala quién puede hipotecar y qué bienes no son susceptibles de hipoteca. Establece que solo puede hipotecar quien puede enajenar y excluye ciertos bienes y derechos. Es fundamental porque delimita la capacidad y el objeto válido del derecho real de hipoteca.

*La hipoteca de una finca abraza:*

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

*2°.- Las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales. No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estuvieren hipotecadas independientemente en favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles a reunir fuere el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario.*

3) *Las indemnizaciones que pueda cobrar el propietario por causa de seguro, expropiación forzosa y de perjuicios. (Así adicionada ley N° 3450 de 5 de noviembre de 1964, artículo 1° y N° 3363 de agosto de 1964).* 4) *En los edificios y desarrollos sometidos al régimen de propiedad en condominio, el derecho que sobre los bienes comunes corresponda al propietario de una finca filial. (Así reformado por el artículo 40 de la ley No. 7933 de 28 de octubre de 1999).* **Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 411. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).**

Este artículo del código civil, define el alcance de la hipoteca, indicando que comprende frutos pendientes, mejoras, indemnizaciones por seguro o expropiación y derechos en propiedad en condominio. Es relevante porque amplía la garantía más allá del inmueble estrictamente considerado.

*La hipoteca constituida en garantía de una obligación que gana interés, no responde con perjuicio de tercero más que de las tres anualidades anteriores a la demanda, y de las que corran después de ella.* **Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 412. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).**

Este artículo, regula la cobertura de intereses cuando la obligación genera intereses, limitando la responsabilidad frente a terceros a tres anualidades anteriores a la demanda y las posteriores. Es importante para proteger a terceros y delimitar el monto exigible.

*La obligación garantida debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno.* **Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 413. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).**

Establece que la obligación garantizada debe estar limitada y que, si se hipotecan varios inmuebles, debe determinarse la responsabilidad de cada uno. Es clave para evitar indeterminaciones y proteger la seguridad jurídica.

*Constituida hipoteca por un crédito abierto con limitación de suma, garantiza las cantidades entregadas en cualquier tiempo y para diversos fines, siempre que no excedan de la suma prefijada. Cualquier pago que efectúe el deudor, automáticamente creará disponibilidad para ser utilizada de la forma que lo convengan las partes. (Así reformado por el artículo 1º de la ley No.7460 del 29 de noviembre de 1994). Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 414. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

Regula la hipoteca en garantía de crédito abierto con límite máximo, permitiendo que garantice sumas entregadas en distintos momentos sin exceder el tope fijado. Es importante en operaciones bancarias y líneas de crédito.

*El inmueble hipotecario y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda. Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 415. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

Dispone que el inmueble hipotecado responde por la deuda sin importar quién sea su poseedor. Es esencial porque consagra el carácter real de la hipoteca y su persecución contra terceros adquirentes.

*Cada vez que el deudor verifique un pago parcial, tiene derecho a exigir la reducción de la hipotecaria. Cuando sean varias las fincas hipotecadas, a él corresponde exclusivamente hacer la imputación de pagos, salvo pacto en contrario. Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 416. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

Reconoce el derecho del deudor a solicitar reducción de la garantía cuando realiza pagos parciales y le permite imputar pagos cuando hay varias fincas hipotecadas. Es relevante para mantener proporcionalidad en la garantía.

*Siempre que haya de venderse judicialmente la finca hipotecada, se citará a todos los acreedores hipotecarios. Si la finca se vende en concurso o quiebra o por ejecución del acreedor hipotecario primero en grado, la recibirá el comprador libre de gravamen. Si la venta se hace por ejecución de un hipotecario de grado inferior, el comprador recibirá la finca con los gravámenes anteriores de condición no cumplida o de plazo no vencido; pero si los créditos anteriores fueren ya exigibles, también la recibirá el comprador libre de gravámenes y el precio de ella se distribuirá entre los acreedores según el orden de sus respectivos créditos. Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 417. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

Regula la venta judicial del inmueble hipotecado y los efectos según el grado de los acreedores. Es importante porque determina cómo se distribuye el precio y cuándo el comprador adquiere libre de gravámenes.

*En los casos en que el comprador debe recibir la finca libre de gravamen, concurriendo acreedores con crédito de plazo no vencido, se reducirá el crédito con el descuento del interés legal, salvo que el crédito devengue interés, en cuyo caso no se hará tal descuento. Si concurrieren acreedores cuyos créditos dependen de una condición, se depositará la suma que valgan sus créditos para hacerles pago si la condición se cumple. Cuando el precio del seguro o de la expropiación forzosa venga a sustituir a la finca, se pagará a los acreedores hipotecarios por su orden y del modo explicado. En ninguno de los casos especificados habrá lugar al pago*

*de los créditos no exigibles, si el deudor ofrece garantías suficientes en reemplazo de la extinguida. Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 418. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

Establece reglas para el pago de acreedores cuando existen créditos a plazo o condicionales, y cómo se procede cuando el seguro o la expropiación sustituyen la finca. Es clave para ordenar la prelación y proteger derechos futuros.

*El tercer poseedor del inmueble hipotecado será requerido, si el deudor no paga dentro del término legal, para que dentro de diez días verifique el pago de la suma que garantiza la finca, o la abandone a la ejecución. Es innecesario el requerimiento si el tercer poseedor adquiere la finca después de vencida la obligación objeto de la hipoteca. Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 419. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

Regula la situación del tercer poseedor del inmueble hipotecado, obligándolo a pagar o abandonar el bien si el deudor no cumple. Es importante porque protege al acreedor frente a transmisiones posteriores.

*El tercer poseedor no puede alegar excusión ni retener el inmueble hasta el pago de lo que le corresponda por las mejoras y gastos que hubiere hecho. Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 420. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

Indica que el tercer poseedor no puede alegar excusión ni retener el inmueble por mejoras realizadas. Refuerza el derecho del acreedor a ejecutar la garantía sin obstáculos indebidos.

*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. Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 421. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

Declara nula la cláusula que permita al acreedor apropiarse directamente del bien hipotecado en caso de incumplimiento. Es fundamental porque prohíbe el pacto comisorio y protege al deudor.

*Realizada la venta judicial en el caso de haberse renunciado los trámites del juicio ejecutivo, el deudor podrá hacer valer en vía ordinaria los derechos que le asistan a causa de la ejecución, pero sin que por eso deje de quedar firme la venta del inmueble hecha a favor de un tercero. Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 423. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

Permite al deudor reclamar en vía ordinaria eventuales derechos derivados de la ejecución, pero mantiene firme la venta realizada a un tercero. Es importante para equilibrar seguridad jurídica y tutela judicial.

*La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones. -Se extingue también por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley las acciones resolutorias perjudican a tercero, y por la venta judicial en los casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes. (Así reformado por Ley N° 16 de 12 de diciembre de 1887, artículo 1°). Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 424. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

Regula las causas de extinción de la hipoteca, como la extinción de la obligación principal o la venta judicial. Es esencial porque reafirma el carácter accesorio de la hipoteca.

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

*hipotecas legales se reemplacen con una hipoteca especial. Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887.*

**Artículo 425. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).**

Dispone que las antiguas hipotecas legales subsisten frente a terceros solo por dos años y pueden sustituirse por hipoteca especial. Es relevante por razones de transición y seguridad jurídica.

En conjunto, estos artículos regulan la constitución, alcance, ejecución y extinción de la hipoteca, configurándola como un derecho real de garantía accesorio, formal y sometido a estrictas reglas de protección tanto para acreedores como para terceros, y son clave para la resolución del caso concreto.

***II. Normativa aplicable al contrato de compraventa:***

**1. Concepto y perfeccionamiento:** La compraventa en Costa Rica constituye uno de los contratos más relevantes dentro del Derecho Privado, no solo por su frecuencia en la vida jurídica cotidiana, sino por su trascendencia económica y social. A través de ella se articula la circulación de la riqueza, particularmente en materia inmobiliaria, donde confluyen intereses patrimoniales de alta cuantía y la necesidad de garantizar certeza y estabilidad en el tráfico jurídico. Su regulación principal se encuentra en el Código Civil de Costa Rica, complementada por la normativa notarial y registral aplicable.

