

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DERECHO

TEMA: COMPRA VENTA DE INMUEBLE, DECLARACIÓN  
JURADA E HIPOTECA

CASO N° 42-20

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

ESTUDIANTE: ANA WHITE RICHIE

DIRECTORA: SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE: ARANJUEZ

MAYO, 2020

## CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	2
Descripción del caso.....	2
Propósito del análisis del caso.....	3
Contrato de Compraventa.....	7
Hipoteca.....	9
MARCO NORMATIVO.....	12
Análisis y Argumentación.....	14
Argumentación del caso .....	23
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	30
Protocolo.....	30
Testimonio.....	33
Archivo de Referencia.....	39
Referencias.....	51
Apéndice.....	52

## INTRODUCCIÓN

### Descripción del caso

El siguiente caso de investigación se titula Compraventa de Bien Inmueble, Declaración Jurada e Hipoteca, enseguida se hace una descripción pormenorizado del caso, mismo que se presenta para el proyecto final de graduación.

El señor Juan Marco Rivera Porras, cédula 100350582, casado en primeras nupcias, docente universitario, y la señora Maxiliana Pérez Gómez, cédula 102830143, divorciada una vez, ambos vecinos de Santa Ana, Lindora, se presenta a su notaria con la siguiente situación.

1. Ante el notario Juan Raúl Salas Camacho el señor Rivera Porras le vendió a la señora Pérez Gómez un inmueble de su propiedad ubicado en Sabana Sur, libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones por un monto de ochenta y cinco millones de colones. La propiedad mide trescientos cincuenta metros cuadrados.
2. La compraventa se inscribió sin problemas el diez de diciembre del año 2019 y al día de hoy la propietaria es la Sra. Pérez Gómez. La escritura consta en el protocolo número nueve del notario mencionado y firmaron el día dos de diciembre del 2019.
3. Ambos están de acuerdo en que la propiedad vendida vuelva a manos de don Juan Marco y él le devolverá el dinero a la señora Pérez, en dos tractos, uno al firmar la escritura donde vuelve a ser propietario y la otra dentro de un mes. No se cobrarán interese.
4. Adicionalmente la señora Pérez le pregunta a usted como notario (a) que le indique qué documento se debe hacer para garantizar que el pago del resto del dinero. Asimismo, le dice que ella construyó una bodega en dicho terreno que mide cien metros cuadrados, que es de cemento, sin divisiones, con estructura de pérlin. Ella está dispuesta a correr con los gastos de levantar a estructura y llevársela.

5. El señor Rivera indica que está de acuerdo en que la señora Pérez levante la estructura y que ella asuma el costo, en un plazo no mayor de una semana, una vez que se firme la “devolución” de la propiedad.

### Propósito del análisis del caso

De acuerdo con lo expuesto comenzaremos con el Análisis del Caso. Los comparecientes se apersonan a mi oficina para solicitar asesoría así como la dirección en los aspectos legales con respecto al caso de la compraventa del inmueble, la compareciente Maxiliana Pérez Gómez dueña registral del inmueble ubicado en Sabana Sur San José y Juan Marcos Rivera Porras quien figura como comprador del bien, el inmueble tiene un valor de 85000000 colones y la transacción está pactada para ser cancelada de la siguiente manera. El comprador cancelaría la primera mitad 42500000 en el acto de la compra y el restante 42500000 se cancelaría en un mes después del primer pago. Por otra parte, se les informó acerca del artículo 15 Ter, que al realizar una transacción mayor a la suma de \$ 10000 deberá hacer una declaración jurada de acuerdo con el artículo 15 Ter a la Ley 7786 sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, mediante el cual se regula parte de la actividad notarial. Todo esto significa que el comprador tendrá que hacer una declaración jurada en donde tendrá que declara la procedencia de los dineros utilizados para la compra de la propiedad. Todo esto con el fin de prevenir la legitimación de capitales.

De acuerdo con lo expresado por la compareciente Pérez Gómez ella levantará la estructura de una bodega construida en la propiedad y dio un plazo, para eso tendremos que hacer un contrato de compromiso para asegurar el cumplimiento.

Otro de los aspectos muy relevantes de este caso es el marco normativo pues es el marco jurídico es el que da sustento legal a todo trabajo notarial. En el Derecho Notarial tanto la ética como la parte penal y civil juegan un papel muy importante. El Código Notarial regula la labor notarial, así como la figura del notario. El notario tiene fe conferida por el Estado

de manera que eso conlleva una gran responsabilidad. (Principios Deontológicos Notariales DNN)

La normativa es Clara, los artículos 3 y 4 del Código Notarial regula la actividad notarial en cuanto a que impone requisitos para ejercer el notariado como por ejemplo: ser de buena conducta, no tener impedimento legal, de igual manera, la normativa, enumera ciertos impedimentos para ser notario público, entre otros tenemos como ejemplo: no podría ejercer la profesión quienes no estén al día en el pago de las cuotas del fondo de garantía de los notarios públicos, creado por ley.

Otro punto de este estudio, es la asesoría conforme al marco jurídico en la solución de la situación expuesta por las partes, en esta fase es lo que llamamos la fase asesora, escuchamos los argumentos de los comparecientes, les asesoramos en cuanto a las diferentes figuras jurídicas doctrina así como jurisprudencias necesarias para dar solución al caso.

La función de la parte asesora es adecuar las voluntades de los comparecientes al marco jurídico

Después de todo lo anterior, proseguimos a confeccionar el instrumento notarial con toda la información recibida de los comparecientes, así como los estudios pre escriturarios y siguiendo los lineamientos del Código Notarial. Seguimos con las referencias que son las fuentes consultado como algunas doctrinas y jurisprudencias para desarrollar el estudio. Confeccionamos los instrumentos notariales: protocolo (matriz), testimonio y el índice notarial. Y Para finalizar tenemos el apéndice que es donde hacemos la declaración jurada.

**PROPIETARIA:** Maxiliana Pérez Gómez mayor de edad quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero dos ocho tres cero uno cuatro tres, divorciada una vez, ama de casa, vecina de Santa Ana, Lindora, cien metros al sur del Palí.

**COMPRADOR:** Juan Marco Rivera Porras, mayor de edad quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero tres cuatro cinco cero cinco ocho dos, casado en primeras

nupcias, docente universitario, vecino de Santa Ana, Lindora, ciento cincuenta metros al norte de la farmacia Zeledón.

NOTARIA QUE REALIZA EL DOCUMENTO O ESCRITURA DE COMPRA VENTA E HIPOTECA: Ana White Richie, mayor de edad, casada una vez, abogada, vecina de Calle Blancos, El Encanto, cincuenta metros al este de la ferretería León, casa número treinta y cinco JJ, color anaranjada de portón verde, quien exhibe la cédula de identidad de identidad número siete cero cero cinco seis cero cinco ocho seis.

PROPIEDAD A VENDER: Inmueble ubicado en Sabana Sur, está libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones. Inscrita en el Registro Público Partido de San José, el número de folio real uno- cero cero tres dos tres cero siete cuatro- cero cero cero. Naturaleza, terreno para construir. Situada en Sabana Sur, Distrito cero ocho Mata Redonda, Cantón cero uno San José, provincia San José. Linderos: Linda al norte con Ana Collado Brenes, al sur con Randall Corrales soto, al oeste con Mario Céspedes Esquivel, linda al este con calle pública. mide trescientos cincuenta metros cuadrados. el precio es de ochenta y cinco millones de colones.

Ambos comparecientes se apersonan a la mi oficina para cerrar un trato de compra venta de un inmueble, anteriormente se han descrito sus calidades así como el inmueble. En este momento de la fase, se les asesora acerca de la transacción que ambos van a realizar, se les explica acerca de lo que es una compraventa porque aunque ellos ya habían realizado una transacción similar en el pasado según consta en su comparecencia, al notario le corresponde asesora de igual manera. La labor del notario es asesorar a los usuarios de la mejor manera, a ambas partes porque así se cubre las espaldas por cualquier eventualidad. De acuerdo con los artículos 15, 16, y 17 del Código Notarial, el notario puede ser sancionado (a) por responsabilidad penal, civil o disciplinaria si omite cumplir algún requisito jurídico impuesto por la normativa.

Al vender y comprar un inmueble, automáticamente se está ante la figura de la compra venta.

Habr  compra-venta cuando uno de los contratantes llamado vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, a otra parte llamada comprador quien a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

El Contrato de Compraventa conlleva una serie de obligaciones y derechos para cada una de las partes. Esta figura contractual es una de las más importantes y se encuentra regulada en los artículos 409 del Código del Código Civil.

El análisis comprende dar el asesoramiento adecuado y con fundamento en la normativa jurídica siguiendo, por supuesto, el principio de legalidad y las regulaciones que nos brindan Los Lineamientos para el ejercicio y control del Servicio Notarial donde nos recuerda que el notario actúa por principio de rogación. (Reglamento 6, 2013)

La redacción de los documentos notariales protocolares o no protocolares. Los documentos protocolares son los documentos originales o matrices, ellos son retenidos, coleccionados y archivados, como por ejemplo la escritura de compra venta, es un documento protocolar, ésta contiene manifestaciones de voluntad y negocios jurídicos, que conocemos como el testimonio. Además de todo esto, el notario debe realizar los estudios pre escriturarios para comprobar que por ejemplo: los planos, el estado civil de los comparecientes coincida con la realidad, el notario debe realizar su trabajo con vista en los documentos y no solamente en lo que el usuario le manifiesta, debe cerciorarse de que todos los documentos sean válidos, que todo lo que los usuarios manifiestan que sea verídico.

El notario también deberá tener archivo de referencia, por mandato de ley, como asevera el artículo 47 del Código Notarial en donde guarda copias de todo trabajo realizado.

**DOCUMENTO DE GARANTÍA DE PAGO INMOBILIARIO:** Ambas partes acuerdan realizar el negocio de la compraventa del inmueble. El comprador informa que puede cancelar la deuda en dos tractos, razón por la cual la vendedora consulta a la notaria acerca de algún documento que garantice el cumplimiento del pago del resto del dinero adeudado. La notaria le aconseja que para respaldar esa transacción es hacer una hipoteca.

La Hipoteca depende del acuerdo de las partes y de la forma que se le de por medio de la escritura de constitución. En este caso se le denomina una hipoteca común porque es un

acuerdo entre partes. De acuerdo con el Código Civil en su artículo 415 el inmueble hipotecado y cada una de sus partes responde al pago de la deuda. un documento respaldado por la ley en donde el deudor promete pagar incondicionalmente la cantidad de dinero en el tiempo estipulado.

La señora Maxiliana Pérez Gómez como vendedora hace del conocimiento del comprador Juan Marco Porras que ella había construido una bodega de cemento, de cien metros cuadrados, sin divisiones con estructura de pérlin en los terrenos de la propiedad y que asimismo está dispuesta a levantar la estructura y llevársela cubriendo ella los gastos.

