

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS**

**ESPECIALIDAD DE DERECHO NOTARIAL  
CARRERA DE DERECHO**

**COMPRAVENTA DE FINCA FILIAL**

**CASO NUMERO TRES-DOS MIL VEINTIUNO**

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

**LIC.JORGE MANUEL RUIZ CARTIN  
DIRECTORA: MSc. SILVIA MADRIAL CORDOBA**

**SAN JOSE, FEBRERO,2021**

## INDICE

Introducción.....	3
Marco Normativo.....	4
Análisis Jurídico y Argumentación.....	9
Instrumento Notarial.....	23
Referencias.....	63
Apéndice.....	65

## INTRODUCCION

### **Descripción del caso**

Como notario del Banco Santa Fe se le asigna la siguiente operación de cancelación de hipoteca y compraventa con hipoteca a favor del banco.

El señor Gregorio Sandí Navarro es dueño de la finca filial F- 33 del partido de Alajuela la cual soporta gravamen hipotecario a favor del Banco de la Colina por la suma de 30.000 dólares que vence hasta el 20 de mayo del 2022.

El señor Marco Ramírez Baltodano solicitó un crédito hipotecario por la suma de 90.000 dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, al Banco Santa fe para adquirir del señor Sandí, libre de gravámenes, la finca relacionada por la suma de Ciento diez mil dólares.

El señor Sandí con la anuencia del Banco de la Colina va a sustituir el bien hipotecado por otro de su propiedad ubicado en Heredia centro con un medida y condiciones similar al inmueble original.

El señor Ramírez le indica que quieren hacer todo en una misma escritura y que si podría actuar en connotariado con el notario del Banco de la Colina.

## MARCO NORMATIVO

### **Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, reglamento número 6 (2013)**

**Artículo 2. La función notarial:** Es una potestad estatal delegada. Establece el principio de legalidad que debe respetar el notario público.

**Artículo 3. Obligación de servicio o Rogación:** Establece que el notario público está obligado a brindar el servicio, siempre que esté dentro de campo de la legalidad y solo podrá excusarse mediante causa justa, moral y legal.

**Artículo 4. Imparcialidad:** El notario debe ser imparcial en relación a las personas que comparecen e intervienen en los actos, y debe actuar con honestidad y transparencia.

**Artículo 59. Autorización Funcional:** El notario solo podrá realizar los actos los cuales esta autorizados hacer. Deberá excusarse cuando existen menores e incapaces o se tutelen derecho a favor de estos aunque no figuren como parte.

### **Lineamientos deontológicos del notariado costarricense, reglamento numero 02 (2014)**

#### **Principios Universales**

**1-Probidad u honestidad:** El notario debe actuar con honradez y honestidad, respetar la conducta profesional, no perjudicar a terceros, ni dañar la imagen del gremio.

**2-Ciencia y conciencia:** El actuar del notario debe hacerse con el conocimiento técnico debido y con gran responsabilidad.

#### **Principios específicos:**

**2. Contralor integral de legalidad:** Se deben autorizar actos o contratos conforme a la legalidad para que dichos instrumentos tengan plenos efectos.

**3. Imparcialidad:** Debe actuar con imparcialidad respecto a las partes que intervienen o comparecen.

**6. Prohibiciones e incompatibilidades:** Se debe de abstener a realizar actuaciones prohibidas o no incompatibles.

**11. Asesoría:** El notario puede y debe asesorar a las partes de forma imparcial y objetiva para satisfacer los intereses de ambos.

**17. Rogación y abstención:** Obligación de dar el servicio y de abstención por causa justa.

**18. Garante de libre voluntad:** Velar para que no existan vicios en la voluntad de las partes.

### **Código Notarial, Ley 7764 (1998)**

**Artículo 7. Prohibiciones:** Establecen las prohibiciones que tienen los notarios Públicos

**Artículo 34. Alcances de la Función Notarial:** Establece la competencia y delimita la Función

**Artículo 35. Imparcialidad de la Actuación:** Deben actuar de forma imparcial de todas las partes que intervienen.

**Artículo 36. Solicitud de los servicios:** Actuaran mediante solicitud de parte, deben excusarse cuando la actuación es contraria a los ordenamientos jurídicos.

**Artículo 39. Identificación de los comparecientes:** Se debe identificar a las partes, con documentos legalmente validos

**Artículo 40. Capacidad de las personas:** Se debe apreciar la calidad de los comparecientes y la validez de las representaciones.

**Artículo 84. Representaciones:** Indicar calidades de quien actúa y en favor de quien actúa. Dar fe de la representación de menores.

**Artículo 88. Escrituras públicas relativas a inmuebles:** Requisitos necesarios en caso de que la escritura trate de bienes inmuebles.

**Artículo 100. Comparecencia de partes en hipoteca comunes:** No es necesaria la aceptación del acreedor.

**Artículo 113. Expedición de testimonio.** Solo el notario podrá expedir testimonio de los Instrumentos públicos otorgados en su protocolo.

## **CODIGO CIVIL (1888)**

### **Artículo 409**

La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena.

No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.

Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecado. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía.

Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413. (Agregado por Ley 3363 de 6 de agosto de 1964).

### **Artículo 410**

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

1. Los bienes que no pueden ser enajenados.
2. Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce.
3. Los muebles colocados permanentemente en un edificio a no ser con éste.
4. Las servidumbres, a no ser con el predio dominante
5. Los derechos de uso y habitación.
6. El arrendamiento.
7. El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el dueño.

### **Artículo 411**

La hipoteca de una finca abraza:

1. Los frutos a la época en que se demande la obligación ya exigible
2. Las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales.

No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estuvieren hipotecadas independientemente a favor de diferentes acreedores.

Cuando sólo uno de los inmuebles a reunir fuere el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario. (Adicionado por Ley 3363 de 6 de agosto de 1964).

3. Las indemnizaciones que pueda cobrar el propietario por causa de seguro, expropiación forzosa y de perjuicios. (Adicionado por Ley 3450 de 5 de noviembre de 1964).

4. En los edificios y desarrollos sometidos al régimen de propiedad en condominio, el derecho que sobre los bienes comunes corresponda al propietario de finca filial. (Adicionado por Ley 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio de 28 de octubre de 1999).

#### **Artículo 415**

El inmueble hipotecado y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda

#### **Artículo 448**

El Registro público comprende:

1. El Registro de Propiedad.
2. El Registro de Hipotecas.
3. El Registro de Personas.

#### **Artículo 449**

El Registro es público y puede ser consultado por cualquier persona. Corresponde a la Dirección de cada Registro determinar la forma y los medios en que la información puede ser consultada, sin riesgo de adulterarse, perderse ni deteriorarse. (Reformado por Ley 7764, Código Notarial de 17 de abril de 1998).

#### **Artículo 450**

Sólo pueden inscribirse los títulos que consten en escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.

#### **Artículo 451**

La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado.

El que presente el documento se presume que tiene poder para este efecto.

### **LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO Nº 7933**

Artículo 20.-La finca filial quedará afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio.

Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.

*(Así reformado por el artículo 1 de la Ley N° 8278 de 2 de mayo del 2002)*

ARTÍCULO 21.- En la venta o el traspaso por cualquier título de una finca filial, el trasmiteante estará obligado a presentar al notario una certificación, expedida por el administrador del condominio de que se encuentra al día en el pago de sus cuotas para gastos comunes. De estar en mora, el adquirente de la filial se considerará deudor solidario por el monto certificado, sin perjuicio de poder cobrar del trasmiteante lo que por este motivo deba pagar.

## ANALISIS JURIDICO Y ARGUMENTACION

Que son los títulos valores para la humanidad

La hipoteca es uno de los títulos valores mas utilizado por lo que conocer su importancia es primordial para entender su necesidad en las transferencias y mecanismos de interrelación financiera.

Los títulos valores han estado presentes en toda la humanidad de una u otra manera en todas las relaciones de consumo, respaldando obligaciones existentes y siendo una forma de garantizar un pago ante un incumplimiento del deudor garante.

Otra investigación que se localiza es en la Universidad de Costa Rica para optar por el grado de Licenciatura en Derecho con el tema “Los Títulos Valores Electrónicos, análisis de principios jurídicos de incorporación, literalidad, legitimización, autonomía, abstracción y el fenómeno de la desmaterialización”, las autoras Alvarez, R, & Pineda,S. (2010) señala lo siguiente:

Los títulos valores surgieron debido a la incesante necesidad de buscar sistemas orientados a facilitar la circulación de la riqueza. El desarrollo de dichos instrumentos fue muy importante, especialmente desde el momento en que el ordenamiento jurídico acogió esta realidad y fijó parámetros para la expedición, circulación y funcionamiento de estos.(p. 1)

Otra investigación que se localiza es en la Universidad de Hispanoamericana para optar por el grado de Licenciatura en Derecho con el tema por Alvarado,I & Salas M, (2015) y dicen el siguiente concepto:

"La eficiencia y ejecutividad de los títulos valores mediante la ley de cobro judicial Un título valor es un documento mercantil en el que está incorporado un derecho privado patrimonial, por lo que el ejercicio del derecho está vinculado jurídicamente a la posesión del documento".( p.35)

#### Reseña Histórica

Para Perez, C.(2015) menciona que: La historia remota de los títulos valores se puede ubicar desde la misma aparición del hombre, cuando aparece la solidaridad y la ayuda mutua para subsistir. La primera fuente de subsistencia que tuvo el ser humano se lo proporcionó la misma naturaleza.

La especie humana empieza a expandirse, al necesitar de territorio se trasladaron para conseguir su alimento.

Mas tarde se asentaron en un solo territorio formando familia, tribus y clanes, apareciendo la propiedad privada y las autoridades que regulaban la convivencia (caciques, consejo de ancianos, etc).

Hubo asentamientos en la sabana, en la montaña, páramo, a nivel del mar, etc; es decir, en diferentes climas donde se cultivan diferentes productos. Empezó el intercambio de productos entre las diferentes familias es lo que se llamó TRUEQUE (prestación y contraprestación).(s.p)  
Recuperado el 28 de junio del 2016 a las 11:00 am en <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/derpriv/cont/7/dtr/dtr3.htm>

### PROPÓSITO DE ANÁLISIS DEL CASO

El análisis del presente escenario hipotético de una situación jurídica relevante en la cual se busca que la experticia del profesional en materia notarial analice y encuentre las variables inmersas en el caso para encontrar un norte posible para que el solicitante o rogante cubra sus expectativas de hacer nacer un acto a la vida legal.

