

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACION

CASO NÚMERO SIETE

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

ARTURO MELENDEZ MARIN

MSC. SILVIA MADRIGAL CORDOBA

SEDE ARANJUEZ

FEBRERO 2026

CONTENIDO

- INTRODUCCION..... 3
 - Descripción del caso..... 3
 - Propósito del análisis del caso 4
- MARCO NORMATIVO 4
 - Normas jurídicas..... 4
- ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN 6
 - Análisis del caso 6
 - Argumentación del Caso 9
- INSTRUMENTO NOTARIAL 11
 - Archivo de Referencia 16
- REFERENCIAS 30
- APÉNDICES 33

INTRODUCCION

Mediante el presente trabajo de investigación, se busca analizar la figura jurídica notarial de la compraventa de bienes inmuebles, siendo este un acto de gran relevancia en el diario vivir de las personas costarricenses, que día a día se permiten realizar acciones de voluntades propias con las disposiciones de sus bienes con el objetivo de incrementar sus patrimonios personales.

Es de real importancia comprender los alcances jurídicos que engloba la negociación de bienes dada su trascendencia económica, social y por supuesto registral, esta última situación en la que cobra gran relevancia la participación de un notario público, con el objetivo de garantizar la certeza jurídica y el asesoramiento imparcial para las partes usuarias.

En el presente trabajo de investigación que versa sobre la compraventa de un bien inmueble se enfrenta una complicación mayor que es, la hipoteca que mantiene el bien con una entidad bancaria estatal, figura que plantea retos jurídicos y notariales particulares, que tornan la disposición del bien tanto más compleja, al confluir derechos reales de garantía, obligaciones crediticias por parte del usuario vendedor y la transmisión del derecho de dominio que pesa sobre el bien en cuestión. Situación que exige que el notario público realice un estudio más exhaustivo y riguroso, tanto del marco legal como la voluntad de los usuarios con el único objetivo de realizar un acto notarial bien estructurado que evite conflictos a futuros.

En razón de todo lo anterior, este trabajo versado sobre el cuadro factico hipotético, de la compraventa de un bien inmueble que soporta una hipoteca pretende exponer y analizar los aspectos jurídicos atinentes, las acciones notariales y registrales necesarias, con la finalidad de identificar los riesgos, concretar las buenas prácticas y las implicaciones legales derivadas del acto en mención, contribuyendo con lo anterior a mejorar y comprender mejor el Derecho Notarial en Costa Rica.

Descripción del caso

Compraventa de inmueble con hipoteca:

El señor Marcos Lobo Campos, ingeniero forestal, de 65 años, en unión libre, desea adquirir una propiedad ubicada en San Antonio de Belén, que mide 550 metros cuadrados. Se encuentra cerca del Centro Acuático Ojo de Agua. Es terreno para construir. Con una hipoteca en primer grado a favor del Banco Nacional que tiene plazo hasta el 16 de agosto del 2026. La hipoteca responde por la suma de Veinte millones de colones por un plazo de 10 años. La deuda está al día (mes de abril 2026).

El vendedor es el señor Edilberto Salas Borbón, arquitecto, de 66 años, casado en primeras nupcias.

Don Marcos está de acuerdo en aceptar la venta con la hipoteca y hacerse cargo de los pagos hasta agosto 2026.

El precio de la venta es de acuerdo con el costo en el mercado del metro cuadrado de en la zona y se hará en un solo pago.

Propósito del análisis del caso

Analizar el Derecho Notarial costarricense con el fin de identificar las implicaciones jurídicas, registrales y notariales que deriva de la transmisión del dominio y la naturaleza jurídica de la hipoteca como un derecho real, así como la incidencia de esta en el acto de compraventa del inmueble, además del rol del notario público para la correcta elaboración del instrumento jurídico.

Aplicando un enfoque analítico-jurídico, en apego al estudio de la normativa vigente, la doctrina y la jurisprudencia con el análisis práctico del caso bajo estudio.

Estableciendo como meta la debida evaluación de los diferentes escenarios jurídicos para determinar el más conveniente para las partes involucradas, considerando los riesgos legales y registrales de darse una inadecuada formalización del acto.

También, la identificación de las responsabilidades y deberes del notario público en la autorización de una compraventa con hipoteca, que permita establecer las buenas prácticas notariales permitiendo el resguardo de la seguridad jurídica en el acto bajo estudio.

MARCO NORMATIVO

Para el caso bajo análisis que comprende la compraventa de un bien inmueble soportando una hipoteca, se fundamenta en diferentes disposiciones legales que regulan la disposición y la transmisión del derecho de propiedad, así como la validez y las limitaciones del gravamen de hipoteca y la certeza jurídica para los intervinientes, normativa que establece la formalidad, los requisitos y limitaciones que contiene el acto jurídico, permitiendo la protección de los derechos reales y la fe pública registral que mantiene nuestro país.

Normas jurídicas

- Código Civil.

De importancia para el desarrollo del presente trabajo se debe considerar desde el artículo 409 hasta el 425 que regula lo referente con la hipoteca que es un derecho real, ya que involucra el derecho de un tercero al cual no se le puede vulnerar o desmejorar.

También, de suma importancia los artículos 480, 1049 y hasta el 1069 que estipula lo que conlleva la venta de un bien inmueble, necesarios para resguardar los derechos y deberes de las partes.

- Código Notarial.

Si bien el notario o la notaria debe considerar todo lo establecido en la presente norma dado que es la ley que regula todo lo concerniente con el actuar notarial, considero de suma importancia para el desarrollo del cuadro factico expuesto los siguientes: el artículo 6 y 35 por la necesidad que tienen los usuarios de contar con una asesoría imparcial y profesional para poder plasmar de la mejor manera sus voluntades siempre en apego a la legalidad, en ese mismo sentido el artículo 79 que exige que los documentos sujetos a inscripción deben cumplir con lo regulado en esta norma siendo el artículo 81 de igual de suma importancia para cumplir con estos requerimientos, con esa misma idea necesario incluir el artículo 113 para lo concerniente a la expedición del testimonio que se presenta ante el Registro Nacional para el trámite correspondiente y poder con esto culminar lo solicitado por las partes.

- Ley de creación del Registro Nacional y su reglamento.

Esta ley debe ser de conocimiento y análisis por parte del notario o la notaria dado que debe ser conforme a sus estipulaciones que se puede llevar a buen término el acto solicitado por parte de los usuarios.

- Ley de Catastro Nacional.

Esta norma debe de estar entre las analizadas por el notario o la notaria debido a su intervención es de asesoría imparcial para las partes, debido a que el cuadro factico expuesto en el caso en estudio se tiene que es una compraventa de una propiedad y debe de estar conforme a los parámetros de esta norma para brindar certeza jurídica a los involucrados.

- Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público.

- Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uno No autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.

Se debe tener en cuenta el artículo 15 Ter de la ley que exige al notario o a la notaria la declaración jurada por parte del usuario que compra para poder dar trazabilidad y legalidad del dinero empleado en la compra.

- Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional.

Esta norma debe ser de escrutinio por parte del notario o la notaria dado que en el cuadro factico expuesto se tiene que el bien inmueble soporta una hipoteca en favor de una entidad bancaria del sistema bancario nacional y como garante de las leyes se debe visualizar que no exista un impedimento para el acto jurídico que pueda acarrear inconvenientes futuros a las partes.

- Ley integral para la Persona Adulta Mayor.

Es necesario visualizar lo establecido en esta norma debido a que las partes involucradas son personas adultas mayores, si bien el cuadro fáctico no expone alguna

situación especial hacia los usuarios, si debe el notario o la notaria mantener conciencia que para estas personas con esta connotación se debe de tener un especial cuidado en el resguardo de sus derechos.

- Aranceles de honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado.
Esta norma debe ser atendido por el notario o la notaria con el objetivo de realizar los cobros correspondientes y con relación al caso bajo estudio para cobrar lo correspondiente por los actos jurídicos que se debe realizar.
- Guía de calificación registral de bienes inmuebles.
De gran importancia ya que el notario o la notaria debe ajustar su trabajo en el título I para lo atinente con la compraventa y con el título XVII para lo atinente con la hipoteca con el objetivo de poder realizar la inscripción del acto en el Registro Nacional.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Análisis del caso

Como un primer paso se debe entender el desarrollo del caso bajo estudio en los diferentes estadios o etapas, siendo la primera la fase asesora, en la cual las partes involucradas se apersonan al notario o notaria de su elección, para realizar la consulta de cual mecanismo legal les conviene más para llevar a feliz término su voluntad. Según lo establecido en el Código Notarial:

“ARTÍCULO 6.- Deberes del notario

Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen.”
(Código Notarial, 1998, Art. 6)

Por lo anterior en el caso que nos ocupa, que es la compraventa de un bien inmueble que soporta una hipoteca con una entidad bancaria, se debe analizar conforme a la normativa los pros y los contras de acto jurídico antes mencionado con el objetivo de garantizar a las partes involucradas la seguridad jurídica en el acto, así como la garantía real que constituye la hipoteca que soporta el bien en venta para su acreedor.

En esta etapa es de real importancia la identificación de las partes intervinientes, así como su libre voluntad y su capacidad legal para actuar, la posibilidad de disponer del bien al encontrarse soportando una hipoteca, por lo que se debe hacer los estudios pre escriturarios

pertinentes que permitan sustentar el acto jurídico, previendo y previniendo afectaciones a futuro en la elaboración del acto jurídico.

En razón de lo anterior, el notario o la notaria debe mediante los mecanismo pertinentes comprobar que las personas que se encuentran en su presencia sean quien dicen ser conforme al documento legal que aportan para el acto y los medios tecnológicos con que cuenta, de suma importancia debe el notario o notaria realizar una valoración de la capacidad cognitiva y volitiva de estos con el fin de poder evitar posibles defraudaciones, de igual manera se debe realizar el estudio de la propiedad que se encuentra inmersa en el negocio mediante los mecanismos del Registro Nacional, en este punto es necesario también el analizar la constitución de la hipoteca que pesa sobre el bien mediante copias certificadas de microfilm emitidas por el Registro Nacional para visualizar si existe limitación o prohibición de venta por parte del acreedor del bien para la elaboración del acto notarial. En este punto el notario o la notaria debe hacer entender a las personas involucradas que lo ideal sería realizar una novación de deudor en la obligación por la que responde el bien, estableciendo los parámetros y las posibilidades a las que se podrían enfrentar.

Cabe mencionar que también el notario o notaria debe hacer conocer a los usuarios si el bien se mantiene al día de los impuestos municipales, si cuenta con los visados requeridos para futuras construcciones, si tiene alguna limitación legal conforme al plan regulador de la Municipalidad al que pertenece el bien, esto con el objetivo de evitar que pueda afectar a los intervinientes o que pueda generar inconvenientes a futuro.

En igual sentido este es el momento en que el notario o la notaria debe comprobar que los usuarios estén convenidos en cuanto al precio y el gravamen que hipotecario que pesa sobre el bien, tomando en consideración la voluntad y la disposición legal.

También debe para este momento el notario o la notaria hacer la advertencia a los usuarios que por disposición legal se debe justificar la procedencia del dinero que se utilizaría para el pago del bien, según la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, requieren aportar la documentación necesaria para justificar la procedencia del dinero y que deben realizar declaración jurada de estos.

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

Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

i. La compra y venta de bienes inmuebles.(...)” (Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, 2017, Art. 15 Ter)

Una vez culminada la etapa anterior y aclaradas las dudas mediante la asesoría imparcial por parte del notario o la notaria, tenemos como una segunda etapa la fase redactora del documento que en este caso se debe realizar en el protocolo del notario o notaria que ejerce el servicio solicitado por los involucrados y en apego a los requerimientos de la ley según las disposiciones del Código Notarial.

“ARTÍCULO 81.- Escritura

La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión.

La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.” (Código Notarial, 1998, Art.81)

De acuerdo a lo anterior y para el caso en desarrollo se debe atender las formalidades establecidas siendo la introducción los datos de las partes, conteniendo la debida información como es el nombre, los apellidos, el tipo de documento de identificación que portan los intervinientes, el estado civil, la cantidad de nupcias, la profesión o oficio, el domicilio y la dirección exacta, y si son extranjeros la nacionalidad.

También debe establecerse el contenido, que debe estipular la descripción de la propiedad según la información mantenida en el Registro Nacional, describiendo los gravámenes y anotaciones, como lo establece el Código Notarial en el artículo 88 que exige para las escrituras públicas relacionadas con bienes inmuebles, que se debe dejar constancia de la provincia, el número de finca, la naturaleza, la medida, la situación y los linderos; así como el precio en que se realiza la venta y la aceptación expresa de la hipoteca que pesa sobre el bien, de igual manera la forma en que se continuara con la obligación supra mencionada.

Y por último se debe tener la conclusión que incluye las advertencias de ley, las reservas si las hubiere, constancias de ser requeridas, el otorgamiento mediante la lectura de la escritura y la autorización.

Y como último estadio de este análisis de caso se tiene la fase legitimadora en la cual, mediante la estampa de la firma del notario o la notaria, quedan en firmes y válidos los acuerdos de las voluntades de las partes y lo establecido en el instrumento notarial.

Posterior a esta acción se da inicio a lo que serían actos post escriturarios, dada la naturaleza del caso bajo análisis que requiere la inscripción del acto ante el Registro Nacional, en ese sentido se debe expedir el testimonio correspondiente para presentarse ante la ventanilla

digital del Registro Nacional para que sea calificado y registrado en los sistemas correspondientes brindado así la certeza y seguridad jurídica que resguarda la función notarial en nuestro país, y como última instancia una vez culminado todo el proceso se debe de poner en conocimiento a los usuarios de la culminación.

Argumentación del Caso

El caso llevado a desarrollo en el presente trabajo de investigación encuadra fácticamente en la venta de un bien inmueble que soporta una hipoteca, la venta se realiza entre dos personas físicas y el comprador asume el gravamen de la hipoteca y se hace cargo de la obligación hasta el cumplimiento de la misma.