El señor Rivera está de acuerdo en que la señora Pérez levante la estructura en una semana máxime que ella ha manifestado que asume los costos del traslado de la bodega

Dentro de los propósitos de este trabajo de investigación están primero que nada asesorar y brindar el mejor servicio posible a las partes acerca de sus consultas, resolver el caso satisfactoriamente y que los usuarios queden conformes con la labor del notario. Teniendo siempre presente que el notario realiza una función pública, razón por la cual deberá regirse siempre por el marco de legalidad. Este caso tiene tres actos muy relevantes, trata de una operación de compraventa de un inmueble, una declaración jurada y la confección de una hipoteca.

Primeramente, para que un notario pueda brindar sus servicios a los usuarios, éste debe de estar habilitado y no tener ningún impedimento para el ejercicio de la profesión así nos lo recuerda el artículo 3 del Código Notarial., ser de buena conducta, entre otros aspectos.

### El Contrato De Compraventa:

Es un acuerdo entre dos partes por el que una persona (el vendedor) se compromete a entregar una cosa determinada a otra (el comprador) a cambio de una cantidad de dinero. Por lo tanto, este contrato conlleva una serie de obligaciones y derechos para cada una de las partes. Esta figura contractual es una de las más importantes y se encuentra regulada en los artículos 438 y siguientes del Código de Comercio. Sus características: es bilateral, oneroso y traslativo de dominio. Sus elementos son las partes que intervienen en el contrato, precio y objeto.

Al ser un contrato bilateral o sinalagmático en virtud del cual el vendedor se obliga a entregar una cosa a cambio de un precio a cargo del comprador, la misma genera una serie de obligaciones para el vendedor que debe: entregar de la cosa, conservación del bien, obligación de garantía y para el comprador que debe pagar el precio, recibo de la cosa, y gastos de la compraventa. Se les recuerda a los usuarios que una transacción de compraventa conlleva la cancelación de los impuestos de traspaso que rondan los siete millones de colones, así como los timbres de ley.

El cometido de toda obligación es su cumplimiento, sin embargo, suele suceder que el mismo no se lleva a cabo, produciéndose en tal circunstancia la no realización de lo pactado, o la realización imperfecta o incompleta de lo pactado. Este incumplimiento puede ser consecuencia de un hecho que escapa de la voluntad del deudor como podría ser caso fortuito o fuerza mayor, lo que significa la exención del deudor de la responsabilidad por los daños y perjuicios de la falta de ejecución. No obstante, lo normal es que la inejecución de lo prometido sea por causa de un comportamiento imputable dolo o culpa al obligado, en tal caso surgen para éste una serie de responsabilidades.

Ante este comportamiento antijurídico del incumpliente, el derecho establece a favor del acreedor una serie de mecanismos a fin de lograr al menos un restablecimiento de su patrimonio quebrantado por tal conducta antijurídica.” (CIJUL ucr).

Los comparecientes estipulan también que el pago del inmueble se haría en dos tractos por parte del deudor Juan Marco, el primer pago lo haría al firmar la escritura de compraventa y el segundo y último tracto para cancelar lo haría dentro de un mes, no pagaría intereses, ese

es un acuerdo entre las partes. Para garantizar el cumplimiento del pago la notaria asesora a las dos partes, tanto al vendedor como al comprador que lo más conveniente para ambas partes es constituir un contrato de hipoteca. (CIJUL, 03,2008)

### La Hipoteca

“Una hipoteca es un contrato mediante el cual un deudor deja como garantía un bien (generalmente un inmueble) a quien le hace un préstamo (acreedor). De esta forma, si el deudor no paga su deuda, el acreedor tendrá derecho a solicitar la venta del bien para así poder cobrar lo que le deben. Por lo tanto, una hipoteca es un instrumento de deuda que otorga un derecho real de garantía para el acreedor, que utiliza un bien del deudor como colateral.

De acuerdo con el artículo 409 del Código Civil “La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.”

Una de las características más relevantes de la constitución de una hipoteca es que el bien que se ha dejado como garantía permanece en poder del deudor. Así por ejemplo, una persona puede hacer un contrato de hipoteca sobre su casa sin que tenga que dejarla para entregarla al acreedor.

En caso de que el deudor no cumpla con los pagos de su deuda, la hipoteca establece que el acreedor tendrá el derecho a solicitar la venta del bien dejado como garantía a través de una subasta pública (no la venta directa). El acreedor podrá cobrar su deuda del monto recaudado.”

La señora Pérez consulta acerca de una bodega que ella había construido en el terreno de la propiedad y que mide cien metros cuadrados, que es de cemento, sin divisiones, con estructura de perlin, sigue diciendo que ella está desea levantar la estructura y llevársela y que asumiría los gastos del mismo. El señor Rivera no tiene inconveniente siempre que ella asuma los costos y que se realice el levantamiento de la estructura en el término de una semana, una vez que se firme la devolución de la propiedad.

Dentro de la asesoría a los comparecientes se les recomienda realizar un Contrato de Compromiso con el objeto de que se respete el plazo señalado para remover la construcción.

Recordemos que el notario tiene fe pública concedida por el Estado, razón por lo tanto sus actuaciones deben regirse siempre por las normas jurídicas así como los principios deontológicos. Recordemos que el notario es Contralor integral de legalidad: el notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos. (Lineamientos Deontológicos del Notariado C.R)

Primeramente para dar respuesta al caso se deberá realizar los estudios pre escriturarios en el Registro de bienes Inmuebles para corroborar el estado del inmueble a vender, si se han cancelado los impuestos de ley, si el inmueble está libre de gravámenes y anotaciones, si la persona que dice ser dueño, el notario debe corroborar que de verdad, sea el dueño etc. Solicitar certificaciones de divorcio en el Registro Civil de la señora Maxiliana Gómez Pérez para verificar. Recordemos que el notario trabaja por el principio de rogación, también trabaja por vista en los documentos.

“Se crea el Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado, como la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo. Para efectos de fiscalización de lo dispuesto en este artículo, la Dirección Nacional de Notariado podrá requerir a las instituciones públicas brindar la información y las facilidades requeridas.

A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos para el financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad.”

No obstante, en criterio de este Tribunal Constitucional, la creación de esa Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado como “la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta

materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo” es parte del principio de libre configuración del legislador, como expresión del ejercicio de la potestad de legislar, según lo dispuesto en el artículo 105 constitucional. En ese orden, el legislador consideró necesaria la creación de esa área especializada dentro de la Dirección Nacional de Notariado para reforzar los mecanismos de control y fiscalización en la lucha en contra del narcotráfico y legitimación de capitales. De otra parte, la ley es clara en cuanto a que para el financiamiento de ese órgano, los recursos deben contemplarse en el presupuesto nacional, por lo que, será en el proyecto de presupuesto ordinario sometido cada año a conocimiento de la Asamblea Legislativa, en donde deberá consignarse la previsión correspondiente. (Voto 000472-2018)

“Específicamente, la Dirección Nacional de Notariado dictó el acuerdo n.º 2017-016-005 del 8 de junio de 2017, según el cual, en cumplimiento del artículo 15 ter de la ley citada, obligan a realizar declaraciones juradas en las escrituras sobre los fondos de las transacciones realizadas notarialmente. Agregó que las circulares del Registro Público fueron revocadas, pero no sucedió lo mismo con el lineamiento del Dirección Nacional de Notariado. La recurrente agregó que la declaración jurada incrementa los costos para los clientes. Considera que la decisión de la Dirección Nacional de Notariado violenta los derechos constitucionales de las amparadas. A juicio de la recurrente, los cambios deben realizarse cuando esté listo el reglamento a la ley. De igual forma, la ley no dice exactamente que deba hacerse una declaración jurada. Existen otros mecanismos para lograr los mismos objetivos. Alegaron que el Dirección Nacional de Notariado lesiona el derecho al trabajo de los notarios. Igualmente, violan el artículo 50 de la Constitución Política y el principio de legalidad.

## **MARCO NORMATIVO**

### **CÓDIGO NOTARIAL, LEY NÚMERO 7764 (1998) 15 TER**

Artículo 3 Requisitos para ser notario

Artículo 6 Deberes del notario

Artículo 26 Deber de presentar Índices

Artículo 19 Dependencia de las responsabilidades

Artículo 31 La fe pública

Artículo 47 Archivo de Referencia

Artículo 70 Documento Notarial

Artículo 88 Escrituras Públicas Artículo 93 Lugar y orden de las Firmas

Artículo 1114 Escritura de Testimonio

Artículo 119 Razones Notariales

Artículo 139 Clases de sanciones

Artículos 15, 16, 17 Sanciones disciplinarias

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Área Registral-2014 El notario deberá firmar el testimonio e imprimir su sello blanco al lado o al pie

### **CÓDIGO CIVIL LEY NÚMERO 63 1887**

Artículo 1049 La venta

Artículo Número 692 cuando el deudor incumple

Artículo 1370 Cláusula compromisoria

Artículo 409 Constitución de hipoteca

G. Cabanellas

Lineamientos para el Ejercicio y control del Servicio Notarial

Acuerdo 003 – 007 Políticas de fiscalización Notarial

Dirección Nacional de Notariado (DNN)

Directriz 0004, 2001 Transparencia con las voluntades de las partes

Ley Número 6999 Ley del impuesto sobre el traspaso de bienes inmuebles.

Guía de Calificación Registral

Voto 00472 – 2018

Voto 016- 005- 2017

## ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN

### Análisis del caso

Con la introducción y lectura de algunas doctrinas y jurisprudencias y la normativa estamos ahora sí listos para brindar una mejor asesoría a los comparecientes. De acuerdo con el instructivo, en el análisis y argumentación es donde el notario escucha las manifestaciones de los usuarios con la finalidad de brindarles una asesoría adecuada sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos, así como recomendarle las opciones jurídicas que corresponden para dilucidar su caso. El notariado, como sostiene el artículo uno del Código Notarial, es la función pública ejercida privadamente, por medio de ella, el funcionario habilitado da fe de la existencia de los hechos que ocurren ante él.

Como notaria en esta fase del trabajo es cuando se da una explicación y clara asesoría a los comparecientes en cuanto a la figura de su caso como es la compraventa de un inmueble ya que el notario es la persona que conoce las leyes y los diferentes códigos, la normativa jurídica así como los lineamientos a seguir para resolver el caso.