El análisis del caso lleva como un fin primordial la correcta distribución de los actos notariales, siempre y cuando respetando los principios notariales y la normativa legal vigente al momento del sucinto, para interpretar la aplicación de la rogación que genera el sujeto privado indicando su manifestación tacita de lo que requiere para que el notario realice la correcta función publica delegada a un sujeto privado así se refleja en la Investigación de CIJUL(2007).

Lo que se busca como en toda normativa es el correcto desenvolvimiento del profesional en derecho notarial buscando el cumplimiento del ordenamiento jurídico y sus principios notariales inculcados en su capacitación como profesional.

Cuando un usuario se presenta ante nuestro despacho lo que desea es tener la orientación legal para ver nacer su deseo de realizar un negocio o una disposición que haga que sus deseos se conviertan en una realidad, es por ello que el profesional lo que realiza es plasmar sus intenciones y convertirlas en legal.

Como profesionales nos debemos a la obligación de dar asesoría y actuar dentro del marco de legalidad, razonabilidad y proporcionalidad y rehusarse únicamente como lo indica el artículo tres de los lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013).

El profesional en materia notarial debe tener muy presente el principio de imparcialidad en relación a las partes inmersas o comparecientes, según lo plasmado en artículo 35, ya que al ser

fedatarios públicos, nuestra actuación parte de la imparcialidad y objetividad en los actos otorgados en su presencia, Código Notarial(2017).

Lo que viene a generar la confianza entre quienes realizan un acto jurídico teniendo la certeza que nuestra función no se ve comprometida o influenciada en alguna de las direcciones, el éxito de un negocio parte de fe inmersa en quien tenemos al frente , quien nos guía hacia la finalidad requerida lo cual es una máxima de nuestro deber como profesionales.

Otro principio que nos debe tomar importancia es el principio de inmediatez el cual nos hace referencia al hecho mas relevante en un negocio jurídico el cual es estar presente y registrar el acontecimiento constatando en la investigación de CIJUL(2007).

En relación a nuestra función debemos cumplir a cabalidad porque en nosotros se encuentra la Fe Publica por lo que debemos a la hora de intervenir en el acto jurídico para legitimar lo que se de en nuestra presencia para darle rango de veras conforme a derecho, así se refleja en la Investigación de CIJUL(2007).

En cualquier acto que se de en razón de nuestra profesión se tiene que marcar una unidad en cuanto al tiempo en relación a las etapas necesarias para elaborar el instrumento, parte de la necesidad de que todas las partes se encuentren presentes , dándose en secuencia al momento de la lectura y posterior a la suscripción. Como se menciona en la investigación de CIJUL(2007).

La presente acción nace de un mandato en la cual se me comunica como notario del Banco , lo que nos da a entender que mi presencia es de notario externo del banco, ya que para el caso concreto mi actuación no puede ser la de notario institucional por las prohibiciones que conlleva.

Por lo que considero que la siguiente interpretación nos da una razón lógica para entender lo que no se puede hacer en relación a mi investidura como profesional en derecho notarial

Al tener la actividad notarial naturaleza pública, el Código Notarial establece una serie de incompatibilidades para ejercer dicha función. Dentro de las que nos interesa para efectos de esta consulta se encuentra el artículo 4 inciso f) el cual dispone:

***ARTÍCULO 4.- Impedimentos.** Están impedidos para ser notarios públicos:*

*(...)*

*f) Quienes ejerzan cargos en cualquier dependencia del sector público, incluso en las estructuradas según modelos organizacionales del Derecho Privado, en los que se les prohíba el ejercicio externo del notariado.*

De la anterior norma se desprende que el ejercicio de la actividad notarial externamente está prohibido a quienes ocupen cargos públicos en dependencias donde exista prohibición para dicho ejercicio, no obstante, como regla de principio, no se prohíbe el ejercicio del notariado en la entidad estatal para la cual labora el servidor. SOLANO ROJAS JOSE JOAQUIN. (2008)

Ya que al ser institucional puede caer en duda la parcialidad de la actuación del notario en este caso específico que busco dar norte y generar la opción correcta a todas las partes, ya que la actuación que se realizara va en beneficio de varias partes inmersas.

En relaciona al acto consecutivamente se nos pide cancelar una hipoteca y consecuente hacer una nueva compraventa en la que se va a constituir la nueva hipoteca

Para cancelar un gravamen hipotecario, primero tenemos que partir de que significa el termino gravamen, lo cual viene siendo una anotación o referencia la cual indica las condiciones del préstamo y generando una publicidad para terceros ya que una vez inscrito pasa a ser información de dominio público, cualquier individuo que realice un estudio podrá saber la condición del inmueble, así como si se tratara de un ente financiero podrá saber si es sujeto de crédito el bien en garantía.

Ese gravamen nos indica el grado de preferencia en relación a un concurso de acreedores, para delimitar los privilegios de acción en caso de un incumplimiento.

La figura de la hipoteca nace como un mecanismo de aseguranza en relación de una prestación económica la cual se garantizará con un bien inmueble que respaldara dicho negocio jurídico, la misma tiene varias modalidades de otorgamiento de acuerdo a la naturaleza del negocio, por lo que para cada una existe una forma de registrarse.

Se le considera como un derecho real sobre un bien , que al ser de naturaleza accesoria que le brinda al beneficiario los derechos de venta, persecución y preferencia en el pago, el bien otorgado deber ser claramente identificado , enajenable de acuerdo al principio de especialidad y en relación a la forma es solemne al darse en escritura y posterior publicidad ante terceros en el Registro Publico.

Por lo que en un orden analítico lo correcto es definir que es una hipoteca, su función y su forma de cancelación para comprender el caso que se asigno y generar la asesoría correcta.

La hipoteca convencional nace de un acuerdo de partes y se forma en una escritura a ese acto puede comparecer el acreedor y deudor o ser otorgada unilateralmente por el propietario del inmueble, son las mas cotidianas en cuanto a su uso. Así un criterio de la investigación de CIJUL(2007).

Se pueden utilizar para garantizar deuda propia o ajena porque lo que vasta es el consentimiento, la misma posee las siguientes características:

- Derecho real
- Accesoriedad
- Indivisibilidad
- Derecho de Persecución
- Derecho de Preferencia

La hipoteca legal es la que no parte de un contrato sino que su origen es de una ley expresa, ya que el estado usando su potestad buscando garantizar un ingreso económico para brindar un servicio, porque nacen ante la necesidad de justificar algunas obligaciones y derechos vinculantes para la administración, también se les llama ocultas pero una vez inscritas surten los mismos efectos que las voluntarias sin que participe el deudor, como aclara la posición la investigación de CIJUL(2007).

- Origen legal
- Excepcionalidad
- Accesoriedad
- Indivisibilidad
- Privilegio

Este tipo de contratos llevan un formalismo para su debida inscripción en el Registro Nacional mecanismo que sirve para las dos modalidades de Hipoteca que se esta reflejando en esta investigación. Por lo que todo acto tiene una forma de crearse y otra de extinguirse.

#### CONCEPTO DE INSCRIPCIÓN

Es el mecanismo material para publicar en la que por medio del acto se deja constancia en el Registro de los cambios y estado jurídico de ciertos bienes y personas, así como las modificaciones con el objeto de dar publicidad e existencia para que se logre el cumplimiento de los efectos previstos en la ley según lo dispuesto en la investigación del Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL).(2005).

#### **a) Parte del concepto de inscripción**

#### **b) Requisitos generales**

1. Principio de legalidad
2. Reglamento del Registro Público art 34  
(calificación)

3. Información que debe llevar una escritura (art 453-460 Código Civil)

4. Definición del Documento expedido (art 70-73-74-75-76-77-79 Código Notarial)

**c) Requisitos Especiales (en cuanto a determinar el tipo de contrato)**

1. Presentación Primera vez a Diario

2. Segunda Presentación (defectuosa)

3. Retiro sin inscribir

4. Segundo Testimonio

**d) Criterios Jurisprudenciales**

## CANCELACION DE HIPOTECA

Se conoce como el mecanismo registral para dejar constancia de la extinción de una obligación dineraria líquida e exigible la misma puede ser total o parcial, proceso que debe cumplir cierto requisitos para su debido formalismo según la Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles (2021):

1. La hipoteca se cancela mediante escritura pública, donde comparece el acreedor y hace tal manifestación. Indicar nombre completo del compareciente y sus calidades (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. a, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

2. La cancelación puede ser parcial, en virtud de haberse pagado parte del capital adeudado y en consecuencia, se libera parte del bien o bienes que garantizan el crédito. (arts. 416,409, párrafo in fine, y 413 del Código Civil).

3. En cancelaciones parciales con recibo de suma donde la deuda esté garantizada con varias garantías, y cada una con responsabilidad individualizada.

4. Se cancela totalmente cuando se ha recibido lo adeudado o el acreedor condona la deuda (art. 424 del Código Civil).

5. Citas de la hipoteca que se cancela (art. 464 del Código Civil).

6. No se requiere la descripción del inmueble.

7. En las hipotecas cuyos acreedores sean personas físicas, cuando se presente una cancelación de hipoteca cuando el acreedor varíe su estatus civil; tal situación no impide la cancelación total o parcial del gravamen

8. De existir un arreglo que termine el proceso (art. 474 del Código Civil) procede la cancelación de hipoteca mediante escritura pública otorgada por el acreedor u orden judicial, ya que la protocolización de piezas solo procede en casos de remate (arts. 450 CC y 163 CPC).

9. En los casos de consignación de pago, la cancelación se ordenará por mandamiento. (Artículo 179.5 Código Procesal Civil)

10. En las cancelaciones totales de hipoteca, no afectará que existen antes o después documentos de cancelación, ya sea total o parcial.

11. Solo es procedente cancelar en forma total o parcial gravámenes hipotecarios que se encuentren embargados o hipotecados, cuando la causa para la extinción del gravamen sea el recibo total o parcial del monto adeudado.

12. Exenta del requisito del plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional)

#### APLICACIÓN DE LA LEY 9449

Una vez que se entiende la figura y las formas registrales conforme a la ley este proyecto de inducción al tema consecuente con el caso asignado, se procederá a analizar un tema controversial como lo es la declaración jurada del artículo 15 ter de la Ley sobre Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. Ya que, aunque se trata de un préstamo bancario entre el usuario final y la entidad bancaria, nuestro deber a la hora de la confección del instrumento es aclarar el origen de dichos fondos, Como lo analiza en la ley 9449 (1998).