Según el diccionario del Poder Judicial de Costa Rica se está ante una venta cuando:

“Transferencia de la propiedad de una cosa a cambio de un precio. ► compraventa. vender. || Acto que involucra, o tiene como fin último, transferir el dominio de un producto o un servicio a cambio de un importe. || Acto en el que se ofrecen cosas para venderlas. Una venta de artículos para el hogar. ► vender. || Lugar en el que se ofrecen cosas para vender. Una venta de flores. ► vender. || en venta. Que está en disposición de ser vendido. Su casa está en venta. ► vender.” (Diccionario del Poder Judicial, 2026, s.d.)

Siendo que el caso en estudio las partes involucradas convienen en vender y establecen el precio estaríamos ante una venta pura y simple, con la diferencia de que la propiedad que se pretende transferir mantiene un gravamen por estar en garantía por una deuda constituida por el propietario actual.

“Derecho real con que se gravan ciertos bienes que continúan en poder del deudor, para garantizar el cumplimiento de una obligación o pago de una deuda. Puede haber hipoteca sobre un bien inmueble o sobre un bien mueble, tal como un buque o un avión. || Contrato en el que un deudor grava un bien, inmueble o mueble, para que, en caso de que la deuda no sea satisfecha, se venda lo gravado, sea quien sea en ese momento el titular del bien, y se pague lo debido. Al ser la hipoteca una garantía del pago de una deuda se constituye como contrato accesorio. || Crédito garantizado con este tipo de gravamen. || Inmueble o finca gravada para garantizar el cumplimiento de una obligación dineraria. || Obligación legal en la que se impone garantizar con un bien para responder por determinadas gestiones o prestaciones.” (Diccionario del Poder Judicial, 2026, s.d.)

Tomando en consideración lo anterior, en el caso en desarrollo para la debida ejecución se requiere entender el alcance del gravamen que pesa sobre la propiedad para poder realizar el acto jurídico requerido y que las partes comprendan las implicaciones legales y/o limitaciones tanto para garantizar el derecho de estos, así como para la entidad bancaria como acreedor del bien por el cual responde, tomando en consideración que independiente de quien

ostente la titularidad del bien una vez constituida la hipoteca el bien es garante de la deuda, si esta no se cancela según la obligación.

Como parte complementaria se analizó la resolución número 08979-2025 emitida por el Tribunal Contencioso Administrativo del 09 de setiembre de 2025, en la cual la parte actora interpone proceso judicial ante este tribunal con la intención de anular la actuación del Banco Popular al realizar la cancelación de una hipoteca impuesta a una propiedad que se mantenía en garantía para crédito solicitado a esta entidad, en razón de un seguro o póliza de vida y responsabilizar a un tercero al cual se le había vendido la propiedad soportando el gravamen en mención, con las implicaciones legales que acarrea.

En la resolución en mención se analiza a luz de los hechos y de las normas las consecuencias legales que acarrea el realizar la compraventa de un inmueble que soporta una hipoteca y que también mantiene una póliza de vida que protege al deudor, así como los alcances de la entidad bancaria y el beneficiario de dicha póliza.

INSTRUMENTO NOTARIAL

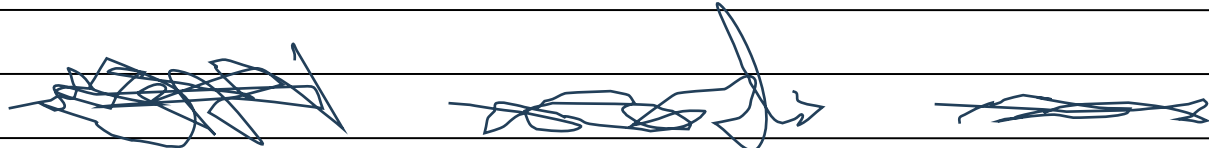


PROTOCOLO

004

1	NÚMERO TRES: Ante mí, ARTURO MELENDEZ MARIN, Notario Público con oficina
2	abierta en Alajuela, Alajuela, Alajuela, cien metros hacia el oeste del Ebais, edificio la Concordia,
3	oficina número seis, comparecen los señores: EDILBERTO SALAS BORBON , mayor, casado
4	en primeras nupcias, Arquitecto, vecino de Alajuela, Alajuela, Alajuela trescientos metros hacia el
5	sur del de la panadería tres estrellas, casa color amarillo a mano derecha, portador de la cedula de
6	identidad dos – ciento sesenta y dos – seiscientos sesenta y tres, y MARCOS LOBO CAMPOS ,
7	mayor, soltero, Ingeniero Forestal, vecino de San José, Goicochea, Goicochea, de la tienda Monge
8	doscientos metros norte, casa color terracota a mano derecha, portador de la cedula de identidad
9	dos – seiscientos sesenta y cinco – trescientos cuarenta y seis, Y DICEN: PRIMERO:
10	DESCRIPCION DEL BIEN: Que el primer compareciente es propietario de la finca inscrita en
11	la Provincia de Heredia, Folio Real matricula número: doscientos cincuenta y seis mil
12	novecientos cincuenta y cinco, Derecho: cero cero cero, Naturaleza: Lote de Terreno para
13	construir, Situada: en distrito uno – San Antonio, Cantón siete – Belén, de la provincia de
14	Heredia, que sus linderos son: al Norte: finca predial número cinco cero dos cero dos cero cero
15	uno cuatro uno seis uno cero cero, al Sur: Calle publica con un frente a ella de treinta metros con
16	tres centímetros lineales, al Este: finca predial número cinco cero dos cero dos cero dos tres
17	cuatro cinco seis cero cero, al Oeste: finca predial número cinco cero dos cero dos cero dos uno
18	cinco cuatro tres siete cero cero, Plano Catastrado: H– cero cero dos ocho cuatro nueve ocho –
19	dos mil quince, propiedad que mide: quinientos cincuenta metros cuadrados, gravámenes o
20	afectaciones: Hipoteca de primer grado bajo las citas dos mil dieciséis- uno tres cinco dos dos
21	dos – cero uno – cero cero cero uno – cero cero uno. SEGUNDO: DE LA VENTA: Manifiesta
22	el primer compareciente que vende en la suma ochenta y tres millones seiscientos mil colones al
23	segundo compareciente, quien acepta la venta con el gravamen indicado y al día en el pago de
24	los impuestos nacionales y municipales la finca antes descrita. TERCERO: DECLARACION
25	JURADA DEL ARTICULO QUINCE TER: Manifiesta el segundo compareciente que rinde
26	declaración jurada, entendido de la trascendencia legal de sus manifestaciones y advertido de las
27	penas con que la ley castiga el falso testimonio y delito de perjurio, bajo la fe de juramento declara
28	lo siguiente: Que el monto de la venta es por la suma de ochenta y tres millones seiscientos mil
29	colones, los cuales serán cancelados de la siguiente manera: Primero: La suma de ochenta y dos
30	millones seiscientos treinta y tres mil trescientos cuarenta colones, <u>mediante comprobante</u>

1 bancario numero dos cero dos seis cero uno tres cero cero cero uno seis cinco siete cero cero, de
2 la cuenta iban numero dos tres cinco seis dos cero dos seis cero cero dos cinco seis uno uno cero
3 siete, banco Bac San José a nombre **LOBO CAMPOS** a la cuenta iban número CR nueve uno
4 cero uno cero dos cero cero cero cero nueve seis uno cinco dos cero siete cuatro nueve ocho del
5 Banco Bac San José, a nombre del vendedor **SALAS BORBON**. Segundo: La suma de
6 novecientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta colones, dinero que el señor **LOBO CAMPOS**
7 pagará mediante los pagos mensuales y consecutivos de las cuatro cuotas restantes que faltan de
8 cancelar de la hipoteca de primer grado que pesa actualmente sobre la finca descrita. Cabe
9 mencionar que el origen de los recursos con los que está adquiriendo el citado bien objeto de esta
10 compraventa, provienen de sus ahorros producto de su trabajo como dueño del Giro Comercial
11 Venta de Alimento para mascota, por la suma de treinta y tres millones seiscientos mil colones, y
12 de la venta de una casa de la provincia de Alajuela, numero de matricula cinco dos tres seis cero
13 cero por la suma cincuenta milllones de colones, realizada mediante escritura numero cinco –
14 catorce de la licenciada Lorent Fuente Salas, la cual fueron depositadas en su cuenta bancaria
15 antes indicada. Ambos comparecientes declaran conocer los alcances de la ley nueve mil
16 cuatrocientos cuarenta y nueve denominada Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas,
17 drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al
18 terrorismo. El suscrito Notario da fe que advirtió a los comparecientes sobre la trascendencia
19 jurídica de sus declaraciones y que estos así lo aceptaron. Asimismo, dejo constancia en mi
20 protocolo de referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y de
21 que identifiqué plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. **En este**
22 **acto el comprador se compromete a cancelar las cuatro cuotas pendientes de pago de la**
23 **hipoteca descrita, la falta de pago de una de ellas, se entenderá incumplimiento de contrato**
24 **de venta pactada, asimismo, si hubiese incumplimiento de pago de las cuotas los intereses**
25 **moratorios procedentes de ellos correrá por cuenta del comprador. ES TODO.** Leído lo
26 escrito a los comparecientes, resultan conformes, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de
27 Alajuela a las quince horas veintidos minutos del treinta y uno de enero de dos mil veintiséis.

28
29 

30

NÚMERO TRES: Ante mí, ARTURO MELENDEZ MARIN, Notario Público con oficina abierta en Alajuela, Alajuela, Alajuela, cien metros hacia el oeste del Ebais, edificio la Concordia, oficina número seis, comparecen los señores: **EDILBERTO SALAS BORBON**, mayor, casado en primeras nupcias, Arquitecto, vecino de Alajuela, Alajuela, Alajuela trescientos metros hacia el sur del de la panadería tres estrellas, casa color amarillo a mano derecha, portador de la cedula de identidad dos – ciento sesenta y dos – seiscientos sesenta y tres, y **MARCOS LOBO CAMPOS**, mayor, soltero, Ingeniero Forestal, vecino de San José, Goicochea, Goicochea, de la tienda Monge doscientos metros norte, casa color terracota a mano derecha, portador de la cedula de identidad dos – seiscientos sesenta y cinco – trescientos cuarenta y seis, **Y DICEN: PRIMERO: DESCRIPCION DEL BIEN:** Que el primer compareciente es propietario de la finca inscrita en la Provincia de Heredia, **Folio Real matricula número:** doscientos cincuenta y seis mil novecientos cincuenta y cinco, **Derecho:** cero cero cero, **Naturaleza:** Lote de Terreno para construir, **Situada:** en distrito uno – San Antonio, Cantón siete – Belén, de la provincia de Heredia, que sus linderos son: **al Norte:** finca predial número cinco cero dos cero dos cero cero uno cuatro uno seis uno cero cero, **al Sur:** Calle publica con un frente a ella de treinta metros con tres centímetros lineales, **al Este:** finca predial número cinco cero dos cero dos cero dos dos tres cuatro cinco seis cero cero, **al Oeste:** finca predial número cinco cero dos cero dos cero dos uno cinco cuatro tres siete cero cero, **Plano Catastrado:** H– cero cero dos ocho cuatro nueve ocho – dos mil quince, **propiedad que mide:** quinientos cincuenta metros cuadrados, **gravámenes o afectaciones:** Hipoteca de primer grado bajo las citas dos mil dieciséis- uno tres cinco dos dos dos – cero uno – cero cero cero uno – cero cero uno. **SEGUNDO: DE LA VENTA:** Manifiesta el primer compareciente que vende en la suma ochenta y tres millones seiscientos mil colones al segundo compareciente, quien acepta la venta con el gravamen indicado y al día en el pago de los impuestos nacionales y municipales la finca antes descrita. **TERCERO: DECLARACION JURADA DEL ARTICULO QUINCE TER:** Manifiesta el segundo compareciente que rinde declaración jurada, entendido de la trascendencia legal de sus manifestaciones y advertido de las penas con que la ley castiga el falso testimonio y delito de perjurio, bajo la fe de juramento declara lo siguiente: Que el monto de la venta es por la suma de ochenta y tres millones seiscientos mil colones, los cuales serán cancelados de la siguiente manera: Primero: La suma de ochenta y dos millones seiscientos treinta y tres mil trescientos cuarenta colones, mediante comprobante bancario numero dos cero dos seis cero uno tres cero cero cero uno seis cinco siete cero cero, de la cuenta iban numero dos tres cinco seis dos cero dos

seis cero cero dos cinco seis uno uno cero siete, banco Bac San José a nombre **LOBO CAMPOS** a la cuenta iban número CR nueve uno cero uno cero dos cero cero cero nueve seis uno cinco dos cero siete cuatro nueve ocho del Banco Bac San José, a nombre del vendedor **SALAS BORBON**. Segundo: La suma de novecientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta colones, dinero que el señor **LOBO CAMPOS** pagará mediante los pagos mensuales y consecutivos de las cuatro cuotas restantes que faltan de cancelar de la hipoteca de primer grado que pesa actualmente sobre la finca descrita. Cabe mencionar que el origen de los recursos con los que está adquiriendo el citado bien objeto de esta compraventa, provienen de sus ahorros producto de su trabajo como dueño del Giro Comercial Venta de Alimento para mascota, por la suma de treinta y tres millones seiscientos mil colones, y de la venta de una casa de la provincia de Alajuela, número de matrícula cinco dos tres seis cero cero por la suma cincuenta millones de colones, realizada mediante escritura número cinco – catorce de la licenciada Lorent Fuente Salas, la cual fueron depositadas en su cuenta bancaria antes indicada. Ambos comparecientes declaran conocer los alcances de la ley nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve denominada Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. El suscrito Notario da fe que advirtió a los comparecientes sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones y que estos así lo aceptaron. Asimismo, dejo constancia en mi protocolo de referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y de que identifiqué plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. **ES TODO**. Leído lo escrito a los comparecientes, resultan conformes, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Alajuela a las quince horas veintidos minutos del treinta y uno de enero de dos mil veintiséis.--EDILBERTO SALAS BORBON -- MARCOS LOBO CAMPOS --LIC. ARTURO MELENDEZ MARIN---- Lo anterior es copia en lo conducente de la escritura número TRES, visible a folio cuatro frente y vuelto, del tomo primero del protocolo del suscrito notario. Confrontada que fue con la matriz resulto conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de otorgarse la matriz, lo omitido no altera, restringe, limita o condiciona lo transcrito.