Los dos comparecientes Rivera Porras como Pérez Gómez al apersonarse a mi oficina manifestaron que, Juan Marco Rivera Porras la vendió a la señora Pérez Gómez un inmueble ubicado en Sabana Sur, Libre de gravámenes y anotaciones habían realizado una primera compraventa del mismo inmueble ante el notario Juan Raúl Salas Camacho y se conversó acerca de ese acto el cual consta en protocolo número nueve del notario, así como su inscripción en el Registro Nacional desde el diez de diciembre del año 2019. Se les aclaró que no era relevante ir a su anterior notario ya que la escritura consta en el Registro. Se les explica lo que significa una compraventa, el notario debe partir del hecho que el usuario no

conoce, debe de asesorar, no importa si ellos anteriormente hicieron el mismo acto con otro colega. La compraventa es aquél contrato por el que una persona (vendedor) se obliga a entregar una cosa determinada, y otra (comprador) a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Los elementos de la compraventa son: partes o personas, precio y cosa. Es oneroso porque existen obligaciones y ventajas económicas. Es Comutativo por cuanto las prestaciones son ciertas y determinadas al realizar el contrato. Es consensual. Porque es un acuerdo entre voluntades. Es principal. Existe por sí solo, pues no depende de otro contrato.

La vendedora pide ochenta y cinco millones de colones por el precio del inmueble, el comprador está dispuesto a pagarlo pero en dos tractos, se le asesora, se le hace saber que los impuestos así como los timbres de ley deberán cancelarse de contado.

Cuando se adquiere una propiedad en Costa Rica, tanto el comprador como el vendedor deben firmar un documento que respalde la transacción. Usualmente este documento se conoce como un Contrato de Compraventa aunque algunas veces se le llama un Contrato de Opción. Dicho documento debe detallar minuciosamente los derechos y las obligaciones relativas de cada parte y cualquier condición que requiera ser cumplida con anterioridad al cierre del trato. En Costa Rica, lo más común es que los compradores y vendedores utilicen una entidad corporativa bajo la cual se adquiere el título y se traspasa la propiedad. (Tekonté.com, 2018)

Como siguiente paso se les informa o explica acerca de las formalidades de este tipo de transacción que es la compraventa de un inmueble como lo son: Citas del inmueble que se venden y su descripción completa, precio de la venta, Número de plano catastrado, en los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en la parte de detalles de la finca en el SBI. Los registradores que realicen movimientos que involucren un nuevo plano en los inmuebles ubicados en Zona Catastrada deberán verificar a través de consulta en el Sistema de Información de Planos (SIP), que el plano catastrado que se indica en el testimonio presentado por el notario, aparezca como verificado en zona catastrada, Pagar tributos, según el mayor valor entre el precio señalado en el contrato y el valor fiscal tributario publicitado

por el Registro Público Inmueble; timbre municipal, timbre agrario, timbre de Archivo Nacional, timbre fiscal, timbre Colegio de Abogados, e impuesto de traspasos. (Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, 2008)

Además la usuaria Maxiliana, Pérez Gómez vendedora del inmueble y acreedora consulta acerca de qué o cuál documento debo confeccionar para respaldar y garantizarle el pago del resto del dinero que le adeudará el señor Juan Marco Rivera Porras. Como notaria, le ha informado y recomendado tanto a ella como al comprador Ribera Parras hacer un contrato de garantía hipotecaria. Porque al realizar el primer abono el señor Rivera Porras, se hace la escritura a su nombre en el contrato de compraventa, razón por la cual el resto adeudado quedaría sin garantía real y jurídica de pago. Se le recomendó hacer una hipoteca al terreno por la suma de cuarenta y dos millones quinientos mil colones pagaderos el once de mayo. del año 2020 como se mencionó anteriormente. El señor Rivera Porras acepta el convenio.

Junto con la explicación a los usuarios con respecto al concepto de compraventa, así como de las generalidades de la misma. paso a asesorarles en cuanto a la hipoteca, daremos la definición. La hipoteca es un contrato mediante el cual un deudor deja como garantía un bien inmueble a quien le hace un préstamo (acreedor). De esta forma, si el deudor no paga su deuda, el acreedor tendrá derecho a solicitar la venta del bien para así poder cumplir con la garantía hipotecaria y obtener la suma de dinero adeudado. La hipoteca tiene ciertas características como sería: capital. Plazo y tipo de interés, en este caso los comparecientes consensuaron en no cobrar intereses.

La hipoteca, por su configuración como derecho real de garantía, recae sobre el poder de disposición que sobre el inmueble tiene su dueño, ya que supone que, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, puede el acreedor provocar la venta del bien hipotecado aún en contra de la voluntad de su dueño.

No obstante lo anterior, y dado que la hipoteca es un derecho que nace de un contrato. La constitución de la misma sobre un inmueble requiere Escritura Pública ante Notario e inscripción en el Registro de la Propiedad. ([www.legalitas.com](http://www.legalitas.com))

De acuerdo al diccionario jurídico: Constituir una hipoteca para el acreedor hipotecario consiste en asegurar un crédito o el cumplimiento de una obligación sujetando un inmueble del deudor o de un tercero, que respondan en caso de vencimiento sin pago de infracción sin resarcimiento espontáneo. (Cabanellas, 2008)

En la asesoría brindada a los comparecientes, se les explica que para hacer la hipoteca los interesados deben cumplir dos etapas: En sede notarial: firmar la escritura pública de la hipoteca, en la que aparece la descripción del inmueble que se da en garantía y la manifestación de que ese inmueble queda hipotecado a favor del acreedor.

Adicionalmente la señora Pérez Gómez sigue narrando y dice que ella construyó una bodega en el terreno a vender y que mide cien metros cuadrados que además es de cemento sin divisiones, con estructura de perlin. Ella está dispuesta a costear económicamente el levantamiento de la estructura y llevársela. El señor Rivera Porras acepta la propuesta siempre y cuando ella se encargue de los gastos de llevarse la estructura en el plazo de una semana una vez que se firme la devolución de la propiedad.

Se asesora y recomienda al usuario el señor Rivera Porras, que es el comprador del inmueble, a suscribir un Contrato de Compromiso con el fin de brindar garantía de cumplimiento al compromiso adquirido por la señora Pérez Gómez, con este contrato se pretende que se respete la semana de plazo solicitado para retirar la bodega y si por alguna eventualidad no se respetare dicho plazo y diera lugar a controversias, entonces, se tomarían acciones legales. Esta cláusula debe de estar contemplado en el contrato de compraventa y además se debe hacer una declaración jurada en donde las partes del contrato firmen el acuerdo en papel de seguridad.

De acuerdo con el Compendio de Derecho Civil Español: cuando entre diversas personas surge una controversia jurídica aparte del ejercicio de una acción judicial o de acudir a la transacción pueden acordar, mediante contrato, que sea solucionada por medio de arbitraje, es decir, por terceras personas que son denominadas árbitros. Tal contrato es el de compromiso (que la Ley denomina convenio arbitral): contrato por el que las partes

convienen que una determinada controversia jurídica, que ya ha surgido o que puede surgir, sea resuelta por uno o varios árbitros, a cuya decisión se someten.

Por tanto, las partes se obligan en un doble aspecto: a someter su controversia a los árbitros, y a cumplir su resolución. No es preciso que designen a los árbitros, pero si no lo hacen de común acuerdo, los designará el Juez por la designación judicial de árbitros (que se limita a esto: designar los árbitros). (O'callaghan, 1997).

Es interesante observar como define la CIJUL la Cláusula Compromisoria: “el acuerdo de voluntades agregado a otro contrato, en virtud del cual dos o más partes se obligan en confiar a decisión arbitral, aquellas eventuales disputas que pudieran surgir en el futuro, con motivo del contrato principal que las vincula. La cláusula compromisoria consta de tres elementos que son: La Voluntad, que es la manifestación del querer, sin coacción. La Forma, la Cláusula debe constar por escrito. Causa Justa: Es el motivo o fin inmediato y esencial en que se basa la obligación y que debe encontrarse determinado expresa o tácitamente en el contrato. ( Art 1370, Código Civil)

Se les informa que yo como su notaria debo de realizar los estudios pre escriturarios para corroborar la veracidad de lo que ellos me han expuesto.

Los estudios pre escriturarios consisten en la labor de revisión y control de los actos notariales, esto forma parte del deber del notario de asesorar a sus usuarios ya que todo esto es con el fin de proteger los intereses de los mismos usuarios y respaldar las actuaciones del notario.

El notario debe actuar con profesionalismo sobre todo con transparencia al realizar los diferentes actos notariales, ya que el mismo es fiscalizado por la Dirección Nacional de Notariado (DNN), así como por los principios éticos y deontológicos que rigen la labor profesional. Como ejemplo está el principio universal de obrar según ciencia conciencia, que se refiere a conocer la labor y saberla aplicar.

Dentro de los actos pre escriturarios están: cartular: El notario público va a actuar de acuerdo al principio de rogación; a petición del usuario el notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte, por lo cual no podrá negarse, excepto por causa justificada.

El notario tiene el deber de velar por el cumplimiento de la normativa en todos los actos que realiza y que en el caso particular de actos pre escriturarios debemos ser particularmente diligentes cuando se involucren leyes especiales. (DNN, acuerdo 2019-010-004)

La autorización y expedición de un instrumento notarial representan el ámbito por el cual fluye la ética profesional del notario, por esa razón los actos pre escriturarios representan en el asesoramiento la parte esencial para la conformación de las voluntades y es el momento por medio del cual puede o no excusarse de brindar el servicio.

Por esa razón si el notario autoriza o expide un documento público, la legitimidad y autenticidad de los actos que lo conforman suponen un ejercicio notarial transparente y congruente con las voluntades de las partes y con apego a la ley.

Enseguida algunos ejemplos de los cuales el notario no puede obviar al asesorar al usuario en una compra venta de un inmueble:

- Confirmar que exista coincidencia plena entre la medida indicada por el Registro con la señalada en el plano.
- Fecha del Plano. Se exige que el plano catastrado no cuente con más de un año de catastrado si se trata de segregaciones o de tres años en caso de informaciones posesorias
- Estado Civil del transmitente.
- Los Notarios deben asegurarse de advertir a sus clientes sobre los siguientes temas:
- Adquirentes de bienes, tanto muebles como inmuebles, son solidariamente responsables de las deudas tributarias líquidas y exigibles del anterior titular.
- Compradores de bienes inmuebles deben informar el valor de las transacciones a las Municipalidades de localización de los inmuebles. Dichas declaraciones alterarán el valor para efectos del impuesto de bienes inmuebles. (Art. 7, Ley 6999)
- Hay que tener claro que todo negocio jurídico por el cual se transfiera, directa o indirectamente, un inmueble, será un traspaso, atendiendo a la naturaleza jurídica del negocio respectivo y no a la denominación que a éste le hayan dado las partes por lo que deberá cumplirse con el pago de los timbres e impuesto de traspaso. (Art. 2 de la Ley de Impuesto sobre el Traspaso de Bienes Inmuebles. (Ley No. 6999).

Después de realizar los estudios pre escriturarios, es deber del notario informar a los usuarios los resultados obtenidos, así como la erogación que deberá hacer en impuestos, timbres, el impuesto al valor agregado (IVA), las certificaciones, honorarios profesionales.

Luego de lo expuesto señalo a los comparecientes que al cancelar la suma de cuarenta y dos millones con quinientos mil colones se deberá hacer la declaración jurada en actos sobre los \$10.000 o su equivalente en colones, el compareciente Rivera Porras deberá señalar la o las fuentes de dónde obtuvo los recursos para la compra del inmueble, así como la documentación respectiva.