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, según lo requiera en la disposición en la ley 9449 (1998).

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.

#### SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

La misma se puede dar en relación de un crédito hipotecario ya otorgado en el cual cumple los requisitos necesarios para dar una garantía de una operación económica, para la misma se utiliza bienes inmuebles como un respaldo ante un incumplimiento de una de las partes del negocio jurídico.

El bien otorgado en garantía se registra con el mismo mecanismo de publicidad que adquiere cualquier trámite ante el registro nacional, ya que al momento de la constitución se le genera un consecutivo numérico el cual se anota en el bien para crear una distinción en cuanto a la naturaleza jurídica.

Al tratarse de un mecanismo de garantía el mismo requiere de la autorización del acreedor para poder modificarse ya sea en forma parcial o total, o en su caso de una sustitución por un bien que cumpla condiciones superiores al bien otorgado en garantía, mismo que no desmejore lo otorgado.

Para el mismo es de procedimiento entre las instituciones financieras requiere una valorización mediante un perito que avale las condiciones, ya que ante una modificación una garantía no puede ir en detrimento.

Es un acto normal entre las personas que se dedican a los bienes raíces por el hecho que se utiliza para conseguir mejores condiciones, tasas de interés o por el simple hecho de un refinanciamiento.

## ACTUACIÓN EN CON NOTARIADO

Producto del análisis de esta investigación se ha notado que para la presente actuación no es requerido el actuar en conjunto porque los que se nos asignó, ya que por el principio de imparcialidad del profesional y no ser un notario institucional. No estamos ante ninguna imposibilidad de realizar la escritura.

La figura del connotariado se ha definido como una función excepcional y surge cuando dos o mas notarios autorizan instrumentos conjuntamente en el tomo de alguno de ellos.

La delimitación del ámbito de acción de la pluralidad de notarios , pueden desplegar sus actuaciones en dos ámbitos protocolar y extra protocolarmente, serán protocolares todos aquellos actos o contratos que autoricen en su respectivo tomo de protocolo en curso en tanto que los extra protocolares son todos las demás actuaciones que no se lleven a cabo en ese volumen, la autorización de instrumentos públicos puede hacerse en forma individual por el titular del respectivo tomo o en actuación conjunta de dos o mas fedatarios siempre y cuando se haga en el protocolo de uno de ellos, lo que se conoce en el ámbito jurídico notarial costarricense, así se refleja en la investigación del Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL).(2006).

Las reproducciones de instrumentos públicos connotariados pueden ser emitidas por cualquiera de los notarios autorizante siempre y cuando quien la extiende utilice su propia boleta y papel notarial de seguridad, la actuación connotariado no alcanza a individualizar ni mucho menos a exonerar de responsabilidades a alguno de los autorizantes, así se refleja en la investigación del Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL). (2006).

#### ASESORIA POR PARTE DEL PROFESIONAL

Una vez analizada cada figura jurídica inmersa en el presente caso se procede a llegar a las siguientes conclusiones, se distinguió el grado de participación del profesional en derecho notarial, lo que nos arroja es que no existe prohibición para realizar la escritura pedida a rogación, con los más altos estándares éticos.

Identificadas las partes inmersas en el proceso con plena capacidad para definir las manifestaciones del contrato a lo que se estipula la venta de una finca filial que posee un gravamen hipotecario, y que la anotación se encuentra vigente al día de hoy, posteriormente el posible nuevo adquirente solicita un crédito más amplio para adquirir dicho inmueble, pero lo requiere libre de cualquier condición.

El vendedor ante la posibilidad de realizar un negocio, solicita al acreedor la anuencia de sustituir el bien inmueble dado en garantía por otro de las mismas o mejores condiciones, para lo cual este accede al cambio, lo cual en la sana teoría libera el inmueble y cancela la anotación que sufre la propiedad de finca filial.

Ya que lo que da a entender es que no desea cancelar dicha hipoteca, si no continuar con la operación bancaria y continuar con las condiciones que adquirió, lo cual beneficia para el problema para poder generarlo en una sola escritura, misma que no requiere la participación del notario del Banco porque al ser un notario institucional posee ciertas limitaciones para su actuación.

La asesoría más adecuada al presente caso, es que en primer acto comparecen las partes inmersas en forma física el adquirente y el comprador, y en forma de representación de las instituciones financieras los representantes con su debida capacidad procesal para firmar y avalar los actos en nombre de las personas jurídicas.

## ASESORIA NOTARIAL AL USUARIO

Como primer acto de la presente escritura considero que el vendedor y el representante del Banco de la Colina comparecen a realizar la sustitución de la garantía del inmueble, indicando las características del inmueble que va a sustituir, definiendo el traslado de la anotación al nuevo inmueble y liberando de las condiciones al bien que en este caso va a ser vendido al adquiriente.

En un segundo acto se procede a realizar la venta del inmueble , una vez liberado de la anotación que lo precedía y cumpliendo las exigencias previas del adquiriente , para lo cual comparecen el vendedor , y el adquiriente, como ya se encuentran plenamente identificados se procede con la redacción mencionada, indicando todo lo necesario , hay que ser claro con el adquiriente en cuanto a la naturaleza del la finca filial ya que las mismas poseen un ordenamiento jurídico bajo el cual se tiene que añadir y aceptar como una primera prevención del notario.

En un tercer escenario se procede con la comparecencia del adquiriente y el representante del banco para la constitución de la nueva hipoteca a favor del Banco Santa Fe, estipulando las condiciones generales del préstamo Bancario con sus condiciones y limitaciones del mismo. aunque nos encontramos con la participación de un Banco que da el respaldo del origen de los dineros que se van a consignar, Es responsabilidad del profesional en derecho el también mencionar entre las condiciones las estipulación del artículo 15 y 15 ter de la ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo numero 9449 y que el adquiriente rinda declaración jurada como un mero mecanismo de seguridad y en cumplimiento de la ley.

Ya en un cuarto punto es cuando se incluye las reservas y advertencias notariales, se deja las constancias, el otorgamiento y la autorización, así como la fecha, hora y lugar donde se realizo la escritura, y se procede con la firma en el mismo orden de su comparecencia y la firma de cierre del notario.

## INSTRUMENTO NOTARIAL



### PROTOCOLO

1	NUMERO TREINTA Y CUATRO: Ante mí Jorge Manuel Ruiz Cartín, Notario Público con oficina abierta en
2	Heredia, Santo Domingo veinticinco metros norte de la municipalidad, y de paso por oficina central del
3	Banco La Colina en Heredia centro primero y luego de paso por las oficinas del Banco Santa Fe en
4	Heredia Centro contiguo a la Municipalidad de Heredia, comparecen los señores <b>(A) Gregorio Sandi</b>
5	<b>Navarro</b> ,mayor, casado una vez de profesión ingeniero civil, portador de la cedula de identidad numero
6	dos-cero seis cuatro dos-cero uno cinco tres, vecino de Alajuela , de la Municipalidad de Alajuela ,
7	ochocientos metros al norte y setenta y cinco metros oeste, y el señor <b>(B) Pablo Antonio Gabas,</b>
8	mayor, soltero, administrador de empresas, vecino de Cartago de la Biblioteca ciento veinticinco metros
9	oeste, casa amarilla con verjas negras, portador de la cédula de identidad número tres-cero dos uno
10	seis-cero tres cinco uno, <b>Actuando en Su condición</b> de APODERADO GENERAL SIN LIMITE DE SUMA
11	del <b>BANCO DE LA COLINA S.A</b> , entidad de este domicilio, con cédula de persona jurídica número tres-
12	uno cero uno- dos cero tres cero dos uno, en su condición de GERENTE DE OFICINA PRINCIPAL, ZONA
13	COMERCIAL SAN JOSE OESTE, PARA CANCELACIONES, MODIFICACIONES, SUSTITUCIONES,
14	LIBERACIONES CON RECIBO DE SUMA DE GARANTIAS DE OFICINA PRINCIPAL, Que con vista en la
15	sección automatizada del registro de personas Jurídicas del Registro Nacional bajo las citas de cuatro-
16	cero cero cero- cero cero uno cero dos uno, así como al documento inscrito al tomo dos mil dieciocho,
17	asiento quinientos cincuenta y ocho mil seiscientos setenta y cuatro, consecutivo uno, secuencia cuatro
18	en la cual consta esta información, de lo cual doy fe Y CONSERVO COPIA DEL PODER EN MI
19	PROTOCOLO DE REFERENCIAS y el señor <b>(C) Marco Ramírez Baltodano,</b> Mayor, divorciado dos
20	veces, de profesión Arquitecto, portador de la cedula de identidad numero cuatro-cero dos siete cuatro-
21	cero nueve dos seis, vecino de Alajuela del Estadio Alejandro Morera Soto , novecientos metros al norte
22	y veinticinco metros este, y el señor <b>(D) Alejandro Alpizar González,</b> mayor, casado dos veces,
23	administrador de empresas, vecino de Alajuela de la Biblioteca ciento veinticinco metros oeste, casa
24	amarilla con verjas negras, portador de la cédula de identidad número dos-cero cuatro uno seis-cero seis
25	cinco uno, <b>Actuando en Su condición</b> de APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA del
26	<b>BANCO SANTA FE S.A</b> , entidad de este domicilio, con cédula de persona jurídica número tres-uno cero
27	uno- cero cero tres cero dos uno, y en su condición de GERENTE DE OFICINA PRINCIPAL, ZONA
28	COMERCIAL ALAJUELA OESTE, PARA CANCELACIONES, MODIFICACIONES, SUSTITUCIONES,
29	LIBERACIONES CON RECIBO DE SUMA DE GARANTIAS DE OFICINA PRINCIPAL, Que con vista en la
30	sección automatizada del registro de personas Jurídicas del Registro Nacional bajo las citas de cuatro-