ARTURO MELENDEZ MARIN (FIRMA)	Firmado digitalmente por ARTURO MELENDEZ MARIN (FIRMA) Fecha: 2021.10.14 11:17:27 -0600'
-------------------------------------	--

Archivo de Referencia

 **REPÚBLICA DE COSTA RICA**
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad


201620663

Nombre: **Edilberto**
1° Apellido: **Salas**
2° Apellido: **Borbón**
C.C:



Número de Cédula:
Fecha de Nacimiento:
Lugar de Nacimiento:
Nombre del Padre:
Nombre de la Madre:
Domicilio Electoral:
Vencimiento:

TSE



005268153



REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



206650346

Nombre:
1° Apellido:
2° Apellido:
C.C.:

Marcos
Lobo
Campos



Número de Cédula:
Fecha de Nacimiento:
Lugar de Nacimiento:
Nombre del Padre:
Nombre de la Madre:
Domicilio Electoral:
Vencimiento:



005268153

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	201620663	Fecha Nacimiento :	16/06/19
Nombre Completo :	Edilberto Salas Borbon	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	66 años
Hijo/a de:	José Salas Saborio	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	Emilse Borbon Salas		
Identificación:	0		

[Ver Más Detalles](#)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>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: actualizaciondedatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</p>	
Mostrar	Mostrar	Mostrar
	2023333 12/06/1890 Matrimonio	

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	206650346	Fecha Nacimiento :	16/06/1955
Nombre Completo :	Marcos Lobo Campos	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	65 años
Hijo/a de:	Enrique Lobo Bunbury	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	Chavela Campos Vargas		
Identificación:	0		

[Ver Más Detalles](#)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>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: actualizaciondedatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</p>	
Mostrar	Mostrar	Mostrar

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 256955-000**

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 256955 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: Lote de terreno para construir

SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ANTONIO CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS:

NORTE : PREDIAL NÚMERO CINCO CERO DOS CERO DOS CERO CERO UNO CUATRO UNO SEIS UNO CERO CERO

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE TREINTA METROS CON TRES CENTIMETROS LINEALES

ESTE : PREDIAL NÚMERO CINCO CERO DOS CERO DOS CERO DOS DOS TRES CUATRO CINCO SEIS CERO CERO

OESTE : PREDIAL NÚMERO CINCO CERO DOS CERO DOS CERO DOS UNO CINCO CUATRO TRES SIETE CERO CERO

MIDE: QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.52

VALOR MEDIDA: 0.0152

PLANO: H-0028498-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

200004633M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 36,219,990.00 COLONES

PROPIETARIO:

EDILBERTO SALAS BORBON

CEDULA IDENTIDAD 201620663

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y UN MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00703601-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-OCT-2011

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2025-703601-01-0002-001

INICIA EL: 16-08-2016

FINALIZA EL: 16-08-2026

AFECTA A FINCA: 2-00180797 F-000

MONTO: VEINTE MILLONES DE COLONES

INTERESES: INICIALMENTE DEL 8.50% ANNUAL

INICIA: 16-08-2016

VENCE: 16-08-2026

FORMA DE PAGO: CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES, CONSECUTIVAS INICIALMENTE DE COLONES

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: VEINTE MILLONES DE COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL + INTERESES

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURÍDICA 4-000-000019

DEUDOR

EDILBERTO SALAS BORBON

CEDULA IDENTIDAD 201620663

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 31-01-2026 a las 10:23 horas



REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:

H-0028498-2015

Registrador: LUIS MORENO GARRO
DA855AB461A1941C288BF1009DF0504D

Catastro Nacional
2018-23742-C
01/06/2018 09:18:30
Reingreso



Contrato 772946
Fecha 31/05/2018
Sellado CFIA

ENTERO
259522775



COORDENADAS CRTM05

PUNTO	ESTE	NORTE
1	501120.94	1095667.46
2	501133.14	1095666.07
3	501128.91	1095627.17
4	501124.50	1095628.28
5	501115.48	1095630.41
6	501109.95	1095633.71
7	501110.11	1095634.65
8	501120.50	1095640.02



NOTAS :

- LINDEROS EXISTENTES
- LEVANTAMIENTO POLAR
- POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS LINEAL 0.01m
- ANGULAR 00°01'
- EXACTITUD ABSOLUTA +/- 40cm
- EXACTITUD RELATIVA +/- 6cm
- ESCALA DE MAPA CATASTRAL 1:1000
- DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL AVISO 01-2011, PUBLICADO EN GACETA 146 DEL 29 DE JULIO DE 2011, DEL IGN Y REGISTRO PÚBLICO
- MODIFICA A PLANO CATASTRADO C-32476-1963
- FRENTE A CALLE PÚBLICA DEL VERTICE 1 AL 2 = 12.28m
- PARA SEGREGAR
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO

ARFA:	ESCALA:	SITUADO EN:	PROTOCOLO	INFORMACION REGISTRO PUBLICO
550 m ²	1:500	Heredia	MO : 20285	ES PARTE DE FOLIO REAL N°: 300050606-000 IDENTIFICADOR PREDIAL 30301005060600
		DISTRITO: 1° San Antonio	FOLIO : 050	AREA SEGUN REGISTRO: 974.15 m ²
		CANTON: 3° Belén		
		PROVINCIA: Heredia		
		FECHA: MARZO 2018		

DAVID VALVERDE CORDERO
INGENIERO TOPOGRAFO IT-29890

Registro : 1
Tomo : 2021.0
Asiento : 635596.0
Consecutivo : 0.0
Fecha : 13/10/2021 08:36:45
Version : 1.0
Regional : SAN JOSÉ
Usuario : [REDACTED]
Origen : 0
Estado : A
Archivos : 6.0

Copia microfilmada de la
escritura de constitución de
la hipoteca que pesa sobre la
propiedad

Que la () original
al original
Asiento
Registro
*Tomo
*Rollo
Consecutivo
*Plano Calastro
() Vigente
Dado a la
Firma

REGISTRO NACIONAL
Dirección de Servicios
Sede Regional de
Alajuela



MUNICIPALIDAD DE BELEN

Cedula jurídica 3-014-042090

HACE CONSTAR

Que de acuerdo con la información del Sistema Tributario Municipal sobre Bienes Inmuebles, la persona:

EDILBERTO SALAS BORBON
NUMERO DE CEDULA 201620663

Es contribuyente según la Ley No. 7509

FINCA	DUP	HORIZ	DERECHO
256954	-	-	000

Se encuentra al día de pago de servicios e impuestos municipales.

Se extiende la presente constancia a solicitud del interesado el día 29 del mes de enero de 2026.

Autorizado mediante la publicación de La Gaceta N° 131 del viernes 12 de julio del 2019.
Elaborado por: - Portal de la Municipalidad de Belen

Para verificar la validez de la constancia, debe de ingresar a la dirección web:
<https://contribuyentes.munibelen.go.cr/>, en la opción "Verificación de constancia Municipal". Válido por el mes actual.

Calle 7, Provincia de Alajuela, Alajuela, Costa Rica. Tel.: 2436-2300. Municipalidad de Belen
- Portal de la Municipalidad de Belen Copyright © 2019



Pago realizado – PRESTAMO

Comprobante de pago

Numero Operación : 30857530

Fue cancelado exitosamente

Contra la cuenta de ahorros :

A nombre de : EDILBERTO SALAS
BORBON

Número de referencia : 15553482

Monto pagado : **¢241,668.00**

Información de pago

Cédula : 206330116

Nombre : EDILBERTO SALAS
BORBON

Servicio : PRESTAMO HIPOTECARIO

Periodo : 2026-04

Número de recibo : 6635568

Vencimiento : 2026-01-31

Total Cuotas Pagadas : 236

Total Cuotas Pendientes : 4

Monto de Operación : 20,000,000

Saldo Anterior : 994,166.50

Saldo Actual : 948,558.00

% Int. Mora : 8%

-

Numero Cuota : 240

Amortización : 166,668

Intereses : 75,000

Costo Garantía : 211.90

Monto Cuota : 241,668

Monto Int. Mora : 0

Comisión : 740.00

Servicios Legales : 0.00

Total por Pagar : 242,619

Comprobantes de pago de los timbres del Acto Jurídico

CANCELACIÓN ENTEROS TASACIÓN BANCO DE COSTA RICA

Número Entero: 64687172
Número Entero Inicial:
Número Entero Final:
Tasación: 586879638
Registro: VEHICULOS
Acto: TRASPASO VEHICULO O MOTO
Monto Tasado: 5130000.00
Descripción:
Boleta:
Finca/Motor: TH 99

TIMBRE AGRARIO 15390.00
TIMBRE REGISTRO NACIONAL 250.00
TIMBRE PARQUES NACIONALES 500.00
TIMBRE ARCHIVO NACIONAL 20.00
TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS 2200.00
TIMBRE CRUZ ROJA 5500.00
IMPUESTOS VEHICULOS 98750.00

Moneda: Colones
Subtotal Timbres: 133,570.00
Descuento: 1378.20
Total Timbres: 133,570.00

Total D.G.T.D.: 98,750.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCIÓN Efectivo: 0.00

Valores Compensados:
Total: 132,191.80

Monto en letras: CIENTO TREINTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y UN COLONES CON 80/100

CANCELACIÓN ENTEROS TASACIÓN BANCO DE COSTA RICA

Número Entero: 64687172
Número Entero Inicial:
Número Entero Final:
Tasación: 586879638
Registro: VEHICULOS
Acto: TRASPASO VEHICULO O MOTO
Monto Tasado: 5130000.00
Descripción:
Boleta:
Finca/Motor: TH 99

TIMBRE AGRARIO 15390.00
TIMBRE REGISTRO NACIONAL 250.00
TIMBRE PARQUES NACIONALES 500.00
TIMBRE ARCHIVO NACIONAL 20.00
TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS 2200.00
TIMBRE CRUZ ROJA 5500.00
IMPUESTOS VEHICULOS 98750.00

Moneda: Colones
Subtotal Timbres: 175,816.00
Descuento: 1,978.20
Total Timbres: 175,816.00

Total D.G.T.D.: 173,837.80

DESGLOSE DE LA TRANSACCIÓN Efectivo: 0.00

Valores Compensados:
Total: 173,879.80

Monto en letras: CIENTO SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES CON 80/100



Sucursal: CITY MALL ALAJUELA
 No.Sec. : 8604
 Cajero : CM5 18:08:14 20260120
 2115 Transacción Compensada Múltiple

Tipo Identificación :

*001 Cédula M...

**Marcos Lobo Campos paga
 Edilberto Salas Borbon**

*...
 ...

Transacción 1- Retiro Compensado :

No. Secuencia: 8605

Núm. de Cuenta:.....

**Comprobante de pago
 compraventa**



Monto de
 Moneda Monto Digitado USD DOLARES
 Equiv. a Entregar : *14,073.00*
 Tipo de Cambio :.... *1.000000*

Transacción 2: Depósito

No. Secuencia: 8606

Núm. Cuenta:.....

CR81-0102-0000-9093-8989-29

Cliente :.....
 LEER Y ASOCIADOS S.A

Monto Depositado :... *14,073.00*
 USD



Marcos Lobo Campos

Cuenta: CR23562026002561107

Moneda:

Fecha de generación: 31-01-2026

Balance de la cuenta

Fecha desde: 01/01/2026 Fecha hasta: 31/01/2026

Moneda	Saldo en libros*	Retenidos y diferidos	Saldo disponible
USD	27860.41	0.00	27860.41

Fecha	Referencia	Codigó	Descripción	Debito	Créditos	Balance
02/01/2026	406402094	TF	TEF A : 945488708	10.90	0.00	33,221.78
03/01/2026	26574221	CR	3777-11**-****-3541 RED	0.00	445.90	33,667.68
08/01/2026	1273511	WC	I001273511 NOTCH ORD	0.00	3,960.00	37,627.68
08/01/2026	1273511	3V	I/T-010926 I001273511	0.00	0.00	37,607.68
10/01/2026	60394	PT	PAGO 3777-11**-****-354	487.60	0.00	57,120.08
10/01/2026	60685	PT	PAGO 4027-51**-****-357	745.34	0.00	56,374.74
10/01/2026	60688	PT	PAGO 3777-11**-****-354	50.17	0.00	56,324.57
10/01/2026	61044	PT	PAGO 3777-11**-****-354	1,740.00	0.00	54,577.91
10/01/2026	61115	PT	PAGO 4027-51**-****-357	0.56	0.00	54,167.35
10/01/2026	61404	PT	PAGO 3777-11**-****-354	0.79	0.00	52,984.56
12/01/2026	406491601	TF	TEF A : 945488708	10.22	0.00	52,974.34
20/01/2026	806491601	DR	RETIRO EFECTIVO CO	14,401.10	0.00	38,573.24
30/01/2026	806491601	DR	RETIRO	14,073.00	0.00	24,500.24
24/01/2026	406491601	TF	TEF A : 945488708	75.90	0.00	24,424.34
23/01/2026	950523443	MD	CD SINPE 803190700	268.00	0.00	24,156.34
28/01/2026	950523443	59	COMISIONADO SINPE A	0.00	0.00	24,155.34
29/01/2026	666447043	59	SINPE EN DE: AIRPAK_	0.00	4,487.00	28,642.34
31/01/2026	406491601	TF	TEF A : 934083403	0.00	0.00	28,233.34

Estado de cuenta del comprador

* El Saldo en libros es el Saldo disponible más los montos Retenidos y diferidos, que son fondos entrantes ó salientes pendientes de confirmación, por lo que usted puede hacer uso de los fondos denominados como Saldo disponible. Este documento es de referencia, para obtener un documento oficial, por favor solicítelo en nuestras sucursales físicas.

