

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSGRADOS EN  
DERECHO**

**ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**COMPRAVENTA DE INMUEBLE Y CANCELACIÓN DE  
HIPOTECA  
CASO # UNO**

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

**LICDA. MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ**

**M.Sc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**FEBRERO, 2024**

**Contenido**

<b>Introducción</b> .....	3
<i>Descripción del caso</i> .....	4
<i>Propósitos del análisis del caso</i> .....	4
<b>Marco normativo</b> .....	5
<i>Normas jurídicas</i> .....	5
<b>Análisis jurídico y argumentación</b> .....	16
<b>Instrumento Notarial</b> .....	36
<b>Referencias</b> .....	67
<b>Apéndice</b> .....	69

## Introducción

El objetivo de este proyecto de graduación es el análisis de un caso específico y cotidiano que llega con frecuencia a las oficinas de los notarios en Costa Rica. En el mundo jurídico, las compraventas y los derechos de garantía; como las hipotecas, se convierten en aliados cuando se trata de adquirir bienes, principalmente; cuando los usuarios no cuentan con la fluidez financiera necesaria para poder abarcar el costo total de la transacción con fondos propios.

Como menciona Kluwer (2023) “pocas figuras han alcanzado mayor importancia en el tráfico jurídico inmobiliario y crediticio de las sociedades industrializadas.” (p.33).

En muchas ocasiones, las personas deciden hacer de nuevo negocios jurídicos con los bienes que han adquirido con anterioridad, y esto conlleva que se realice una vez más una transacción de compraventa. Sin embargo, cuando un bien tiene una garantía sea prendaria o hipotecaria como en este caso, se debe realizar las gestiones notariales para poder dejar libre de esa hipoteca el bien que entra a la ecuación.

En el vivir diario de todo notario público, se plantean estos escenarios, donde a través del estudio de las diferentes ramas del derecho y el análisis del caso en concreto, el cartulario puede realizar una escritura pública sin defectos que venga a concretar los negocios jurídicos que las partes le solicitan a ruego. Los notarios: “Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen”. (Código Notarial, 1998, Artículo 6).

Este proyecto de graduación permite gestionar a través del estudio de la compraventa de inmueble y la cancelación de hipoteca, los aspectos jurídicos, económicos y notariales que rodean estos actos, así mismo analizar todas aquellas implicaciones, relaciones entre las partes involucradas y todas esas consideraciones legales y éticas que podrían implementarse en el acto notarial para garantizar transacciones notariales eficientes.

En última instancia, esta investigación, representa un esfuerzo dedicado a comprender las complejidades de este tipo de figuras jurídicas en Costa Rica, recalando la importancia de una práctica notarial sólida y correcta; mostrando lo relevante que es mantenerse como profesional en derecho en constante capacitación, en pro de asesorar de manera correcta al usuario, y generar confianza en que los actos jurídicos que tendrán cabida en su notaría, serán de calidad y siempre con transparencia, conocimiento y apegados al marco jurídico nacional.

### ***Descripción del caso***

A la notaría de la Licenciada María del Milagro Alvarez Víquez, se presentan el señor Marcos Lobo Campos, quién es ingeniero forestal, y tiene 65 años de edad, vive en unión libre con su pareja y desea adquirir una propiedad para construir de 550 metros cuadrados. El inmueble se encuentra ubicado cerca del Centro acuático de Ojo de Agua, propiamente en San Antonio de Belén. Esta propiedad pertenece al arquitecto de 66 años, el señor: Edilberto Salas Borbón, quién es casado. El predio tiene una hipoteca en primer grado, por la suma de cuarenta millones de colones, a plazo de veinticinco años, a favor del Banco Nacional, misma que se encuentra cancelada en su totalidad desde noviembre del año 2023. Sin embargo, sobre la hipoteca; no se ha realizado la debida cancelación para eliminar el gravamen del registro.

Don Edilberto está de acuerdo en que la cancelación se haga en la misma notaría. Y ambas partes involucradas en la compraventa han acordado que el precio de la venta se fije en acuerdo con el costo promedio por metro cuadrado de la zona en la que se ubica dicha propiedad.

### ***Propósitos del análisis del caso***

Con el estudio del caso asignado, se pretende examinar detenida y minuciosamente la situación específica de una compraventa, y también; la de una cancelación de hipoteca donde el acreedor es un Banco estatal. De este modo, se procura como objetivo, el correcto asesoramiento por parte del notario público al usuario, sobre la figura jurídica que mejor se adecue a la necesidad que este expone, así como la metodología a seguir; teniendo en cuenta que se trata de un banco, y que la propiedad que se estará vendiendo posee una hipoteca como tal que no se ha cancelado en el registro pero que ya ha sido pagada a la entidad bancaria.

Esto se logrará trabajando en comprender, interpretar y emplear la normativa jurídica, así como los principios del Derecho Notarial y Registral que resulten aplicables a este caso en concreto y sean de relevancia en la resolución del caso en estudio.

El enfoque metodológico será el análisis de los factores de contexto y causa del caso puntual, que permitan determinar el orden de las figuras jurídicas que se estarán plasmando en la escritura pública, o determinar; si es necesario hacer no una, sino dos escrituras. Así como la identificación de todos puntos determinados en las Guías de calificación, información y verificación de la misma en los Registros Públicos, clarificación de puntos por parte de usuario, jurisprudencia, doctrina, y la formulación de un criterio sólido; que permita la elaboración de un instrumento público sin defectos, y congruente con la normativa vigente y los principios que rigen al notario en su actuación, para lograr la correcta inscripción del instrumento notarial.

### **Marco normativo**

Para la resolución y análisis del caso en estudio, se debe tomar en cuenta disposiciones legales de diferentes fuentes normativas, que abarquen puntos importantes como: la hipoteca, características de inscripción, compraventa, determinación del precio de venta, a quien corresponde el pago de honorarios, así como deberes y gestiones que el notario debe realizar para concretar una actuación notarial impecable.

Para satisfacer el caso en estudio, se utilizarán entre otros, los siguientes cuerpos normativos, e información:

- Código Civil
- Código Notarial
- Ley de Catastro Nacional No. 6545
- Ley de Fortalecimiento de la Seguridad jurídica inmobiliaria
- Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
- Ley de Registro Público
- Guía de Calificación Registral de bienes inmuebles
- Jurisprudencia Nacional
- Doctrina

### ***Normas jurídicas***

El caso de estudio presenta la figura de la compraventa de un bien inmueble, asimismo; la cancelación de una hipoteca que recae sobre la finca que está en venta. Antes de abarcar propiamente el termino hipoteca, y las directrices legales que estipula la normativa del país, es importante definir algunos puntos sobre la propiedad; ya que es uno de los derechos reales más importantes para nuestros estatutos y que se relaciona estrechamente con el caso en análisis.

La legislación costarricense nos hace referencia en varios de sus artículos a la importancia de la publicidad registral que se ataña con la propiedad, y también hace mención de todas aquellas garantías que recaen sobre los bienes.