1	cero cero cero- cero cero uno cero dos uno, así como al documento inscrito al tomo dos mil dieciséis,
2	asiento cuatrocientos veintiocho mil seiscientos setenta y cuatro, consecutivo uno, secuencia cuatro en
3	la cual consta esta información, de lo cual doy fe Y CONSERVO COPIA DEL PODER EN MI PROTOCOLO
4	DE REFERENCIAS, y DICEN: <b>PRIMERO</b> - Que según consta de la Sección de Hipotecas del Registro
5	Público al Tomo: dos mil diecisiete, Asiento: seis dos ocho seis cuatro, consecutivo cero uno, Secuencia:
6	cero cero cero dos, Subsecuencia: cero cero uno, el primer compareciente se ha constituido en deudor
7	del segundo compareciente por la suma de treinta mil dolares moneda de curso de los Estados Unidos,
8	con garantía hipotecaria de primer grado sobre su finca inscrita en Folio Real Matrícula número cinco
9	siete cinco siete seis-F-cero cero cero, con plazo y demás condiciones que indica dicho asiento
10	hipotecario. <b>SEGUNDO</b> Que con la anuencia del segundo compareciente han convenido en sustituir
11	dicha garantía hipotecaria por otra finca que es propiedad del mismo deudor, inscrita en el Registro de la
12	Propiedad, Partido de Heredia, folio real matrícula dos tres cuatro ocho nueve-F-cero cero cero, que es
13	Naturaleza: Finca Filial número nueve ubicada en el segundo nivel, destinada a uso habitacional en
14	proceso de construcción, situada en el distrito dos la Riviera, Cantón siete Belén de la provincia de
15	Heredia, Linderos: Norte: Área Común construida pasillo y finca Filial seis, Sur: espacio vacío y finca filial
16	seis, Este: espacio vacío y Finca Filial número seis, Oeste: área común construida pasillo y finca filial
17	nueve , Mide: ochenta y cuatro metros con treinta y ocho decímetros, plano numero H-cuatro cinco seis
18	dos tres uno-dos cero uno cinco. En consecuencia, el segundo compareciente cancela en cuanto a la
19	garantía, el mencionado asiento hipotecario, dejando libre de ese gravamen la finca número cinco siete
20	<b>cinco siete seis-F-cero cero cero</b> citada, y quedando en su lugar hipoteca de <i>primer</i> grado en
21	garantía de la deuda, la finca número <b>dos tres cuatro ocho nueve-F-cero cero cero</b> , citada en
22	segundo término. <b>TERCERO:</b> una vez realizado el acto que ante pone a este punto la propiedad, finca
23	número cinco siete cinco siete seis-F-cero cero cero, queda libre de gravámenes y anotaciones.
24	<b>CUARTO:</b> El primer compareciente que en este acto le vende al tercer compareciente, quien acepta
25	libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones, con los impuestos de bienes inmuebles y municipales al
26	día, por el precio de noventa mil dólares moneda de curso de los Estados Unidos de Norte América,
27	cancelados en este acto a entera satisfacción del vendedor, la finca de su propiedad inscrita en el
28	Registro de la Propiedad Inmueble, al Sistema de Folio Real Mecanizado, Partido de Alajuela, Finca Filial
29	matrícula número cinco siete cinco siete seis, que es Finca Filial número nueve ubicada en el tercer nivel,
30	ubicado en el distrito uno Alajuela, cantón uno Alajuela, de la provincia de Alajuela, con un área de



36

## PROTOCOLO

1 sesenta y cuatro metros con treinta y ocho decímetros cuadrados, colinda al norte con área común

2 construida pasillo y finca filial ocho al este con espacio vacío y finca filial número ocho, al sur con área

3 común construida pasillo y finca filial diez y al oeste con espacio vacío y finca filial número ocho.

4 **QUINTO:** Manifiesta el señor **Marco Ramírez Baltodano**, y debidamente apercibido por el suscrito

5 Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además

6 de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:**

7 Que conforme al artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de

8 uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número

9 setenta y siete ochenta y seis, el pago de dicha compraventa se realizó cumpliendo las siguientes

10 condiciones: forma: *transacción bancaria*, medio: *transferencia electrónica*; Que el dinero para efectuar

11 dichas transacciones proviene de un crédito hipotecario obtenido del Banco Santa Fe otorgado para el

12 presente acto; El pago ha sido efectuado mediante: número de transacción: entero número ocho siete

13 cinco cuatro dos; fecha: doce de enero del dos mil veintiuno; hora: once horas; número de cuenta del

14 depósito bancario: dos cero cero- cuatro cinco dos seis siete dos-cero cero uno-uno, Banco la Colina.

15 Advierto al comprador que al ser condominio la propiedad que ahora adquiere y de conformidad con lo

16 estipulado en el artículo noveno de la Ley de Propiedad Horizontal, las relaciones entre los dueños del

17 Condominio están reguladas por las disposiciones que constituyen el correspondiente Reglamento de

18 Condominio y Administración. El comprador manifiesta conocer y aceptar las Leyes y Reglamentos del

19 Condominio. **SEXTO:** Que el tercer compareciente se constituye deudor del cuarto compareciente el

20 BANCO SANTA FE SOCIEDAD ANONIMA con cédula de persona jurídica número tres-cero cero uno- cero

21 cero tres cero dos uno, debidamente representado por su Gerente el señor **Alejandro Alpizar**

22 **González**, mayor, casado dos veces, administrador de empresas, vecino de Alajuela de la Biblioteca

23 ciento veinticinco metros oeste, casa amarilla con verjas negras, portador de la cédula de identidad

24 número dos-cero cuatro uno seis-cero seis cinco uno, y quien **Actuando en Su condición** de

25 APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA, Por la suma de ciento diez mil dólares moneda de


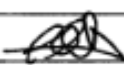
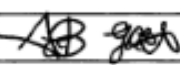
26 curso de los Estados Unidos de Norte América, que de ella ha recibido en calidad de préstamo mercantil.

27 Que dicha suma la pagará mediante cuarenta y ocho cuotas a partir del día ocho de febrero del dos mil

28 veintiuno. La obligación devenga intereses corrientes al tipo de cinco por ciento anual, que los pagará

29 mediante mensualidades vencidas el día ocho de cada mes, siendo las mensualidades por la suma de

30 ochocientos dólares. Que los pagos se harán en dinero efectivo en el domicilio de la acreedora; que en

1	caso de mora reconocerá intereses al tipo de nueve anual. El deudor renuncia a su domicilio, en garantía
2	del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución,
3	impone hipoteca de primer grado sobre la finca inscrita en el Registro de Bienes Inmuebles, Partido de
4	Alajuela, folio real matrícula número cinco siete cinco siete seis-F-cero cero cero, que es terreno
5	destinado a finca filial número nueve ubicada en el tercer nivel, ubicado en el distrito uno Alajuela,
6	cantón uno Alajuela, con una cabida de sesenta y cuatro metros con treinta y ocho decímetros
7	cuadrados y los siguientes linderos: Al Norte: Area común construida pasillo y finca filial ocho, Sur:
8	espacio vacío y finca filial ocho, Este: espacio vacío y finca filial número ocho, Oeste: área común
9	construida pasillo y finca filial diez, plano catastrado número A- tres cinco cinco seis dos tres-dos cero
10	uno cinco. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital porque el inmueble responde. Que
11	la hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier
12	exceso de cabida. <b>SEPTIMO:</b> En lo demás, quedan vigentes todas las estipulaciones que dicho asiento
13	hipotecario consigna. Queda advertido el deudor sobre el valor y trascendencia legales de sus renunciaciones
14	y estipulaciones, Además El suscrito Notario advierte a los comparecientes, el valor y la trascendencia
15	legal de sus estipulaciones y renunciaciones, los cuales aceptan. Leído lo escrito a los otorgantes, resulta
16	conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Santo Domingo de Heredia a las doce horas
17	del ocho de febrero del año dos mil veintiuno.
18	
19	  Jorge Manuel Ruiz C.
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	



NUMERO TREINTA Y CUATRO: Ante mí Jorge Manuel Ruiz Cartin, Notario Público con oficina abierta en Heredia, Santo Domingo veinticinco metros norte de la municipalidad, y de paso por oficina central del Banco La Colina en Heredia centro primero y luego de paso por las oficinas del Banco Santa Fe en Heredia Centro contiguo a la Municipalidad de Heredia, comparecen los señores **(A) Gregorio Sandi Navarro**, mayor, casado una vez de profesión ingeniero civil, portador de la cedula de identidad numero dos-cero seis cuatro dos-cero uno cinco tres, vecino de Alajuela, de la Municipalidad de Alajuela, ochocientos metros al norte y setenta y cinco metros oeste, y el señor **(B) Pablo Antonio Gabas**, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino de Cartago de la Biblioteca ciento veinticinco metros oeste, casa amarilla con verjas negras, portador de la cédula de identidad número tres-cero dos uno seis-cero tres cinco uno, Actuando en Su condición de APODERADO GENERAL SIN LIMITE DE SUMA del **BANCO DE LA COLINA S.A**, entidad de este domicilio, con cédula de persona jurídica número tres-uno cero uno- dos cero tres cero dos uno, en su condición de GERENTE DE OFICINA PRINCIPAL, ZONA COMERCIAL SAN JOSE OESTE, PARA CANCELACIONES, MODIFICACIONES, SUSTITUCIONES, LIBERACIONES CON RECIBO DE SUMA DE GARANTIAS DE OFICINA PRINCIPAL, Que con vista en la sección automatizada del registro de personas Jurídicas del Registro Nacional bajo las citas de cuatro-cero cero cero- cero cero uno cero dos uno, así como al documento inscrito al tomo dos mil dieciocho, asiento quinientos cincuenta y ocho mil seiscientos