Escritura de venta de propiedad de Marcos Lobo C

NUMERO CINCO – CATORCE: Ante mí, LORENT FUENTE SALAS, Notaria Pública con oficina abierta en Alajuela, Alajuela, Alajuela, de la Estacion de los Bomberos cien metros al norte, a mano izquierda, edificio blanco de dos plantas segundo piso, comparecen los señores: **MARCOS LOBO CAMPOS**, mayor, soltero, Ingeniero Forestal, vecino de San José, Goicochea, de la tienda Monge doscientos metros norte, portador de la cedula de identidad dos – seiscientos sesenta y cinco – trescientos cuarenta y seis, y **LIGIA MARIA QUIROS VEGA**, mayor, casada una vez, Docente, vecina de Alajuela, Alajuela, San Antonio, Villa Bonita, cien metros al norte de los semáforos, urbanización La Gaviota, casa dos, portador de la cedula de identidad tres – ciento cinco – ciento noventa y seis, **Y DICEN: PRIMERO: DESCRIPCION DEL BIEN:** Que el primer compareciente es propietario de la finca inscrita en la Provincia de Alajuela, **Folio Real matricula número:** cinco dos tres seis cero cero , **Naturaleza:** Terreno con una casa, **Situada:** en distrito dos – San José, Cantón uno – Alajuela, de la provincia de Alajuela, que sus linderos son: **al Norte:** Ana López Vega, **al Sur:** calle Publica, **al Este:** Egardo Vargas Ramírez, **al Oeste:** Carlos Mata Araya, **Plano Catastrado:** A – uno dos tres seis seis dos cuatro – dos mil, **propiedad que mide:** trescientos metros cuadrados, **gravámenes o afectaciones:** No hay. **SEGUNDO: DE LA VENTA:** Manifiesta el primer compareciente que vende en la suma cincuenta millones de colones a la segunda compareciente, quien acepta la venta libre de gravámenes y al día en el pago de los impuestos nacionales y municipales la finca antes descrita. **TERCERO: DECLARACION JURADA DEL ARTICULO QUINCE TER:** Manifiesta la segunda compareciente que rinde declaración jurada, entendido de la trascendencia legal de sus manifestaciones y advertido de las penas con que la ley castiga el falso testimonio y delito de perjurio, bajo la fe de juramento declara lo siguiente: Que el monto de la venta es por la suma de cincuenta millones, los cuales serán cancelados, mediante comprobante número dos dos seis cinco cero del Banco Nacional de Costa Rica. Cabe mencionar que el origen de los recursos con los que está adquiriendo el citado bien objeto de esta compraventa, provienen de sus ahorros producto de sus ingresos como docente y un crédito personal. Ambos comparecientes declaran

Factura Electrónica N° 00100001010000000054

Ver. 4.3

Fecha de Emisión: 31/01/2026 16:00 p.m

Clave Numérica 50606122400112460136001000010100000000000000000012

Lic. Arturo Meléndez Marín

Teléfono: +(506) 2430-6767

Dirección: Alajuela Centro.

Ident. 112460136

Correo: arturo-m-m@hotmail.com

Receptor: MARCOS LOBO CAMPOS

Correo: mloboc@gmail.com

Teléfono: +(506) 8433-3024

Condición de Venta: Contado

Dirección: San José, Goicochea, de la tienda Monge 200 mts norte

Ident. Física: 110980308

Medio de Pago: Efectivo

Líneas de Detalle

Código	Cantidad	Descripción del Producto/Servicio	Precio Unitario	SubTotal	Impuestos
C.2	1	Compraventa bien Inmueble/	1,075,250.00	1,075,250.00	139,782.50

Declaración Jurada E-3

Subtotal Neto: 1,075,250.00

Total IVA: 139,782.50

Total Otros Imp:

Total Exonerado:

Total Factura: 1,215,032.50

UN MILLON DOSCIENTOS QUINCE MIL CON TREINTA Y DOS COLONES Y CINCUENTA CENTIMOS DE COLON.

Consulta en www.facturaelectronica.cr

Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.



Generada por GTI , www.facturaelectronica.cr

Versión del Documento Electrónico: 4.3

Índice de Instrumentos Públicos

Lic. Arturo Meléndez Marín
Cédula de Identidad número 112460136
Carné 25563

SEGUNDA QUINCENA DE ENERO 2026

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
1	Cuatro frente	cuatro vuelto	TRES	15:22	31-01- 2026	Compraventa de bien inmueble Declaración Jurada	EDILBERTO SALAS BORBON MARCOS LOBO CAMPOS	NO
-----	-----	-----	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea



Lic. Arturo Meléndez Marín
Abogado y Notario
Carne 25563

Fecha Actual: 09/02/2026

REGISTRO INMOBILIARIO

Página 1 de 1

INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO TOMO:2026

ASIENTO:00049444

CONSECUTIVO:01

001. COMPRAVENTA

Provincia de Heredia Finca Número 256955 000

Marcos Lobo Campos ÚLTIMA LÍNEA

..... LISTA DE ENTEROS

Entero : 644663146 Fecha cancelación : 14-01-2026

Entero : 644661933 Fecha cancelación : 14-01-2026

..... ÚLTIMA LÍNEA ENTEROS

Fecha: 09 de Febrero2026

REGISTRO INMOBILIARIO

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 256955 -000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 256955 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: Lote de terreno para construir

SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ANTONIO CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS:

NORTE : PREDIAL NÚMERO CINCO CERO DOS CERO DOS CERO CERO UNO CUATRO UNO SEIS UNO CERO CERO

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE TREINTA METROS CON TRES CENTIMETROS LINEALES

ESTE : PREDIAL NÚMERO CINCO CERO DOS CERO DOS CERO DOS DOS TRES CUATRO CINCO SEIS CERO CERO

OESTE : PREDIAL NÚMERO CINCO CERO DOS CERO DOS CERO DOS UNO CINCO CUATRO TRES SIETE CERO CERO

MIDE: QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.52

VALOR MEDIDA: 0.0152

PLANO: H-0028498-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

200004633M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 83,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

MARCOS LOBO CAMPOS

CEDULA IDENTIDAD 206650346

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES.

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00703601-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-02-2026

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2025-703601-01-0002-001

INICIA EL: 16-08-2016

FINALIZA EL: 16-08-2026

AFECTA A FINCA: 2-00180797 F-000

MONTO: VEINTE MILLONES DE COLONES

INTERESES: INICIALMENTE DEL 8.50% ANNUAL

INICIA: 16-08-2016

VENCE: 16-08-2026

FORMA DE PAGO: CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES, CONSECUTIVAS INICIALMENTE DE COLONES

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: VEINTE MILLONES DE COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL + INTERESES

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURÍDICA 4-000-000019

DEUDOR

EDILBERTO SALAS BORBON

CEDULA IDENTIDAD 201620663

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-02-2026 a las 10:23 horas

REFERENCIAS

Código Civil. Ley 30 de 1985. Artículos del 409 al 425, 480 y 1049 al 1069. (Costa Rica). https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Código Notarial. Ley 7764 de 1998. Artículos 6, 35, 79, 81 y 113. (Costa Rica). https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Ley de creación del Registro Nacional. Ley 5695 de 1975. (Costa Rica). https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=37687&nValor3=0&strTipM=FN

Ley de Catastro Nacional. Ley 6545 de 1981. (Costa Rica). https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=FN

Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público. Ley 3883 de 1967. (Costa Rica). https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=0&strTipM=FN

Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. Ley 8204 de 2001. Artículo 15 TER. (Costa Rica). https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=48392&nValor3=93996&strTipM=FN

Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional. Ley 1644 de 1953. (Costa Rica). https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=9925&nValor3=0&strTipM=FN

Ley Integral para la persona adulta mayor. Ley 7935 de 1999. (Costa Rica). https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=43655&nValor3=95259&strTipM=FN

Aranceles de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. Decreto N°36562-JP. (Costa Rica). https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=70281&nValor3=101251&strTipM=TC

Guía de Calificación Registro Inmobiliario. (Costa Rica). <https://www.mnpdigital.com/centroinforegistrat/registros/inmobiliario/GuiasCalificacion/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf>

Diccionario del Poder Judicial. (2026). **Definición de venta.** <https://dictionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/venta-1>

Diccionario del Poder Judicial. (2026). **Definición de hipoteca.**

https://dictionariosusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario?option=com_seoglossary&view=glossaries&catid=1&filter_search=hipoteca&catid=1&glossarysearchmethod=1&__nforminfo=xcductxKXGWtJkW_v1e9uv2dS1GfZHYUF9Zam8LOr7pimz3YTIaqNyp9cVsyfHaP8s3V1SqWomeRPfrAGMURypNr16Jvn6EIVCctY8PFE_Qb9Jo8Wifpb5hwiX3lvHy2JLwf_i_9uhNyI1Cc90IU AqKTaoDmucPVIIHe-R7jXQ3_-VSyi7KHlpD4JkB4ywCO

Tribunal Contencioso Administrativo Costa Rica. (2025). Resolución 08979-2025

<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-1332381>

APÉNDICES

Tribunal Contencioso Administrativo

Resolución N° 08979 - 2025

Fecha de la Resolución: 09 de Setiembre del 2025 a las 09:09

Expediente: 20-000038-1630-CI

Redactado por: José Iván del Socorro Salas Leitón

Sentencia con datos protegidos, de conformidad con la normativa vigente

Texto de la Resolución

□□□□□□□□□□□□□□□□

EXPEDIENTE: 20-000038-1630-CI
PROCESO: CONOCIMIENTO
ACTOR: PROCESO SUCESORIO DE [Nombre 003]
DEMANDADO/A: BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL Y [Nombre 001]

N° 2025008979

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA, SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL, SAN JOSÉ, GOICOECHEA, a las nueve horas con nueve minutos del nueve de setiembre del dos mil veinticinco.-

Proceso de conocimiento establecido por la señora [Nombre 002] en su condición de Albacea del Proceso Sucesorio de quien en vida se llamó [Nombre 003] contra **EL BANCO POPULAR DE DESARROLLO COMUNAL** en adelante el **BPDC**, representado por el Licenciado Marvin Abarca Castro, carné 13053 y el señor [Nombre 001], representado por el Licenciado Sergio Gamboa Vargas, carné 11004. Interviene como apoderado especial judicial del actor el Licenciado Juan Ávila Abrahms, carné 3115.

RESULTANDO:

1.- La señora [Nombre 002] por escrito de fecha **27 de diciembre de 2021** en su condición de Albacea del proceso sucesorio de quien en vida se llamó **[Nombre 003]** formuló demanda para que en sentencia se disponga: "...**Pretensiones principales:** **1.-** Que se declare nula la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble de mérito por haberse realizado inducida bajo coacción y engaño por parte del codemandado [Nombre 001]. **2.-** Que el demandado [Nombre 001], está obligado a cancelar la obligación garantizada mediante la hipoteca constituida a favor de mi ex marido mediante escritura número 97 otorgada ante la notaría del Notario Oscar Alberto Arias Ugalde el 3 de agosto del 2018. **3.** Que la cancelación registral de la hipoteca en la forma realizada, constituyó un enriquecimiento ilícito por parte del codemandado [Nombre 001]. **4.-** Que se declare ilegal el levantamiento de la hipoteca otorgada por el Banco Popular a favor del codemandado [Nombre 001]. **5.-** Que sea condenado el Banco Popular por haber firmado la liberación de la hipoteca en franco desconocimiento de deuda contraída por el codemandado [Nombre 001] con mi ex esposo y que consta de escritura pública. **6.** Que sea condenado al pago de los daños y perjuicios ocasionados por su actuar ilegal. **Pretensiones subsidiarias 1.-** Que se anule el levantamiento del gravamen hipotecario realizado por el Banco Popular por ser contrario a derecho. **2.-** Que se declare mi derecho a cobrar por la vía correspondiente, el saldo deudor garantizado por la hipoteca, según contrato de compraventa soportando dicho gravamen. **3.-** Que sea obligado el codemandado [Nombre 001], a reintegrarme las sumas canceladas por el Banco Popular, utilizando la póliza de mi esposo, de la cual soy la única beneficiaria por operarse un enriquecimiento ilícito. **Daños:** Aclaro a ese honorable Tribunal que el **daño moral objetivo y subjetivo**, así como los **perjuicios**, en la forma expuesta, es imputable única y exclusivamente al codemandado [Nombre 001], por haberse valido de la confianza depositada en él, por la familia de mi representada, para realizar el acto ilícito que se reclama. **1. Moral objetivo:** Consiste en la burla a mi honor dignidad y honestidad. que al constituir bienes morales también son resarcibles, en el tanto la actuación del codemandado ha venido ha menoscabado mi reputación de mujer de bien. Lo valoro de forma prudencial en la suma de diez millones de colones (¢10,000,000.00). **2. Moral subjetivo:** El sufrimiento psicológico que he padecido y sigo padeciendo aún por el agravio sufrido por todas las circunstancias que rodean el hecho de haberme privado de mi legítimo derecho. Me vi privada de la hipoteca, con el cual debía sostener a mi dos hijos, que también heredan a su padre. Esto que me ha sumido en la tristeza, angustia e impotencia por no haber logrado resolver la injusticia cometida, de forma tan burda. **Perjuicios:** Las suma correspondientes a la mensualidades dejadas de pagar en la forma que quedó garantizada la obligación. El daño moral subjetivo lo

valor en la suma de veinte millones de colones (¢20,000,000.00) **3.- Los perjuicios.** En la forma deducida en el libelo de ampliación a la demanda, solicito se mantenga en cuanto al codemandado [Nombre 001]. Lo establezco, de forma prudencial, en la suma de cuarenta y tres mil dólares (\$44,183.16). (Sic) Y en lo que al Banco Popular corresponde, los perjuicios se establecen por las sumas de intereses dejados de percibir sobre el monto cancelado por ese ente al codemandado referido. La estimo, por ahora, en la suma de doce millones de dólares(\$12,000,000,00). (Ver imágenes de la 129 y 175 del expediente digital judicial y respaldo digital de la audiencia preliminar).