El código Civil (1887) indica que: “Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad”. (Artículo 267)

Ahí recae la importancia de la publicidad registral y como esta intrínsecamente relacionada con el principio de seguridad jurídica:

Esto, ya que “el principio de publicidad registral es uno de los principios fundamentales en que descansa el sistema de seguridad jurídica preventiva (...). El sistema de registración es precisamente, publicar y dar a conocer a terceros lo que ha estado en la oscuridad. La publicidad implica seguridad de que aquello que aparece a nombre de una persona, es porque realmente hay una coincidencia entre la realidad física y la realidad jurídica o registral”. (Ortiz Mora, 2016, p.559)

Es precisamente esta publicidad registral, la que permite conocer a nombre de quien se encuentra un bien, las características del mismo, así como; si prosee gravámenes o anotaciones ligadas a él.

Todos los notarios públicos, viven su día a día íntimamente relacionados con este principio registral, ya que es lo que da seguridad jurídica a los usuarios, e incluso a ellos mismos en sus actuaciones; pues existe la confianza y la certeza, de que lo dice el Registro Nacional es información fidedigna y veraz.

El principio de Publicidad registral, permite, además; cuando se presenta una figura como lo es la cancelación de una hipoteca, visualizar el gravamen sobre el bien inmueble, así como el acreedor al cual favorece esta figura. Por ello; toda actuación que venga a modificar, crear o extinguir un bien, debe publicitarse en el registro como lo indica el Código Civil (1887): “Salvo en los casos exceptuados por la ley, cualquiera limitación de la propiedad sobre inmuebles, debe también, para perjudicar a tercero, estar inscrita en el Registro de la Propiedad”. (Artículo 268)

Para que podamos tener acceso a que la hipoteca se inscriba en el registro nacional, y surta los efectos que se busca con la publicidad registral, es significativo tener en cuenta cuales son los requisitos de forma, y el medio en el que deben presentarse para su debida inscripción.

Antes de entrar a la normativa vale la pena mencionar a que se refiere con el término hipoteca:

La hipoteca es un derecho real de garantía constituido por convención entre las partes, por manifestación unilateral de voluntad o por imperio de la ley para asegurar el pago de un crédito sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que, en caso de incumplimiento, pueden ser vendidos para cubrir con su precio el monto de la deuda. (García Villegas, 2011, p.15)

García Villegas (2011), comenta además que: “Etimológicamente, la hipoteca proviene del latín *hypotheca*, y del griego *hypotéke*, que significa prenda, suposición, en el sentido de poner una cosa debajo de otra, añadirla; apoyar, sostener, asegurar una obligación”. (p.15).

Una vez dicho esto, abarcando el plano de fondo y forma, el Código Civil (1887) menciona:

La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.

Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía. (Artículo 409)

Este mismo cuerpo normativo nos describe cuales bienes no son aptos para constituir sobre ellos una hipoteca como tal; esto es importante ya que no cualquier bien que poseamos es adaptable a esta figura.

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 de dueño.

(Código Civil, 1887, artículo 410)

Es de tomar en consideración también, algunas otras cosas que abarca la hipoteca de un bien inmueble, y que hay estipulaciones intrínsecas en ella, dado que; una vez que se ha inscrito la hipoteca sobre una finca, esta abarcaría también según el Código Civil (1887): sus frutos, las mejoras que se le realicen al predio, o las agregaciones que producto de la naturaleza se formen en él, las indemnizaciones que el propietario pudiese cobrar con motivo de un seguro, perjuicios o una expropiación forzosa, así como en los edificios y desarrollos que se encuentran sometidos al régimen de propiedad en condominio, y el derecho sobre los bienes comunes de esa finca filial. (Artículo 411)

Es importante a la luz de este punto, y de entender la figura de la hipoteca, que: “El inmueble hipotecario y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda”. (Código Civil, 1887, artículo 415). Condicionando de esta forma, que el no pago acarrearía la ejecución de esta garantía hipotecaria.

Se ha de tener en cuenta también, lo referente a intereses de la obligación adquirida a través de la hipoteca, ya que: “La hipoteca constituida en garantía de una obligación que gana interés,

no responde con perjuicio de tercero más que de las tres anualidades anteriores a la demanda, y de las que corran después de ella”. (Código Civil, 1887, artículo 412)

Es común que, al constituirse una hipoteca, se estipule en la escritura pública el plazo de la misma, así como el monto a pagar según las mensualidades y los intereses que demandará dicha figura pactada por las partes.

Respecto a los pagos que realice el obligado, nuestro Código Civil (1887), nos hace ver como se protege el inmueble y al deudor que abriga esta figura, dado que: “Cada vez que el deudor verifique un pago parcial, tiene derecho a exigir la reducción de la hipotecaria. Cuando sean varias las fincas hipotecadas, a él corresponde exclusivamente hacer la imputación de pagos, salvo pacto en contrario”. (Código Civil, 1887, artículo 416)

Por ello, una vez que se ha concluido con todos los pagos, se debe realizar la cancelación de esa hipoteca ante el Registro Público, con el fin de que este pueda eliminar el gravamen y que la propiedad quede libre de este.

“La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones (...)”. (Código Civil, 1887, artículo 424)

En palabras sencillas; cuando un bien se hipoteca, para el usuario lo que se hace es una operación económica por cuotas, y por un plazo determinado en años; generalmente. Cuando se paga el último mes y cuota, esta deuda queda extinguida a nivel bancario. Sin embargo; y a pesar de ello, el Registro Nacional no lo sabe. Por esa razón el banco tiene que enviar el mensaje de pago total al Registro haciendo la rogación. Este mensaje se entrega a través de la escritura presentada al diario, con la cancelación total de la hipoteca en donde compareció el acreedor.

La Ley de Fortalecimiento de la Seguridad jurídica inmobiliaria, N° 9602, del 13 de agosto de 2018, profundiza respecto a los aspectos generales del principio de rogación registral en donde indica:

El principio de rogación consiste en la solicitud o petición expresa de parte interesada al Registro Inmobiliario, para la inscripción o cancelación y publicidad de documentos, derechos reales y personales sobre inmuebles. El Registro en ningún caso actuará de oficio, salvo las excepciones que por esta misma ley se dispongan o a requerimiento de una autoridad judicial o administrativa. (Artículo 4)

Referente a la comparecencia mencionada, vale la pena referirse a la importancia de la misma, para la actuación notarial:

La comparecencia de los sujetos en la audiencia notarial es indispensable para actualizar la actividad funcional que, de no ser requerida, no se produce. Es también medio normal para que aquella actividad desemboque en el instrumento notarial La comparecencia se

funda en la rogación o requerimiento previo de uno o varios sujetos, que por hipótesis deben estar de acuerdo, ya que el desacuerdo constituye la competencia material del juez. En resumen, la comparecencia activa la función notarial y provoca la escritura. Como constancia formal y escrita del hecho real, la comparecencia constituye el primer sector de la escritura, en la cual se ubican ciertos elementos de orden: fecha y lugar, legitimación de los sujetos establecida con su nominación y la fe de conocer y, caso de existir la intervención por otro invocada por el representante voluntario o legal, por el gestor o por quien estipula en favor de un tercero. (Gattari, 1992, pág. 93)

Es importante también recalcar, como es que se maneja el punto de la comparecencia cuando se trata de la constitución de una hipoteca, o cuando esta se cancela, ya que tienen diferencias significativas: “En la constitución de hipotecas comunes, no es necesaria la aceptación del acreedor y, en la cancelación, no se requiere la intervención del deudor”. (Código notarial, 1998, artículo 100)

Para realizar la cancelación de esta figura, es vital que el usuario aporte el último recibo de pago, y que se obtenga la firma del apoderado del banco en la escritura pública, para que una vez que el notario presente el testimonio al Registro Nacional, se levante el gravamen hipotecario.