Desde el punto de vista conceptual, la compraventa es el contrato mediante el cual una parte, denominada vendedor, se obliga a transferir la propiedad de un bien, y la otra, denominada comprador, se obliga a pagar por él un precio cierto en dinero. Se trata de un contrato bilateral, oneroso, consensual y conmutativo. Es bilateral porque genera obligaciones recíprocas; oneroso porque ambas partes obtienen un beneficio económico; consensual porque se perfecciona por el

acuerdo de voluntades; y conmutativo porque las prestaciones son equivalentes y determinadas desde el momento de su celebración.

En materia inmobiliaria, la compraventa adquiere características particulares. Si bien el consentimiento perfecciona el contrato en el ámbito obligacional, la transferencia del dominio exige formalidades adicionales. El ordenamiento jurídico costarricense impone la necesidad de escritura pública cuando se trata de bienes inmuebles, y su eficacia frente a terceros depende de la inscripción en el sistema de Folio Real administrado por el Registro Nacional de Costa Rica. Esta exigencia responde a los principios de publicidad, legalidad y tracto sucesivo, pilares del sistema registral.

Doctrinalmente, puede distinguirse entre el efecto obligacional y el efecto real de la compraventa. El primero surge del acuerdo de voluntades: el vendedor se obliga a entregar el bien y a sanearlo, mientras el comprador se compromete a pagar el precio. El segundo, en cambio, se consolida con la tradición jurídica que, en el caso de inmuebles, se materializa a través de la inscripción registral. De esta manera, el sistema costarricense adopta una concepción en la que la inscripción no es meramente declarativa, sino esencial para la oponibilidad y seguridad frente a terceros.

Un elemento central del contrato es el precio, que debe ser cierto y en dinero. La ausencia de precio o su indeterminación absoluta puede acarrear la nulidad del contrato. Asimismo, el objeto debe ser lícito, posible y determinado o determinable. En el ámbito inmobiliario, ello implica una identificación precisa de la finca, su matrícula, naturaleza, ubicación y linderos, aspectos que exigen un estudio registral y catastral previo por parte del notario.

El papel del notario en la compraventa inmobiliaria es particularmente relevante. Conforme al Código Notarial de Costa Rica, su función no se limita a dar fe de las firmas, sino que implica un deber de asesoramiento imparcial, verificación de la capacidad y legitimación de las partes, comprobación de la inexistencia de gravámenes que afecten la transmisión y adecuada redacción del instrumento público. En este contexto, la compraventa se convierte en un acto de seguridad jurídica preventiva, donde el notario actúa como garante de la legalidad y equilibrio contractual.

En términos económicos y sociales, la compraventa inmobiliaria cumple una función dinamizadora del mercado, facilita el acceso a la vivienda y permite la inversión y desarrollo. Sin embargo, también conlleva riesgos si no se ejecuta con la debida diligencia técnica y jurídica. La omisión de estudios pre escriturarios, la falta de concordancia entre plano y registro o la existencia de gravámenes no advertidos pueden generar conflictos posteriores y afectar la validez o eficacia del acto.

En síntesis, la compraventa en Costa Rica es un contrato fundamental que trasciende la simple transmisión patrimonial para convertirse en una institución estructural del sistema jurídico y económico. Su adecuada formalización mediante escritura pública e inscripción registral asegura la estabilidad del tráfico inmobiliario y la protección de los derechos de las partes. Desde una perspectiva doctrinal, combina la autonomía de la voluntad con el rigor formal del sistema registral, evidenciando el equilibrio entre libertad contractual y seguridad jurídica que caracteriza al ordenamiento costarricense.

A la luz de lo expuesto, es importante enmarcar los artículos correspondientes a la compra venta de acuerdo a nuestra normativa civil, artículos 1009, 1049 y 1054.

*Desde que la estipulación se acepta, queda perfecto el contrato, salvo los casos en que la ley exija alguna otra formalidad. Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 1009. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

*La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio. Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 1049. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

*Tanto en el caso de promesa de venta como en el de promesa recíproca de compra-venta, la propiedad se trasmite desde el día de la venta y no desde el día de la promesa. Código Civil [cc]. Ley 57 de 1887. Artículo 1054. 28 de septiembre de 1887(Costa Rica).*

Ahora bien, es menester recalcar también la normativa aplicable en materia Comercial para los efectos, en este sentido, los artículos: 438, 439, 442.

*ARTÍCULO 438.- Será compra-venta mercantil:*

*a) La que realice una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados;*

*b) La de inmuebles adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no. También será mercantil la compra-venta de un inmueble cuando se adquiriera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento mercantil;*

*c) La de naves aéreas y marítimas, la de efectos de comercio, títulos, valores de cualquier naturaleza y la de acciones de sociedades mercantiles. Código de Comercio. Ley 3284 de 1974. Artículo 1054. 30 de abril de 1974(Costa Rica).*

*ARTÍCULO 439.- Se presumirá mercantil la compra-venta que realice un comerciante, salvo que se pruebe que no corresponden a alguna de las indicadas en el artículo anterior.*

**Código de Comercio. Ley 3284 de 1974. Artículo 439. 30 de abril de 1974(Costa Rica).**

*ARTÍCULO 442.- Cuando las partes traten de viva voz, ya sea reunidas o por teléfono, el contrato de compra-venta que de ahí resulte quedará perfecto desde que se convenga en cosa y precio, y demás circunstancias de la negociación. Código de Comercio. Ley 3284 de 1974.*

**Artículo 442. 30 de abril de 1974(Costa Rica).**

### ***III. Función Notarial y Responsabilidad Profesional***

La función notarial en Costa Rica ocupa un lugar central dentro del sistema de seguridad jurídica preventiva. No se trata simplemente de la redacción de documentos o de la autenticación de firmas, sino del ejercicio de una función pública delegada por el Estado, cuyo objetivo esencial es dotar de certeza, legalidad y eficacia a los actos y contratos que se someten a su conocimiento. Esta función encuentra su fundamento normativo en el Código Notarial de Costa Rica y se articula en armonía con el sistema registral administrado por el Registro Nacional de Costa Rica.

Desde una perspectiva doctrinal, el notario es un profesional del Derecho investido de fe pública, lo que significa que los actos que autoriza gozan de presunción de veracidad y autenticidad. Su intervención no es neutral en el sentido pasivo del término; por el contrario, implica un deber activo de asesoramiento imparcial, control de legalidad y prevención de conflictos. El notario debe verificar la capacidad y legitimación de las partes, la licitud del objeto, la validez del consentimiento y la adecuación del acto al ordenamiento jurídico. De esta manera, su función trasciende el ámbito privado y adquiere una dimensión de interés público.

En este contexto, los estudios pre escriturarios adquieren especial relevancia. Antes de autorizar una escritura pública, particularmente en materia inmobiliaria, el notario debe realizar un análisis registral, catastral y jurídico integral. Ello incluye la verificación de la titularidad en el Folio Real, la existencia de gravámenes o anotaciones, la concordancia entre plano y registro, la situación fiscal del inmueble y la legitimación de quienes comparecen al acto. Estos estudios no son un formalismo accesorio, sino la manifestación concreta del deber de diligencia profesional. Su omisión puede comprometer la validez del acto y generar responsabilidad para el notario.

La responsabilidad notarial en Costa Rica puede analizarse desde tres dimensiones: administrativa, civil y penal.