Está obligada la parte que origina el pago, el comprador, y deberá constar en escritura pública. El notario podrá incluirlas en la misma escritura pública del acto o contrato o en escritura separada.

Bueno, otra fase del análisis es la fase legitimadora, en cuando el notario público debe de darle validez y legitimidad al instrumento notarial, esto se logra al estamparle su firma  
Corresponderá únicamente al notario público la autenticación de firmas en documentos suscrito por personas con intereses adversos partes contrarias en un proceso judicial o procedimiento administrativo o en los que se hubiese brindado asesoría judicial o extrajudicial. (art. 44 y 69 Código de Deberes Jurídicos Morales y Éticos del Profesional en Derecho).

Al entrar a la fase legitimadora nos referimos a los instrumentos notariales, lo que anotamos anteriormente, los instrumentos que firma el notario. Un instrumento notarial es el documento expedido y autorizado por el notario público o funcionario consular en el ejercicio de sus funciones notariales dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de la ley.

Los formalismos o formalidades como: El conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan cómo se debe exteriorizar la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato

El ejercicio notarial es formalista y solemne como bien dice el instructivo ya que tiene su forma de redacción, las partes de una escritura, los números se escriben con letras por ejemplo, las firmas llevan un orden, como vemos. Las formalidades se basan en el orden jurídico ya que el Código Notarial así lo estipula, si no se siguiera ese orden, el documento notarial carecería de validez.

La labor notarial es una profesión con finalidad determinada, la redacción de documentos; le da forma a las voluntades y asesora a los demandantes de sus servicios, para finalmente otorgar veracidad a estas intenciones mediante los documentos que autoriza aunado a la fe pública que le ha conferido el Estado.

Siguiendo con las formalidades del proceso, en cuanto al asesoramiento a las partes acerca de la normativa jurídica que se sigue es estos casos y del procedimiento se les informa que el caso comprende cuatro fases principales cuales son: La compraventa del inmueble, la forma de pago, la declaración jurada, garantía hipotecaria y el contrato de compromiso.

La Compraventa de un inmueble es un acto protocolar que conlleva todas las solemnidades del caso que se debe presentar al Registro de Bienes inmuebles. Se les sigue asesorando a las partes que para la forma de pago que será en dos tractos, se debe de asegurar la parte adeudada, en este caso lo idóneo es una hipoteca que es un derecho real y que si la parte no honra su compromiso en la fecha estipulada, pierde su derecho. Como se mencionó anteriormente, de acuerdo con la ley penal, específicamente el artículo 15 TER, la parte que paga deberá hacer una declaración jurada para justificar la procedencia del dinero. Como la parte que vende tiene un inmueble en la propiedad da un plazo de tiempo para derribarla, para asegurar que se cumpla con el plazo es recomendable hacer un contrato de compromiso en papel de seguridad, recordemos que el contrato es ley entre las partes.

Como se citó anteriormente, el notario deberá realizar los estudios pre escriturarios acerca del inmueble para verificar la legalidad de la misma, constatar que el dueño registral sea la persona que dice realmente ser, así como comprobar que el inmueble esté libre de

gravámenes y anotaciones, que esté al día con el pago de los impuestos de ley. Porque aunque el usuario confirme su declaración, el notario deberá comprobar por vista la información que recibe. Además, los notarios y notarias son fiscalizados (as) por la Dirección Nacional de Notariado (DNN). Regula la función notarial en el país.

Después de toda la información recabada tanto de los comparecientes y la información registral, el notario procede a confeccionar el instrumento con todas las solemnidades como la hora, lugar y fecha de acuerdo con la normativa, leerlo a las partes, las firmas de las partes así como la firma y sello del notario. El notario siempre debe guardar copia de todos sus actos en el Archivo de Referencia, de acuerdo con el artículo 47 del Código Notarial. Luego el notario procede con el trámite para la inscripción del instrumento.

### **Argumentación del Caso**

Al argumentar este caso en particular debemos recordar los artículos 15 y 18 de los lineamientos Generales Para La Prestación y Control del Ejercicio y Servicio Notarial de que el servicio que brinda el notario al usuario está cimentado en el principio de rogación que dice que el notario actúa a petición de parte. Al apersonarse a nuestra oficina, los usuarios lo hacen con la confianza y la certeza de que el notario les va a asesorar de forma correcta así como dar respuesta a sus interrogantes y así poder resolverles su caso, esa es la labor del notario.

El caso expuesto nos refiere primeramente a una compraventa, ante el notario Juan Raúl Salas Camacho quien les hizo a los comparecientes una primera compraventa, fue un trabajo satisfactorio ya que la escritura fue inscrita en el Registro. Pero para lo que nos compete en este caso es que la escritura fue inscrita, no hay que tratar nada con el notario Salas Camacho. Para esta nueva compraventa, el notario asesora a los comparecientes primeramente dándoles la definición de lo que significa una compraventa y la responsabilidad civil que conlleva. Es mi deber como notaria asesorar a las partes explicándoles que “El Contrato de Compra Venta

genera una serie de obligaciones para el vendedor (entrega de la cosa, conservación del bien, obligación de garantía) y para el comprador (pago del precio, recibo de la cosa y gastos de la compraventa” El Documento de La Compraventa Civil y Comercial 01- 06, CIJUL. Reglamento n°6 (2013)

Se les hizo saber también que de acuerdo con el Código Civil en sus artículos 692 y 702 2el acreedor que se ha mantenido fiel a su compromiso, puede exigir la resolución del contrato cuando el deudor haya incumplido con su pago.”

Recordemos que en este caso, el comprador pagará la deuda en dos tractos, por tal motivo, la vendedora consulta acerca de un documento que le garantice el cumplimiento del pago. Como Notaria, se le refirió a la figura de la Hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño del inmueble, para garantizar deuda propia o ajena que como la hipoteca es un derecho real, asegura jurídicamente el bien del deudor como bien lo asegura el artículo 409 del Código Civil, por tal motivo, la acreedora no tiene por qué preocuparse.

Recordemos que el notario público está regido por los Lineamientos Deontológicos del Notario Costarricense, entendidos como principios éticos, morales así como reglas jurídicas sobre los que se fundamenta el ejercicio profesional del notario en aras del orden, la seguridad, la paz, la solidaridad, la equidad y la justicia. En lo que respecta al Código Notarial encontramos, específicamente en el artículo 3 inciso a, Los usuarios y el mismo Estado, son los interesados directos para que la labor notarial sea desempeñada de la mejor manera.

El Estado otorga al notario un ministerio de confianza pública que debe corresponder en beneficio de la sociedad, contribuyendo a la paz social. El correcto ejercicio del notariado es fundamental para la seguridad jurídica de la sociedad y para el desarrollo de la economía y el progreso general del país.

El notario debe buscar la mejor solución jurídica para expresar la correcta interpretación de la voluntad de los comparecientes.

El notariado tiene dos vertientes fundamentales: a) la asesoría jurídica especializada como una función pública confiable, eficiente y con el mayor rigor profesional y b) la función

fedataria entraña un poder público transferido al notario mediante la habilitación y ejercida de manera privada y responsable.

De tal manera, como vemos, la sociedad, el Estado depende de nosotros los notarios para realizar ciertos actos que solo el notario puede hacer como sería llevar el control de los actos notariales en un protocolo. (Punto Jurídico, 19, marzo, 2014)

Después de explicarle a los comparecientes que los notarios no trabajan a la libre, sino que, son fiscalizados y también deben rendir cuentas si hacen una mala gestión.

Seguimos en la argumentación jurídica del caso, a Juan Marco Rivera Porras, segundo compareciente tubo que rendir una declaración jurada para justificar la procedencia los cuarenta y dos millones quinientos mil colones, porque su transacción sobrepasó los diez mil dólares de acuerdo con el art. 15 ter de la Ley de Estupefacientes, Ley 9449

Con respecto derribo de la bodega que construyó la primera compareciente Maxiliana Pérez Gómez, ella dio un plazo para llevarlo a cabo, una semana para ser específico así mismo para garantizarle el cumplimiento se le sugirió hacer un Contrato de Compromiso, lo cual accedió, esto con el fin de dar respaldo legal al cumplimiento del compromiso. Para dar validez a la obligación es esencialmente indispensable que la causa sea justa. Se hizo la redacción en papel de seguridad con las firmas Pérez Gómez y la suscrita notaria con adición del sello en blanco. De acuerdo con el artículo 627 del Código Civil

Luego de haber hecho todo el procedimiento anterior, se prosiguió a la redacción de los instrumentos notariales, primeramente recordar que en la misma escritura figuran la compraventa, la declaración jurada y la hipoteca.

Aparte en papel de seguridad se redactó el Contrato de Compromiso.

Después de realizado lo anterior, el procedimiento que sigue es de ingresar los mismos en el Registro.

Al juzgar el estudio del caso, estimo que la labor realizada está en conformidad con los lineamientos estipulados en la normativa jurídica vigente, y que se siguió la dirección del instructivo. Para llevar este caso leí varias doctrinas, jurisprudencias, los diferentes códigos: Notarial, Civil, Comercial, leyes y algunas revistas jurídicas y más los cuales me han servido para desarrollar el caso.



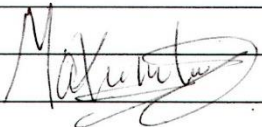
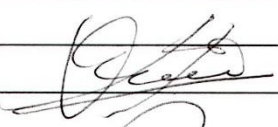
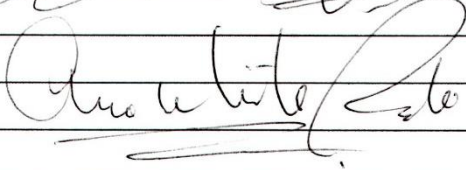
## PROTOCOLO