2.- Otorgado el traslado de la demanda, la representación del BPDC contestó de manera negativa la demanda por escrito de fecha **08 de agosto de 2022** y en su defensa opuso las excepciones de falta de legitimación y falta de derecho. En idénticos términos lo hizo el codemandado [Nombre 001] por escrito de fecha **11 de mayo de 2023**. (Ver imágenes de la 521 a la 528 y de la 580 a la 584 del expediente digital judicial).

3.- La audiencia preliminar se realizó el día **16 de julio de 2024**. La pretensión se definió en los términos del primer resultando de este fallo. Se determinaron los hechos controvertidos y no controvertidos de relevancia para la resolución del caso y se admitió al actor la prueba documental y testimonial. (Ver imágenes de la 633 a la 635 del expediente digital judicial y respaldo digital de la audiencia preliminar).

4.- La audiencia de juicio oral y público fue celebrada el día **03 de setiembre de 2025**, contando con la presencia de la representación de las partes. En lo que resulta relevante, las partes rindieron su alegato de apertura. Se evacuó la prueba testimonial del señor [Nombre 004] y finalmente rindieron sus conclusiones y este Tribunal dispuso darle al presente proceso el trámite previsto en el artículo 111, inciso 1) del Código Procesal Contencioso Administrativo. (Respaldo digital de la audiencia complementaria).

5.- En los procedimientos no se han observado nulidades que deban ser declaradas, y/o vicios que hayan de ser subsanados.

Redacta el Juez Salas Leitón;

CONSIDERANDO:

I.- DE LA PRUEBA PARA MEJOR PROVEER: En la audiencia complementaria de juicio oral y público, el representante del BPDC aportó como prueba para mejor resolver, siendo esta el extracto de los últimos movimientos del histórico de la operación de crédito 031-096-022118-2 de [Nombre 003], a efectos de demostrar que el remanente por excesos y fracciones fueron retirados el día 16 de julio de 2024 por la señora actora, como beneficiaria de ese crédito y por un monto de \$2,423.89 dólares americanos. En cuanto a la admisibilidad de la prueba para mejor resolver, se debe indicar que es criterio reiterado de la jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, que su rechazo no produce la indefensión de las partes, y su admisión o rechazo por parte del Tribunal carece de recurso. Entre otras sentencias, se transcribe en lo que interesa el Voto N° 547-F-2002 de las 16 horas del 12 de julio de 2002, en el cual esa Sala indicó: "(...) **IV.- Múltiples precedentes de esta Sala, refiriéndose a la prueba para mejor resolver, han señalado que esta es prueba del juez, y no de las partes. En consecuencia, la decisión de recabarla es facultativa del órgano jurisdiccional, y puede prescindirse de ella sin necesidad de resolución alguna. Ergo, la omisión de pronunciamiento a su respecto, precisamente porque ha sido rebasada la etapa probatoria, en la cual deben las partes demostrar los hechos constitutivos de su derecho, según lo imponen las normas sobre la carga de la prueba y precluida aquella etapa, será facultad exclusiva del juzgador, determinar si deben allegarse a los autos nuevas probanzas necesarias para la correcta decisión del litigio. Pueden consultarse, entre muchas otras las siguientes resoluciones; 59 de las 15:20 horas del 31 de mayo de 1996, 23 de las 14:20 horas del 4 de marzo de 1992, 34 de las 10:45 horas del 28 de mayo de 1993 y 83 de las 14:40 horas del 22 de diciembre de 1993. (...)**". En el caso concreto, el Tribunal estima que la prueba ofrecida en condición de prueba para mejor resulta pertinente y por ello se admite, en razón de que con dicha prueba se acredita que la actora como beneficiaria del remanente del seguro de protección crediticia ya procedió a ejercer su derecho como tal, y retiró el monto de \$2,423.89 por concepto de remanente desde el día 16 de julio de 2024.

II.- ALEGATO DE LAS PARTES: La representación del proceso sucesorio presentó demanda por escrito de fecha 27 de diciembre de 2021, indicando: "...**Primero:** Soy viuda de quién en vida se llamó [Nombre 003], cédula de identidad número [Valor 001], con quien me desposé en únicas nupcias. (Véase certificación de matrimonio a folio 83 y de defunción a folio 86, del expediente virtual). **Segundo:** El 5 de marzo del 2018, en escritura pública número 21-56 celebrada ante las Notarias María Lucrecia Calderón Rivera y Cynthia Rojas Boza, mi entonces esposo, [Nombre 003] le compró al señor [Nombre 005] la propiedad inscrita al Registro Nacional. Partido de Heredia al Folio Real Matrícula [Valor 003], libre de gravámenes por la suma de **ciento noventa mil dólares moneda de los Estados Unidos de Norteamérica**; para lo cual se constituyó en deudor del Banco Popular por la suma de **ciento sesenta y tres mil ochocientos sesenta y tres dólares moneda de los Estados Unidos de Norteamérica**. Operación de crédito que se registró en el Banco Acreedor con el número 031-096-022118-2 denominado: "crédito mercantil". Sumas destinadas a la compra de la referida propiedad que es terreno para construir con una casa de habitación, Lote 194, situada en el Distrito Cuarto-Ulloa. Cantón Uno-Heredia de la Provincia de Heredia. Linda al norte: Lote ciento noventa y cinco, Dominios del Sol SA. sur: Lote doscientos sesenta y cuatro, Dominios del Sol S.A., este: Resto destinado a Calle Pública con frente de 9.50 metros. oeste: Dominios del Sol S. A. y área destinada a juegos infantiles. Mide: ciento cuarenta y ocho metros con sesenta decímetros cuadrados, con plano de catastro número H-cero seis dos siete ocho ocho siete-dos mil. (Ver escritura número 2156 a Folio 106) **Tercero:** Como consta de la escritura número **trescientos nueve, de las 10:40 horas del 11 de mayo del 2018, ante el Notario Walter Rodríguez Rodríguez** que se aporta con este libelo mi esposo, [Nombre 003] y yo, [Nombre 002] decidimos destinar la propiedad de mérito a Patrimonio Familiar. (Véase folio 118 del expediente). **Cuarto:** Mediante escritura número 97, otorgada ante el Notario Oscar Alberto Arias Ugalde, el 3 de agosto del 2018, mi esposo, a la postre [Nombre 003], **celebró contrato de**

compraventa del inmueble de su propiedad, inscrita a Folio Real, Matrícula 2-[Valor 003], con el señor [Nombre 001]. (Certificación registral a folio 90 del expediente). **Quinto:** En ese mismo acto por haberse constituido en Régimen de Habitación Familiar, el inmueble concurrí con mi firma para cancelar dicho gravamen para lo que interesaba. **Sexto:** La compraventa a favor del señor [Nombre 001]. **se realizó por la suma de Tres millones de colones (3,000,000.00), soportando la hipoteca inscrita d tomo 2018. asiento 196701, consecutivo 01, secuencia 0002 subsecuencia 001.** (Ver compra venta escritura pública número 97 a folio 90) **Sétimo: La hipoteca descrita, fue asumida por el comprador [Nombre 001],** con todas las consecuencia legales, desde la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, sea el **3 de agosto del 2018.** Así quedó constatado de la escritura de marras: "Manifiesta en este acto el compareciente [Nombre 001] que a partir de este momento asumió la deuda para con el Banco Popular y de Desarrollo Comunal bajo las condiciones que se estipularon inicialmente, por lo que se hace responsable y se compromete a pagar mensualmente las cuotas del crédito ante la entidad bancaria". **Octavo:** La hipoteca constituida a favor del Banco Acreedor para garantizar la obligación contraída por el monto de \$163.860 moneda de los Estados Unidos de Norteamérica, además, **gozaba de una garantía colateral consistente en una póliza de vida** de mi marido a **favor del Banco acreedor** según la cláusula tercera del contrato de compra venta firmada con el banco **y en la cual fui instituida como beneficiaria** para responder por la obligación en caso de muerte, evento en el cual procedería a su liquidación a ese efecto saldar la cuenta y dejar el inmueble libre de ese gravamen. (Véase prueba a folio 122 del expediente virtual). **Noveno:** Unos días después de la muerte de mi esposo que acaeció el **21 de marzo del 2019** fui visitada por el codemandado **[Nombre 001]** y el señor **([Nombre 001]) xxx (Sic)** mi ex suegro, quienes me pidieron realizar las gestiones ante el Instituto Nacional de Seguros en mi condición de beneficiaria de la póliza para que se ordenara la cancelación de la hipoteca, utilizando el seguro de protección crediticia, **y que una vez realizado el finito con el Banco Popular el señor [Nombre 001]. manifestó que me cancelaría la obligación que contraí con mi esposo.** **Décimo:** Procedí en la forma solicitada ante la aseguradora como consta y el representante del Banco Popular, Banco Acreedor, señor Gustavo Avilés Jiménez recibió los montos correspondientes, dándose por satisfecho y renunciando a ulterior reclamo y dejando el inmueble libre de gravámenes. (folio 102. La cancelación de la Hipoteca que pesaba sobre el inmueble tomo: 2018 asiento: 366375. secuencia 01 como se ve en la Certificación Literal de los Movimientos Históricos de la propiedad de marras). **Undécimo:** Como se ve del finito, el Instituto Nacional de Seguros a solicitud del Banco Popular, acreedor, por medio de su apoderado, Gustavo Avilés Jiménez procedió a liquidar el reclamo, que formulé ante esa aseguradora, bajo el No. BP-VIC-2019-MS000270 póliza 0218VIC0708 por la cobertura de muerte de mi marido, [Nombre 003], **dejándose la suma cobrada de \$163.089.04,** moneda de los Estados Unidos de Norteamérica. (Prueba a folio 96). **Duodécimo:** He venido solicitándole al codemandado el cumplimiento del adeudo, **tal como se acordó en la escritura,** como mediante la solicitud hecha de forma verbal referida antes. A la fecha de hoy no ha cumplido con su obligación. **Décimo tercero:** Lo actuado por el Banco Popular y el codemandado me causa un grave perjuicio al dejar en descubierto la obligación contraída por el referido [Nombre 001] por la compraventa de la propiedad objeto de esta litis, celebrada en escritura pública número noventa y siete del 3 de agosto del 2018 ante el Notario Oscar Alberto Arias Ugalde. **Fundamento de Derecho** Me fundamento en las disposiciones de los artículos 1, 2, 3, 5, 8, 9, 10, 18, 19, 20 21, 22, 23, 224, 25, 26, 41, 42, 48, 49 párrafo segundo. 62, 93, 94, 95, 96, 97 y 102 todos de la Ley Reguladora del Contrato de Seguros. 448, 450, 451, 452, 455, 456, 457, 464, 465, 472, 474, 477, 627, 629, 632, 633, 639, 644, 647, 651, 652, 688, 692, 693, 700, 701, 702, 704, 706, 791, 803 al 805, 835, 848, 849, 1009, 1024, 1025, 1026, 1001, 1045, 1022, 1023, 1024 al 1033, 1099, todos del Código Civil, Artículos 35 y siguientes del Código Procesal Civil." Alegatos que fueron reiterados en la audiencia complementaria de juicio oral y público.

La representación del BPDC contestó la demanda de la siguiente manera: Sobre los hechos de la Demanda: "PRIMERO: ES CIERTO. Le consta a mi representado que la señora [Nombre 002] presentó documentación idónea para demostrar el sensible fallecimiento de nuestro cliente el Ing. [Nombre 003], cédula [Valor 002], como parte de sus gestiones para solicitar al Banco Popular la indemnización de pólizas realizadas ante el Instituto Nacional de Seguros por nuestra Sociedad Agencia de Seguros, con resultado positivo ante el INS. **SEGUNDO: ES CIERTO.** Así consta en la escritura pública 21-56, que corre a folios del 45 al 50 del expediente de crédito. **TERCERO: NO NOS CONSTA.** Corresponde a un hecho ajeno a mi representado, en un acto jurídico privado del cual no fue informado mi representado. **CUARTO: NO NOS CONSTA.** Nuevamente corresponde a un acto jurídico privado del cual no fue informado mi representado. Aun cuando es conocido que en estos casos lo que procede es la figura de Novación de Deudor. No obstante, como se ve de la anotación sin que tome nota el Registro, los comparecientes tenían claro la existencia de la deuda y el deber de pagar las cuotas mensuales pero sin informar al respecto al Banco Popular. **QUINTO: NO NOS CONSTA.** Se rechaza porque no nos consta, fue un acto privado que se realizó sin informar a mi representado o pedir su consentimiento. No obstante, se puede verificar por estar consignado en un documento público. **SEXTO: NO NOS CONSTA.** Se rechaza porque no nos consta, fue un acto privado que se realizó sin informar a mi representado o pedir su consentimiento. No obstante, se puede verificar por estar consignado en un documento público. **SÉTIMO: NO NOS CONSTA.** Nada tiene que ver para los efectos del Banco Popular el que se haya indicado en la escritura sin que tome nota el Registro que el codemandado [Nombre 001] debía pagar la deuda, si esto no fue informado a mi representado por lo que el deudor para todos los efectos administrativos y legales seguía siendo [Nombre 003], cédula [Valor 002], toda vez que nunca le fue informado a mi representado el acto jurídico realizado ni se solicitó la Novación de Deudor como en derecho corresponde. **OCTAVO: SE RECHAZA COMO VIENE REDACTADO.** Una póliza de vida, no es una garantía colateral. El Banco Popular suscribió la póliza colectiva de vida, para dar protección al deudor con el objetivo de recuperar el principal del crédito en caso de fallecimiento o incapacidad total y permanente del asegurado con sujeción a las condiciones de la póliza. Tal y como sucedió en la especie con el sensible fallecimiento del señor [Nombre 003]. Lo que es cierto, es que efectivamente el cliente fallecido [Nombre 003] designó como beneficiaria a su cónyuge la actora [Nombre 002], pero no para responder por la obligación sino para informar y presentar las gestiones de aplicación de la póliza tal y como se efectuó siendo que el Instituto Nacional de Seguros canceló la totalidad del crédito, lo que provoca por ende la liberación de la garantía y el remanente queda a favor de la señora [Nombre 002], en su condición de beneficiaria de la póliza. **NOVENO: NO NOS CONSTA.** Se relata un hecho del cual mi representado no tuvo ninguna participación. No obstante, denota ser el objeto real de este proceso. **DÉCIMO: ES CIERTO.** Tal como consta en el oficio PSASCO-2518-2019 del 29 de mayo del 2019 el