setenta y cuatro, consecutivo uno, secuencia cuatro en la cual consta esta información, de lo cual doy fe Y CONSERVO COPIA DEL PODER EN MI PROTOCOLO DE REFERENCIAS y el señor **(C) Marco Ramírez Baltodano**, Mayor, divorciado dos veces, de profesión Arquitecto, portador de la cedula de identidad numero cuatro-cero dos siete cuatro-cero nueve dos seis, vecino de Alajuela del Estadio Alejandro Morera Soto , novecientos metros al norte y veinticinco metros este, y el señor **(D) Alejandro Alpizar González**, mayor, casado dos veces, administrador de empresas, vecino de Alajuela de la Biblioteca ciento veinticinco metros oeste, casa amarilla con verjas negras, portador de la cédula de identidad número dos-cero cuatro uno seis-cero seis cinco uno, Actuando en Su condición de APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA del **BANCO SANTA FE S.A**, entidad de este domicilio, con cédula de persona jurídica número tres-uno cero uno- cero cero tres cero dos uno, y en su condición de GERENTE DE OFICINA PRINCIPAL, ZONA COMERCIAL ALAJUELA OESTE, PARA CANCELACIONES, MODIFICACIONES, SUSTITUCIONES, LIBERACIONES CON RECIBO DE SUMA DE GARANTIAS DE OFICINA PRINCIPAL, Que con vista en la sección automatizada del registro de personas Jurídicas del Registro Nacional bajo las citas de cuatro-cero cero cero- cero cero uno cero dos uno, así como al documento inscrito al tomo dos mil dieciséis, asiento cuatrocientos veintiocho mil seiscientos setenta y cuatro, consecutivo uno, secuencia cuatro en la cual consta esta información, de lo cual doy fe Y CONSERVO COPIA DEL PODER EN MI PROTOCOLO DE REFERENCIAS, y DICEN: **PRIMERO** - Que según consta de la Sección de Hipotecas del Registro Público al Tomo: dos mil diecisiete, Asiento: seis dos ocho seis cuatro, consecutivo cero uno, Secuencia: cero cero cero dos, Subsecuencia: cero cero uno, el primer compareciente se ha constituido en deudor del segundo

compareciente por la suma de treinta mil dolares moneda de curso de los Estados Unidos, con garantía hipotecaria de primer grado sobre su finca inscrita en Folio Real Matrícula número cinco siete cinco siete seis-F-cero cero cero, con plazo y demás condiciones que indica dicho asiento hipotecario. **SEGUNDO** Que con la anuencia del segundo compareciente han convenido en sustituir dicha garantía hipotecaria por otra finca que es propiedad del mismo deudor, inscrita en el Registro de la Propiedad, Partido de Heredia, folio real matrícula dos tres cuatro ocho nueve-F-cero cero cero, que es Naturaleza: Finca Filial número nueve ubicada en el segundo nivel, destinada a uso habitacional en proceso de construcción, situada en el distrito dos la Riviera, Cantón siete Belén de la provincia de Heredia, Linderos: Norte: Área Común construida pasillo y finca Filial seis, Sur: espacio vacío y finca filial seis, Este: espacio vacío y Finca Filial número seis, Oeste: área común construida pasillo y finca filial nueve , Mide: ochenta y cuatro metros con treinta y ocho décímetros, plano numero H-cuatro cinco seis dos tres uno-dos cero uno cinco. En consecuencia, el segundo compareciente cancela en cuanto a la garantía, el mencionado asiento hipotecario, dejando libre de ese gravamen la finca número **cinco siete cinco siete seis-F-cero cero cero** citada, y quedando en su lugar hipoteca de *primer* grado en garantía de la deuda, la finca número **dos tres cuatro ocho nueve-F-cero cero cero**, citada en segundo término. **TERCERO:** una vez realizado el acto que ante pone a este punto la propiedad, finca número cinco siete cinco siete seis-F-cero cero cero, queda libre de gravámenes y anotaciones. **CUARTO:** El primer compareciente que en este acto le vende al tercer compareciente, quien acepta libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones, con los impuestos de bienes inmuebles y municipales al día, por el precio de noventa mil dólares moneda de curso de los Estados Unidos de Norte

América, cancelados en este acto a entera satisfacción del vendedor, la finca de su propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, al Sistema de Folio Real Mecanizado, Partido de Alajuela, Finca Filial matrícula número cinco siete cinco siete seis, que es Finca Filial número nueve ubicada en el tercer nivel, ubicado en el distrito uno Alajuela, cantón uno Alajuela, de la provincia de Alajuela, con un área de sesenta y cuatro metros con treinta y ocho decímetros cuadrados, colinda al norte con área común construida pasillo y finca filial ocho al este con espacio vacío y finca filial número ocho, al sur con área común construida pasillo y finca filial diez y al oeste con espacio vacío y finca filial número ocho. **QUINTO:** Manifiesta el señor **Marco Ramírez Baltodano**, y debidamente apercibido por el suscrito Notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** Que conforme al artículo quince TER de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo número setenta y siete ochenta y seis, el pago de dicha compraventa se realizó cumpliendo las siguientes condiciones: forma: *transacción bancaria*, medio: *transferencia electrónica*; Que el dinero para efectuar dichas transacciones proviene de un crédito hipotecario obtenido del Banco Santa Fe otorgado para el presente acto; El pago ha sido efectuado mediante: número de transacción: entero número ocho siete cinco cuatro dos; fecha: doce de enero del dos mil veintiuno; hora: once horas; número de cuenta del depósito bancario: dos cero cero- cuatro cinco dos seis siete dos-cero cero uno-uno, Banco la Colina. Advierto al comprador que al ser condominio la propiedad que ahora adquiere y de conformidad con lo

estipulado en el artículo noveno de la Ley de Propiedad Horizontal, las relaciones entre los dueños del Condominio están reguladas por las disposiciones que constituyen el correspondiente Reglamento de Condominio y Administración. El comprador manifiesta conocer y aceptar las Leyes y Reglamentos del Condominio. **SEXTO:** Que el tercer compareciente se constituye deudor del cuarto compareciente el BANCO SANTA FE SOCIEDAD ANONIMA con cédula de persona jurídica número tres-cero cero uno- cero cero tres cero dos uno, debidamente representado por su Gerente el señor **Alejandro Alpizar González**, mayor, casado dos veces, administrador de empresas, vecino de Alajuela de la Biblioteca ciento veinticinco metros oeste, casa amarilla con verjas negras, portador de la cédula de identidad número dos-cero cuatro uno seis-cero seis cinco uno, y quien Actuando en Su condición de APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA, Por la suma de ciento diez mil dólares moneda de curso de los Estados Unidos de Norte América, que de ella ha recibido en calidad de préstamo mercantil. Que dicha suma la pagará mediante cuarenta y ocho cuotas a partir del día ocho de febrero del dos mil veintiuno. La obligación devenga intereses corrientes al tipo de cinco por ciento anual, que los pagará mediante mensualidades vencidas el día ocho de cada mes, siendo las mensualidades por la suma de ochocientos dólares. Que los pagos se harán en dinero efectivo en el domicilio de la acreedora; que en caso de mora reconocerá intereses al tipo de nueve anual. El deudor renuncia a su domicilio, en garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca de primer grado sobre la finca inscrita en el Registro de Bienes Inmuebles, Partido de Alajuela, folio real matrícula número cinco siete cinco siete seis-F-cero cero cero, que es terreno destinado a finca filial número nueve ubicada en el tercer nivel,

ubicado en el distrito uno Alajuela, cantón uno Alajuela, con una cabida de sesenta y cuatro metros con treinta y ocho decímetros cuadrados y los siguientes linderos: Al Norte: Area común construida pasillo y finca filial ocho, Sur: espacio vacío y finca filial ocho, Este: espacio vacío y finca filial número ocho, Oeste: área común construida pasillo y finca filial diez, plano catastrado número A- tres cinco cinco seis dos tres- dos cero uno cinco. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital porque el inmueble responde. Que la hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. **SEPTIMO:** En lo demás, quedan vigentes todas las estipulaciones que dicho asiento hipotecario consigna. Queda advertido el deudor sobre el valor y trascendencia legales de sus renunciaciones y estipulaciones, Además El suscrito Notario advierte a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, los cuales aceptan. Leído lo escrito a los otorgantes, resulta conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Santo Domingo de Heredia a las doce horas del ocho de febrero del año dos mil veintiuno. ILEGIBLE, ILEGIBLE, ILEGIBLE, ILEGIBLE. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número treinta y cuatro, visible al folio treinta y cinco frente del tomo primero del protocolo del suscrito notario. Confrontado con su original resulto conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

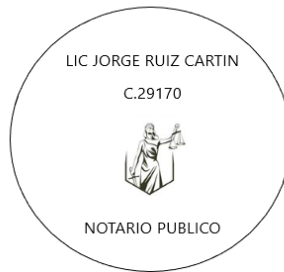


Jorge Manuel Ruiz C.

### RAZON NOTARIAL

El suscrito notario da fe de que los timbres fueron pagados mediante página del Banco de Costa Rica, según entero número uno dos tres cuatro cinco seis siete ocho uno cero. Heredia Santo Domingo, nueve de febrero del dos mil veintiuno.

Jorge Manuel Ruiz C.



**INDEX**  
Sistema de acceso al Archivo Notarial

Archivo Nacional  
Departamento de Archivo Notarial  
Costa Rica



**INDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO**

**JORGE RUIZ CARTIN**  
**NUMERO DE CARNET 27667**  
**SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO DEL 2021**  
**ENVIADO EN PERIODO DE ENTREGA**  
**Presentado: 21/02/2021 HORA 10:00**

Tomno	Folio Inicio	Folio Fin	Numero	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
1	35-F	36-V	34	08/02/2021	12:00	SUSTITUCION DE GARANTIA, COMPRAVENTA DE INMUEBLE Y CONSTITUCION DE HIPOTECA	GREGORIO SANDI NAVARRO, BANCO LA COLINA S.A, PABLO ANTONIO GABAS, MARCO RAMIREZ BALTODANO, BANCO SANTA FESA	
****Ultima Linea****								

Nota:

**LIC JORGE MANUEL RUIZ CARTIN**

CEDULA: 112770747

TELEFONO: 88348047

CORREO: JORUCA01@GMAIL.COM

DIRRECCION: HEREDIA, SANTO DOMINGO 25 METROS NORTE DE LA MUNICIPALIDAD

CLIENTE		FACTURA ELECTRONICA	
		100001010000000000	
NOMBRE	GREGORIO SANDI NAVARRO	VERSION DEL DOCUMENTO	4,3
IDENTIFICACION	206420153	FECHA DE EMISION	8/2/2021
CORREO:	<a href="mailto:gregosava@hotmail.com">gregosava@hotmail.com</a>	HORA	12:00
CONDICION DE VENTA	CONTADO		
MEDIO DE PAGO	TRANSFERENCIA		

SERVICIO	MONTO
SERVICIOS PROFESIONALES CABYS 8213000000000	₡ 184 283,80
ESC 34 PRIMERA PARTE SUSTITUCION GARANTIA HIPOTECARIA	
	SUBTOTAL ₡ 184 283,80
	I.V.A ₡ 44 306,56
	TOTAL SERVICIO ₡ 228 590,36
	TOTAL A PAGAR ₡ 228 590,36

Clave Numérica: 50606012100010604052100100001010000000080135262283



Emitida conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, No. DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación

# LIC JORGE MANUEL RUIZ CARTIN

CEDULA: 112770747

TELEFONO: 88348047

CORREO: JORUCA01@GMAIL.COM

DIRRECCION: HEREDIA, SANTO DOMINGO 25 METROS NORTE DE LA MUNICIPALIDAD

CLIENTE	FACTURA ELECTRONICA		
	100001010000000000		
NOMBRE	MARCO RAMIREZ BALTODANO	VERSION DEL DOCUMENTO	4,3
IDENTIFICACION	402740926	FECHA DE EMISION	8/2/2021
CORREO:	<a href="mailto:MARABAL@hotmail.com">MARABAL@hotmail.com</a>	HORA	12:30
CONDICION DE VENTA	CONTADO		
MEDIO DE PAGO	TRANSFERENCIA		

SERVICIO	MONTO
SERVICIOS PROFESIONALES	₡ 1 853 444,46
CABYS 8213000000000	
ESC 34 SEGUNDA PARTE COMPRAVENTA Y	
CONSTITUCION HIPOTECARIA	
DECLARACION JURADA	
	SUBTOTAL ₡ 1 853 444,46
	I.V.A ₡ 1 594 916,47
	TOTAL SERVICIO ₡ 3 448 360,93
	TOTAL A PAGAR ₡ 3 448 360,93

Clave Numérica: 50606012100010604052100100001010000000080135262283



Emitida conforme lo establecido en la resolución de Facturación Electrónica, No.DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

206420153



Nombre: GREGORIO [REDACTED]  
1º Apellido: SANDI  
2º Apellido: NAVARRO  
CC.:

REPUBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

402740926



Nombre: MARCO [REDACTED]  
1º Apellido: RAMIREZ  
2º Apellido: BALTODANO  
CC.:



16/2/2021  
20:27



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

<b>Número de Cédula:</b>	206420153
<b>Nombre:</b>	GREGORIO
<b>Primer Apellido:</b>	SANDI
<b>Segundo Apellido:</b>	NAVARRO
<b>Conocido/a Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	25/04/1976
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	URUCA CENTRAL SAN JOSE
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE
<b>Estado Civil:</b>	CASADO UNA VEZ
<b>Hijo/a de:</b>	PEDRO SANDI GONZALEZ
<b>Y:</b>	GABRIELA CECILIA NAVARRO UREÑA
<b>Empadronado/a:</b>	SI
<b>Fallecido/a:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

16/2/2021  
20:27



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

<b>Número de Cédula:</b>	302160351
<b>Nombre:</b>	PABLO
<b>Primer Apellido:</b>	ANTONIO
<b>Segundo Apellido:</b>	GABAS
<b>Conocido/a Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	15/08/1976
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	URUCA CENTRAL SAN JOSE
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE
<b>Estado Civil:</b>	CASADO UNA VEZ
<b>Hijo/a de:</b>	PABLO ANTONIO GONZALEZ
<b>Y:</b>	MARLEN GABAS HERNANDEZ
<b>Empadronado/a:</b>	SI
<b>Fallecido/a:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

16/2/2021  
20:27



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

<b>Número de Cédula:</b>	402740926
<b>Nombre:</b>	MARCO
<b>Primer Apellido:</b>	RAMIREZ
<b>Segundo Apellido:</b>	BALTODANO
<b>Conocido/a Como:</b>	
<b>Fecha de Nacimiento:</b>	15/08/1970
<b>Lugar de Nacimiento:</b>	URUCA CENTRAL SAN JOSE
<b>Nacionalidad:</b>	COSTARRICENSE
<b>Estado Civil:</b>	CASADO UNA VEZ
<b>Hijo/a de:</b>	ANDRES RAMIREZ GONZALEZ
<b>Y:</b>	ANTONIETA BALTODANO HERNANDEZ
<b>Empadronado/a:</b>	SI
<b>Fallecido/a:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

16/2/2021  
20:27



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

**Número de Cédula:** 204160651

**Nombre:** ALEJANDRO

**Primer Apellido:** ALPIZAR

**Segundo Apellido:** GONZALEZ

**Conocido/a Como:**

**Fecha de Nacimiento:** 15/08/1970

**Lugar de Nacimiento:** HEREDIA CENTRAL

**Nacionalidad:** COSTARRICENSE

**Estado Civil:** CASADO DOS VEZ

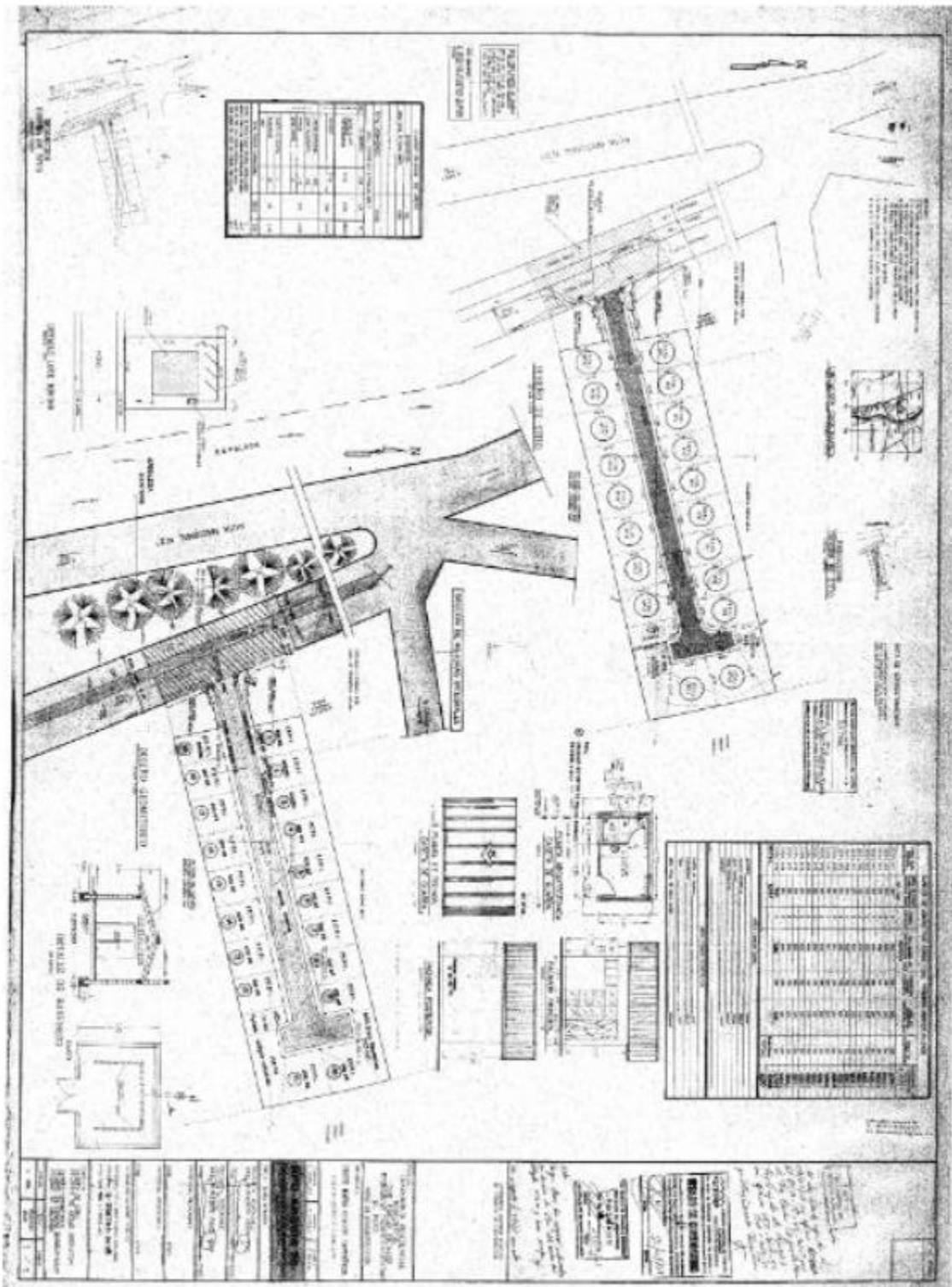
**Hijo/a de:** MARIO ALPIZAR GONZALEZ

**Y:** JULIA GONZALEZ MUÑOZ

**Empadronado/a:** SI

**Fallecido/a:** NO

**Marginal:** NO



PLANO DE FINCA 23489-F-000

NUMERO H-456231-2015

(PARA USO DE EJEMPLO)



**REPUBLICA  
DE COSTA  
RICA  
REGISTRO  
NACIONAL  
CERTIFICACION LITERAL**

**NUMERO DE CERTIFICACION:  
RNPDIGITAL-804825-2021**

**PERSONA  
JURIDICA: 3-101-  
203021**

**DATOS  
GENERALES**

**RAZON SOCIAL O DENOMINACION:** BANCO DE LA COLINA SOCIEDAD ANONIMA

**ESTADO ACTUAL:** INSCRITA

**DOCUMENTO ORIGEN:** TOMO: 2012 ASIENTO: 245412 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 25/09/2012

**DOMICILIO:** SAN JOSE-ESCAZU SAN JOSE, ESCAZU, SAN RAFAEL, GUACHIPELIN

**OBJETO/FINES (SINTESIS):** COMERCIO EN GENERAL, SERVICIOS PROFESIONALES, ACTIVIDADES RELACIONADAS CON BIENES INMUEBLES, TURISMO EN TODAS SUS MODALIDADES, AGRICULTURA, GANADERIA, RECIBIR BIENES POR CONTRATO O TESTAMENTO EN PROPIEDAD FIDUCIARIA

**PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA:** INICIO: 23/09/2012 VENCIMIENTO: 23/09/2022

**NUMERO LEGALIZACION:** 4064000237237

**FECHA LEGALIZACION:**25/09/2012

**CONFORMACION DEL CAPITAL O PATRIMONIO**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 25/09/2012 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES

**CLASE DE ACCION O TITULO:** ACCIONES

**CANTIDAD TITULOS:** 100 **MONTO:** 1,000.000 **TOTAL:** 100,000.000,000

**NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA  
PERSONA JURIDICA**

**ADMINISTRACION**

**PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS:** PRESIDENTE Y AGENTE RESIDENTE POR TODO EL PLAZO SOCIAL

## **REPRESENTACION**

GERENTE CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA PUDIENDO OTORGAR PODERES A TERCERAS PERSONAS, REVOCAR Y HACER OTROS NOMBRAMIENTOS