1	<b>NÚMERO SIETE:</b> Ante mí, Ana White Richie, Notaria Pública con oficina abierta en San José,
2	Calle Blancos, El Encanto cincuenta metros al este de la ferretería León, casa naranja a mano
3	derecha Comparecen: <b>MAXIMILIA PÉREZ GÓMEZ</b> mayor de edad quien porta y exhibe la
4	cédula de identidad número uno cero dos ocho tres cero uno cuatro tres, divorciada una vez,
5	ama de casa, vecina de Santa Ana, Lindora, cien metros al sur del Palí y <b>JUAN MARCOS</b>
6	<b>RIVERA PORRAS</b> docente universitario, quien porta y exhibe la cédula de identidad número
7	uno cero cero tres cinco cero cinco ocho dos, casado en primeras nupcias, vecino de Santa Ana,
8	Lindora, ciento cincuenta metros al norte de la farmacia Zeledón y dicen: <b>PRIMERO:</b> Que la
9	primer compareciente es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario con la
10	<b>MATRÍCULA:</b> Partido de San José uno cero cero tres dos tres cero siete cuatro-cero cero cero.
11	<b>TOMO:</b> uno seis no cinco uno <b>FOLIO:</b> cero siete cuatro, <b>MIDE:</b> trescientos cincuenta metros
12	cuadrados exactos, está ubicado en San José cantón cero uno, distrito cero ocho Matarredonda
13	Sabana Sur. El inmueble se describe de la siguiente manera es de <b>NATURALEZA:</b> terreno para
14	construir, <b>SITUADO:</b> Sabana Sur, Distrito cero ocho Mata Redonda, Cantón cero uno, San José,
15	Provincia de San José. Linderos: linda <b>NORTE:</b> con Ana Collado Brenes. <b>SUR:</b> Randall Corrales
16	Soto. <b>ESTE:</b> calle pública. <b>OESTE:</b> Mario Céspedes Esquivel. Se estima el <b>VALOR FISCAL</b> en
17	<b>CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES</b> , el inmueble está libre de
18	gravámenes hipotecarios y de anotaciones. <b>PRECIO:</b> el precio de venta es de <b>OCHENTA Y</b>
19	<b>CINCO MILLONES DE COLONES. SEGUNDO:</b> <b>RIVERA PORRAS</b> así como <b>PÉREZ GÓMEZ</b>
20	manifiestan de común acuerdo suscribir el siguiente <b>CONTRATO DE COMPRA VENTA</b> de
21	<b>INMUEBLE</b> , la que se registrá por las siguientes cláusulas: el comprador en este contrato de
22	compraventa del inmueble realizará el pago en dos tractos, el cincuenta por ciento, o sea,
23	cuarenta y dos millones quinientos mil colones se pagan en este acto al firmar la escritura y el
24	otro cincuenta por ciento restante lo cancelará en el plazo de un mes a partir de la celebración
25	del acto. Ambos comparecientes acordaron no cobrar intereses. Los timbres, las tasas e
26	impuestos si son pagados en un solo tracto en el presente acto. <b>SIN QUE TOME NOTA EL</b>
27	<b>REGISTRO</b> , Pérez Gómez alega que ella construyó una bodega en el inmueble, ella quiere
28	llevarse la estructura en un plazo de una semana asumiendo ella los gastos, a lo cual el señor
29	Rivera Porras indica que acepta. <b>SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO</b> , Pérez Gómez hace
30	la consulta acerca de cuál documento le puede garantizar el pago del resto del dinero, la notaria

1	le asesora y le informa que el documento que le va a garantizar su pago es la constitución de
2	una hipoteca. El señor <b>JUAN MARCO RIVERA PORRAS</b> , de calidades antes dichas, se
3	constituye en deudor de la señora <b>MAXILIANA PÉREZ GÓMEZ</b> de calidades antes
4	expuestas, por la suma de cuarenta y dos millones quinientos mil colones adeudado por la
5	compra de un inmueble y que pagará el capital a su acreedor el día siete de junio del año dos
6	mil veinte en un solo tracto en el domicilio de la acreedora, el saldo no devenga intereses ya que
7	las partes lo pactan así. Que renuncia su domicilio, los requerimientos del pago, y los trámites
8	del juicio ejecutivo. Se estipula que el atraso en la cancelación dará derecho al acreedor a tener
9	el contrato por vencida y exigible. Que en garantía de lo adeudado, las costas personales y
10	procesales que la ejecución eventual impone sobre el crédito hipotecario a cargo de Juan Marco
11	Rivera Porras una <b>HIPOTECA EN PRIMER GRADO</b> inscrito en la sección de hipotecas del
12	Registro Público en el <b>Tomo</b> cero ciento veintidós, <b>Folio</b> cero treinta y tres, <b>Asiento</b> cero
13	cuarenta y siete. Que para el caso de remate del inmueble, dicho crédito deja fijada de base la
14	suma de cuarenta y dos millones quinientos mil colones. <b>DECLARACIÓN JURADA:</b> El señor
15	<b>JUAN MARCOS RIVERA PORRAS</b> de calidades conocidas <b>DECLARA BAJO JURAMENTO</b>
16	que los fondos con los cuales realiza la compraventa del inmueble Partido de SJ NATRÍCULA:
17	uno- cero cero tres dos tres cero siete cuatro cero cero cero, proviene de sus ahorros y de su
18	salario, lo cual cancela en moneda nacional. La notaría advierte que la declaración es una
19	transcripción en lo conducente y que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni
20	desvirtúa lo transcrito. Además hace del conocimiento y apercibe al compareciente acerca de
21	las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además de
22	las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento que
23	conforme al artículo <b>QUINCE TER</b> de la ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas,
24	drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales financiamiento al
25	terrorismo Ley setenta y siete ochenta y seis. Los comparecientes se obligan a presentarse ante
26	esta notaría para suscribir todas las notas marginales o escrituras adicionales que sean
27	necesarias para subsanar errores u omisiones e inscribir este instrumento en el Registro
28	Nacional. Esta Notaría conserva en su <b>ARCHIVO DE REFERENCIA</b> copias de las cédulas de
29	identidad de los comparecientes, informe registral, plano catastro y declaración jurada y los
30	documentos que han servido de base para la confección de este instrumento. He advertido a los



**PROTOCOLO**

1	comparecientes del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones y demás
2	obligaciones que ahora contraen. <b>Es todo.</b> Se expide un primer testimonio. Leída lo escrito a los
3	comparecientes resultó conforme y lo aprobaron y todos firmamos en San José a las catorce
4	horas con treinta y cinco minutos del día siete de mayo del año dos mil veinte. Lo anterior es
5	copia exacta de la escritura siete, visible al folio quince del tomo número uno del protocolo de la
6	suscrita notaria. Confrontada con su original ante los comparecientes resultó conforme y se
7	expide como un primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz .
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

**NÚMERO SIETE:** Ante mí, Ana White Richie, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Calle Blancos, El Encanto cincuenta metros al este de la ferretería León, casa naranja a mano derecha Comparecen: **MAXIMILIA PÉREZ GÓMEZ** mayor de edad quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero dos ocho tres cero uno cuatro tres, divorciada una vez, ama de casa, vecina de Santa Ana, Lindora, cien metros al sur del Palí y **JUAN MARCOS RIVERA PORRAS** docente universitario, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero cero tres cinco cero cinco ocho dos, casado en primeras nupcias, vecino de Santa Ana, Lindora, ciento cincuenta metros al norte de la farmacia Zeledón y dicen: **PRIMERO:** Que la primer compareciente es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario con la **MATRÍCULA:** Partido de San José uno cero cero tres dos tres cero siete cuatro-cero cero cero. **TOMO:** uno seis no cinco uno **FOLIO:** cero siete cuatro, **MIDE:** trescientos cincuenta metros cuadrados exactos, está ubicado en San José cantón cero uno, distrito cero ocho Matarredonda Sabana Sur. El inmueble se describe de la siguiente manera es de **NATURALEZA:** terreno para construir, **SITUADO:** Sabana Sur, Distrito cero ocho Mata Redonda, Cantón cero uno, San José, Provincia de San José. Linderos: linda **NORTE:** con Ana Collado Brenes. **SUR:** Randall Corrales Soto. **ESTE:** calle pública. **OESTE:** Mario Céspedes Esquivel. Se estima el **VALOR FISCAL** en **CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES**, el inmueble está libre de gravámenes hipotecarios y de anotaciones. **PRECIO:** el precio de venta es de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES.** **SEGUNDO:** **RIVERA PORRAS** así como **PÉREZ GÓMEZ** manifiestan de común acuerdo suscribir el siguiente **CONTRATO DE COMPRA VENTA** de INMUEBLE, la que se regirá por las siguientes cláusulas: el comprador en este contrato de compraventa del inmueble realizará el pago en dos tractos, el cincuenta por ciento, o sea, cuarenta y dos millones quinientos mil colones se pagan en este acto al firmar la escritura y el otro cincuenta por ciento restante lo cancelará en el plazo de un mes a partir de la celebración del acto. Ambos comparecientes acordaron no cobrar intereses. Los timbres, las tasas e impuestos si son pagados en un solo tracto en el presente acto. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO,** Pérez Gómez alega que ella construyó una bodega en el inmueble, ella quiere llevarse la estructura en un plazo de una semana asumiendo ella los gastos, a lo cual el señor Rivera Porras indica que acepta. **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO,** Pérez Gómez hace la consulta acerca de cuál documento le puede garantizar el pago del resto del dinero, la notaria

le asesora y le informa que el documento que le va a garantizar su pago es la constitución de una hipoteca. El señor **JUAN MARCO RIVERA PORRAS**, de calidades antes dichas, se constituye en deudor de la señora **MAXILIANA PÉREZ GÓMEZ** de calidades antes expuestas, por la suma de cuarenta y dos millones quinientos mil colones adeudado por la compra de un inmueble y que pagará el capital a su acreedor el día siete de junio del año dos mil veinte en un solo tracto en el domicilio de la acreedora, el saldo no devenga intereses ya que las partes lo pactan así. Que renuncia su domicilio, los requerimientos del pago, y los trámites del juicio ejecutivo. Se estipula que el atraso en la cancelación dará derecho al acreedor a tener el contrato por vencida y exigible. Que en garantía de lo adeudado, las costas personales y procesales que la ejecución eventual impone sobre el crédito hipotecario a cargo de Juan Marco Rivera Porras una **HIPOTECA EN PRIMER GRADO** inscrito en la sección de hipotecas del Registro Público en el **Tomo** cero ciento veintidós, **Folio** cero treinta y tres, **Asiento** cero cuarenta y siete. Que para el caso de remate del inmueble, dicho crédito deja fijada de base la suma de cuarenta y dos millones quinientos mil colones. **DECLARACIÓN JURADA:** El señor JUAN MARCOS RIVERA PORRAS de calidades conocidas **DECLARA BAJO JURAMENTO** que los fondos con los cuales realiza la compraventa del inmueble Partido de SJ NATRÍCULA: uno- cero cero tres dos tres cero siete cuatro cero cero cero, proviene de sus ahorros y de su salario, lo cual cancela en moneda nacional. La notaria advierte que la declaración es una transcripción en lo conducente y que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito. Además hace del conocimiento y percibe al compareciente acerca de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento que conforme al artículo **QUINCE TER** de la ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales financiamiento al terrorismo Ley setenta y siete ochenta y seis. Los comparecientes se obligan a presentarse ante esta notaría para suscribir todas las notas marginales o escrituras adicionales que sean necesarias para subsanar errores u omisiones e inscribir este instrumento en el Registro Nacional. Esta Notaría conserva en su **ARCHIVO DE REFERENCIA** copias de las cédulas de identidad de los comparecientes, informe registral, plano catastro y declaración jurada y los documentos que han servido de base para la confección de este instrumento. He advertido a los

sus renunciaciones, estipulaciones y demás obligaciones que ahora contraen. **Es todo.** Se expide un primer testimonio. Leída lo escrito a los comparecientes resultó conforme y lo aprobaron y todos firmamos en San José a las catorce horas con treinta y cinco minutos del día siete de mayo del año dos mil veinte. Lo anterior es copia exacta de la escritura siete, visible al folio quince del tomo número uno del protocolo de la suscrita notaria. Confrontada con su original ante los comparecientes resultó conforme y se expide como un primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz .



Ana White Richie



## RAZÓN NOTARIAL

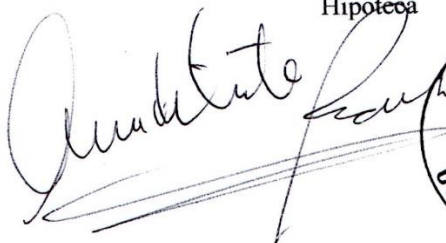
Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número siete visible al folio quince del Tomo número uno del protocolo de la suscrita Notaria. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de su otorgamiento. Es todo. San José siete de marzo del año dos mil veinte.



Ana White Richie

**ÍNDICES****Índice de instrumentos públicos declarados por el notario****Ana White Richie****Carné 29787****Primera semana de mayo**

TOMO	FOLIO	NÚMERO	HORA	FECHA	ACTO	CONTADO	PARTES
1	015 F	7	14:35	7/5 /20	Compraventa		Maxiliana Pérez
	015 V						
	016F			7/5/20	Declaración jurada		Juan M. Rivera
					Hipoteca		Juan M. Rivera



Copia de Cédulas

ESTUDIOS PRE ESCRITURARIOS



## Consulta de Número de Finca

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
 REGISTRO NACIONAL  
 CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
 MATRÍCULA 1-00323074-000

PROVINCIA DE SAN JOSÉ FINCA 1-00323074-000: DUPLICADO HORIZONTAL: DERECHO 000

LIBRE DE GRAVÁMENES HIPOTECARIAS Y ANOTACIONES

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 08 MATA REDONDA CANTÓN DE SAN JOSÉ PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS

NORTE: ANA COLLADO BRENES

SUR: RANDALL CORRALES SOTO

ESTE: CALLE PÚBLICA

OESTE: MARIO CÉSPEDES ESQUIVEL

MIDE: TRECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

PLANO: 1-1370032-2009

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA

FINCA	DERECHO	INSCRITO EN
1-00323074-000	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 85, 000,000 COLONES

PROPIETARIO

MAXILIANA PÉREZ GÓMEZ

CÉDULA DE IDENTIDAD. 1-02830143

ESTADO CIVIL: DIVORCIADA

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y CINCO MILLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2009- 0029346-0

# Plano Catastro

INSCRIPCIÓN 1-1770032-2009  
 Fecha: 23/09/2009 15:45:42  
 77993CAP1115D794.EP:DF0085673A1

**NUMERO DE ENTERO: 08615564-4**

Catastro Nacional  
**1-2462597**  
 26/08/2009 10:06:21

MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ  
**VISADO**  
 25 AGO 2009  
 PARA EFECTOS DE CATASTRO  
 FOLIO 074  
 ESTEBAN CASTELLANO

DERROTERO			DISTANCIA	
LINEA	AZIMUT		m	cm
1-2	182	48	35	0
2-3	272	48	10	0
3-4	2	48	35	0
4-1	92	48	10	0

**UBICACION**

**MATA REDONDA**  
 ESCALA 1:50000

**NOTAS:**

LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA  
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 0'01"  
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m  
 DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES  
 SE INSCRIBE ESTE PLANO PARA EFECTOS DE  
 SEGREGACION.  
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE  
 UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO  
 SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA  
 FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

AREA: **350 m2**

AREA SEGUN REGISTRO: **350 m2**

PROPIETARIO:  
**MAXILIANA PÉREZ GÓMEZ**  
 CÉDULA DE IDENTIDAD: 1-0283-0143  
 FINCA INSCRITA N° 1-00323074-000

SITUADO EN: SABANA SUR  
 DISTRITO: 08 MATA REDONDA  
 CANTON: 01 SAN JOSÉ  
 PROVINCIA: SAN JOSÉ

DAVID FERNANDO GONZALEZ ACUÑA  
 TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 10140

PROTOCOLO TOMO 16151 FOLIO 074  
 ESCALA 1:1000  
 FECHA: AGOSTO 2009

ARCHIVO DE REFERENCIA

COPIA DE CÉDULAS



## Testimonio

## Archivo de Referencia

**NÚMERO SIETE:** Ante mí, Ana White Richie, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Calle Blancos, El Encanto cincuenta metros al este de la ferretería León, casa naranja a mano derecha Comparecen: **MAXIMILIA PÉREZ GÓMEZ** mayor de edad quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero dos ocho tres cero uno cuatro tres, divorciada una vez, ama de casa, vecina de Santa Ana, Lindora, cien metros al sur del Palí y **JUAN MARCOS RIVERA PORRAS** docente universitario, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero cero tres cinco cero cinco ocho dos, casado en primeras nupcias, vecino de Santa Ana, Lindora, ciento cincuenta metros al norte de la farmacia Zeledón y dicen: **PRIMERO:** Que la primer compareciente es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario con la **MATRÍCULA:** Partido de San José uno cero cero tres dos tres cero siete cuatro-cero cero cero. **TOMO:** uno seis no cinco uno **FOLIO:** cero siete cuatro, **MIDE:** trescientos cincuenta metros cuadrados exactos, está ubicado en San José cantón cero uno, distrito cero ocho Matarredonda Sabana Sur. El inmueble se describe de la siguiente manera es de **NATURALEZA:** terreno para construir, **SITUADO:** Sabana Sur, Distrito cero ocho Mata Redonda, Cantón cero uno, San José, Provincia de San José. Linderos: linda **NORTE:** con Ana Collado Brenes. **SUR:** Randall Corrales Soto. **ESTE:** calle pública. **OESTE:** Mario Céspedes Esquivel. Se estima el **VALOR FISCAL** en **CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES**, el inmueble está libre de gravámenes hipotecarios y de anotaciones. **PRECIO:** el precio de venta es de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES.** **SEGUNDO:** **RIVERA PORRAS** así como **PÉREZ GÓMEZ** manifiestan de común acuerdo suscribir el siguiente **CONTRATO DE COMPRA VENTA** de INMUEBLE, la que se regirá por las siguientes cláusulas: el comprador en este contrato de compraventa del inmueble realizará el pago en dos tractos, el cincuenta por ciento, o sea, cuarenta y dos millones quinientos mil colones se pagan en este acto al firmar la escritura y el otro cincuenta por ciento restante lo cancelará en el plazo de un mes a partir de la celebración del acto. Ambos comparecientes acordaron no cobrar intereses. Los timbres, las tasas e impuestos si son pagados en un solo tracto en el presente acto. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO,** Pérez Gómez alega que ella construyó una bodega en el inmueble, ella quiere llevarse la estructura en un plazo de una semana asumiendo ella los gastos, a lo cual el señor Rivera Porras indica que acepta. **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO,** Pérez Gómez hace la consulta acerca de cuál documento le puede garantizar el pago del resto del dinero, la notaria

le asesora y le informa que el documento que le va a garantizar su pago es la constitución de una hipoteca. El señor **JUAN MARCO RIVERA PORRAS**, de calidades antes dichas, se constituye en deudor de la señora **MAXILIANA PÉREZ GÓMEZ** de calidades antes expuestas, por la suma de cuarenta y dos millones quinientos mil colones adeudado por la compra de un inmueble y que pagará el capital a su acreedor el día siete de junio del año dos mil veinte en un solo tracto en el domicilio de la acreedora, el saldo no devenga intereses ya que las partes lo pactan así. Que renuncia su domicilio, los requerimientos del pago, y los trámites del juicio ejecutivo. Se estipula que el atraso en la cancelación dará derecho al acreedor a tener el contrato por vencida y exigible. Que en garantía de lo adeudado, las costas personales y procesales que la ejecución eventual impone sobre el crédito hipotecario a cargo de Juan Marco Rivera Porras una **HIPOTECA EN PRIMER GRADO** inscrito en la sección de hipotecas del Registro Público en el **Tomo** cero ciento veintidós, **Folio** cero treinta y tres, **Asiento** cero cuarenta y siete. Que para el caso de remate del inmueble, dicho crédito deja fijada de base la suma de cuarenta y dos millones quinientos mil colones. **DECLARACIÓN JURADA:** El señor JUAN MARCOS RIVERA PORRAS de calidades conocidas **DECLARA BAJO JURAMENTO** que los fondos con los cuales realiza la compraventa del inmueble Partido de SJ NATRÍCULA: uno- cero cero tres dos tres cero siete cuatro cero cero cero, proviene de sus ahorros y de su salario, lo cual cancela en moneda nacional. La notaria advierte que la declaración es una transcripción en lo conducente y que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito. Además hace del conocimiento y percibe al compareciente acerca de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento que conforme al artículo **QUINCE TER** de la ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales financiamiento al terrorismo Ley setenta y siete ochenta y seis. Los comparecientes se obligan a presentarse ante esta notaría para suscribir todas las notas marginales o escrituras adicionales que sean necesarias para subsanar errores u omisiones e inscribir este instrumento en el Registro Nacional. Esta Notaría conserva en su **ARCHIVO DE REFERENCIA** copias de las cédulas de identidad de los comparecientes, informe registral, plano catastro y declaración jurada y los documentos que han servido de base para la confección de este instrumento. He advertido a los

sus renunciaciones, estipulaciones y demás obligaciones que ahora contraen. **Es todo.** Se expide un primer testimonio. Leída lo escrito a los comparecientes resultó conforme y lo aprobaron y todos firmamos en San José a las catorce horas con treinta y cinco minutos del día siete de mayo del año dos mil veinte. Lo anterior es copia exacta de la escritura siete, visible al folio quince del tomo número uno del protocolo de la suscrita notaria. Confrontada con su original ante los comparecientes resultó conforme y se expide como un primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.



Ana White Richie



## RAZÓN NOTARIAL

Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número siete visible al folio quince del Tomo número uno del protocolo de la suscrita Notaria. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de su otorgamiento. Es todo. San José siete de marzo del año dos mil veinte.



Ana White Richie

## DECLARACIÓN JURADA

NÚMERO OCHO: Ante mi Ana White Richie Notaria Público con oficina abierta en San José, Calle Blancos, El Encanto cincuenta metros al este de la ferretería León, casa naranja, mano derecha comparece el señor Juan Marco Rivera Porras docente universitario, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero cero tres cinco cero cinco ocho dos, casado en primeras nupcias, vecino de Santa Ana, Lindora, San José ciento cincuenta metros al norte de la farmacia Zeledón. Debidamente apercibido por esta Notaria de las penas que establece la legislación penal así como el artículo QUINCE TER para el delito de falso testimonio y las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento

**DECLARO BAJO JURAMENTO** que la compra del inmueble inscrito en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD con la matrícula SJ uno cero cero tres dos tres siete cuatro cero cero cero10032374000, ubicado en Sabana Sur ha sido adquirido con los fondos de mi salario y de mis ahorros.