Con el principio de rogación se da inicio al procedimiento registral. Constituye la solicitud que hace el usuario para que el documento ingrese a la corriente registral. Esta solicitud conlleva la acción inmediata, por parte del Registro, de publicitar un acto de registro provisional. Este principio “es el que da impulso a la actividad de inscripción: el procedimiento registral ocurre a instancia de sujeto interesado y no de oficio. (Picado Vargas, 2020, p.374)

Nuestra legislación determina las formas en la que se puede hacer la cancelación de la hipoteca, siendo la que interesa al estudio registral, por medio de escritura pública. (Código Civil, 1887, artículo 439)

Continúa diciendo este mismo cuerpo normativo que: “Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto” (Código Civil, 1887, artículo 450)

Nos dice; que además de constituirse mediante escritura pública, debe tener ciertos requisitos de legitimación, y de forma para que se realice conforme a derecho: “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”. (Código Civil, 1887, artículo 451)

Ese artículo 451 nos exterioriza quienes podrán pedir la inscripción de esta figura jurídica, y el mismo Código Civil (1887), nos dicta una vez más que es requisito inviolable al momento de hacer una cancelación ante notario público, que esta se constituya en escritura pública:

No se cancelará una inscripción, sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos. (Artículo 474)

Toda aquella inscripción que se vaya a realizar en el Registro Público, debe contener la hora y la fecha en que se está presentando el título, el nombre del notario que autoriza la escritura, y la naturaleza del título que debe inscribirse y la fecha. (Código Civil, 1887, artículo 453)

La legislación vigente nos indica que, si por algún motivo se consignara una situación diferente o no se hiciera, esta puede rectificarse, sin embargo, no va a perjudicar a terceros hasta la fecha en que se presente la corrección realizada:

Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales, exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de como aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha. (Código Civil, 1887, artículo 454)

Cuando se habla de la figura de la compraventa, o de la cancelación de una hipoteca es inherente recalcar las pautas que establece el Registro de la propiedad, ya que cualquier título o dominio sobre inmuebles debe inscribirse, así como todos aquellos que modifiquen, reconozcan o extingan algún derecho de usufructo, uso, habitación, servidumbre o hipotecas. (Código Civil, 1887, artículo 459)

Todo trámite de inscripción ante el Registro Nacional, tiene condiciones de forma y requisitos que se deben colocar de manera expresa en las escrituras públicas que resulten de negocios jurídicos de esta índole. El Código Civil (1887), establece los aspectos que deben consolidarse en el instrumento público:

Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

1º- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.

2º- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3º- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se construya el que sea objeto de la inscripción.

4º- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1º; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción. (Artículo 464)

Cuando hablamos de registro Público, es de suma importancia tener en cuenta lo que indica el artículo 448, del Código Civil (1887): “El registro público comprende: el registro de propiedad, el registro de hipotecas, y el registro de personas”. Mismos que fueron ampliados con la promulgación de la Ley de Creación del Registro Nacional del año 1975, y que hoy se conocen como: Registro inmobiliario, de bienes muebles, de personas jurídicas, y de propiedad intelectual. Estos registros, son muy importantes, ya que se convierten en el medio que encuentra la ley para materializar el principio de publicidad registral.

La publicidad registral se da de dos maneras, una la llamada publicidad formal del registro como instrumento informativo, lo que implica la organización de un “servicio destinado a la información del contenido de los asientos del registro, lo que se pone a disposición de cuantos se interesan en consultarlo” y no es productora de efectos jurídicos; y otra, la llamada publicidad material o de fondo “por cuya virtud una vez inscrito un hecho, se supone conocido de todos los terceros, mientras que paralelamente, la no inscripción de un hecho descarga al tercero la necesidad de conocerla, liberándole de las consecuencias de la ignorancia.

En la legislación costarricense, el fundamento jurídico de la publicidad material, la encontramos consagrada en el primer párrafo del artículo 455 del Código Civil, al establecer que: “los títulos sujetos a inscripción, que no estén inscritos, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación al registro”. (Pérez Pelaez y otros, 1991, Análisis teórico práctico del artículo 235 del código de comercio, seminario de graduación para obtener el grado de licenciadas en derecho, Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica).

Es precisamente, “En el Registro de Hipotecas, donde se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca”. (Código Civil, 1887, artículo 464). Hoy, luego de la reforma, se debe inscribir en el Registro de Bienes Inmuebles según lo dicta la promulgación. Así las cosas, hay que tener en cuenta los lineamientos que expresa este mismo marco legal en cuanto a la forma y el fondo de la constitución de una hipoteca:

El asiento que se haga en este Registro deberá expresar, además de las circunstancias generales:

1º- Los nombres, apellidos y calidades del deudor y acreedor.

2º- El monto del crédito y sus plazos y condiciones; si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr.

3º- Cita del número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, y tomo y folio en que se halle su descripción; o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caractericen. (Artículo 465)

Por otra parte, el caso asignado expone respecto al precio, que el mismo se impondrá de acuerdo con el costo promedio por metro cuadrado de la zona donde se ubica la propiedad que se va a vender; siendo esta zona, la provincia de Heredia, el cantón de Belén, y propiamente el distrito San Antonio. Consultando el mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas del Ministerio de Hacienda, avalado también por la Municipalidad de Belén, nos arroja, que el precio por metro cuadrado para la zona donde se ubica la propiedad, es de noventa mil colones, esto determinado en la tabla de valores del cantón.

Siendo este el precio señalado por metro cuadrado, es importante destacar que, aunque la simplicidad de la práctica es que tanto vendedor como comprador acuerden un precio en cifras exactas y no recurran a estas herramientas, esto que decidieron hacer es completamente válido. Nuestro Código Civil (1887), indica que “El precio de la venta debe ser determinado por las partes, o por lo menos deben fijar éstas un medio por el cual pueda ser determinado más tarde”. (Artículo 1049).

Siendo así, las partes han decidido basarse en la tabla del Ministerio de Hacienda para realizar el negocio jurídico, y determinar el precio de venta basándose en este medio. Dicha decisión es completamente amparada por la normativa vigente.