La responsabilidad administrativa surge cuando el notario incumple las normas que regulan el ejercicio de su función, ya sea por infracción a deberes formales, falta de diligencia o violación de principios éticos. Este tipo de responsabilidad puede dar lugar a sanciones disciplinarias, tales como amonestaciones, multas, suspensión o incluso la cancelación de la autorización para ejercer el notariado lo anterior, de conformidad con el artículo 15 del Código Notarial, que indica: ***“Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal.***

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

A su vez, el artículo 18 del mismo cuerpo legal, establece sobre la Responsabilidad Disciplinaria: ***“Los notarios serán sancionados disciplinariamente, según este código, por el***

***incumplimiento de la ley, sus reglamentos, las normas y los principios de la ética profesional, las disposiciones que dicten la Dirección Nacional de Notariado y cualquiera de sus órganos encargados de cumplir funciones relacionadas con la actividad notarial.”***

La responsabilidad civil, por su parte, se configura cuando el notario causa un daño a las partes o a terceros como consecuencia de una actuación culposa o negligente. Por ejemplo, la omisión de verificar un gravamen inscrito o la redacción defectuosa de una cláusula esencial pueden generar perjuicios económicos indemnizables. En este ámbito rige el principio general de que quien causa un daño por acción u omisión debe repararlo, siempre que medie culpa, daño y nexo causal. Lo anterior, se sustenta en el artículo 16 del Código Notarial, el cual reza: ***“La indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la actuación del notario público a los otorgantes, partes o terceros, será cubierta una vez que lo establezca una resolución judicial firme, dictada en la jurisdicción común o la vía disciplinaria. Para indemnizar, se hará efectiva la garantía rendida, sin perjuicio de la responsabilidad personal del notario por cualquier saldo en descubierto.”***

La responsabilidad penal se presenta en supuestos más graves, cuando la conducta del notario encuadra en un tipo penal previsto por la ley, como podría ocurrir en casos de falsedad ideológica, uso de documento falso o fraude. En estos escenarios, la investidura de fe pública agrava la valoración de la conducta, pues se compromete la confianza depositada por el Estado y la sociedad en el ejercicio de la función notarial. Lo anterior, con fundamento en el artículo 17 del Código Notarial: ***“Compete a los tribunales penales establecer la responsabilidad penal de los notarios conforme a la ley.”***

La coexistencia de estas tres formas de responsabilidad evidencia la trascendencia de la función notarial. La fe pública no es un privilegio, sino una carga jurídica que exige probidad,

imparcialidad y alta competencia técnica. El notario no actúa únicamente como redactor de voluntades, sino como garante del orden jurídico y facilitador de la paz social. Su intervención adecuada previene litigios, reduce la conflictividad y fortalece la confianza en el sistema registral y contractual.

En este sentido, la función notarial en Costa Rica se erige como un pilar de la seguridad jurídica preventiva. La correcta realización de estudios pre escriturarios y el cumplimiento riguroso de los deberes legales no solo protegen a las partes involucradas, sino que resguardan la credibilidad del sistema jurídico en su conjunto. La responsabilidad administrativa, civil y penal que puede derivarse del ejercicio indebido de la función confirma que el notariado no es una actividad meramente formal, sino una verdadera misión jurídica al servicio del interés público y la estabilidad del tráfico jurídico.

#### ***IV. Normativa Procesal Complementaria***

El Código Procesal Civil resulta aplicable en caso de:

- Consignación judicial de pago de conformidad con el artículo 179.5 CPC.
- Procesos derivados de ejecución hipotecaria.
- Orden judicial de cancelación.
- Asimismo, el artículo 474 del Código Civil regula los arreglos que pongan fin a procesos relacionados con créditos hipotecarios.

#### ***V. Principios del Derecho Notarial Relevantes***

En el sistema inmobiliario costarricense, los principios registrales constituyen las bases estructurales que garantizan la seguridad jurídica preventiva y la confiabilidad del tráfico jurídico. Estos principios, aplicados por el Registro Nacional de Costa Rica dentro del sistema de

Folio Real, no son simples reglas técnicas, sino verdaderos pilares dogmáticos que orientan la inscripción, calificación y oponibilidad de los derechos reales.

El Derecho Notarial costarricense constituye un sistema jurídico especializado que regula la función pública delegada al notario, orientada a dotar de autenticidad, seguridad y eficacia jurídica a los actos y contratos sometidos a su conocimiento. Su fundamento descansa en una serie de principios generales que informan tanto la actuación profesional como la interpretación normativa y jurisprudencial.

***Principio de Fe Pública Notarial:***

El notario, investido por el Estado, otorga autenticidad a los actos que autoriza. Los instrumentos públicos gozan de presunción de veracidad y legalidad, salvo prueba en contrario. La jurisprudencia ha reiterado que la fe pública no es absoluta, pero sí genera una fuerte presunción de legitimidad.

***Principio de Legalidad:***

El notario debe verificar que el acto o contrato se ajuste al ordenamiento jurídico. No es un mero redactor, sino un profesional que califica la legalidad del negocio y rechaza aquello que contravenga normas imperativas.

***Principio de Probidad u Honestidad:***

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

***Principio de Imparcialidad:***

Aunque asesora a las partes, su deber es mantener equilibrio y objetividad, garantizando que la voluntad de todos los otorgantes sea libre e informada.

***Principio de Autonomía de la Voluntad Controlada:***

El notario respeta la libertad contractual, pero dentro de los límites legales, asegurando que el acto no vulnere el orden público ni derechos de terceros.

***Principio de Seguridad Jurídica:***

Toda su función está orientada a prevenir litigios futuros mediante una adecuada redacción, asesoría integral y verificación previa de la situación jurídica de los bienes y personas involucradas.

La normativa contenida en el Código Notarial y su interpretación por la jurisprudencia consolidan estos principios como obligatorios y no meramente orientadores.

***Principio de publicidad:***

Constituye la esencia misma del sistema registral. Todo derecho inscrito se presume conocido por terceros, aunque en la práctica no lo hayan consultado. Esta publicidad es formal y jurídica: formal, porque la información es accesible; jurídica, porque produce efectos legales. Así, quien adquiere un inmueble no puede alegar desconocimiento de los gravámenes o limitaciones que consten en el Registro. La publicidad garantiza transparencia y permite a los ciudadanos tomar decisiones informadas.

***Principio de fe pública registral:***

Protege al adquirente que, confiando en el contenido del Registro, adquiere un derecho de quien aparece legitimado para transmitirlo. Si concurren los requisitos de buena fe y adquisición

a título oneroso, el tercero queda protegido frente a situaciones ocultas no reflejadas en el asiento registral. Este principio fortalece la seguridad del tráfico jurídico y consolida la función del Registro como instrumento de confianza institucional.

***Rogación y abstención:***

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

En conjunto, estos principios, conforman un sistema armónico que asegura coherencia, transparencia y estabilidad en las relaciones jurídicas inmobiliarias. Su correcta comprensión y aplicación resulta indispensable tanto para el registrador como para el notario, quienes actúan como garantes de la seguridad jurídica preventiva en el ordenamiento costarricense.

Sobre la actuación como notario es menester indicar que, Toda actuación realizada por notario público, debe hacerse en estricto apego al Código Notarial (1998), “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 33)

En este sentido, es fundamental tener en cuenta al momento de asesorar a los usuarios, la imparcialidad y la objetividad que debe imperar en la función notarial, lo anterior se desprende de que: “Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia”. (Código Notarial, 1998, artículo 35).

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. (Código Notarial, 1998, artículo 39).

Como notario, es fundamental también verificar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación. (Código Notarial, 1998, artículo 40).

Además de lo anterior, es importante dentro de la debida diligencia del actuar notarial, contar con un archivo de referencias, lo anterior tiene su sustento en el código notarial cuando menciona: “Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida”. (Artículo 47)

Sobre las Actuaciones del Notario: Los documentos notariales deberán expedirse siempre en ese tipo de papel, el cual siempre deberá contener mecanismos de seguridad que garanticen la autenticidad y pertenencia al notario autorizante, según lo disponga la Dirección Nacional de Notariado. (Código Notarial, 1998, artículo 76).

Sobre los Documentos Notariales: Los documentos notariales son protocolares o extra protocolares, según sus originales se extiendan en el protocolo o fuera de él.

Los documentos protocolares consisten en escrituras públicas, actas notariales o protocolizaciones consignadas en el protocolo del notario. Son extra protocolares las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o inscripciones, traducciones, actas, diligencias y otras actuaciones que el notario público, autorizado por ley, extiende fuera del protocolo. (Código Notarial, 1998, artículo 80).

Sobre las escrituras públicas:

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. (Código Notarial, 1998, artículo 81).

Sobre los comparecientes:

En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros. (Artículo 83)

El notario público consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento. (Artículo 86)

Sobre las estipulaciones:

El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos". (Artículo 87)

Sobre el 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 91)

Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código. (Artículo 93)

Sobre la reproducción de instrumentos públicos:

Las reproducciones de instrumentos públicos pueden consistir en testimonios, certificaciones y copias auténticas”. (Código Notarial, 1998, artículo 112).

Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123. (Código Notarial, 1998, artículo 113).

Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos. (Artículo 114)

El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en

qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia. Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva. El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello. (Artículo 115)

#### Sobre el Testimonio:

Los testimonios son primeros o ulteriores. Los primeros son los expedidos al firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes y serán firmados por el notario y las partes cuando estas lo deseen. Los ulteriores son los expedidos en cualquier otra oportunidad. El notario los extenderá o, en su caso, el Archivo Notarial, cuando cualquiera de las partes o una persona con interés legítimo lo solicite, o lo ordene algún funcionario autorizado por ley. Aun cuando el tomo respectivo esté depositado, el notario podrá expedir testimonios de escrituras que haya autorizado. (Artículo 117)

#### Sobre los Índices:

Se deben realizar conforme al Reglamento para la presentación de índices. Decreto No. 30250-C.

### **Análisis Jurídico y Argumentación del Caso**

El caso sometido a estudio plantea una operación jurídica compuesta por dos actos concatenados pero autónomos: la cancelación total de una hipoteca inscrita en primer grado y la posterior compraventa del inmueble libre de gravámenes. La solución adoptada consiste en

estructurar el trámite en dos instrumentos públicos independientes, autorizados en orden lógico y jurídico: primero la cancelación hipotecaria y posteriormente la compraventa.

Esta decisión no es arbitraria, sino el resultado del análisis propio de la función notarial en sus fases asesora, redactora y legitimadora, conforme al deber de control de legalidad que caracteriza al notariado costarricense.

### **I. Fase Asesora:** Determinación de la Ruta Jurídica Correcta

En la fase asesora, el notario escucha la voluntad de las partes y evalúa las opciones jurídicas posibles. En este caso, la compradora propone deducir del precio las dos cuotas pendientes y cancelar directamente la deuda.

Desde el punto de vista jurídico, existían varias alternativas:

- Autorizar compraventa con hipoteca vigente y pacto de retención de precio.
- Pactar asunción de deuda.
- Cancelar previamente la hipoteca y luego formalizar la compraventa.

Sin embargo, a la luz del principio de seguridad jurídica preventiva, la alternativa más prudente y jurídicamente sólida es extinguir primero el gravamen mediante pago total y escritura pública de cancelación, conforme al artículo 424 del Código Civil, para luego transmitir el dominio libre de cargas.

La hipoteca es un derecho real accesorio; mientras subsista registralmente, limita el dominio. Permitir la compraventa sin cancelación previa implicaría trasladar un riesgo innecesario a la adquirente.

El deber de asesorar implica advertir a las partes que la transmisión libre de gravámenes solo puede garantizarse si el inmueble se encuentra previamente liberado en el Registro Inmobiliario. Esta recomendación responde al principio de legalidad y a la protección de la buena fe de la adquirente.

## **II. Estudios Pre escriturarios y Control de Legalidad**

Como manifestación del deber de diligencia, el notario debe realizar los siguientes estudios previos:

- Verificación del historial registral del inmueble.
- Confirmación de que la hipoteca está vigente y al día.
- Certificación del saldo exacto adeudado.
- Confirmación del estado civil del vendedor y análisis del régimen patrimonial.
- Coordinación con el Banco Nacional para la comparecencia del acreedor en la escritura de cancelación.

Estos estudios no constituyen formalismos, sino actos esenciales para garantizar que el instrumento público cumpla con los principios registrales de legalidad, tracto sucesivo y especialidad.

## **III. Fase Redactora: Técnica Instrumental Adecuada**

### ***1. Escritura de Cancelación de Hipoteca***

La cancelación se fundamenta en el pago total de la obligación pendiente, conforme al artículo 424 del Código Civil. Debe comparecer el acreedor hipotecario y declarar expresamente:

- Que ha recibido la totalidad del saldo adeudado.
- Que otorga carta de pago.

- Que solicita la cancelación del gravamen inscrito.
- No se requiere plano catastrado para esta escritura (art. 30 Ley del Catastro Nacional).

La cancelación se presentará al Registro para su inscripción, garantizando que el inmueble quede libre de cargas.

## ***2. Escritura de Compraventa Libre de Gravámenes***

Una vez inscrita la cancelación, se procede a la compraventa.

Desde la teoría contractual, la venta es perfecta desde que las partes convienen en cosa y precio. No obstante, la inscripción registral es necesaria para su eficacia frente a terceros.

El instrumento debe contener:

- Identificación clara del inmueble.
- Precio cierto y determinado.
- Forma de pago.
- Manifestación expresa de transmisión libre de gravámenes.
- Distribución de gastos.
- Declaraciones de capacidad y consentimiento libre de vicios.

La redacción debe reflejar que el inmueble se encuentra libre de hipoteca al momento de la transmisión, fortaleciendo la seguridad jurídica del acto.

## ***IV. Fase Legitimadora: Otorgamiento de Fe Pública***

El análisis integral del caso relativo a la cancelación de hipoteca y posterior compraventa del inmueble ubicado en Coronado permite reafirmar que el ejercicio del Derecho Notarial

costarricense no se agota en la simple redacción documental, sino que constituye una función jurídica compleja, técnica y preventiva, orientada a garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario y la plena armonización entre la voluntad de las partes y el ordenamiento jurídico. La solución adoptada de cancelación previa del gravamen y posterior otorgamiento de la compraventa libre de cargas, responde a un razonamiento jurídico estructurado, fundamentado en normas, principios y doctrina, y no a una preferencia meramente formal.

En la fase asesora, el notario cumple uno de sus deberes esenciales: escuchar, analizar y encauzar jurídicamente la voluntad manifestada por las partes. Este deber encuentra sustento en la concepción del notario como contralor de legalidad y garante de la seguridad jurídica preventiva, conforme al Código Notarial. La propuesta inicial de la compradora, consistente en rebajar del precio el monto de las dos cuotas pendientes y cancelarlas directamente para evitar adquirir el inmueble con hipoteca, exigía un análisis técnico que ponderara riesgos registrales y civiles. Desde el punto de vista doctrinal, la hipoteca es un derecho real accesorio cuya existencia depende de la obligación principal. El artículo 424 del Código Civil de Costa Rica establece expresamente que la hipoteca se extingue con la obligación principal y por los mismos medios que extinguen las obligaciones. Mientras la hipoteca subsista registralmente, limita el dominio y afecta la plenitud del derecho de propiedad.

Bajo esta premisa, transmitir el inmueble sin cancelar previamente el gravamen implicaría trasladar un riesgo innecesario a la adquirente, afectando la protección de su buena fe y debilitando el principio de seguridad jurídica preventiva que informa el sistema notarial latino. La decisión de cancelar primero la hipoteca encuentra respaldo en el principio de accesoriedad, en la normativa civil citada y en la obligación ética del notario de actuar con prudencia y equidad. Desde la teoría de la argumentación jurídica, la conclusión no surge de una apreciación

subjetiva, sino del uso sistemático de fuentes formales: normas del Código Civil, disposiciones del Código Notarial, principios registrales de legalidad, prioridad y tracto sucesivo, y doctrina especializada.

La fase asesora implica además la realización de estudios pre escriturarios rigurosos. El notario debe verificar la titularidad registral, la existencia y condiciones del gravamen, la legitimación del acreedor hipotecario, el estado civil del vendedor y la eventual necesidad de consentimiento conyugal, así como la situación tributaria y catastral del inmueble. Este análisis previo constituye una manifestación concreta del deber de diligencia profesional y del control de legalidad que recae sobre el notario como depositario de fe pública.

Superada la etapa de análisis y definida la ruta jurídica adecuada, se ingresa a la fase redactora, entendida doctrinalmente como la materialización de la voluntad de las partes en un instrumento público técnicamente estructurado. En el caso concreto, la estructuración en dos instrumentos independientes, primero la escritura de cancelación total de hipoteca y posteriormente la escritura de compraventa, lo cual elimina riesgos de inscripción condicionada, evita conflictos de prioridad registral y garantiza que la transmisión del dominio se produzca sobre un bien jurídicamente saneado. Esta decisión no responde a un formalismo excesivo, sino a una técnica jurídica orientada a asegurar eficacia registral y coherencia con el principio de tracto sucesivo.