Es todo. Leído lo escrito al declarante lo encontré conforme y suscribe este documento es San José a las catorce y veinte horas del día siete de mayo del año dos mil veinte.

A handwritten signature in cursive script that reads "Michael Jackson". The signature is written in black ink and includes a decorative starburst symbol at the end of the line.

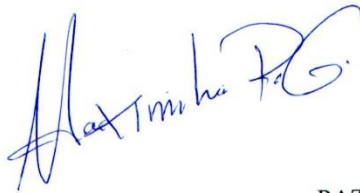
## CÁLCULO DE HONORARIOS

Timbre del Colegio de Abogados	38, 300.
Derecho de Registro	212, 819
Estudio Registral	18, 150
Contrato de Compromiso	60, 500
Confección de Escrituras	1, 650,000
Declaración Jurada	55, 000
Impuesto de Traspaso	382, 728,80
Total =	2, 073, 047
IVA	304, 530, 71
	<hr/>
	4, 795, 076
Honorarios	1, 233, 677
Monto total de timbres + Honorarios	6,028,753

## Contrato de Compromiso

Entre nosotros : **MAXILIANA PÉREZ GÓMEZ** mayor de edad quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero dos ocho tres cero uno cuatro tres, divorciada una vez, ama de casa, vecina de Santa Ana, Lindora, cien metros al sur del Palí y **JUAN MARCOS RIVERA PORRAS**, docente universitario, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero cero tres cinco cero cinco ocho dos, casado en primeras nupcias, vecino de Santa Ana, Lindora, ciento cincuenta metros al norte de la farmacia Zeledón. Nos comprometemos a:

- 1.El señor Juan Marcos Rivera Porras da autorización a la señora Maxiliana Pérez Gómez para Número de Matrícula: derribar una bodega que está dentro de mi propiedad con las siguientes características: SJ uno- cero cero tres dos tres cero siete cuatro- cero cero cero para lo cual le doy una semana de tiempo a partir del siete de mayo al catorce de mayo.
2. La señora: Maxiliana Pérez Gómez se compromete a que en el lapso de siete días, específicamente, el catorce de mayo del año dos mil veinte. El ella va a correr con todos los gastos de la demolición de la bodega antes descrita. Firmamos en la ciudad de San José a las catorce horas con treinta y cinco minutos del día siete de mayo del año dos mil veinte.



## RAZÓN NOTARIAL

Ante mi Ana White Richie. Notaria firmaron el señor Juan Marcos Rivera Porras y la señora Maxiliana Pérez Gómez

# Archivo de Referencia

12/11/2020

Tasacion de Enteros

Inicio English



Banca por Internet **Personas** Empresas

12 - 11 - 2020

Blog BCR Responsabilidad Social Bienes BCR Contratoría de Servicios Auditoría Contactenos

## Servicios

Acerca del BCR  
 Gobierno Corporativo  
 Certificación USA Patriot Act  
 Indicadores y Tasas  
 Personas  
 Empresas  
 Tarjetas BCR  
 BCR Pensiones  
 BCR Valores  
 BCR Fondos de Inversión  
 Corredora de Seguros

Promociones Tarjetas

Ver promociones aquí ▾



Enteros de Impuestos Registro Nacional TASABAN | Tasacion de Enteros



### Entero

Mensajes importantes

Registro: BIENES INMUEBLES ▾  
 Acto: HIPOTECA ▾  
 Indicador: INDIVIDUAL ▾  
 Monto a Tasar: 85,000,000.00  
 Boleta Seguridad: 0148795  
 Finca/Placa: 100323074000  
 Descripción: Maxiliana Prez Gmez  
 Municipalidad: MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE ▾  
 Monto D.G.T.D.: 0.00  
 Poderes/Peso RB: (Cantidad Redondeada)

Tasación: 400216574 Pago Neto 382,728.80  
 Total Grupo 0.00 Cnt Enteros 0

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 12/11/2020 13:15:48

Calcular

## Tipos de Cambio

Moneda	Cambio
\$US Compra	606.00
\$US Venta	619.00
€ Compra	705.57
€ Venta	739.27

Ver más indicadores

## Oficinas y Cajeros



CON EL BCR ES FÁCIL Y RÁPIDO

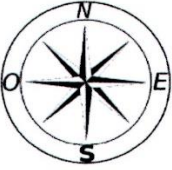


# Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 1-1270632-3889  
 Fecha: 23/08/2009 10:45:42  
 PFCAP: 1150742.07/108567341

NUMERO DE ENTERO: 08615564-4


Catastro Nacional  
 1-2462597  
 26/08/2009 10:06:21



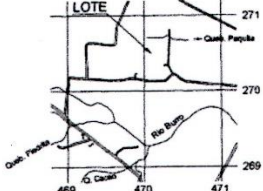
**MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE**  
**VISADO**  
 25 AGO 2009

PARA EFECTOS DE CATASTRO  
ELABORADO POR: [Signature]

DERROTERO				
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m	cm
1-2	182	48	35	0
2-3	272	48	10	0
3-4	2	48	35	0
4-1	92	48	10	0



**UBICACION**



**MATA REDONDA**  
 ESCALA 1:50000

**NOTAS:**  
 LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA  
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 0'01"  
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m  
 DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES  
 SE INSCRIBE ESTE PLANO PARA EFECTOS DE  
 SEGREGACION.  
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.  
 UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO  
 SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA  
 FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

COLEGIO DE TOPOGRAFOS DE COSTA RICA  
 T. DE ARQUITECTURA Y TOPOGRAFIA  
 INSCRIPCION N° 10140  
 25 AGO. 2009  
 ANOTADO: [Signature]

<b>AREA:</b> <h2 style="text-align: center;">350 m2</h2>	<b>AREA SEGUN REGISTRO:</b> <h2 style="text-align: center;">350 m2</h2>	<b>PROPIETARIO:</b> MAXILIANA PÉREZ GÓMEZ <b>CÉDULA DE IDENTIDAD:</b> 1-0283-0143 <b>FINCA INSCRITA N°</b> 1-00323074-000
SITUADO EN: SABANA SUR DISTRITO: 08 MATA REDONDA CANTON: 01 SAN JOSÉ PROVINCIA: SAN JOSÉ	DAVID FERNANDO GONZALEZ ACUÑA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 10140	PROTOCOLO TOMO 16151 FOLIO 074 ESCALA 1:1000 FECHA: AGOSTO 2009

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA 1-00323074-000

PROVINCIA DE SAN JOSÉ FINCA 1-00323074-000: DUPLICADO HORIZONTAL: DERECHO 000  
LIBRE DE GRAVÁMENES HIPOTECARIAS Y ANOTACIONES

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 08 MATA REDONDA CANTÓN DE SAN JOSÉ PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS

NORTE: ANA COLLADO BRENES

SUR: RANDALL CORRALES SOTO

ESTE: CALLE PÚBLICA

OESTE: MARIO CÉSPEDES ESQUIVEL

MIDE: TRECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

PLANO: 1-1370032-2009

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA

FINCA	DERECHO	INSCRITO EN
1-00323074-000	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 85, 000,000 COLONES

PROPIETARIO

MAXILIANA PÉREZ GÓMEZ

CÉDULA DE IDENTIDAD. 1-02830143

ESTADO CIVIL: DIVORCIADA

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y CINCO MILLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2009- 0029346-01



LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ

CERTIFICA

Que la finca número 100323074-000-000  
 A nombre de MAXILIANA PÉREZ GÓMEZ  
 NÚMERO DE IDENTIDAD 1-02830143  
 Tiene 0 periodo pendientes de pago, de acuerdo al siguiente estado de cuenta

Servicios Urbanos Periodo 00-0000 al 00-0000 Bienes Inmuebles Periodo 00-0000-a100-0000



Recolección	0.00	Caminos	0.00
Limpieza	0.00	Multas por no Declarar	0.00
Alcantarillado	0.00	Intereses	0.00
Alumbrado	0.00	Total	0.00
Parques	0.00		
Nuevas Obras	0.00	Total a pagar	0.00
Camino	0.00		
Multas	0.00		
Sub Total	0.00		
Mora	0.00		
Intereses	0.00		
Total	0.00		

Se extiende la presente CERTIFICACIÓN el día 10 de abril del 2020

  
 KARLA MENA MENA



PLATAFORMA DE SERVICIOD

	BOLETA DE DIARIO <b>R 0564796</b> <small>SERIE                      NÚMERO</small>	PRESENTACIÓN
	 <b>REGISTRO INMOBILIARIO</b>	
CÉDULA No.	PARTES <u>Maxitiana Pérez Gómez</u>	
	NOTARIO <u>Ana White Richie</u>	
<p>Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario.          En caso de extravío o sustracción debe informar de inmediato por escrito, indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.</p>		



## Copia de Protocolo



## PROTOCOLO



1	<b>NÚMERO SIETE:</b> Ante mí, Ana White Richie, Notaria Pública con oficina abierta en San José,
2	Calle Blancos, El Encanto cincuenta metros al este de la ferretería León, casa naranja a mano
3	derecha Comparecen: <b>MAXIMILIA PÉREZ GÓMEZ</b> mayor de edad quien porta y exhibe la
4	cédula de identidad número uno cero dos ocho tres cero uno cuatro tres, divorciada una vez,
5	ama de casa, vecina de Santa Ana, Lindora, cien metros al sur del Palí y <b>JUAN MARCOS</b>
6	<b>RIVERA PORRAS</b> docente universitario, quien porta y exhibe la cédula de identidad número
7	uno cero cero tres cinco cero cinco ocho dos, casado en primeras nupcias, vecino de Santa Ana,
8	Lindora, ciento cincuenta metros al norte de la farmacia Zeledón y dicen: <b>PRIMERO:</b> Que la
9	primer compareciente es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario con la
10	<b>MATRÍCULA:</b> Partido de San José uno cero cero tres dos tres cero siete cuatro-cero cero cero.
11	<b>TOMO:</b> uno seis no cinco uno <b>FOLIO:</b> cero siete cuatro, <b>MIDE:</b> trescientos cincuenta metros
12	cuadrados exactos, está ubicado en San José cantón cero uno, distrito cero ocho Matarredonda
13	Sabana Sur. El inmueble se describe de la siguiente manera es de <b>NATURALEZA:</b> terreno para
14	construir, <b>SITUADO:</b> Sabana Sur, Distrito cero ocho Mata Redonda, Cantón cero uno, San José,
15	Provincia de San José. Linderos: linda <b>NORTE:</b> con Ana Collado Brenes. <b>SUR:</b> Randall Corrales
16	Soto. <b>ESTE:</b> calle pública. <b>OESTE:</b> Mario Céspedes Esquivel. Se estima el <b>VALOR FISCAL</b> en
17	<b>OCHENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES</b> , el inmueble está libre de gravámenes
18	hipotecarios y de anotaciones. <b>PRECIO:</b> el precio de venta es de <b>OCHENTA Y CINCO</b>
19	<b>MILLONES DE COLONES.</b> <b>SEGUNDO:</b> <b>RIVERA PORRAS</b> así como <b>PÉREZ GÓMEZ</b>
20	manifiestan de común acuerdo suscribir el siguiente <b>CONTRATO DE COMPRA VENTA</b> de
21	<b>INMUEBLE</b> , la que se regirá por las siguientes cláusulas: el comprador en este contrato de
22	compraventa del inmueble realizará el pago en dos tractos, el cincuenta por ciento, o sea,
23	cuarenta y dos millones quinientos mil colones se pagan en este acto al firmar la escritura y el
24	otro cincuenta por ciento restante lo cancelará en el plazo de un mes a partir de la celebración
25	del acto. Ambos comparecientes acordaron no cobrar intereses. Los timbres, las tasas e
26	impuestos si son pagados en un solo tracto en el presente acto. <b>PÉREZ GÓMEZ</b> alega que ella
27	construyó una bodega en el inmueble, ella quiere llevarse la estructura en un plazo de una
28	semana asumiendo ella los gastos, a lo cual el señor <b>RIVERA PORRAS</b> indica que acepta.
29	<b>PÉREZ GÓMEZ</b> consulta acerca de cuál documento le va a garantizar el pago del resto del
30	dinero, la suscrita notaria le asesora e informa que el documento que le va a garantizar su pago