Es vital tener en cuenta, además; que cuando las partes acuerdan establecer el precio de la propiedad de esta manera, dan la potestad a un tercero para que este fije el monto total de venta de del predio. Siendo este tercero el notario, es imperativo que este verifique con las partes antes de entregar la escritura pública la cifra final. Ya que el Código Civil (1887) indica:

En caso de que las partes hayan convenido que el precio se fije por uno o más terceros, y éstos se negaren a cumplir el encargo o no lo pudieren verificar, o no se convinieren, la venta se tendrá por no hecha. (Artículo 1057)

Siempre debe verificarse por parte del notario, que la información que utiliza para tasar este monto, venga de fuentes fidedignas como en este caso el Ministerio de Hacienda, ya que podría de no hacerse de esta manera, tener consecuencias en la consumación de la venta.

Referente al punto expuesto, en el que las partes deciden determinar el precio a través de herramientas como el valor del metro cuadrado en la zona, se debe tener en cuenta que “En la venta de un inmueble determinado a razón de tanto la medida, si se hubiere indicado en el contrato el precio total, toda diferencia da lugar a una disminución o aumento proporcional al precio”. (Código Civil, 1887, artículo 1075)

De ahí la importancia de verificar con las partes contratantes, que este firme el acuerdo con el monto final a pagar que se ha colocado en la escritura. Es transcendental a su vez, que se tenga presente siempre la normativa al momento de realizar este tipo de tasaciones, y tomar en consideración lo indicado en el Código Civil (1887):

Si con indicación de su medida se hubiere vendido un inmueble o un cuerpo de bienes, mediante un precio total, y no a razón de tanto la medida, no habrá lugar a aumento o disminución de precio, sino en caso de que la diferencia entre la medida real y la indicada en el contrato sea de un diez por ciento a lo menos. (Artículo 1076)

Esto es sustancial que el notario lo sepa, y se les indique a los usuarios al momento de asesorarlos en la venta. Es deber del profesional en derecho notarial también; dar una correcta asesoría a toda persona que llegue a su notaría a solicitar un servicio o la constitución de un instrumento notarial.

Algunos otros de los aspectos a considerar sobre el tema del precio, y que son relevantes, son los siguientes:

Si la venta se hubiere hecho con designación de la cabida y del precio de cada parte, y resultare menos cabida en alguna y más en otra, se hará compensación entre el excedente y el déficit en la cabida, teniendo en cuenta la diferencia de precio. (Código Civil, 1887, artículo 1078)

Cuando hay lugar a aumento de precio por aumento de medida, el comprador tiene opción o de pagar el suplemento de precio con intereses desde el día en que fue puesto en posesión, o de desistir de la venta. (Código Civil, 1887, artículo 1079)

La acción para pedir aumento o disminución de precio, concedida por los artículos 1075 a 1077, deberá intentarse dentro de un año a contar del día del contrato o del fijado por las partes para verificar la medida, bajo pena de perder tal acción. (Código Civil, 1887, artículo 1081)

Es también determinante que el notario público asesore a las partes, e indique que, sobre los impuestos a pagar con motivo del traspaso del inmueble, estos deberán sufragarse respecto al monto consignado en la escritura, siendo que, si este fuese más bajo que el valor fiscal de la

propiedad, deberá calcularse sobre el segundo, o en relación a este principio; sobre el monto más alto. La Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509 indica:

La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por:

- a) El mayor valor consignado en instrumento público con motivo de un traslado de dominio.
- b) La constitución de un gravamen hipotecario o de cédulas hipotecarias. En este caso, la nueva base imponible será el monto por el que responda el inmueble, si fuere mayor que el valor registrado. En caso de varias hipotecas, el valor de la suma de sus distintos grados constituirá la base imponible, de manera que el monto por el cual responden todas las hipotecas no canceladas en forma conjunta será la nueva base imponible, siempre que sea una suma mayor que el valor registrado (...)” (Artículo 14)

Una vez que tanto vendedor y comprador se encuentren de acuerdo con el precio de la compraventa, esta debe consolidarse mediante el pago pactado al vendedor del inmueble, bajo las condiciones que indica el Código Civil (1887):

El comprador debe pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en la época determinados en el contrato. Si no hubiere convenio, debe hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa. Si la venta ha sido a crédito, el precio debe abonarse en el domicilio del comprador. Los gastos de la entrega de la cosa son de cargo del vendedor, y los de recibo de cargo del comprador. (Artículo 1087)

Esta última frase del artículo 1087, abre camino también a la discusión de, ¿a quien le corresponde pagar los honorarios del notario y los gastos derivados del traspaso del bien inmueble cuando se trata de una compraventa?

En el entendido e interpretación del artículo anterior, es el vendedor quien debe sufragar los gastos de la cancelación de la hipoteca, ya que esta es parte de los gastos de entrega de la cosa; de manera que quede libre de gravámenes antes de hacer el negocio jurídico. Sin embargo; cuando se trata de los gastos del traspaso del bien inmueble producto de la compraventa, se debe citar la disposición normativa civil que indica: “A falta de estipulación, los gastos de escrituras y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor”. (Código Civil, 1887, artículo 1067)

En la práctica, las partes acuerdan desde el principio quien asumirá los gastos de la escritura, sin embargo; cuando esto no se logra estipular, los gastos se dividirán en partes iguales entre quien vende y quien compra.

Una vez acordado entre las partes quién asumirá los costos de honorarios, el notario público debe emitir una factura, ya que es obligación del profesional otorgar el comprobante de pago según lo indicado en el Código Notarial (1998):

Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente. (Artículo 167)

En virtud de lo anterior, es valioso rescatar a su vez, los pronunciamientos del Tribunal de Notariado, en relación a la entrega de recibos:

Contestación de la Dirección Nacional de Notariado: mediante su apoderado especial judicial, el licenciado Luis Fernando Alfaro Alpízar responde la audiencia conferida (folios 36 a 38) se argumenta que la Dirección Nacional de Notariado es competente para la rectoría de la actividad notarial con base en el artículo 21 del Código Notarial y que el artículo 167 de ese mismo código obliga a los notarios a extender recibos oficiales por las sumas de dinero que perciban dejando constancia de recibir o no los honorarios y derechos de las escrituras, con detalle de cantidad recibida y concepto, motivo por el cual la ley le otorga competencia y legitimación a la Dirección Nacional de Notariado para solicitar que los notarios muestren los recibos emitidos por la actividad notarial y actuar en contra de esto constituye una falta grave. Se considera que los recibos emitidos por la autorización de instrumentos públicos no se encuentran dentro de los alcances del secreto profesional que establece el artículo 38 del Código Notarial, siendo que la notaria denunciada no logra desvirtuar los hechos denunciados ni aporta prueba que la releve de su responsabilidad. (Tribunal de Notariado, Resolución No 070 – 2023)

Es requisito fundamental del notario público, otorgar recibo a los comparecientes, y dejar constancia en su archivo de referencias, de que ha recibido ese dinero. Ya que los recibos que se gestionan por la confección y autorización de los documentos públicos, y son una obligación del notario, como profesional y como recaudador de impuestos.