La cancelación de hipoteca debe otorgarse mediante escritura pública, con comparecencia del acreedor o su representante debidamente legitimado, consignando su nombre completo y calidades conforme lo exigen el artículo 450 del Código Civil y el artículo 83 del Código Notarial. En dicha escritura el acreedor declara haber recibido el pago total y consiente expresamente la cancelación registral del gravamen. Cuando se trata de cancelaciones parciales,

la normativa permite liberar determinados inmuebles o porciones, debiendo indicarse expresamente cuáles se liberan y fijarse la responsabilidad de los restantes, conforme a los artículos 416, 409 en su párrafo final y 413 del Código Civil. No obstante, en el caso analizado, la cancelación es total, por haberse pagado la obligación en su integridad, lo que extingue la garantía conforme al artículo 424 citado.

Una vez cancelado el gravamen y presentado el instrumento al Registro, procede la redacción de la compraventa, en la que debe constar la transmisión del dominio libre de cargas. En esta fase el notario interpreta las manifestaciones de las partes, las adecua al marco normativo, consigna el precio cierto, la forma de pago incluyendo el rebajo aplicado para cancelar la deuda y declara expresamente que el inmueble se transmite libre de gravámenes. La redacción debe respetar las formalidades solemnes propias del instrumento protocolario, garantizando claridad, precisión y congruencia con los principios registrales.

Finalmente, la fase legitimadora culmina el proceso mediante la firma y autorización del instrumento por el notario, quien estampa su fe pública. Esta actuación no es un acto mecánico, sino la consolidación de un proceso reflexivo que integra análisis normativo, verificación fáctica y adecuación jurídica. La fe pública notarial otorga autenticidad y presunción de legalidad al instrumento, reforzando la confianza del sistema jurídico.

El caso demuestra que el ejercicio notarial exige análisis, reflexión y fundamentación constante. La decisión de cancelar previamente la hipoteca y luego formalizar la compraventa libre de cargas constituye la alternativa que mejor armoniza la voluntad de las partes con el ordenamiento jurídico costarricense, fortalece la seguridad jurídica preventiva y honra el deber ético y legal del notario como contralor de legalidad. Lejos de prácticas rutinarias o automatizadas, la actuación adoptada reafirma el carácter técnico y garantista del notariado

dentro del sistema jurídico nacional, evidenciando que cada caso concreto requiere una construcción jurídica sólida, prudente y plenamente fundamentada.

Con la firma del notario, el instrumento adquiere carácter de instrumento público notarial, expedido dentro de su competencia y con observancia de las formalidades legales.

La fe pública otorgada no es un acto meramente formal, sino la culminación de un proceso reflexivo en el que el notario:

- Interpretó la voluntad de las partes.
- Selecionó la figura jurídica adecuada.
- Controló la legalidad.
- Redactó conforme al ordenamiento jurídico.

#### ***V. Argumentación Jurídica de la Solución Adoptada***

La decisión de cancelar primero la hipoteca y luego realizar la compraventa se justifica doctrinal y normativamente en:

- El principio de accesoriedad de la hipoteca.
- El artículo 424 del Código Civil (extinción por pago).
- El principio de seguridad jurídica preventiva.
- La protección de la buena fe del adquirente.
- El deber de prudencia y equidad del notario como contralor de legalidad.

Desde la teoría de la argumentación jurídica, la conclusión alcanzada no es producto de opinión subjetiva, sino del uso sistemático de fuentes formales derivados del Código Civil y el Código Notarial, principios generales y doctrina notarial.

La estructuración en dos instrumentos independientes elimina riesgos de inscripción condicionada, evita conflictos de prioridad registral y garantiza que la transmisión del dominio se produzca sobre un bien jurídicamente saneado

Por lo tanto, la solución adoptada de cancelación previa del gravamen y posterior compraventa libre de cargas, constituye la alternativa que mejor armoniza la voluntad de las partes con el ordenamiento jurídico, fortalece la seguridad jurídica preventiva y honra el deber ético y legal del notario como depositario de fe pública.

Esta actuación demuestra que el ejercicio notarial exige análisis, reflexión y fundamentación, alejándose de prácticas mecánicas y reafirmando su carácter técnico y garantista dentro del sistema jurídico costarricense.

El análisis integral del caso relativo a la cancelación de hipoteca y posterior compraventa del inmueble ubicado en Coronado permite reafirmar que el ejercicio del Derecho Notarial y Registral trasciende la simple elaboración documental, constituyéndose en una función jurídica compleja orientada a la prevención de conflictos y a la consolidación de la seguridad jurídica.

La decisión de estructurar la solución en dos instrumentos públicos independientes, primero la cancelación total del gravamen hipotecario y posteriormente la compraventa del bien libre de cargas, no responde a una preferencia formalista, sino a una conclusión obtenida mediante el análisis sistemático del ordenamiento jurídico, la aplicación de los principios registrales y el cumplimiento del deber de control de legalidad que recae sobre el notario público.

Desde el punto de vista civil, la hipoteca es un derecho real accesorio que se extingue por el pago total de la obligación garantizada, conforme al artículo 424 del Código Civil. Mientras subsista registralmente, limita el dominio y afecta la plenitud del derecho de propiedad. En

consecuencia, transmitir el inmueble sin cancelar previamente el gravamen implicaría trasladar un riesgo jurídico innecesario a la adquirente, contraviniendo el principio de seguridad jurídica preventiva que informa el notariado latino.

El análisis desarrollado demuestra que la fase asesora resulta determinante en la correcta adecuación de la voluntad de las partes al marco legal. El notario, como contralor de legalidad, debe identificar la ruta jurídica que minimice riesgos y garantice transparencia, equilibrio y eficacia registral. Esta labor exige estudios pre escriturarios rigurosos, coordinación con el acreedor hipotecario, verificación de la legitimación y redacción técnica ajustada a la normativa vigente.

Asimismo, la fase redactora implica la materialización jurídica de la voluntad en instrumentos públicos técnicamente estructurados, respetando las formalidades notariales y los principios registrales de legalidad, prioridad y tracto sucesivo. Finalmente, la fase legitimadora consolida el proceso mediante el otorgamiento de fe pública, que no constituye un acto mecánico, sino la culminación de una actuación profesional reflexiva y fundamentada.

La argumentación jurídica desarrollada en este trabajo evidencia que la solución adoptada se sustenta en fuentes formales, doctrina notarial y principios del sistema registral, alejándose de prácticas rutinarias o modelos estandarizados. El notario no actúa como mero redactor, sino como operador jurídico integral cuya responsabilidad exige prudencia, equidad y un compromiso permanente con la verdad y la certeza jurídica.

## INSTRUMENTOS NOTARIALES

### Escritura de cancelación de Hipoteca

**PROTOCOLO**  
No. 7 0 675 300 B5



1 NÚMERO: Catorce. Ante mí Jose Alexander Cubillo Álvarez, Notario Público con oficina en San José,  
 2 Pavas, Rohrmoser, de la embajada de Estados Unidos, cien metros norte y setenta y cinco al sur, edificio  
 3 Tribeka, oficina cuatro, comparece el señor Sergio Rodríguez Madrigal, mayor, soltero, Administrador de  
 4 Empresas, vecino de San José, Curridabat, Guayabos, del AMPM cincuenta metros norte, casa color blanca  
 5 de dos plantas, portador de la cédula de identidad número uno-trece cuarenta y cinco-setecientos dos, en su  
 6 condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, domiciliada en  
 7 San José, avenida tres, calle cuatro con cédula jurídica número cuatro-cero cero cero-cero cero-diez  
 8 veintiuno, personería debidamente inscrita y vigente a la fecha del presente acto, de lo cual da fe el suscrito  
 9 Notario con vista en el sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y la cédula de persona  
 10 jurídica antes indicada, y DICE: Que por haber recibido de los señor Arnoldo Terán Cortés, mayor, casado  
 11 en primeras nupcias, médico pensionado, vecino de Coronado, de la Iglesia Católica cien metros norte y  
 12 cincuenta al sur, casa color verde, número veintiocho B, portador de la cédula de identidad número dos-mil  
 13 quinientos treinta y uno- cero cuatrocientos diez, la suma de quince millones de colones y sus respectivos  
 14 intereses, **CANCELA TOTALMENTE** la hipoteca inscrita en la Sección respectiva del Registro  
 15 Inmobiliario al Tomo doscientos once, Asiento mil doscientos uno, Consecutivo treinta y tres, dejando libre  
 16 de ese gravamen la finca partido de San José, matrícula de folio real número UNO-VEINTITRES  
 17 CUARENTA Y CINCO SESENTA Y SIETE, sita en la provincia de San José, cantón Vasquez de Coronado,  
 18 distrito San Isidro, y extinguida la responsabilidad del deudor indicado. ES TODO. Extiendo un primer  
 19 testimonio para el exdeudor. Leída esta escritura al otorgante, resulta conforme, la aprueba y juntos  
 20 firmamos en la ciudad de San José, a las once horas y quince minutos del siete del mes de enero del año dos  
 21 mil ventiseis.