Área de Control Operativo de Popular Sociedad Agencia de Seguros, le informa a la Licda. Eugenie Courreau Quesada, Jefa de la Unidad de Seguros del Banco Popular que, el Instituto Nacional de Seguros realizó el depósito por \$163.089,04 dólares a la Sociedad Agencia de Seguros, monto correspondiente a la indemnización en aplicación de la póliza colectiva de vida para aplicar a la operación de crédito del cliente [Nombre 003]. **UNDÉCIMO: ES CIERTO. DUODÉCIMO: NO NOS CONSTA.** Corresponde a un hecho de la esfera privada del cual mi representado no tiene ninguna participación, por lo que se desconoce completamente. **DÉCIMO TERCERO: NO ES CIERTO, SE RECHAZA COMO VIENE REDACTADO.** No es cierto, es completamente falsa, descabellada e incluso temeraria, la insinuación de que lo actuado por el Banco Popular le haya causado un grave perjuicio a la actora. Nótese que de los hechos se extrae que es la propia actora quien le solicita a mi representado, la aplicación de la póliza de vida para la cancelación del crédito hipotecario que había constituido su esposo el señor [Nombre 003]. Todo esto realizado de buena lid, en los términos contratados, y en ejercicio de su derecho pleno como beneficiaria. Por su parte, tanto el Banco Popular como el Instituto Nacional de Seguros cumplieron con su parte del contrato y este último, depósito el monto correspondiente de la póliza como consta en el documento aportado como prueba uno. Por otra parte, el Banco Popular desconocía la escritura pública noventa y siete del 03 de agosto del 2018 ante el Notario Óscar Alberto Arias Ugalde, no se pidió ni autorización ni consentimiento a mi representado, las decisiones tomadas por el codemandado, la actora quien también firma la escritura y el cliente fallecido, corresponden a la esfera privada en lo cual no participó mi representando, por lo que no hay un nexo causal en los perjuicios argumentados por la actora. El 05 de marzo del 2018, el Ingeniero Civil [Nombre 003], adquirió del Banco Popular un crédito hipotecario para compra de vivienda, registrado bajo el número de operación 031-096-022118-2, el cual contaba con una póliza colectiva de vida que protegía al deudor para que, en caso de fallecimiento o incapacidad total el crédito se cancelara. Lamentablemente, el cliente [Nombre 003], fallece y su cónyuge quien estaba acreditada como beneficiaria de la póliza, realiza las gestiones para la aplicación de la póliza de vida: Al respecto el Instituto Nacional de Seguros acoge la solicitud y procede a depositar al Banco Popular el monto correspondiente a la póliza sea \$163.089,04, tal y como consta en el oficio PSASCO-2518-2019 del 29 de mayo del 2019. El monto es aplicado a la operación de crédito como se observa en el histórico de la operación: Por lo que queda a nivel de sistema integrado de préstamos online del Banco Popular, debidamente cancelada: El monto de la póliza fue aplicado al saldo de la operación, quedando un remanente en la cuenta contable denominada excesos o fracciones, que queda a disposición del beneficiario en este caso de la actora [Nombre 002]: Excesos y fracciones que a la fecha no han sido retiradas por la beneficiaria y que corresponden a \$2.423,89 dólares, los cuales puede pasar a retirar en cualquier momento en cualquiera de las oficinas de mi representado Banco Popular. En tal sentido, como puede ver su Autoridad para esta representación lo expuesto corresponde a un trámite perfectamente normal en la gestión y aplicación de una póliza de vida. Por lo que, resulta completamente desacertada e insensata, la pretensión de la parte actora, al argumentar que mi representado le ha causado un grave perjuicio, no existe ningún nexo de causalidad entre la gestión explicada en párrafos anteriores y a lo largo de esta contestación de demanda, con la situación personal de la parte actora y el codemandado, lo cual es completamente parte de la esfera privada y un negocio jurídico en el cual mi representado no ha tenido ni conocimiento ni participación alguna. El hecho de que el cliente fallecido haya vendido su propiedad es un acto propio, privado en uso de sus derechos y potestades de propietario, mi representado nunca fue informado de tal situación. Nunca se presentó ninguna solicitud para realizar una Novación de Deudor y el crédito siguió con el señor [Nombre 003] como deudor. La actora pretende que el Banco se hubiera negado a aplicar una póliza por la existencia de una escritura de la cual no tenía conocimiento y aun cuando se verificara en el Registro Público que se había realizado un traspaso de la propiedad para efectos de crédito y garantía hipotecaria el deudor era el señor [Nombre 003], por tal motivo el Instituto Nacional de Seguros aceptó y giró el monto correspondiente a la póliza. Es un absurdo endilgar responsabilidad a quien no la tiene y en estas circunstancias tan claras en un acto de desesperación de la parte actora, al haber consentido un acto del cual evidentemente se arrepiente, y que ahora muy fácil ve como achacar responsabilidad a quien no tiene ninguna en este caso como lo es mi representado Banco Popular. Por todo esto solicito se declara sin lugar la presente demanda y se condene en costas a la parte actora por haber entablado una demanda que no tienen ningún fundamento fáctico y jurídico en contra de mi representado. **SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA PARTE ACTORA:** Con las consideraciones antes expuestas se rechazan en todos sus extremos las pretensiones de la parte actora y se solicita a su Autoridad de manera respetuosa declarar sin lugar en todos sus extremos la presente demanda y cada uno de las pretensiones de la parte actora. Se rechaza además el cobro de perjuicios, en lo que al Banco Popular corresponde, tal y como se observa en imagen 175 del expediente digital: Los cuales además de absurdos, son total y completamente desproporcionados y exorbitantes. Siendo que, en todo caso, no existe un nexo causal entre la aplicación de una póliza de vida para cancelar una operación a solicitud de la parte actora en su condición de beneficiaria, por el fallecimiento del titular de la deuda, y la venta de la propiedad en un negocio realizada por la actora y su difunto esposo al codemandado..." Alegatos que fueron reiterados en la audiencia complementaria de juicio oral y público.

La representación del señor [Nombre 001] contestó la demanda en los siguientes términos: "...PRIMERO: Es cierto, es información pública por lo que me atengo a la prueba y no es un hecho como tal. SEGUNDO: Es cierto, me atengo a la prueba. TERCERO: Lo rechazo, por cuanto no consta a esta representación y me atengo a la prueba aportada en autos. CUARTO: Es cierto QUINTO: Lo rechazo por inexacto ya que esto es un hecho oscuro que deberá aclarar la actora, ya que la actora indica que "en ese mismo acto" lo cual no se sabe si es derivación del hecho anterior, y el resto del hecho dependerá de su aclaración lo cual no puedo aceptar en caso de que no se aclare. SEXTO: Es cierto le pagué a don [Nombre 003] \$5.000 americanos US y pactamos que aceptaba el gravamen en el estado en que se encontraba con todas las obligaciones y derechos (incluyendo el pago de la póliza que honré siempre mes a mes) tal y como lo indica la escritura 97 referida en el hecho cuarto de la ampliación de la demanda. SÉTIMO: Es cierto, la escritura dice que yo asumía la deuda, sin embargo, "con todas las consecuencias legales" y como no se hizo una novación de deudor con el Banco Popular en escritura pública ni se pactó como tal de forma verbal con el causante asumí bajo la sanción de perder la propiedad en caso de incumplimiento tanto obligaciones como derechos derivados. OCTAVO: Lo rechazo por inexacto, no es una garantía colateral, como aquí lo presenta la actora, sino más bien una póliza de vida, en la cual el beneficiario final de la póliza en este tipo de créditos y transacciones con instituciones financieras que normalmente se acompañan de este tipo póliza, que tiene con finalidad indemnizar al acreedor y no a familiares, adicionalmente la actora pretende una acción

improponible pues a un tercero de mejor derecho no se le podría obligar a reintegrar el dinero que le ha ingresado legalmente nunca presenta el contrato de póliza donde demuestre ser la beneficiaria. **NOVENO: ESTE HECHO ES ABSOLUTAMENTE FALSO Y CALUMNIOSO Y LO RECHAZO**, nunca me presenté ni a la casa de habitación ni a ningún lugar a solicitar el uso de la póliza a la actora, todo el hecho noveno carece de prueba precisamente por su falsedad, y no conozco sobre el finiquito por la cobertura de muerte que menciona la actora y de nuevo se echa de menos la prueba relacionada, adicionalmente no demuestra la parte actora que en dicha póliza de vida, ella sea la beneficiaria, no se encuentra en autos y como punto adicional la póliza de vida se llega a aplicar a la obligación crediticia que se mantenía con el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, por lo que en aplicación supletoria del artículo 41 del Código Procesal Civil dicha insuficiencia probatoria debe tener como consecuencia la denegatoria en todos sus extremos de la demanda planteada. **DÉCIMO:** Lo rechazo, por cuanto la hipoteca fue cancelada en el Registro Público (hecho público y notorio) sin embargo desconozco el resto de este hecho, no me consta cuando la actora firmara finiquito con el codemandado y el INS. No es un hecho que estuviera bajo la esfera de mi poder. **UNDÉCIMO:** Es cierto, en cuanto que la póliza se haya acreditado entre los terceros, por motivo de la muerte del deudor, como tal compete contractualmente se proceda de esa forma y me atengo a la prueba sin embargo no es un hecho que estuviera en la esfera de mi poder. **DUODÉCIMO:** Lo rechazo, por cuanto no es cierto en la escritura nunca se pactó que debía cancelar a la actora ni a don Álvaro sino que únicamente al Banco Popular. **DÉCIMO TERCERO:** Lo rechazo, por ser totalmente falso, en ningún momento se generó un grave perjuicio a la actora de este proceso, como ya se indicó el trámite de la póliza de vida, en los créditos hipotecarios es un acuerdo que protege al acreedor ante una eventualidad para garantizar la obligación adquirida, está estrechamente ligada al crédito por lo cual es su único fin y nace a la vida jurídica para cubrir y garantizar el pago de la deuda en caso de muerte del deudor, la actora pretende decir que ha tenido perjuicios cuando desde un inicio acepta que su difunto marido pactó con mi persona le pagara \$3.000.000 (\$5.000) y lo demás lo cancelara al Banco Popular así que si estuviera aún vivo su esposo seguiría siendo la misma situación no debía recibir suma alguna de dinero aunque su esposo viviese o muriese, así las cosas cual es el grave perjuicio? Como se genera? Sin existir si quiera una obligación de mi parte de pagarle al causante y tampoco a la actora tampoco existe algo similar en el contrato de póliza de seguro aportado por la propia actora...."

III.- HECHOS PROBADOS: De importancia para la resolución de la presente litis, se tienen como debidamente acreditados los siguientes:

1) El señor [Nombre 003] gestionó un crédito en la Agencia del BPDC de San Antonio de Belén para la compra del inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003] y dentro de dichas gestiones fue incluido en una póliza colectiva a nombre del BPDC de "**Seguro de Protección Crediticia**" por un monto de \$163,863 dólares americanos. En dicha póliza se consignó como Tomador al BPDC, Asegurado el señor [Nombre 003] y de Beneficiario al BPDC. **(Ver imágenes 214 y 217 del expediente digital judicial).**

2) Por escritura pública No. 21-56 de fecha **05 de marzo de 2018**, el señor [Nombre 005] vendió por la suma de \$190.000 dólares americanos al señor [Nombre 003] el inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003]. Constituyéndose en ese mismo instrumento notarial el señor [Nombre 003] en deudor del BPDC por la suma de \$163,863 dólares americanos. Monto destinado a la compra de dicho inmueble el cual quedó gravado como garantía hipotecaria en primer grado y a un plazo de 30 años contra el pago de 360 cuotas de \$1227.31 dólares americanos. Cuota que incluyó el pago de seguro de vida a favor del BPDC. **(Ver imágenes de la 33 a la 38 del expediente digital judicial).**

3) Por escritura pública No. 309 del **11 de mayo de 2018**, el señor [Nombre 003] y su señora esposa [Nombre 002] sometieron el inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003] al régimen de patrimonio familiar. **(Ver imagen 45 del expediente digital judicial).**

4) Que ante el Notario Oscar Alberto Arias Ugalde comparecieron los señores [Nombre 003], su señora esposa [Nombre 002] y el señor [Nombre 001] y en la escritura pública No. 97 del Tomo XXVIII del del **13 de agosto de 2018**, los señores [Nombre 003] y [Nombre 002] cancelaron el régimen de habitación familiar al que habían sometido al inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003] y el señor [Nombre 003] vendió al señor [Nombre 001] por la suma de 3 millones de colones el citado inmueble soportando el gravamen hipotecario a favor del BPDC. En dicho instrumento notarial se consignó expresamente que el señor [Nombre 001] se hacía responsable para todo efecto legal de la deuda ante el BPDC y que se comprometía asumir su pago. **(Ver imágenes de la 17 a la 19 y 149 del expediente digital judicial).**

5) Conforme a la certificación Registral el inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003] se inscribió en el Registro Público de la Propiedad a nombre del señor [Nombre 001] el día **14 de agosto de 2018**. **(Ver imagen 25 del expediente digital judicial).**

6) Que el negocio jurídico realizado entre el señor [Nombre 003] y el señor [Nombre 001] respecto a la compraventa del inmueble del partido de Heredia No. [Valor 003], no fue comunicado al BPDC como acreedor hipotecario. **(De los autos y manifestaciones del representante del BPDC).**

7) Que el señor [Nombre 003] falleció el día **21 de marzo de 2019**. **(Ver imagen 13 del expediente digital judicial).**

8) El BPDC como beneficiario del "**SEGURO DE PROTECCIÓN CREDITICIA**" emitió el finiquito dando por recibida de parte del INS la suma adeudada respecto al inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003] por un monto de \$163,089.04 conforme al reclamo BP-VIC-2019-MS-000270 póliza 02 18 VIC-07 08 por concepto de cobertura por muerte a nombre del señor [Nombre 003] ocurrida el 21 de marzo de 2019.