## **Análisis jurídico y argumentación**

### ***Fase Asesora***

El día dos de enero del dos mil veintitrés, se recibe una llamada a la notaría de la Licenciada María del Milagro Alvarez Víquez, por parte del señor Marcos Lobo Campos, quién indica; que desea comprar una propiedad al señor Edilberto Salas Borbón, este último presente en la llamada también, ya que se encontraban juntos pactando la negociación de la venta.

Indican a la notaria, que desean hacer la compraventa en la semana del 29 de enero, ya que es cuando don Edilberto viene a la provincia de Alajuela por motivo de un viaje, pues este reside en Guanacaste.

Don Marcos indica que la propiedad que quiere comprar posee un gravamen hipotecario con el Banco Nacional, sin embargo, que el pago a la entidad bancaria ya se hizo en su totalidad. Don Edilberto, quien está también en la llamada, exterioriza que este tiene el recibo del último pago realizado al banco en su poder, y que no ha ejecutado la cancelación de la hipoteca porque no sabía cuáles eran los trámites que se debían hacer. Pero; ahora que va a vender la propiedad, desea que sea esta misma notaria quién le realice la gestión, para poder vender el bien sin ningún gravamen a don Marcos.

Ambos indican a la notaria pública en la llamada telefónica, que desean pactar el precio de venta según el costo promedio por metro cuadrado en la zona de Belén; que es donde se ubica el inmueble, y que desean que sea la profesional en derecho quien les ayude a verificar dicho monto a fin de pactar el coste como tal.

La notaria procede a saludarlos, y asesorarlos para que puedan entender cómo se realiza el negocio jurídico que van a efectuar, su tramitología y las implicaciones legales del mismo.

Inicia explicándoles que la cancelación de la hipoteca es un trámite sencillo, sin embargo; esta empieza constatando con la entidad bancaria que en definitiva el recibo entregado sea el que demuestra la cancelación total de la deuda, y, por ende; la liberación de la Hipoteca. Para esto, la notaria debe llamar al Banco Nacional, o bien, redactar un correo para consensuar una cita con el apoderado de la entidad bancaria; con el fin de poder ir al banco a que este comparezca ante ella, y le firme la escritura de cancelación de la hipoteca.

Explica que los bancos acostumbran a pedir que se les envíe por correo ciertos requisitos anteriores a la firma de la escritura. Como pueden ser: el recibo original de cancelación total de la hipoteca, el informe aprobado por la entidad para autorizar la liberación del gravamen, o la carta de descargo. Por lo que necesita que don Edilberto le haga llegar el recibo original al

despacho para iniciar con el trámite de cancelación. A lo que acuerdan, este lo enviará con don Marcos, el mismo día de la llamada.

Los conglomerados bancarios también solicitan el estudio registral de la propiedad, que; en dicho caso, la misma notaria se encargará de sacar.

La notaria pública le explica a don Edilberto, que en las escrituras de cancelación de hipoteca solamente comparece el acreedor, en este caso; el Banco Nacional a través de su representante, por lo que él no tendría que desplazarse hasta Alajuela a comparecer y la notaria se encargaría de toda la gestión de principio a fin para poder cancelar el gravamen. Esto, teniendo en cuenta también, que don Edilberto reside en la zona de Guanacaste.

Continúa explicando; que una vez con la firma de la cancelación de la hipoteca, la misma se estará enviando al registro para su respectiva cancelación. Cumplido este paso, y una vez liberado el inmueble ya ellos podrían hacer la escritura de compraventa como la desean, que es sin gravámenes o anotaciones, en la fecha que convinieron.

Como la escritura la desean realizar en la semana del 29 de enero, la notaria les recibirá a ambos en la oficina el día 30, a las nueve de la mañana; para que puedan comparecer y realizar la venta pactada con la propiedad ya libre del gravamen hipotecario.

También la Licenciada les exterioriza; dentro de la asesoría, que es viable el determinar el precio de venta del inmueble como ellos lo desean, ya que el Ministerio de Hacienda, tiene un mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas

, donde viene el monto por metro cuadrado del terreno por provincia, cantón, y distrito, así como la zona geográfica. Por lo que, basándose en él, podrán determinar el precio de venta acordado según la cantidad de metros cuadrados de la finca.

Una vez que se haya firmado por parte de ambos comparecientes la compraventa, la notaria la subirá por medio de Ventanilla Digital al registro de bienes inmuebles, y tras finalizar esto, y ya estando inscrita la finca a nombre de don Marcos, le expedirá el certificado de bienes inmuebles con la propiedad a su nombre, para culminar la operación.

Antes de pasar a la fase redactora del instrumento notarial, es de vital importancia aclarar porque se estarán realizando un total de 2 escrituras públicas. La primera razón, es que don Edilberto vive lejos de Alajuela, y se les complica tanto a comprador como a vendedor reunirse el mismo día y hora para hacer una escritura de cancelación y compraventa, ya que se depende del banco, para obtener la cita; y no se tiene certeza hasta que el conglomerado la brinde, del día y hora de la comparecencia. La segunda razón y quizá la más importante, es no violentar el principio de unidad del acto, que consiste en respetar la unidad de tiempo, lugar y acción. Ya que no podrían comparecer las tres personas al mismo tiempo, en este caso; don Marcos como

comprador, Don Edilberto como vendedor y deudor, y el Banco a través de su apoderado como el acreedor, en el mismo lugar y para el mismo acto en concreto.

Los bancos estatales son muy recelosos con este tipo de actuaciones, por lo que la recomendación y la mejor opción dentro de la asesoría, una vez escuchando los puntos expuestos por los usuarios, y al mismo tiempo; en respeto a los principios y reglamentación notarial, el realizar dos escrituras en momentos diferentes.

Respecto a lo que engloba la unidad del acto, es valioso recalcar alguna jurisprudencia que contempla la importancia de respetar este principio.