22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

## Testimonio de cancelación de hipoteca

ALEXANDER CUBILLO ALVAREZ

114080824



NÚMERO: Catorce. Ante mí Jose Alexander Cubillo Álvarez, Notario Público con oficina en San José, Pavas, Rohrmoser, de la embajada de Estados Unidos, cien metros norte y setenta y cinco al sur, edificio Tribeka, oficina cuatro, comparece el señor Sergio Rodríguez Madrigal, mayor, soltero, Administrador de Empresas, vecino de San José, Curridabat, Guayabos, del AMPM cincuenta metros norte, casa color blanca de dos plantas, portador de la cédula de identidad número uno-trece cuarenta y cinco-setecientos dos, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, domiciliada en San José, avenida tres, calle cuatro con cédula jurídica número cuatro-cero cero cero-cero cero-diez veintiuno, personería debidamente inscrita y vigente a la fecha del presente acto, de lo cual da fe el suscrito Notario con vista en el sistema digitalizado del Registro de Personas Jurídicas y la cédula de persona jurídica antes indicada, y DICE: Que por haber recibido de los señor Arnoldo Terán Cortés, mayor, casado en primeras nupcias, médico pensionado, vecino de Coronado, de la Iglesia Católica cien metros norte y cincuenta al sur, casa color verde, número veintiocho B, portador de la cédula de identidad número dos-mil quinientos treinta y uno- cero cuatrocientos diez, la suma de quince millones de colones y sus respectivos intereses, **CANCELA TOTALMENTE** la hipoteca inscrita en la Sección respectiva del Registro Inmobiliario al Tomo doscientos once, Asiento mil doscientos uno, Consecutivo treinta y tres, dejando libre de ese gravamen la finca partido de San José, matrícula de folio real número UNO-VEINTITRES CUARENTA Y CINCO SESENTA Y SIETE, sita en la provincia de San José, cantón Vasquez de Coronado, distrito San Isidro, y extinguida la responsabilidad del deudor indicado. ES TODO. Extiendo un primer testimonio para el exdeudor. Leída esta escritura al otorgante, resulta conforme, la aprueba y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las once horas y quince minutos del siete del mes de enero del año dos mil ventiseis. ILEGIBLE ILEGIBLE ILEGIBLE. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número catorce, visible al folio dos frente, del tomo cuatro del protocolo del suscrito notario. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.



## Escritura de Compra Venta

**PROTOCOLO**  
No. 7 0 675 300 B5



1 NUMERO: DIECISEIS. Ante mí, Jose Alexander Cubillo Álvarez, Notario Público con oficina en San José,  
 2 Pavas, Rohrmoser, de la Embajada de los Estados Unidos, cien metros norte y setenta y cinco al sur,  
 3 comparecen los señores Arnoldo Terán Cortés, cédula de identidad número dos mil quinientos treinta y  
 4 uno-cero cuatrocientos diez, casado en primeras nupcias, médico pensionado, vecino de Coronado, de la  
 5 iglesia católica cien metros norte y cincuenta al sur, casa color verde, número veintiocho B y María Elena  
 6 Sandoval Pérez, cédula de identidad número uno-catorce cero uno-catorce cero dos, soltera, Ingeniera  
 7 Informática, vecina de San José, Alajuelita centro, Urbanización Chorotega Bloque diez casa veinticuatro y  
 8 DICEN: PRIMERO: Que el primero le vende al segundo quien acepta a su entera satisfacción, libre de  
 9 gravámenes y anotaciones, por la suma de quince millones de colones colones, pagados en este mismo acto a  
 10 entera satisfacción del vendedor, y al día en el pago de los impuestos municipales y territoriales, la Finca  
 11 inscrita en el Registro Inmobiliario, Partido de San José, matrícula número uno-veintitres-cuarenta y cinco -  
 12 sesenta y siete la cual es terreno para construir, ubicado en el distrito San Isidro, cantón Vasquez de  
 13 Coronado, de la Provincia de San José, con una medida de Mil Doscientos Veinticinco metros cuadrados,  
 14 plano catastrado número uno-veintitres cuarenta y cinco sesenta y siete-cero cero cero, colinda al norte con  
 15 Juan Carlos Méndez, al sur con vía pública, al este con Roberto Sánchez Vargas y al oeste con Ana Lucía  
 16 Ramírez. SEGUNDO: Que sobre la finca referida no existe a la fecha, arrendamientos de ningún tipo,  
 17 poseedores de hecho o de derecho, terceros con derechos de uso, sean estos de hecho o de derecho, juicios o  
 18 procedimientos administrativos pendientes de reclamación, o discusión de los derechos de propiedad,  
 19 posesión, amojonamiento, colindancia o de cualquier tipo que pudiera lesionar o perjudicar el derecho pleno  
 20 de propiedad o cualquiera de sus atributos, por lo que garantiza la pacífica y plena posesión del bien;  
 21 asimismo manifiesta que dicha finca se encuentra al día en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles así  
 22 como en el pago de cualquier otro impuesto, tasa, canon o contribución especial de naturaleza municipal o  
 23 fiscal que pese sobre dicha finca, y que la venta de la finca aquí relacionada incluye cualquier diferencia de  
 24 cabida en exceso entre la medida aquí expresada para dicha finca y la medida de ésta, todo lo cual queda en  
 25 provecho del COMPRADOR y pagado dentro del precio de la compraventa. TERCERO: Indica María Elena  
 26 Sandoval Pérez, que debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación  
 27 penal costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de  
 28 este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: Que conforme al artículo quince TER de la Ley sobre  
 29 estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de  
 30 capitales y financiamiento al terrorismo número setenta y siete ochenta y seis, el pago de dicha compraventa

1 se realizó cumpliendo las siguientes condiciones: En un solo tracto mediante depósito bancario. Que el  
2 dinero para efectuar dichas transacciones proviene de ahorros. ES TODO. Se expide un primer testimonio.  
3 Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San  
4 José, a las catorce horas del ocho de enero del año dos mil veintiseis.

5



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

**TESTIMONIO COMPRA VENTA**

ALEXANDER CUBILLO ALVAREZ

114080824



NUMERO: DIECISEIS. Ante mí, Jose Alexander Cubillo Álvarez, Notario Público con oficina en San José, Pavas, Rohrmoser, de la Embajada de los Estados Unidos, cien metros norte y setenta y cinco al sur, comparecen los señores Arnoldo Terán Cortés, cédula de identidad número dos mil quinientos treinta y uno-cero cuatrocientos diez, casado en primeras nupcias, médico pensionado, vecino de Coronado, de la iglesia católica cien metros norte y cincuenta al sur, casa color verde, número veintiocho B y María Elena Sandoval Pérez, cédula de identidad número uno-catorce cero uno-catorce cero dos, soltera, Ingeniera Informática, vecina de San José, Alajuelita centro, Urbanización Chorotega Bloque Diez, casa veinticuatro, y DICEN: PRIMERO: Que el primero le vende al segundo quien acepta a su entera satisfacción, libre de gravámenes y anotaciones, por la suma de quince millones de colones colones, pagados en este mismo acto a entera satisfacción del vendedor, y al día en el pago de los impuestos municipales y territoriales, la Finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Partido de San José, matrícula número uno-veintitres-cuarenta y cinco - sesenta y siete la cual es terreno para construir, ubicado en el distrito San Isidro, cantón Vasquez de Coronado, de la Provincia de San José, con una medida de Mil Doscientos Veinticinco metros cuadrados, plano catastrado número uno-veintitres cuarenta y cinco sesenta y siete-cero cero cero, colinda al norte con Juan Carlos Méndez, al sur con vía pública, al este con Roberto Sánchez Vargas y al oeste con Ana Lucía Ramírez. SEGUNDO: Que sobre la finca referida no existe a la fecha, arrendamientos de ningún tipo, poseedores de hecho o de derecho, terceros con derechos de uso, sean estos de hecho o de derecho, juicios o procedimientos administrativos pendientes de reclamación, o discusión de los derechos de propiedad, posesión, amojonamiento, colindancia o de cualquier tipo que pudiera lesionar o perjudicar el derecho pleno de propiedad o cualquiera de sus atributos, por lo que garantiza la pacífica y plena posesión del bien; asimismo manifiesta que dicha finca se encuentra al día en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles así como en el pago de cualquier otro impuesto, tasa, canon o contribución especial de naturaleza municipal o fiscal que pese sobre dicha finca, y que la venta de la finca aquí relacionada incluye cualquier diferencia de cabida en exceso entre la medida aquí expresada para dicha finca y la medida de ésta, todo lo cual queda en provecho del COMPRADOR y pagado dentro del precio de la compraventa.