1 es la constitución de una hipoteca. El señor **JUAN MARCO RIVERA PORRAS**, de calidades  
2 antes dichas, se constituye en deudo  
3 la señora **MAXILIANA PÉREZ GÓMEZ** de calidades antes expuestas, por la suma de cuarenta  
4 y dos millones quinientos mil colones adeudado por la compra de un inmueble y que pagará el  
5 capital a su acreedor el día siete de junio del año dos mil veinte en un solo tracto en el domicilio  
6 de la acreedora, el saldo n o devenga intereses ya que las partes lo pactan así. Que renuncia  
7 su domicilio, los requerimientos de pago y los trámites del juicio ejecutivo. Se estipula que el  
8 atraso en la cancelación dará derecho al acreedor a tener por vencida y exigible. Que en garantía  
9 de lo adeudado, las costas personales y procesales que la ejecución eventual impone sobre el  
10 crédito hipotecario a cargo de **JUAN MARCO RIVERA PORRAS** una segunda hipoteca inscrito  
11 en. La sección de hipotecas del Registro Público en el Tomo cero ciento veinti dos, Folio cero  
12 treinta y tres, Asiento cero cuarenta y siete. Que para el caso de remate de dicho crédito deja  
13 fijada de base la suma de cuarenta y dos millones quinientos mil colones. **DECLARACIÓN**  
14 **JURADA:** El señor **JUAN MARCOS RIVERA PORRAS** de calidades conocidas **DECLARA**  
15 **BAJO JURAMENTO** que el dinero con el cual ha realizado la compraventa de inmueble Partido  
16 de **SJ NATRÍCULA:** uno- cero cero tres dos tres cero siete cuatro cero cero cero, proviene de  
17 mis ahorros y de mi salario. La suscrita notaria hace de su conocimiento y apercibe al  
18 compareciente acerca de las penas que establece la legislación penal costarricense para el  
19 delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo  
20 la fe de juramento que conforme al artículo **QUINCE TER** de la ley sobre estupefacientes,  
21 sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de  
22 capitales financiamiento al terrorismo Ley setenta y siete ochenta y seis. Los comparecientes  
23 se obligan a presentarse ante esta notaría para suscribir todas las notas marginales o escrituras  
24 adicionales que sean necesarias para subsanar errores u omisiones e inscribir este instrumento  
25 en el Registro Nacional. Esta Notaría conserva en su **ARCHIVO DE REFERENCIA** una copia  
26 de los documentos que han servido de base para la confección de este documento. He advertido  
27 a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones y demás  
28 y de las obligaciones que ahora contraen. **Es todo.** Se expide un primer testimonio. Leído y  
29 explicado lo escrito a los comparecientes resultó conforme y lo aprobaron y todos firmamos en  
30 San José a las catorce horas con treinta y cinco minutos del día siete de mayo del año dos mil



**PROTOCOLO**

1	veinte. Lo anterior es copia exacta de la escritura siete, visible al folio quince del tomo número
2	uno del protocolo de la suscrita notaria. Confrontada con su original ante los comparecientes
3	resultó conforme y se expide como un primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de
4	la matriz .
5	<i>Maxiliana Perez Gomez</i> <i>Juan M. Rivera Torres</i>
6	<i>Olga White Rocio</i>
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

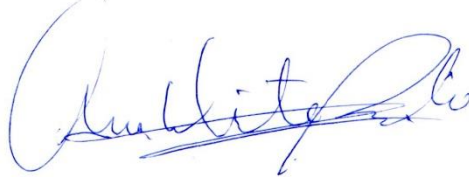
**Testimonio****instrumento notarial**

**NÚMERO SIETE:** Ante mi Ana White Richie, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Calle Blancos, El Encanto cincuenta metros al este de la ferretería León, casa número treinta y cinco JJ color naranja de dos plantas a mano derecha. Comparece: **MAXILIANA PÉREZ GÓMEZ** mayor de edad quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero dos ocho tres cero uno cuatro tres, divorciada una vez, ama de casa, vecina de Santa Ana, Lindora, cien metros al sur del Palí y **JUAN MARCOS RIVERA PORRAS**, docente universitario, quien porta y exhibe la cédula de identidad número uno cero cero tres cinco cero cinco ocho dos, casado en primeras nupcias, vecino de Santa Ana, Lindora, ciento cincuenta metros al norte de la farmacia Zeledón y dicen: **PRIMERO:** Que la primer compareciente es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Partido de San José, uno cero cero tres dos tres cero siete cuatro- cero cero cero, el inmueble se describe de la siguiente manera: **NATURALEZA:** terreno para construir, **SITUADO:** Sabana Sur, Distrito cero ocho Mata Redonda, Cantón cero uno, San José, Provincia San José. **LINDEROS:** linda al **NORTE:** con Ana Collado Brenes. **SUR:** Randall Corrales Soto. **ESTE:** calle pública. **OESTE:** Mario Céspedes Esquivel. **MEDIDA:** la propiedad mide trescientos cincuenta metros cuadrados. Se estima el, **VALOR FISCAL** en sesenta millones de colones, el inmueble está libre de gravámenes hipotecarios y de anotaciones. **PRECIO:** el precio de venta es de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES**. **SEGUNDO: RIVERA PORRA** así como **PÉREZ GÓMEZ** manifiestan de común acuerdo suscribir el presente **CONTRATO DE COMPRA-VENTA de INMUEBLE**, la que se registrará por las siguientes cláusulas: el comprador en este contrato de compraventa del inmueble realizará el pago en dos tractos, el cincuenta por ciento, o sea, los primeros cuarenta y dos millones quinientos mil colones se pagan en este acto al firmar la escritura y el otro cincuenta por ciento restante los cancelará en un plazo de un mes, a partir de la celebración del acto. Ambos comparecientes acordaron no cobrar intereses. Los timbres, las tasas e impuestos si son pagados en un solo tracto en el presente acto. **PÉREZ GÓMEZ** alega que ella construyó una bodega en el inmueble, ella quiere llevarse la estructura en un plazo de una semana asumiendo ella los gastos, a lo cual el señor **RIVERA PORRAS** indica que acepta. **Pérez Gómez** consulta acerca de cuál documento le garantiza el pago del resto del dinero, la suscrita notaria le asesora e informa que el documento que le va a garantizar su pago es una hipoteca. El señor **JUAN MARCO RIVERA PARRAS**, de calidades antes dichas, se constituye en deudor de la señora **MAXILIANA PÉREZ GÓMEZ** de calidades antes expuestas por la suma de cuarenta y dos millones quinientos mil colones adeudado por la

compra de un inmueble, y que pagará el capital a su acreedor el día siete de junio del año dos mil veinte en un solo tracto en el domicilio del acreedora, el saldo no devenga intereses ya que las partes lo pactaron así. Que renuncia su domicilio, los requerimientos de pago, y los trámites del juicio ejecutivo. Se estipula que el atraso en la cancelación dará derecho al acreedor a tener por vencida y exigible. Que en garantía de lo adeudado, las costas personales y procesales de la ejecución eventual impone sobre el crédito hipotecario a cargo de **JUAN MARCO RIVERA PORRAS** una segunda hipoteca inscrito en la sección de **HIPOTECAS** del Registro Público en el Tomo cero ciento veinte dos, Folio cero treinta y tres Asiento cero cuarenta y siete. Que para el caso de remate de dicho crédito deja fijada como base la suma de capital porque responde la suma de cuarenta y dos millones quinientos mil colones.

**DECLARACIÓN JURADA:** El señor **JUAN MARCOS RIVERA PORRAS** de calidades conocidas **DECLARA BAJO JURAMENTO** que el dinero con el cual ha realizado la compraventa del inmueble **MATRÍCULA** Partido de SJ uno- cero cero tres dos tres cero siete cuatro- cero cero cero, proviene de mis ahorros y de mi salario. La suscrita notaria hace del conocimiento y apercibe al comparecientes acerca de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento que conforme al artículo **QUINCE TER** de la ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta y siete ochenta y seis. Los comparecientes se obligan a presentarse ante esta Notaría para suscribir todas las notas marginales o escrituras adicionales que sean necesarias

en San José a las catorce horas con treinta y cinco minutos del día siete de mayo del año dos mil veinte. Lo anterior es copia exacta de la escritura siete, visible al folio quince del tomo número uno del protocolo de la suscrita Notaria. Confrontada con su original ante los comparecientes resultó conforme y se expide como un primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.



Ana White Richie



#### RAZÓN NOTARIAL

Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número siete visible al Folio quince del Tomo número uno del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de su otorgamiento.

Es todo. San José, siete de marzo del año dos mil veinte.



ANA WHITE RICHIE

## REFERENCIAS

Costa Rica. Ley Número 7764 de 1998. Código Notarial

Costa Rica. Ley Número 63 de 1887. Código Civil

Costa Rica. Ley 3284 de 1964, Código de Comercio

Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL). 2007 La Hipoteca Convencional

Costa Rica. Ley Número 6699 de Impuesto sobre el Traspaso de Bienes Inmuebles.

Centro de Información Jurídica (CIJUL). 2009 La Compraventa

Centro de Información Jurídica (CIJUL). 2007 Cláusula de Compromiso Arbitral

Costa Rica. Ley 9449 15 Ter. Ley de estupefacientes

Costa Rica. Reglamento Número 002 de 2014. Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense

[www.legalistas.com](http://www.legalistas.com) La hipoteca