La Sala segunda de la Corte Suprema de Justicia, en la Resolución numero 35-1998, de las once horas con quince minutos del veintinueve de enero de mil novecientos noventa y ocho indica:

“II.- El artículo 68 de la Ley Orgánica de Notariado establece que: “La escritura matriz comprenderá tres partes: introducción, cuerpo o contenido y conclusión”. Sin embargo, es el artículo 76 de la misma ley, el que regula lo referente a la conclusión de la escritura matriz. Específicamente, para el caso confrontado, tenemos que remitirnos a los incisos 8), 9), y 10) que establecen como requisitos de la conclusión “La fecha, con indicación de la hora, día, mes y año del lugar donde se otorgue la escritura”, “Las notas que fueren necesarias para salvar errores y hacer aclaraciones o modificaciones; y “la firma de todos los que intervienen en la escritura, con la excepción que indica el inciso 7) de este artículo, caso en el cual podrá dejarse estampada, si el notario así lo estimare, huella digital de los comparecientes que no firmaren”. Todo acto notarial debe ser firmado en un mismo momento, ya que el notario da fe de que ese día comparecieron ante él, todos los otorgantes y manifestaron su voluntad respecto al mismo. “La unidad del acto constituye una ordenación del conjunto de requisitos necesarios para la formación de relaciones jurídicas, dentro del ámbito de la actividad notarial, que se integra mediante la simultaneidad de las circunstancias que, desde un momento determinado, han de concurrir en el otorgamiento de la escritura pública, y responde a un medio de conjunción para elaborar un todo que se manifiesta en la unidad de acción, de tiempo, lugar y personas” (Pelosi, Carlos A. El documento notarial. Editorial Astrea, Buenos Aires, 1980. Págs. 234 y 235). En el presente caso, se tiene por demostrado que lo anterior no se cumplió, por cuanto, en la escritura matriz número uno-dos, consta una nota, posterior a la fecha del otorgamiento, en donde se modifican ciertos aspectos de la escritura. Dicha nota, la notaría la consigna como incorporada a la matriz “a las quince horas del diecinueve de setiembre de mil novecientos noventa y seis”. Esta

actuación de la notaria Navarro Barahona va en contra del correcto ejercicio del notariado, porque la ley otorga la posibilidad de subsanar por nota aquellos errores, aclaraciones o modificaciones que deban hacerse, pero partiendo de la premisa, que las mismas deben hacerse en el mismo momento en que se firma la matriz, lo cual no se dio en el presente caso.”

Así mismo, la jurisprudencia del tribunal de notariado, en su resolución numero 69-2006 de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veintitrés de marzo del dos mil seis, habla acerca de este mismo punto, y como el rompimiento del principio de unidad del acto, violenta a su vez también el de fe pública que tiene todo notario.

“II- (...) El notario debe velar porque se cumpla el principio de la unidad del acto, lo que quiere decir que las partes, los testigos y el notario deben firmar en el mismo momento en que comparecen las partes a celebrar el acto o contrato rogado, lo cual debe coincidir con la hora y fecha que se indica en la escritura. En este asunto, se detectó por parte de los funcionarios de la Dirección que llevaron a cabo la fiscalización en la oficina de la notaria denunciada, que existían algunas escrituras no firmadas por las partes, y otras no autorizadas por la notaria. Esto quiere decir que se rompió la unidad del acto, y se causó un daño a la fe pública, ya que no fueron firmadas en la fecha que se indica en la escritura, lo cual no se subsana por el hecho de que tales escrituras fueran firmadas con posterioridad. La apelante manifiesta en su apelación que en la sentencia no se tomó en cuenta que cuando se le notifica la denuncia, ya había subsanado la falta al deber, que ninguno de los actos señalados le produjo perjuicio a terceros o beneficio propio, y que nunca ha sido sancionada. Al respecto debe decirse que el hecho de haberse firmado las escrituras con posterioridad a la fiscalización, no eliminan de pleno derecho la responsabilidad disciplinaria, como bien lo dijo el señor juez de instancia, pues la falta se configuró desde el momento en que se confeccionaron las escrituras con una hora y fecha determinada, dando de la comparecencia de las partes en ese momento, y no siendo firmadas en esa hora y fecha. Luego, el hecho de si causo o no perjuicio a terceros o a beneficio propio, no es óbice para dejar de sancionar a la notaria, pues el artículo 139 del Código Notarial no solo contempla como falta grave la conducta del notario cuando perjudica a terceros, sino también cuando se incumple un deber establecido por ley, y eso fue lo que se dio en el proceso: la notaria incumplió el deber establecido en los artículos 92 y 93 del Código notarial que disponen que la autorización contendrá: el lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura, y las firmas de quienes intervienen en ella, y que primero firman los comparecientes, luego los

testigos, y por último el notario autorizante. Tampoco influye en la resolución del asunto, el hecho de sí la notaria ha sido sancionada con anterioridad, pues el Código no contempla esa circunstancia como eximente o atenuante de responsabilidad. (...)”

Así las cosas, en cumplimiento a la normativa notarial, y teniendo en cuenta las peticiones y restricciones de movilidad de las partes, se decide por parte de la notaria, realizar no una, sino dos escrituras públicas con las actuaciones notariales rogadas por las partes.

### ***Fase Redactora***

Para iniciar con el trámite de cancelación de una hipoteca inscrita en el Registro sobre un bien inmueble, es necesario seguir una serie de pasos. Lo primero es tener en las manos el recibo original de la cancelación total de la deuda, o el informe aprobado por la entidad bancaria para autorizar la liberación del gravamen. Cualquiera de estos documentos debe aportarlo el usuario que solicita a ruego la atención del notario público.

Una vez con el documento original, el notario procede a contactar a la entidad bancaria para solicitar una cita para la firma de la cancelación. Dicha cita se solicita generalmente en la práctica mediante correo electrónico a la sucursal del banco. Para adelantar el trámite lo más que se pueda, en el correo se adjunta: el recibo al que se hace mención y el estudio registral de la propiedad; esto con el fin de que el banco pueda verificar los documentos y brinde la cita lo antes posible, para no atrasar la gestión notarial.

Una vez que el banco recibe los documentos, este responderá el correo indicando el formato para la redacción de la escritura de cancelación de gravámenes, ya que; aunque es una mala práctica utilizar “machotes” enviados por otros, muchas veces la entidad bancaria no acepta redacciones diferentes a las que ellos indican, por lo que la hacen llegar al notario, a fin de que este envíe nuevamente un borrador de la escritura y estos poder pre aprobarla. Es primordial recalcar, que esto no exime que el notario revise lo que va a cartular y pueda personalizar la escritura de manera que, si se omite alguna directriz legal, pueda agregarla en cumplimiento de su deber.

El banco, además, previo a consultar su cuadro de apoderados para cancelación de gravámenes, definirá en qué lugar u oficina le estarán atendiendo al notario para la firma de la escritura.

Por otra parte; también se le entrega al cartulario por parte del acreedor, las calidades del apoderado del conglomerado bancario y las citas de inscripción de la personería o el poder general, para que este pueda redactar el documento notarial.

El notario deberá consultar por su lado además quien es el apoderado en la personería jurídica del Banco Nacional o bien constatarlo en el poder general que le es entregado, esto; a través de las citas de inscripción. El profesional en derecho notarial, debe verificar a su vez que el poder se encuentre vigente, y este no haya sido revocado o modificado. Para de esta manera, efectuar la comparecencia del apoderado en la cancelación del gravamen, y de este modo verificar que la persona que está indicando el banco, sea la que consta con las autorizaciones registrales necesarias, y cuente con la vigencia requerida su mandato.

Como en este caso, hay una representación al tratarse de una entidad bancaria, es importante mencionar lo que indica la Guía de calificación registral de bienes Inmuebles del Registro Nacional: “En todo caso es suficiente que el notario de fe de la personería con vista del documento o registro donde conste conforme se detallará a continuación, sin necesidad de que expresamente se refiera a la vigencia de la representación”.