9) La señora [Nombre 002] como beneficiaria del remanente de la póliza del "**SEGURO DE PROTECCIÓN CREDITICIA**" procedió el día 16 de julio de 2024 a retirar la suma de \$2,423.89 dólares americanos. (**Prueba para mejor resolver**).

IV.- HECHOS NO PROBADOS: De relevancia para la resolución del presente proceso, se tuvo por no demostrado:

1) Que existiese un acuerdo -verbal o escrito- en el que el señor [Nombre 001] se hubiese comprometido a reembolsar monto alguno, una vez aplicada a la deuda, la póliza de vida a nombre del señor [Nombre 003] como seguro de protección crediticia a favor del BPDC. (**Ausencia de elementos probatorios**).

2) Que en la cancelación de la hipoteca sobre el inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003] mediante la aplicación de la póliza a nombre del señor [Nombre 003] haya mediado acción o engaño por parte del codemandado [Nombre 001]. (**Ausencia de elementos probatorios**).

V.-DEL FUNDAMENTO DE LA DEMANDA Y SU VALORACIÓN POR PARTE DE ESTE TRIBUNAL: La representación del proceso sucesorio indicó en su demanda que el día **05 de marzo del 2018**, el señor [Nombre 003] se constituyó en deudor hipotecario del BPDC por la suma de \$163,863 dólares y adquirió por escritura pública No. 21-56 el inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003]. Que posteriormente el señor [Nombre 003] vendió el citado inmueble al señor [Nombre 001] por escritura pública No. 97 de fecha 03 de agosto de 2018 por un monto de 3 millones de colones, soportando el comprador [Nombre 001] la hipoteca a favor del BPDC con todas las consecuencia legales y así quedó consignado en dicha escritura al indicarse expresamente que, a partir de ese momento asumía la deuda ante el BPDC bajo las condiciones que se estipularon inicialmente, por lo que se hacía responsable y se comprometió a pagar mensualmente las cuotas del crédito ante la entidad bancaria. Señaló que, la deuda adquirida por el señor [Nombre 003] con el BPDC, además de contar con una garantía hipotecaria sobre la propiedad No. [Valor 003], el señor [Nombre 003] adquirió una póliza de "**SEGURO DE PROTECCIÓN CREDITICIA**" por el monto \$163.860 dólares siendo designado el BPDC como beneficiario pero que también la señora [Nombre 002] fue **instituida como beneficiaria** para cancelar la obligación en caso de muerte del asegurado, evento en el cual el INS procedería a la liquidación de la deuda existente a ese momento y dejar el inmueble libre de ese gravamen. Manifestó que el señor [Nombre 003] falleció el día 21 de marzo de 2019 y que unos días después el señor [Nombre 001] y su ex suegro [Nombre 004] le solicitaron gestionar ante el INS la aplicación de la póliza de "**SEGURO DE PROTECCIÓN CREDITICIA**" a efectos de que el el INS cancela el monto de la póliza y el BPDC procediera a cancelar ante el Registro Público la hipoteca que pesaba sobre el inmueble del partido de Heredia No. [Valor 003]. Lo anterior bajo la promesa de que una vez cancelada la hipoteca el señor [Nombre 001] le cancelaría la obligación que contrajo con su difunto esposo. Que procedió en los términos indicados, por lo que el INS depositó al BPDC la suma de \$163,089.04 dólares en razón de la póliza de "**SEGURO DE PROTECCIÓN CREDITICIA**" que había suscrito su esposo, por lo que el Banco se dio por satisfecho en el pago del crédito y liberó el inmueble del gravamen hipotecario. Acusó que a pesar de que le reclamó el cumplimiento de lo adeudado, tal como se acordó en la escritura, como mediante la solicitud hecha de forma verbal referida antes, a la fecha el señor [Nombre 001] no cumplió con su obligación, dejándose la suma de \$163,089.04 con la que se liberó el gravamen hipotecario sobre el inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003] con la póliza que suscribió su difunto esposo y en donde se designó a la señora [Nombre 002] como beneficiaria. Finalmente sostuvo que lo actuado por el Banco Popular y el codemandado le causaron un grave perjuicio al dejar en descubierto la obligación contraída por el señor [Nombre 001] por la compraventa de la propiedad objeto de esta litis, celebrada en escritura pública número 97 del 3 de agosto del 2018 ante el Notario Oscar Alberto Arias Ugalde.

Con base en los hechos referenciados como pretensión principal solicitó: Que en sentencia se declare ilegal y por ende nula la cancelación y levantamiento de la hipoteca que pesaba sobre el inmueble No.[Valor 003] a favor del señor [Nombre 001], por haberse realizado inducida bajo coacción y engaño por parte del citado señor y por constituir un enriquecimiento ilícito de su parte y en ese tanto, está obligado a cancelar la obligación garantizada mediante la hipoteca constituida a favor de su ex marido mediante escritura número 97 otorgada ante la notaría del Notario Oscar Alberto Arias Ugalde el 3 de agosto del 2018. Finalmente solicitó que el BPDC sea condenado por haber firmado la liberación de la hipoteca en franco desconocimiento de la deuda contraída por el codemandado [Nombre 001] con su ex esposo y que consta de escritura pública y se les condene al pago de los daños y perjuicios que precisó. **Subsidiariamente solicitó:** 1.- Que se anule el levantamiento del gravamen hipotecario realizado por el Banco Popular por ser contrario a derecho. 2.- Que se declare su derecho a cobrar por la vía correspondiente, el saldo deudor garantizado por la hipoteca, según contrato de compraventa soportando dicho gravamen. 3.- Que sea obligado el codemandado [Nombre 001], a reintegrarle las sumas canceladas por el Banco Popular, utilizando la póliza de su esposo, de la cual es la única beneficiaria por operarse un enriquecimiento ilícito.

Criterio del Tribunal: Para esta Cámara la demanda se debe declarar improcedente en todos sus extremos con base en lo que de seguido se indica. Para una mejor comprensión de lo dispuesto en la presente sentencia se analizará la demanda en lo que respecta a cada uno de los accionados:

A) En cuanto la demanda se dirigió contra del BPDC: En lo medula la representación del proceso sucesorio de quien en vida se llamó [Nombre 003] indicó que el BPDC al levantar el gravamen hipotecario sobre el inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003] le ocasionó daños y perjuicios ya que desconoció la deuda contraída por el codemandado [Nombre 001] con su ex esposo y que consta de escritura pública número 97 del 3 de agosto del 2018 ante el Notario Oscar Alberto Arias Ugalde, dejando al descubierto la obligación contraída por el señor [Nombre 001] por la compraventa de la propiedad objeto de esta litis. Perjuicios que en el escrito de fecha 16 de mayo de 2022 (imagen 175 del expediente digital) estableció en la suma de 12 millones de dólares. Conforme a los hechos acreditados tenemos que el señor [Nombre 003] suscribió la Escritura Pública No. 21-56 de fecha **05 de marzo de 2018**, en la que el señor [Nombre 005] le vendió por la suma de \$190.000 dólares americanos el inmueble del Partido de

Heredia No. [Valor 003] y en ese mismo instrumento notarial se constituyó en deudor del BPDC por la suma de \$163,863 dólares americanos. Monto destinado a la compra de dicho inmueble el cual quedó gravado como garantía hipotecaria en primer grado y a un plazo de 30 años contra el pago de 360 cuotas de \$1227.31 dólares americanos. Además el señor [Nombre 003] el día 17 de enero de 2018, fue incluido dentro de una póliza colectiva denominada "**SEGURO DE PROTECCIÓN CREDITICIA**" designando como beneficiario al BPDC, por un monto de \$163,863.00 dólares y designo como beneficiario de la póliza de vida al BPDC. (**Ver imágenes 214, 215 y 217 del expediente digital judicial**).

Veamos:

"IMAGEN 001"

"IMAGEN 002"

"IMAGEN 003"

"IMAGEN 004"

"IMAGEN 005"

Luego, se acreditó que el señor [Nombre 003] falleció el día 21 de marzo de 2019.

"IMAGEN 006"

Al fallecer el señor [Nombre 003], la señora [Nombre 002] lo comunicó al BPDC, quien gestionó ante el INS el pago del seguro. Gestión que fue aceptada por el INS y por ello el señor Gustavo Avilés Jiménez confeccionó el finiquito del crédito hipotecario al haber sido este cancelado en ejecución de la póliza de vida del quien se llamó [Nombre 003], y por ello procedió a levantar el gravamen hipotecario que pesaba sobre la propiedad del Partido de Heredia No. [Valor 003].

"IMAGEN 007"

(Ver imagen 23 del expediente digital judicial).

Conforme a lo acreditado es claro que lo actuado por el BPDC se ajustó al ordenamiento y nada de lo actuado resulta nulo como lo solicitó declarar la represnetación del proceso sucesorio actor en la presente causa. Y es que se debe tener presente que el señor [Nombre 003] suscribió el día 17 de enero de 2018 una póliza de vida como "**SEGURO DE PROTECCIÓN CREDITICIA**". Y al constatarse el deceso del señor [Nombre 003] el INS en cumplimiento de lo pactado canceló la suma asegurada y por ende, la consecuencia inmediata fue que el BPDC debió levantar el gravamen hipotecario que pesaba sobre el inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003]. Por otro lado, es un hecho aceptado que el señor [Nombre 003] ---al vender el citado inmueble por escritura pública No. 97 del Notario Oscar Alberto Arias Ugalde el día **13 de agosto de 2018---**, no comunicó al BPDC la celebración de ese negocio jurídico, por lo que ante el Banco, la deuda continuaba a nombre del señor [Nombre 003], así como el seguro de vida, de ahí que ante su deceso el BPDC aplicó el seguro para que el INS cancelara la deuda mediante la aplicación del seguro. De ahí que para esta Cámara, el BPDC no actuó de manera ilegal como lo aseguró la representación del proceso sucesorio, pues al darse por cancelada la deuda en aplicación del seguro, era obligación del BPDC liberar el gravamen hipotecario existente sobre la propiedad del Partido de Heredia No. [Valor 003], pues ya no existía motivo alguno para continuar soportando el gravamen. Aunado a lo anterior, tenemos que el señor [Nombre 003] nunca notificó al BPDC el negocio realizado con el señor [Nombre 001], de manera que para el Banco el deudor continuaba siendo el señor [Nombre 003]. De ahí que la demanda se deba declarar inprocedente en todos sus extremos en cuanto fue incoada contra el BPDC.

B) En cuanto la demanda se dirigió contra el señor [Nombre 001]: En lo medular acusó la representación del proceso sucesorio del señor [Nombre 003] que unos días después de la muerte de su esposo la visitó el señor [Nombre 001] y su ex suegro [Nombre 004], y le pidieron realizar las gestiones ante el INS para que se hiciera valer la póliza de vida de su esposo y se cancelara la deuda en el BPDC y este procediera a liberar la propiedad del gravamen hipotecario ante el Registro Público. Indicó que el señor [Nombre 001] le manifestó que una vez realizado el finiquito con el BPDC le cancelaría la obligación que contrajo con su esposo, por lo que procedió en la forma solicitada; sin embargo una vez cancelada la deuda por el INS y levantado el gravamen hipotecario por parte del BPDC; el señor [Nombre 001] no cumplió con su palabra, dejándose la suma cobrada de \$163,089.04. Que le ha solicitado el cumplimiento del adeudo, tal como se acordó en la escritura, como mediante la solicitud hecha de forma verbal, pero no cumplió con su obligación. Que en lo actuado por el Banco Popular y el codemandado le causó un grave perjuicio al dejar en descubierto la obligación contraída por el referido [Nombre 001] por la compraventa de la propiedad objeto de esta litis, celebrada

en escritura pública número 97 del 3 de agosto del 2018 ante el Notario Oscar Alberto Arias Ugalde.

Respecto a la venta del inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003] por parte del señor [Nombre 003] al señor [Nombre 001], tenemos que el día **13 de agosto de 2018** ambas partes comparecieron ante el Notario Público Oscar Alberto Arias Ugalde y por escritura pública No. 97 del Tomo XXVIII el primero vendió al segundo por la suma de 3 millones de colones el Partido de Heredia No. [Valor 003] indicándose expresamente que el señor [Nombre 001] adquiriría el inmueble soportando el gravamen hipotecario a favor del BPDC. En dicho instrumento notarial se consignó expresamente que el señor [Nombre 001] se hacía responsable para todo efecto legal de la deuda ante el BPDC y que a partir de esa fecha se comprometía asumir el monto mensual, en el cual se incluía el pago de la póliza.

Veamos:

"IMAGEN 008"

"IMAGEN 009"

"IMAGEN 010"

(Ver imágenes de la 17 a la 19 del expediente digital judicial).

De la literalidad del cuerpo de la escritura, no se extrae que el señor [Nombre 001] ubiese adquirido compromiso alguno con el señor [Nombre 003], más que el pago del monto por el que adquirió el bien, el cual fue debidamente cancelado (Ver imagen 149 del expediente digital) y continuar pagando el monto mensual del crédito al BPDC. Aunado a ello, el inmueble se inscribió en el Registro Público a nombre de su nuevo dueño el señor [Nombre 001] el día 14 de agosto de 2018.