## **NOMBRAMIENTOS**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 25/09/2013 **CARGO:** PRESIDENTE

**OCUPADO POR:** ENRIQUE GOMES SEGOVIANO CEDULA DE IDENTIDAD: 2-0299-0882

**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

**VIGENCIA: INICIO:** 23/09/2012 **VENCIMIENTO:** 23/09/2022

**FECHA DE INSCRIPCION:** 25/09/2013 **CARGO:** TESORERO

**OCUPADO POR:** NICOLAS AZOFEIFA ABURTO CEDULA DE IDENTIDAD: 3-0299-0882

**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

**VIGENCIA: INICIO:** 23/09/2012 **VENCIMIENTO:** 23/09/2022

**FECHA DE INSCRIPCION:** 25/09/2013 **CARGO:** SECRETARIO

**OCUPADO POR:** BEATRIZ PINSON SOLANO CEDULA DE IDENTIDAD: 6-1299-0882

**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

**VIGENCIA: INICIO:** 23/09/2012 **VENCIMIENTO:** 23/09/2022

**FECHA DE INSCRIPCION:** 25/09/2013 **CARGO:** AGENTE RESIDENTE

**OCUPADO POR:** JULIA PINZON SOLANO CEDULA DE IDENTIDAD: 7-0428-0478

**REPRESENTACION:** NO APLICA

**VIGENCIA: INICIO:** 23/09/2012 **VENCIMIENTO:** 23/09/2022

**DIRECCION:** SAN JOSE, ESCAZU, SAN RAFAEL, GUACHIPELIN, MULTIPARK OFICINA 25

**FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA  
PERSONA JURIDICA**

**SI EXISTE INFORMACION DE PODERES OTORGADOS POR LA  
PERSONA JURIDICA NO EXISTE INFORMACION DE  
AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**

**NO EXISTE INFORMACION DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA  
PERSONA JURIDICA NO EXISTE INFORMACION DE OBSERVACIONES  
SOBRE LA PERSONA JURIDICA**

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N.8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N. 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N. 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

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

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 13 HORAS 27 MINUTOS Y 29 SEGUNDOS, DEL 01 DE FEBRERO DE 2021.

PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rmpdigital.com](http://www.rmpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.

SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A [rmpdigital@mp.go.cr](mailto:rmpdigital@mp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION DE PODER  
NUMERO DE CERTIFICACION RNPDIGITAL- 2021-7666363-1

DATOS GENERALES DEL PODER

FECHA DE INSCRIPCION: 10/12/ 2014

TIPO: PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA ESTADO ACTUAL: INSCRITO

PLAZO: FECHA DE INCIO 10/12/2014 VENCIMIENTO: NO HAY

FACULTADES O RESTRICCIONES: DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1251 DEL CODIGO CIVIL PUDIENDO SUSTITUIR SU PODER EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO, CANCELAR HIPOTECAS, CONSTITUIR O SUSTITUIR POR OTRO INMUEBLE SIN LIMITE DE MONTO PARA FIRMAR Y ESTÁ FACULTADO PARA CELEBRAR CUALQUIER ACTO Y REALIZAR CUALQUIER TRÁMITE O GESTIÓN EN NOMBRE DEL PODERDANTE.

PARTES DEL PODER

CITA DE INSCRIPCION DE LA PARTE: 2014-464673-1-1 FECHA 06/12/2014

TIPO DE PARTE: PODERDANTE

OCUPADO POR BANCO DE LA COLINA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA **3-101-203021**

PLAZO: FECHA DE INICIO 12/12/2014

FACULTADES O RESTRICCIONES: VER DETALLES

CITAS DE INSCRIPCION DE LA PARTE : 2014-434673-1-1 FECHA: 10/12/2014

TIPO DE PARTE: APODERADO ESTADO DE LA PARTE: INSCRITO

OCUPADO POR: PABLO ANTONIO GABAS CEDULA DE IDENTIDAD: 3-0216-0351

PLAZO: FECHA DE INICIO 12/12/ 2014

FACULTADES O RESTRICCIONES: VER DETALLES

NO EXISTEN AFECTACIONES INSCRITAS PARA EL PODER CERTIFICADO

NO EXISTEN MOVIMIENTOS PENDIENTES PARA EL PODER CERTIFICADO

NO EXISTEN OBSERVACIONES PARA EL PODER CERTIFICADO

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N.8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N. 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N. 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

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

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 13 HORAS 27 MINUTOS Y 29 SEGUNDOS, DEL 01 DE FEBRERO DE 2021.

PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.

SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A [rnpdigital@rnp.go.cr](mailto:rnpdigital@rnp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION LITERAL**

**NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-804825-2021**

**PERSONA JURIDICA: 3-101-003021**

**DATOS GENERALES**

**RAZON SOCIAL O DENOMINACION:** BANCO SANTA FE SOCIEDAD ANONIMA

**ESTADO ACTUAL:** INSCRITA

**DOCUMENTO ORIGEN:** TOMO: 2013 ASIENTO: 245412 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 25/09/2013

**DOMICILIO:** SAN JOSE-ESCAZU SAN JOSE, ESCAZU, SAN RAFAEL, GUACHIPELIN, MULTIPARK OFICINA 41

**OBJETO/FINES (SINTESIS):** COMERCIO EN GENERAL, SERVICIOS PROFESIONALES, ACTIVIDADES RELACIONADAS CON BIENES INMUEBLES, TURISMO EN TODAS SUS MODALIDADES, AGRICULTURA, GANADERIA, RECIBIR BIENES POR CONTRATO O TESTAMENTO EN PROPIEDAD FIDUCIARIA

**PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA:** INICIO: 23/09/2013 VENCIMIENTO: 23/09/2022

**NUMERO LEGALIZACION:** 4064000237237

**FECHA LEGALIZACION:**25/09/2013

**CONFORMACION DEL CAPITAL O PATRIMONIO**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 25/09/2013 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES

**CLASE DE ACCION O TITULO:** ACCIONES

**CANTIDAD TITULOS:** 100 **MONTO:** 1,000.000 **TOTAL:** 100,000.000,000

**NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURIDICA**

## **ADMINISTRACION**

**PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS:** PRESIDENTE Y AGENTE RESIDENTE POR TODO EL PLAZO SOCIAL

## **REPRESENTACION**

GERENTE CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA PUDIENDO OTORGAR PODERES A TERCERAS PERSONAS, REVOCAR Y HACER OTROS NOMBRAMIENTOS

## **NOMBRAMIENTOS**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 25/09/2013 **CARGO:** PRESIDENTE

**OCUPADO POR:** PEDRO CORAL TAVERAS CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0299-0882

**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

**VIGENCIA: INICIO:** 23/09/2013 **VENCIMIENTO:** 23/09/2022

**FECHA DE INSCRIPCION:** 25/09/2013 **CARGO:** TESORERO

**OCUPADO POR:** NICOLAS MORA M CEDULA DE IDENTIDAD: 2-0299-0882

**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

**VIGENCIA: INICIO:** 23/09/2013 **VENCIMIENTO:** 23/09/2022

**FECHA DE INSCRIPCION:** 25/09/2013 **CARGO:** SECRETARIO

**OCUPADO POR:** ARMANDO MENDOSA PEREZ CEDULA DE IDENTIDAD: 3-1299-0882

**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

**VIGENCIA: INICIO:** 23/09/2013 **VENCIMIENTO:** 23/09/2022

**FECHA DE INSCRIPCION:** 25/09/2013 **CARGO:** AGENTE RESIDENTE

**OCUPADO POR:** HERMES PINZON SOLANO CEDULA DE IDENTIDAD: 2-0428-0478

**REPRESENTACION:** NO APLICA

**VIGENCIA: INICIO:** 23/09/2013 **VENCIMIENTO:** 23/09/2022

**DIRECCION:** SAN JOSE, ESCAZU, SAN RAFAEL, GUACHIPELIN, MULTIPARK OFICINA 41

**FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA**

**SI EXISTE INFORMACION DE PODERES OTORGADOS POR LA PERSONA JURIDICA  
NO EXISTE INFORMACION DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**

**NO EXISTE INFORMACION DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURIDICA  
NO EXISTE INFORMACION DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N.8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N. 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N. 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

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

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 13 HORAS 27 MINUTOS Y 29 SEGUNDOS, DEL 01 DE FEBRERO DE 2021.

PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.

SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A [rnpdigital@mp.go.cr](mailto:rnpdigital@mp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION DE PODER  
NUMERO DE CERTIFICACION RNPDIGITAL- 2021-4666363-1

DATOS GENERALES DEL PODER

FECHA DE INSCRIPCION: 06/12/ 2014

TIPO: PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA ESTADO ACTUAL: INSCRITO

PLAZO: FECHA DE INCIO 06/12/2014 VENCIMIENTO: NO HAY

FACULTADES O RESTRICCIONES: DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1251 DEL CODIGO CIVIL PUDIENDO SUSTITUIR SU PODER EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO, CANCELAR HIPOTECAS, CONSTITUIR O SUSTITUIR POR OTRO INMUEBLE SIN LIMITE DE MONTO PARA FIRMAR Y ESTÁ FACULTADO PARA CELEBRAR CUALQUIER ACTO Y REALIZAR CUALQUIER TRÁMITE O GESTIÓN EN NOMBRE DEL PODERDANTE.

PARTES DEL PODER

CITA DE INSCRIPCION DE LA PARTE: 2014-464673-1-1 FECHA 06/12/2014

TIPO DE PARTE: PODERDANTE

OCUPADO POR BANCO SANTA FE SOCIEDAD ANONIMA  
**101-003021**

CEDULA JURIDICA **3-**

PLAZO: FECHA DE INICIO 12/12/2014

FACULTADES O RESTRICCIONES: VER DETALLES

CITAS DE INSCRIPCION DE LA PARTE : 2014-464673-1-1 FECHA: 06/12/2014

TIPO DE PARTE: APODERADO ESTADO DE LA PARTE: INSCRITO

OCUPADO POR: ALEJANDRO ALPIZAR GONZALEZ

CEDULA DE IDENTIDAD: 2-0416-0651

PLAZO: FECHA DE INICIO 12/12/ 2014

FACULTADES O RESTRICCIONES: VER DETALLES

NO EXISTEN AFECTACIONES INSCRITAS PARA EL PODER CERTIFICADO  
NO EXISTEN MOVIMIENTOS PENDIENTES PARA EL PODER CERTIFICADO  
NO EXISTEN OBSERVACIONES PARA EL PODER CERTIFICADO

---

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N.8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N. 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N. 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

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

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 13 HORAS 27 MINUTOS Y 29 SEGUNDOS, DEL 01 DE FEBRERO DE 2021.

PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.

SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A [rnpdigital@rnp.go.cr](mailto:rnpdigital@rnp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 57576--F-000**

---

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 57576 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO NUEVE UBICADA EN EL TERCER NIVEL  
DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-ALAJUELA CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE  
ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN CONSTRUIDA PASILLO Y FINCA FILIAL OCHO

SUR : ESPACIO VACIO Y FINCA FILIAL OCHO

ESTE : ESPACIO VACIO Y FINCA FILIAL NUMERO OCHO

OESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA PASILLO Y FINCA FILIAL DIEZ

MIDE: SESENTA Y CUATRO METROS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.0588321

VALOR MEDIDA: 0.0003614

PLANO:A-355623-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**

600002739M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 31,515,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

GREGORIO SANDI NAVARRO

CEDULA IDENTIDAD 2-0642-0153

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA, DOLARES CON  
VEINTINUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00015698-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-ENE-2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 278-08133-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 6164233 000

AFECTA A FINCA: 6-00073173 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2017-62864-01-0002-001

AFECTA A FINCA: 2-0057576 -000

MONTO: TREINTA MIL DOLARES

INTERESES: SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION, SEGUN LA TASA ESTABLECIDA POR EL BANCO

INICIA: 20 DE MAYO DE 2016

VENCE: 20 DE MAYO DE 2022

FORMA DE PAGO: EL PLAZO DE LA PRESENTE HIPOTECA ES DE SIETE AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DE ESTA ESCRITURA

RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO

RESPONDE POR: TREINTA MIL DOLARES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREEDOR

BANCO DE LA COLINA

CEDULA JURIDICA 4-000-054068

DEUDOR

GREGORIO SANDI NAVARRO

CEDULA IDENTIDAD 2-0642-0153

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 15-02-2021 a las 12:05 horas

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 23489--F-000**

---

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 23489 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO NUEVE UBICADA EN EL SEGUNDO NIVEL  
DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-RIVIERA CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA  
LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN CONSTRUIDA PASILLO Y FINCA FILIAL SEIS

SUR : ESPACIO VACIO Y FINCA FILIAL SEIS

ESTE : ESPACIO VACIO Y FINCA FILIAL NUMERO SEIS

OESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA PASILLO Y FINCA FILIAL NUEVE

MIDE: OCHENTA Y CUATRO METROS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS  
VALOR PORCENTUAL: 0.0588321  
VALOR MEDIDA: 0.0003614  
PLANO:H-456231-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**

600002739M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 32,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

GREGORIO SANDI NAVARRO

CEDULA IDENTIDAD 2-0642-0153

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA MIL DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00025698-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-ENE-2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 278-08133-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 6164233 000

AFECTA A FINCA: 4-00023489 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 15-02-2021 a las 12:05 horas



Acto Hipoteca. Sustitución de garantía  
(nuevo inmueble localizado en otro  
cantón)

Monto  
hipoteca: ¢ 18,393,282.00

Con IVA: Sí

**Honorarios** ¢ 163,083.01

**IVA** ¢ 21,200.79

**Honorarios** ¢ 184,283.80

### Detalle Timbres

Timbre	Costo
Timbre del Colegio de Abogados (008)	¢ 5,500.00
Timbre de Registro (001)	¢ 2,000.00
Timbre Municipal	¢ 36,786.56
Timbre Archivo (006)	¢ 20.00
<b>Total</b>	¢ <b>44,306.56</b>

Timbre	Costo
Timbre del Colegio de Abogados (008)	¢ 5,500.00
Timbre de Registro (001)	¢ 2,000.00
Timbre Municipal	¢ 36,786.56
Timbre Archivo (006)	¢ 20.00
<b>Total</b>	¢ <b>44,306.56</b>

### Resumen

Honorarios	¢ 184,283.80
Timbres e Impuestos	¢ 44,306.56
<b>Total</b>	<b>¢ 228,590.36</b>

Fundamento legal: artículo 75 Decreto N° 41457 -JP.  
Publicado en el Alcance N. 23 a la Gaceta N. 23 del 1  
de febrero del 2019.

**El pago de los timbres e impuestos se se realiza por el mayor valor entre el indicado en documento y el valor fiscal.**

## Aranceles y Honorarios

Acto	Compra venta con hipoteca a favor de terceros
Valor del traspaso:	¢ 55,179,846.00
Monto hipoteca:	¢ 67,041,788.00
Es vivienda:	No
Con IVA:	Sí
Con declaración jurada:	Sí
Honorario Compra Venta:	<u>¢ 730,548.46</u>
Honorario Hipoteca:	<u>¢ 849,167.88</u>
Honorario Declaración Jurada:	<u>¢ 60,500.00</u>
<b>IVA</b>	¢ 213,228.12

**Honorarios** ¢ 1,853,444.46

## Detalle Timbres

Timbre	Costo
<b>Compra Venta</b>	
Timbre del Colegio de Abogados (008)	¢ 16,500.00
Timbre de Registro (001)	¢ 275,899.23
Timbre Agrario Impuesto (004)	¢ 82,769.77
Timbre Fiscal (impuesto) (005)	¢ 625.00
Timbre Municipal	¢ 110,359.69
Timbre Archivo (006)	¢ 20.00
Impuesto de traspaso	¢ 827,697.69
<i>Subtotal</i>	¢ 1,313,871.38
<b>Hipoteca</b>	
Timbre del Colegio de Abogados (008)	¢ 16,500.00
Timbre de Registro (001)	¢ 67,041.79
Timbre Agrario Impuesto (004)	¢ 100,562.68
Timbre Municipal	¢ 134,083.58
Timbre Archivo (006)	¢ 20.00
<i>Subtotal</i>	¢ 318,208.05
<b>Descuento 6%</b>	<b>¢ 37,262.96</b>
<b>Total</b>	<b>¢ 1,594,816.47</b>

---

### Resumen

Honorarios	¢ 1,853,444.46
Timbres e Impuestos	¢ 1,594,816.47
<b>Total</b>	<b>¢ 3,448,260.93</b>

*Fundamento legal: artículo 74 Decreto 39078. El artículo 14 inciso ?d? de la Ley 5792 (Ley que crea timbre agrario) establece que si la hipoteca se constituye para garantizar el precio de un inmueble, el timbre agrario se pagará, únicamente, por el traspaso. Sin embargo, el Tasabán no hace esta excepción y sí adiciona el pago correspondiente al timbre agrario para la hipoteca. El Departamento de Normalización Técnica del Registro Inmobiliario, recomienda que para que éste no sea cobrado, se debe indicar en el testimonio expresamente que la hipoteca se constituye para garantizar el precio del inmueble. Corresponde a la persona que requiere la tasación de estos actos, solicitar de forma expresa en ventanilla, la eliminación del cálculo de timbre agrario concerniente a la hipoteca. El cálculo en Globalex no contempla este pago conforme indica la ley. Artículo 14, Ley 5792: Viviendas de interés social pagarán 0.1% de timbre agrario sobre el valor de traspaso, viviendas afectadas por el impuesto solidario de la Ley N. 8683 pagarán el 0.15% y las demás viviendas pagarán el 0.125%.*

Actualmente el tope de interés social es de ¢65.801.000 (Sesenta y cinco millones ochocientos un mil colones), según acuerdo N° 1 de la Sesión 54-2019. Publicado en la Gaceta N. 184 del 30 de setiembre del 2019.

## REFERENCIAS

Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL). (2007). Principios Generales del Derecho Notarial, Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr> portal descargar.

Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL). (2007). Hipoteca Legal e Hipoteca Convencional, Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr> portal descargar.

Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL).(2005). Inscripción de Documentos en el Registro de la Propiedad Inmuble, Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr> portal descargar.

Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL).(2006). Connotariado, Recuperado de: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr> portal descargar.

Guía de Calificación Registral de Bienes Inmuebles (2021), Recuperado de:

[http://www.registronacional.go.cr/bienes\\_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf](http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf)

Solano Rojas José Joaquín. (2008) Dictamen C-413-2008 en relación a la prohibición del notario institucional. Recuperado de: [http://196.40.56.11/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamiento/pro\\_ficha.aspx?param1=PRD&param6=1&nDictamen=15611&strTipM=T](http://196.40.56.11/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD&param6=1&nDictamen=15611&strTipM=T).

Pérez, C. S. (2015, enero 20). *Transcripción de TÍTULOS VALORES*. Retrieved from Prezi: <https://prezi.com/ifyaczuerdjr/titulos-valores/>

Álvarez, R, & Pineda,S. (2010). Los Títulos Valores Electrónicos, Análisis de los principios jurídicos de incorporación, literalidad, legitimación, autonomía, abstracción y el fenómeno de la desmaterialización. San Pedro-Costa Rica: Tesis para optar por el grado de licenciatura. (p. 1)

Ivannia Alvarado Rivera, Héctor Hugo Salas Maroto (2015) la eficiencia y ejecutividad de los títulos valores mediante la ley de cobro judicial. Tesis de Graduación para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Hispanoamericana.

## Codigos

Código Civil Ley número XXX de 19 de abril de 1885, rige a partir del 01 de enero de 1888 según artículo 1 de la Ley 63 dictada por el Congreso. Constitucional de la República de Costa Rica de 28 de septiembre de 1887

Código Notarial (2017) , Código Notarial Edición 10 San José, Costa Rica, Investigaciones Jurídicas S.A

## **Leyes**

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, reglamento número 6 (2013)

Lineamientos deontológicos del notariado costarricense, reglamento número 02 (2014)

Ley reguladora de la propiedad en condominio n° 7933

Reglamento del Registro Público (2017) N° 26771-J recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371)

REFORMA A LEY SOBRE ESTUPEFACIENTES, SUSTANCIAS PSICOTRÓPICAS, DROGAS DE USO NO AUTORIZADO, ACTIVIDADES CONEXAS, LEGITIMACIÓN DE CAPITALES Y FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO NUMERO 9449 (1998) , Recuperado de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=48392&nValor3=93996&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=48392&nValor3=93996&strTipM=TC)