En función de lo anterior, es imperativo que el notario cuando se trate de un poder general como en este caso, verifique con las citas de presentación, que el mismo se encuentre vigente y tenga coherencia con la información suministrada.

Haciendo eco de esto, es importante tener en consideración lo que estipula el Código Notarial (1998):

Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada.

El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación.

Si intervinieren entidades de derecho público, el notario deberá dar fe con vista del acuerdo o aviso publicado en La Gaceta. Tratándose de menores costarricenses, el notario público deberá dar fe de la representación respectiva con vista de las citas de inscripción del nacimiento en el Registro Civil. Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder. (Artículo 84)

Y la directriz respecto al poder general del Código Civil (1887):

El contrato de mandato puede celebrarse entre presentes y ausentes, por escritura pública o privada y aun de palabra; pero no se admitirá en juicio la prueba de testigos, sino en conformidad con las reglas generales, ni la escritura privada cuando las leyes exijan documento público.

El instrumento en que se hace constar el mandato se llama poder. Los poderes generales o generalísimos deben otorgarse en escritura pública e inscribirse en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad, y no producen efecto respecto de tercero sino desde la fecha de su inscripción. (Artículo 1251)

Dicho de esta manera, el notario tiene la obligación de consultar en el Registro, que el poder se encuentre vigente y constatar que es veraz la información que le está suministrando el banco.

Otro punto importante acerca de esta escritura de cancelación de hipoteca propiamente, es que; al haber una comparecencia por representación del apoderado de un banco del estado, hay algunas facultades, que le otorga la Ley No 1644. Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (1953):

El Gerente y, en su defecto, los Subgerentes tendrán las siguientes atribuciones:

- 1) Ejercer las funciones inherentes a su condición de Administrador General y jefe Superior del Banco, vigilando la organización y funcionamiento de todas sus dependencias, la observancia de las leyes y reglamentos y el cumplimiento de las resoluciones de la Junta.
- 2) Suministrar a la Junta la información regular, exacta y completa que sea necesaria para asegurar el buen gobierno y dirección superior del Banco.
- 3) Proponer a las Juntas las normas generales de la política crediticia y bancaria de la Institución, y cuidar de su debido cumplimiento.
- 4) Presentar a la Junta, para su aprobación, el proyecto de presupuesto anual del Banco y los de presupuestos extraordinarios que fueren necesarios, y vigilar su correcta aplicación.
- 5) Proponer a la Junta la creación de plazas y servicios indispensables para el debido funcionamiento del Banco.
- 6) Nombrar y remover a los empleados del Banco de conformidad con el Escalafón de Empleados del Banco y con los reglamentos aplicables al personal de la Institución que en ningún caso podrá quedar en inferioridad de condiciones a las prescritas en las leyes de trabajo y de servicio civil de la República, y que será independiente de toda otra institución u organización. Para el nombramiento y remoción de los empleados de la Auditoría necesitará la aceptación previa del Auditor.
- 7) Atender a las relaciones con los personeros del Estado y sus dependencias, del Banco Central y de las instituciones autónomas, procurando la coordinación de la política económica y

financiera del Banco con la política general del Banco Central; de acuerdo con las instrucciones que le imparta la Junta. 8) Autorizar con su firma, conjuntamente con el presidente de la Junta los valores mobiliarios en serie que emita el Banco, así como los demás documentos que determinen las leyes, reglamentos de la Institución y acuerdos de la Junta. (Así reformado por Ley No. 7107 de 4 de noviembre de 1988, artículo 4º). 9) Resolver, en último término, los asuntos que no estuvieren reservados a la decisión de la Junta. Conjuntamente con un subgerente y con el Auditor del Banco, decidir, en casos de suma urgencia, cualquier asunto de competencia de la Junta o suspender las resoluciones acordadas por ésta, en cuyo caso la convocará inmediatamente para sesionar extraordinariamente, a fin de darle cuenta de su actuación y exponerle las razones habidas para apartarse del procedimiento normal. (Así reformado por Ley No. 7107 de 4 de noviembre de 1988, artículo 4º). 10) Delegar sus atribuciones en los Subgerentes o en otros funcionarios del Banco, salvo cuando su intervención personal fuere legalmente obligatoria; y 11) Ejercer las demás funciones y facultades que le correspondan, de conformidad con la ley, los reglamentos del Banco y demás disposiciones pertinentes. (Artículo 41)

Para poder lograr dicha comparecencia, en este caso; como apoderado general sin límite de suma, es relevante que se mencione lo que indica el Código Civil (1887):

Por el poder general para todos, alguno o algunos negocios, tiene el mandatario respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere, amplia y general administración, comprendiendo ésta las facultades siguientes:

1ª.- Celebrar los convenios y ejecutar los actos necesarios para la conservación o explotación de los bienes.

2ª.- Intentar y sostener judicialmente las acciones posesorias y las que fueren necesarias para interrumpir la prescripción respecto de las cosas que comprende el mandato.

3ª.- Alquilar o arrendar bienes muebles hasta por un año; pero, si el poder se limita a cierto tiempo, el período del arrendamiento no debe exceder de ese plazo. Para arrendar bienes inmuebles, se requiere poder generalísimo o especial. (Así reformado el inciso anterior por el artículo 132 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, ley No.7527 del 10 de julio de 1995)

4ª.- Vender los frutos, así como los demás bienes muebles que por su naturaleza están destinados a ser vendidos o se hallen expuestos a perderse o deteriorarse.

5ª.- Exigir judicial o extrajudicialmente el pago de los créditos y dar los correspondientes recibos.

6ª.- Ejecutar todos los actos jurídicos que según la naturaleza del negocio se encuentren virtualmente comprendidos en él como medios de ejecución o como consecuencias necesarias del mandato. (Artículo 1255)

Una vez que se tiene ahora sí, corroborada la información del apoderado, y se cuenta con fecha y hora establecida para la firma, el notario se apersona al banco con su protocolo, y ante el comparece el apoderado del conglomerado bancario para firmar la escritura de cancelación del gravamen hipotecario.

Para realizar esto; una vez el notario se encuentre en la entidad financiera, se le pedirá al representante que comparece; su cédula, para verificar su identidad. Ya que es un requisito básico del Código Notarial (1998) para el cartulario:

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo. En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente. (Artículo 39).

Para efectuar la escritura es importante tener en consideración los formalismos y requisitos que esta debe contener. La hipoteca se cancela mediante escritura pública, donde comparece únicamente el acreedor y hace tal manifestación. La escritura debe contener el nombre completo del compareciente; y las calidades, así como las citas de la hipoteca que se cancela, las cuales la Guía de Calificación Registral de bienes inmuebles, cita como mínimo: el tomo, el asiento y la secuencia del gravamen a cancelar, previamente verificadas por el notario público. Este mismo cuerpo de lineamientos indica que “No se requiere la descripción del inmueble” para la cancelación como tal. Sin embargo, esta en la técnica del notario el colocarla o no.