"IMAGEN 011"

Luego, en el hecho duodécimo de la demanda se indicó: **"He venido solicitándole al codemandado el cumplimiento del adeudo, tal como se acordó en la escritura, como mediante la solicitud hecha de forma verbal referida antes. A la fecha de hoy no ha cumplido con su obligación."** No obstante, no acreditó la parte actora por ningún medio probatorio la existencia de una escritura con un contenido en ese sentido y si bien el testigo [Nombre 004] manifestó que el señor [Nombre 001] se se había comprometido a reconocer un monto de dinero, sin embargo, lo cierto es que no precisó a que monto se obligó y bajo que condiciones, de tiempo modo o lugar. Dicha situación hace que respecto a la supuesta promesa verbal de un pago por parte del señor [Nombre 001], este no tampoco se acreditó. Y es que a la sombra de lo normado por el artículo 41.1 del Código Procesal Civil con relación al 220 del Código Procesal Contencioso Administrativo; de la relación de ambos artículos se deriva lo que se conoce como el *onus probandi* (o carga de la prueba) expresión latina del principio jurídico que señala quién está obligado a probar un determinado hecho ante los Tribunales. El fundamento del *onus probandi* radica en un viejo aforismo de derecho que expresa que *"lo normal se presume, lo anormal se prueba"*. Por tanto, quien invoca algo que rompe el estado de normalidad, debe probarlo (*"affirmanti incumbit probatio": a quien afirma, incumbe la prueba*). Básicamente, lo que se quiere decir con este aforismo es que la carga o el trabajo de probar un enunciado debe recaer en aquel que rompe el estado de normalidad (el que afirma poseer una nueva verdad sobre un tema). De forma que al no haber acreditado de ninguna forma la actora, que el señor [Nombre 001] adquirió el compromiso alegado, la demanda en cuanto se dirigió en contra del señor [Nombre 001] también se rechaza. Corolario de lo expuesto es el rechazo de la demanda en todos sus extremos.

VI.- SOBRE LAS PRETENSIONES: En este considerando se indicará porqué no resultan de recibo las pretensiones principales y subsidiarias peticionadas en demanda. La actora solicitó que en sentencia se declare:

"...1.- Que se declare nula la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble de mérito por haberse realizado inducida bajo coacción y engaño por parte del codemandado [Nombre 001]." Como se indicó supra, la actora no acreditó que en la cancelación de la hipoteca sobre el inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003] mediante la aplicación de la póliza de vida de **"SEGURO DE PROTECCIÓN CREDITICIA"** a nombre del señor [Nombre 003] haya mediado acción o engaño por parte del codemandado [Nombre 001]. (**Ausencia de elementos probatorios**). Por otro lado es claro que fue el INS quien pagó al BPDC el monto asegurado mediante la póliza y por otro lado fue el BPDC quien al haberse dado por satisfecho en el pago de la deuda procedió a levantar el gravamen hipotecario sobre el inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003] ya que ese era su deber legal.

"2.- Que el demandado [Nombre 001], está obligado a cancelar la obligación garantizada mediante la hipoteca constituida a favor de mi ex marido mediante escritura número 97 otorgada ante la notaría del Notario Oscar Alberto Arias Ugalde el 3 de agosto del 2018." De la lectura de la indicada escritura no se colige que el señor [Nombre 001] asumiera una obligación dineraria o de otra especie frente al señor [Nombre 003] más que hacerse cargo de pagar el crédito que este había constituido con el BPDC con todas sus consecuencias legales.

"3. Que la cancelación registral de la hipoteca en la forma realizada, constituyó un enriquecimiento ilícito por parte del codemandado [Nombre 001]." Tal y como se consignó en la escritura pública número 97 otorgada ante la notaría del Notario Oscar Alberto Arias Ugalde el 3 de agosto del 2018, el señor [Nombre 001] asumió el crédito que este había constituido el señor [Nombre 003] con el BPDC. Veamos:

"IMAGEN 012"

De manera que, conforme a lo pactado en la citada escritura, el señor [Nombre 001] asumió el crédito para con el BPDC **"...bajo las condiciones que se estipularon inicialmente por lo que se hace responsable y se compromete a pagar mensualmente las**

cuotas del crédito ante la entidad bancaria..." Dicho negocio fue perfectamente válido, sin que evidencie vicio alguno, y al asumir el pago de la deuda el comprador y al estar de acuerdo el vendedor que se hiciera conforme a las condiciones que se estipularon inicialmente y entre lo que se estipuló originalmente fue el pago de la póliza de vida. De esa manera a partir de la venta del bien inmueble por parte del señor [Nombre 003], fue el señor [Nombre 001] quien pagaba el monto correspondiente a la póliza de vida de protección crediticia y así estuvo de acuerdo en su momento el señor [Nombre 003], de manera que al fallecer este, se hizo efectivo el seguro en beneficio del BPDC, sin que ello constituya un enriquecimiento ilícito. Recordemos que el enriquecimiento ilícito, es cuando una persona acrecienta su patrimonio de manera injustificada, es decir, sin poder demostrar el origen lícito de su patrimonio. Es claro que en la especie no nos encontramos bajo dicho supuesto.

"4.- Que se declare ilegal el levantamiento de la hipoteca otorgada por el Banco Popular a favor del codemandado [Nombre 001]." Tal y como se dijo supra, ante el deceso del señor [Nombre 003], el INS pagó al BPDC -como era su deber- el monto asegurado mediante la póliza de vida de protección crediticia y como consecuencia inmediata de ello, fue que el BPDC procedió a levantar el gravamen hipotecario sobre el inmueble del Partido de Heredia No. [Valor 003] ya que ese era su deber legal. Aunado a dicho deber, recuérdese que el señor [Nombre 003] nunca informó al BPDC que había vendido el inmueble No. [Valor 003] al señor [Nombre 001].

"5.- Que sea condenado el Banco Popular por haber firmado la liberación de la hipoteca en franco desconocimiento de deuda contraída por el codemandado [Nombre 001] con mi ex esposo y que consta de escritura pública." Se reitera, no hay una prueba en la que se acredite que el señor [Nombre 001] asumió una obligación dineraria con el señor [Nombre 003]. Por el contrario, lo que quedó acreditado fue que mediante escritura número 97 otorgada ante la notaría del Notario Oscar Alberto Arias Ugalde el 3 de agosto del 2018 se colige que el señor [Nombre 001] pagó la suma de 3 millones de colones como pago ante el señor [Nombre 003] del inmueble y este dio por recibido el pago a su entera satisfacción. Aunado a ello se reitera que el señor [Nombre 003] dispuso no comunicar al BPDC que había vendido el bien que le financió, lo cual fue su decisión, de manera que no hubo actuación anormal o ilegal del BPDC al liberar el inmueble del gravamen hipotecario que pesaba sobre esta, pues ese era su deber legal al haberse extinguido la deuda debido al pago que hizo el INS en aplicación de la póliza de vida.

Pretensiones subsidiarias:

"1.- Que se anule el levantamiento del gravamen hipotecario realizado por el Banco Popular por ser contrario a derecho." Se rechaza por los motivos expuestos supra. Y se reitera, al haberse cancelado la deuda por el INS en aplicación de la póliza de vida, el levantamiento del gravamen hipotecario era una consecuencia lógica y necesaria, pues ya no existía *motivo* para mantener el gravamen sobre la propiedad [Valor 003], independientemente que a la fecha del levantamiento del gravamen ya el inmueble se encontraba inscrito en el Registro Público a nombre del señor [Nombre 001].

"2.- Que se declare mi derecho a cobrar por la vía correspondiente, el saldo deudor garantizado por la hipoteca, según contrato de compraventa soportando dicho gravamen." Efectivamente, con la suscripción de la póliza, el señor [Nombre 003] designó como beneficiario por el monto de la deuda al BPDC y del "remanente" de esa póliza, a la señora [Nombre 002]. De esta manera, debe tener claro la señora [Nombre 002] que su derecho se limitó al remanente de la póliza y no a la totalidad del monto asegurado como parece entenderlo, pues el beneficiario de ese monto lo fue siempre el BPDC. Luego, respecto al remanente, con la prueba para mejor resolver admitida quedó acreditado que el monto de ese remanente fue de \$2,423.89 dólares y que los retiró desde el día 16 de julio de 2024, por lo que sobre esta pretensión media una **falta de interés actual** en manifestarse este Tribunal, por cuanto ya se materializó su entrega en beneficio de la señora [Nombre 002], a pesar de que quien venía pagando el crédito y por ende el monto por concepto de póliza, desde el día 03 de agosto de 2018 lo fue el señor [Nombre 001], sin embargo al no haberse comunicado al BPDC el negocio realizado mediante escritura No. 97 del Notario Oscar Alberto Arias Ugalde del 3 de agosto del 2018, por la propia disposición de las partes en el ejercicio de su autonomía de la voluntad, la señora [Nombre 002] continuaba como beneficiaria del remanente formalmente hablando y por ende con derecho a su retiro.

"3.- Que sea obligado el codemandado [Nombre 001], a reintegrarme las sumas canceladas por el Banco Popular, utilizando la póliza de mi esposo, de la cual soy la única beneficiaria por operarse un enriquecimiento ilícito." Al respecto se reitera lo indicado supra, primero, no fue el BPDC quien pagó la póliza, sino el INS, en virtud del fallecimiento de la persona asegurada. Luego, se designó al BPDC como beneficiario de la póliza, por lo cual ante el deceso del asegurado, al hacer efectiva el INS la póliza, el BPDC se dio por satisfecho en la deuda y como consecuencia lógica y necesaria era el levantamiento del gravamen hipotecario sobre el inmueble No. [Valor 003]. Además, el señor [Nombre 003] no informó de la venta del inmueble al acreedor BPDC y conforme al testimonio del señor [Nombre 004] el compromiso del comprador [Nombre 001], fue que en el plazo del año computado desde la compra del bien el día 03 de agosto de 2018 se comprometió a realizar la novación del deudor ante el BPDC, no obstante, el señor [Nombre 003] falleció el día 21 de marzo de 2019, por lo que de haber existido dicho compromiso, no fue incumplido por el señor [Nombre 001], ya que el señor [Nombre 003] falleció antes que transcurriera dicho plazo y además el INS canceló el monto de la póliza, dándose por pagado el BPDC, por lo que la novación de deudor ya era imposible realizarla, pues la deuda se extinguió con el pago de la póliza.

No habiéndose determinado actuar ilegal o ilícito de parte de los accionados y no llevando razón la actora en su pretensiones por lo aquí expuesto, también se rechazan en su totalidad los daños y perjuicios reclamados.

VII.- EXCEPCIONES: Conferido el traslado de ley la representación del BPDC y del señor [Nombre 001] opusieron en su defensa la excepción de falta de legitimación y falta de derecho. La falta de legitimación se rechaza ya que el proceso sucesorio de quien en

vida se llamó [Nombre 003] cuenta con la calidad jurídica necesaria para actuar como demandante (activa) y los accionados como demandados (pasiva) en relación con el derecho que se discute, por la relación jurídica que mantuvo con el BPDC y el señor [Nombre 001]. Con respecto a la excepción de falta de derecho, la misma debe ser acogida en razón de lo indicado y resuelto en los considerandos precedentes.

VIII.- COSTAS: De conformidad con el numeral 193 del Código Procesal Contencioso Administrativo, las costas procesales y personales son impuestas al vencido por el solo hecho de serlo, pronunciamiento que debe hacerse incluso de oficio, al tenor de lo dispuesto en esa misma norma, en concordancia con el numeral 119.2 ibídem. La dispensa de esta condena solo es viable: a) cuando hubiere, a juicio del Tribunal, motivo suficiente para litigar; b) cuando la sentencia se dicte en virtud de pruebas que desconociera la parte contraria; o bien, c) cuando se incurra en plus petitio, esto es, cuando la diferencia entre lo reclamado y lo obtenido en definitiva sea de un quince por ciento (15%) o más, a no ser que las bases de la demanda sean expresamente consideradas provisionales o su determinación dependa del arbitrio judicial o dictamen de peritos (ordinal 194 ibídem). En la especie, no aprecia esta Cámara que estemos en presencia de alguna de las excepciones previstas en la citada normativa para quebrar el postulado de costas al vencido. De ahí que lo procedente sea, condenar al proceso sucesorio al pago de ambas costas del presente Proceso.

POR TANTO

Se admite la prueba para mejor resolver. Se rechaza la excepción de falta de legitimación. Se acoge la excepción de falta de derecho. Como lógica consecuencia de lo anterior, se declara sin lugar la demanda interpuesta por el proceso sucesorio de quien en vida se llamó [Nombre 003] contra **EL BANCO POPULAR DE DESARROLLO COMUNAL** y el señor [Nombre 001]. Son ambas costas a cargo de la parte actora. Quantum de las mismas que se determinará en fase de Ejecución de Sentencia a instancia de los vencedores. **NOTIFÍQUESE. José Iván Salas Leitón. Manuela Guillén Salazar. Kenneth Arrones Morera. Jueces.**

- Código Verificador -

□□□□□□□□□□□□□□□□

YORBK3BGXTQ61

Documento firmado por:

JOSE IVAN SALAS LEITON, JUEZ/A DECISOR/A
KENNETH ARRONES MORERA, JUEZ/A DECISOR/A
MANUELA GUILLEN SALAZAR, JUEZ/A DECISOR/A

EXP: 20-000038-1630-CI

Goicoechea, Calle Blancos, 50 metros oeste del BNCR, frente a Café Dorado. Teléfonos: 2545-0107 ó 2545-0099. Ext. 01-2707 ó 01-2599. Fax: 2241-5664 ó 2545-0006. Correo electrónico: tproca-sgdoc@poder-judicial.go.cr

Es copia fiel del original - Tomado del Nexus PJ el: **12-02-2026 12:38:17.**