ALEXANDER CUBILLO ALVAREZ



114080824

TERCERO: Indica María Elena Sandoval Pérez, que debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: Que conforme al artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta y siete ochenta y seis, el pago de dicha compraventa se realizó cumpliendo las siguientes condiciones: En un solo tracto mediante depósito bancario. Que el dinero para efectuar dichas transacciones proviene de ahorros. ES TODO. Se expide un primer testimonio. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las catorce horas del ocho de enero del año dos mil veintiseis. ILEGIBLE ILEGIBLE ILEGIBLE. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número dieciséis, visible al folio dos frente, del tomo cuatro del protocolo del suscrito notario. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.



## INDICE DE REFERENCIAS

### Índice de Instrumentos Públicos

Lic. Alexander Cubillo Álvarez  
Cédula de Identidad número 1-1408-0824  
Carné 33014



**PRIMERA QUINCENA DE ENERO 2026**  
Escrituras otorgadas en el TOMO CUARTO de mi protocolo

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
4	2 F	2F	14	14:15	07/01/2026	CANCELACIÓN DE HIPOTECA	Banco Nacional de Costa Rica / Arnoldo Terán Cortés	NO
4	3v	3v	15	09:00	08/01/2026	COMPRA VENTA DE VEHÍCULO	Roberto Núñez Calderón / Luisa González Azofeifa	NO
4	4f	4f	16	14:00	08/01/2026	COMPRA VENTA DE FINCA	Arnoldo Terán Cortés / Maria Elena Sandoval Perez	NO
*****	*****	*****	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea

Licda. Alexander Cubillo Álvarez  
Abogado y Notario  
Carné 33014

**ARCHIVO DE REFERENCIAS DE INSTRUMENTOS NOTARIALES**

**CÓDIGO 33014**

Instrumentos Notariales autorizados por el Notario **JOSE ALEXANDER CUBILLO ALVAREZ**

en el mes de enero del **2026**

NÚMERO DE ESCRITURA	DOCUMENTOS PRE ESCRITURARIOS
CATORCE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FINIQUITO DE CANCELACION HIPOTECARIA</li> <li>• ESTUDIO REGISTRAL DE LA FINCA</li> <li>• CEDULA DE IDENTIDAD DE LOS COMPARECIENTES</li> </ul>
DIECISEIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Copia de las cédulas de los comparecientes</li> <li>• Personería Jurídica del acreedor</li> <li>• Estudio registral de la propiedad</li> <li>• Verificación de estado civil de los comparecientes</li> <li>• Verificación del pago de impuestos municipales</li> <li>• Verificación del pago de servicios públicos al día</li> <li>• Verificación del plano catastro</li> <li>• Verificación de saldo cero de la hipoteca que pesa sobre el bien</li> </ul>


**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES**  
 REPUBLICA DE COSTA RICA

# CONSULTAS CIVILES

Inicio    Consultar Cédula    Consultar Nombre    Salir

## SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)    [SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#)    [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

### DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	114011402	Fecha Nacimiento :	01/02/1953
Nombre Completo :	MARIA ELENA SANDOVAL PEREZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocíola Como :		Edad :	72 AÑOS
Hija/a de:	MARCELINO ENRIQUE SANDOVAL SANDOVAL	Marginal :	NO
Identificación :	0		
Y:	DOLIA PEREZ LOPEZ		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
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](#)

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
<p><small>Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: <a href="mailto:actualizaciondatos@tse.go.cr">actualizaciondatos@tse.go.cr</a> para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo.</small></p>	<p><small>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1995</small></p>	
<a href="#">Mostrar</a>	<a href="#">Mostrar</a>	<a href="#">Mostrar</a>


**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES**  
 REPUBLICA DE COSTA RICA

# CONSULTAS CIVILES

Inicio    Consultar Cédula    Consultar Nombre    Salir

## SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)    [SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#)    [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

### DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	215310410	Fecha Nacimiento :	07/05/1958
Nombre Completo :	ARNOLDO TERAN CORTES	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocíola Como :		Edad :	68 AÑOS
Hija/a de:	ARNOLDO TERAN SANDOVAL	Marginal :	NO
Identificación :	0		
Y:	RUFILDA CORTES RODRIGUEZ		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
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](#)

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
<p><small>Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: <a href="mailto:actualizaciondatos@tse.go.cr">actualizaciondatos@tse.go.cr</a> para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo.</small></p>	<p>CITA 123456 05/09/91 MATRIMONIO</p>	
<a href="#">Mostrar</a>	<a href="#">Mostrar</a>	<a href="#">Mostrar</a>

## Verificación de Cédulas de identidad



## Estudio Registral de la propiedad

Inicio Ayuda Preguntas Frecuentes Entidades Participantes Contáctenos Descargas Hojas de los Archivos Registrados

**REGISTRO NACIONAL**  
República de Costa Rica  
Sistema de Certificaciones e Informes Digitales

La misión es: Poner al Ciudadano al servicio del Estado y del Poder Judicial

- Bienes Monumentados
- Responde Datos Muebles
- Cambio de Compañía
- Consultas Generales
- Certificación Inmuebles
- Detalle de Servicios
- Historial de Compañía
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Impuesto Personas Físicas
- Jedica de Personas Jurídicas
- Transferencia 18 Ley 9428
- M Cuentas
- M Inventario
- Renovación de Matrícula
- Solicitud de Plazo
- Defensa del País
- Título de Propiedad

**Notas importantes**

• Estimado usuario, recuerde que no existen recibos su Certificación digital en ningún entidad, por lo que si tiene problemas con la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, siempre comunicarse al centro de atención al usuario, Teléfono: 2233-8888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 198884

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 198884 Duplicado: HORIZONTAL DERECHO: NO SEGUROS: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE PETERO CON UNA CASA SITUADA EN EL DISTRITO 1-CURRIDABAT CANTON 18- CURRIDABAT DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

**LINDEROS:**  
NORTE : CALLE PUBLICA  
SUR : JUAN BARRANTES BORDA  
ESTE : IMANESA AGUIAR MONTERO  
OESTE : ERNESTO ARIAS ANONCE

**MEDE:** SETECIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS  
**PLANO:** S-4-000000-2021

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NÚMERO 198884 Y ADENAS PROVIENE DE 2618 571 801.

**VALOR FISCAL:** 75,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**  
SONIA QUESADA MARA  
CÉDULA IDENTIDAD 1-699-0308  
ESTADO CIVIL : CASADO SIN VEH  
ESTIMACIÓN D PRECIO: COLONITOS ML COLONES  
DUEÑA DEL TOTAL DE LA FINCA  
PRESENCIACION 0318-0000048-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04 MAR 2021  
OTROS:

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

Emite el 15-01-2024 a las 18:01 horas

Inicio Nueva Consulta

Todos los derechos reservados. © 2011 Registro Nacional - San José, Costa Rica. Desarrollado por: CITE 2011 Costa Rica. Registrado en 2012.



**Abogado(a):** José Alexander Cubillo Alvarez

**Fecha:** 24/02/2026

**Hipoteca. Cancelación total o parcial.**

**¿Monto de la hipoteca a cancelar?** ₡ 15,000,000.00

**Fundamento legal:** Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Artículo 75.- Mitad de la tarifa general. El porcentaje general fijo se reducirá a la mitad, en caso de cancelación total o parcial de hipoteca y prenda por cualquier medio. **Fundamento legal:** Cancelación de hipoteca

**Cálculo Total**

<b>Timbres</b>	<b>Monto</b>
Colegio de Abogados	₡ 5,500.00
Archivo Nacional	₡ 20.00
<b>Total:</b>	<b>₡ 5,520.00</b>

<b>Honorarios</b>	<b>Monto</b>
Honorarios	₡ 140,000.00

<b>Totales</b>	
Gastos:	₡ 5,520.00
Otros gastos:	₡ 0.00
Honorarios	₡ 140,000.00
IVA (13.00%):	₡ 18,200.00
<b>Total:</b>	<b>₡ 163,720.00</b>

**El programa Tirant Prime Cálculos y su contenido son propiedad de TIRANT**

Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.

El sistema de Cálculos Tirant Prime, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Tirant Lo Blanch exclusivamente con propósitos referenciales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no comprender todos los supuestos en casos específicos, por lo que su valor es indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad para ninguna de las partes. Tirant Lo Blanch, no asumen responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.

Para información de los productos Tirant:

Web: [www.prime.tirant.com/cr](http://www.prime.tirant.com/cr) Teléfono: (506) 2280-1370 Correo electrónico: [ventas@cr.tirant.com](mailto:ventas@cr.tirant.com)

**Abogado(a):** José Alexander Cubillo Alvarez

**Fecha:** 24/02/2026

**Compraventa de inmueble no destinado a vivienda (con declaración jurada)**

¿Estimación del acto? ₡ 15,000,000.00

**Fundamento legal:** Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales. Honorarios deben tasarse sobre valor real de la transacción. Timbres e impuesto de traspaso sobre el mayor valor. **Tasaciones BCR:** Traspaso de inmueble. Incluye honorarios correspondientes a la declaración jurada según dispone Ley de Estupefacientes para actos de más de \$10,000 **Ver nota explicativa:**

**Cálculo Total**

Timbres	Monto
Archivo Nacional	₡ 20.00
Colegio de Abogados	₡ 5,500.00
Registro Nacional	₡ 75,000.00
Municipal	₡ 30,000.00
<b>Total:</b>	<b>₡ 110,520.00</b>

Impuestos	Monto
Impuesto de traspaso	₡ 225,000.00
<b>Total:</b>	<b>₡ 225,000.00</b>

Timbre sin aplicación del 6% descuento	Monto
Agrario	₡ 22,500.00
<b>Total:</b>	<b>₡ 22,500.00</b>

Honorarios	Monto
Honorarios	₡ 340,500.00

Totales	
Gastos:	₡ 358,020.00
Otros gastos:	₡ 0.00
Honorarios	₡ 340,500.00
IVA (13.00%):	₡ 44,265.00
<b>Total:</b>	<b>₡ 742,785.00</b>

**El programa Tirant Prime Cálculos y su contenido son propiedad de TIRANT**  
Derechos Reservados, prohibida la reproducción parcial o total.

El sistema de Cálculos Tirant Prime, ha sido elaborado por equipos de trabajo de Tirant Lo Blanch exclusivamente con propósitos referenciales. Los resultados del sistema de cálculo dependen de los datos proporcionados por el usuario. Con el objeto de que el sistema sea de aplicación universal pueden no comprender todos los supuestos en casos específicos, por lo que su valor es indicativo. Por tanto, los productos del sistema de cálculo no constituyen un reconocimiento legal de derechos y no puede derivarse de ellos responsabilidad para ninguna de las partes. Tirant Lo Blanch, no asumen responsabilidad alguna por el uso indebido o abusivo del contenido de este sistema.

Para información de los productos Tirant:

Web: [www.prime.tirant.com/cr](http://www.prime.tirant.com/cr) Teléfono: (506) 2280-1370 Correo electrónico: [ventas@cr.tirant.com](mailto:ventas@cr.tirant.com)



**tirant**  
**PRIME**

# MINISTERIO DE HACIENDA

## DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN



Factura N°078 ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL

Fecha: 06 Diciembre, 2025

CONSECUTIVO: 0000123456

CLAVE: 000000987654321

CONDICION DE VENTA CONTADO

METODO DE PAGO TRANSFERENCIA

**FECHA: ENERO 2026**

Tipo de Documento: Factura Electrónica

### DATOS DEL EMISOR

Nombre: JOSE ALEXANDER CUBILLO ALVAREZ

Cédula : 114080824

Teléfono: 8470-3519

Dirección: San José, Pavas, Rorhmoser

### DATOS DEL CLIENTE

Nombre: ARNOLDO TERÁN CORTES

Cédula : 215310410

Teléfono: 8840-3245

Dirección: San José, Coronado

SERVICIO	CANT.	PRECIO UNITARIO	TOTAL
SERVICIOS PROFESIONALES	1	140,000	140,000

**SUB TOTAL** 140,000  
**IMPUESTO 13%** 18,200

**TOTAL** 163,720

# MINISTERIO DE HACIENDA

## DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN



Factura N°078 **ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL**

Fecha: 06 Diciembre, 2025

CONSECUTIVO: 0000123456

CLAVE: 000000987654321

CONDICION DE VENTA CONTADO

METODO DE PAGO TRANSFERENCIA

**FECHA: ENERO 2026**

Tipo de Documento: Factura Electrónica

### DATOS DEL EMISOR

Nombre: JOSE ALEXANDER CUBILLO ALVAREZ

Cédula : 114080824

Teléfono: 8470-3519

Dirección: San José, Pavas, Rorhmoser

### DATOS DEL CLIENTE

Nombre: MARIA ELENEA SANDOVAL PEREZ

Cédula : 114010102

Teléfono: 8470-2170

Dirección: San José, Coronado

SERVICIO	CANT.	PRECIO UNITARIO	TOTAL
SERVICIOS PROFESIONALES	1	340,000	340,000

**SUB TOTAL 340,000**

**IMPUESTO 13% 44,265**

**TOTAL 384,265**

## BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de Costa Rica (Const.). Artículos 51,52,53,55. 07 de noviembre de 1949. (Costa Rica). Recuperado de:  
[https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871](https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871)

Código Civil. (cc) Ley N°63. Costa Rica, 28 de Setiembre 1887. Recuperado de:  
[https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437](https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437)

Código Notarial. (CN) Ley 7764 de 1998. Artículos 1, 2, 6, 15, 26, 27, 33, 35, 36, 39, 40, 47, 48, 73, 76, 80, 81, 82, 83,86, 87, 89, 90, 91, 93, 112, 113, 114, 115, 116, 117. 17 de abril de 1998 (Costa Rica). Recuperado de:

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

Decreto 41457-JO (con fuerza de ley). Mediante del cual se expide el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. 01 de febrero de 2019. Diario Oficial No. 23. Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&param2=1&nValor1=1&nValor2=88156&nValor3=117836&strTipM=TC&lResultado=3&nValor4=2&strSelect=sel](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&param2=1&nValor1=1&nValor2=88156&nValor3=117836&strTipM=TC&lResultado=3&nValor4=2&strSelect=sel)

Ley Orgánica del Tribunal Supremos de Elecciones y del Registro Civil. 10 de mayo de 1965. Ley 3504 de 1965. La Gaceta No. 117. Recuperado de:

<https://www.tse.go.cr/pdf/normativa/leyorganicaTSE.pdf>

Reglamento para la presentación de índices. Decreto No. 30250-C. Artículos 1, 2,3,3,5,9.  
10 de abril de 2002. La Gaceta No. 69. Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=48223&nValor3=51341&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=48223&nValor3=51341&strTipM=TC)

CHICO Y ORTIZ, José María (2000). *Estudios Sobre Derecho Hipotecario*. Cuarta Edición Actualizada del Tomo I. Editorial Marcial Pons & Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid, España. Pp 644-647.

LINEAMIENTOS PARA EL EJERCICIO Y CONTROL DE SERVICIO NOTARIAL. Publicado en El Boletín Judicial No. 99 de 24 de mayo del 2007. Leyes, Decretos y Reglamentos

## **JURISPRUDENCIA**

TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 132 de las ocho horas del veintiseis de enero de dos mil uno.

Expediente: 99-001403-0164-CI.

Sala Constitucional, Resolución | 070023030007CO\* Exp: 07-002303-0007-CO Res. N° 2007-003688 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las diez horas y cincuenta y ocho minutos del dieciséis de marzo del dos mil siete.