Por consiguiente, es sustancial mencionar, que la cancelación está exenta del requisito del plano catastrado según el artículo 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional.

Con esto en mente, se debe tener en consideración que, al efectuarse una cancelación de hipoteca, es imprescindible que se indique si la cancelación es parcial, o bien total como en este caso. Ya que omitir este punto es causal de defecto en la escritura pública por parte del registrador.

Una vez redactada y leída la escritura al compareciente, este procede a estampar su firma en el protocolo, como lo indica el Código Notarial (1998):

Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados. (Artículo 91)

El notario debe firmar también la escritura para autorizarla y a través de su fe pública dar validez al documento como lo menciona el Código Notarial (1998):

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él. (Artículo 31).

De esta escritura se expedirá un testimonio; que se entregará al ex deudor, y se procederá por parte del notario público a hacer las gestiones necesarias ante el Registro de Bienes Inmuebles para la inscripción de dicha cancelación.

Una vez cancelado el gravamen, se hará llegar una certificación registral del bien, al usuario, para constatar que el bien inmueble ya se encuentra libre.

Ahora bien, por otra parte; para realizar una escritura de compraventa, es imperativo que existan 2 personas.

El contrato de compraventa es aquel por el cual uno de los contratantes, llamado vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro comprador, se obliga a pagar por ellos un cierto precio. (Quevedo Coronado, 2016, p.226)

Estos dos contratantes comparecen ante el notario público para celebrar la compraventa. En la escritura se colocarán los nombres, números de identidad y las calidades tanto de comprador como de vendedor, así como los datos de la finca que se va a traspasar: “Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.” (Código notarial, 1998, artículo 88)

Se debe considerar, que la escritura pública, debe contener el número de plano catastrado de la propiedad, tal como lo estipula la Ley de Catastro Nacional No. 6545 (1981):

En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún

plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional.

Si entre los planos presentados dentro de una zona catastrada, hubiere contradicción o discrepancia en los linderos con la finca contigua, se avisará a los dueños para que, de común acuerdo y con la intervención del Catastro como árbitro, se proceda a fijar el límite verdadero. Los gastos en que incurra correrán por cuenta del dueño del plano errado, pero si ambos dueños estuvieren equivocados, pagarán los gastos por partes iguales; todo lo anterior sin perjuicio de los trámites judiciales dispuestos por la ley en esta materia.

El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este artículo. (Artículo 30)

Antes de iniciar la escritura, es vital hacer todos los estudios pre escriturarios que sean necesarios para corroborar la información que se necesite, a fin de elaborar el instrumento notarial de manera precisa, y en pro de la resguardar la fe pública del cartulario.

Para redactar la escritura, es importante considerar que esta consta de tres partes, el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones, como lo avala el Código Notarial (1998):

La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización. (Artículo 81)

En el encabezamiento se va a colocar el nombre y lugar de oficina del notario; en donde comparecen las personas a cuenta propia o en representación que harán el negocio jurídico. Seguido de esto se colocará los antecedentes del inmueble en cuestión, así como la manifestación de venta.

Una vez colocado esto en la escritura, y teniendo en cuenta que el valor de venta es de cuarenta y nueve millones quinientos mil colones, esto; de acuerdo al mapa de valores de terreno por zonas homogéneas del cantón de Belén; y previo acuerdo de las partes en el monto final, debe colocarse la declaración jurada de la proveniencia de los fondos con los que se cubrirán los gastos de honorarios, timbres, y por supuesto el precio de venta pagado. Esta declaración jurada se debe hacer en cumplimiento del artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis; Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo:

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

Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

- i. La compra y venta de bienes inmuebles.
- ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.
- iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.
- iv. Deberán cumplir las siguientes obligaciones:
  - a) La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.
  - b) El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.
  - c) Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley.
  - d) Los controles sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo que pudieran surgir con respecto al surgimiento de nuevas tecnologías en nuevos productos y nuevas prácticas comerciales.
  - e) Los controles cuando existan relaciones comerciales y transacciones con personas físicas o jurídicas e instituciones financieras con países catalogados de riesgo por organismos internacionales.

f) Establecer los mecanismos de reporte de operaciones sospechosas sin demora, de forma confidencial, a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) incluyendo los intentos de realizarlas.

Quedan excluidos de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior los notarios que dediquen sus servicios de manera exclusiva en las dependencias del Estado, los cónsules en función notarial y los notarios que formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la presente ley.

Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de acuerdo con el marco legal vigente, la Dirección Nacional de Notariado deberá implementar eficazmente el correspondiente régimen sancionatorio establecido en el artículo 81 de la presente ley. Toda sanción en firme deberá ser comunicada a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

Los notarios estarán obligados a brindar acceso a la documentación e información que solicite la Dirección Nacional de Notariado y la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

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. (Artículo 15 ter).

En tal caso, relacionado a esta advertencia que debe hacer el notario público al usuario, es recalable que también asesore al declarante respecto a los alcances de la declaración jurada que va a hacer, ya que, de incurrir en datos falsos, estaría violentando la normativa penal en afinidad al perjurio: “Se impondrá prisión de tres meses a dos años al que faltare a la verdad cuando la ley le impone bajo juramento o declaración jurada, la obligación de decirla con relación a hechos propios”. (Código Penal, 1970, artículo 318)

Respecto a la forma, tipología de letra de la escritura y demás características, en los Lineamientos para el Ejercicio y Control de Servicio Notarial, mediante acuerdo 2012-015-

007, el Consejo Superior Notarial en proporción a la forma de los documentos notariales, señala lo siguiente:

En la elaboración de todos los documentos notariales, tanto protocolares como extra protocolares, deberá observarse rigurosamente la forma. Con el fin de garantizar que el contenido sea legible, se sugiere que cuando se utilicen medios mecánicos los caracteres con los que se imprima el texto sean tipo de letra Arial, Times New Roman o Calibri y como mínimo del tamaño diez. (Artículo 61)

Y, por último; la escritura debe indicar las reservas y advertencias que debe hacer el notario público, las constancias, el otorgamiento y la autorización del instrumento notarial, a través de las firmas de comparecientes y el cartulario.

Referente a las constancias, se deberá apreciar lo que indica el Código Notarial (1998):

Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:

- a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.
- b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario. (Artículo 90)

### ***Fase Legitimadora***

Para proceder a legitimar la actuación notarial, el notario debe leer el documento a los comparecientes, y si todos se encuentran conformes proceder a estampar las firmas de cada uno, así como la del cartulario que autoriza la escritura.

Una vez que se ha firmado en la matriz la escritura pública, por las partes y el cartulario, el notario procederá a entregar una copia del testimonio a los comparecientes, y a realizar las gestiones necesarias ante el registro para lograr la inscripción del bien a nombre del comprador. Por otro lado; para gestionar ante el Registro Nacional las inscripciones de las escrituras públicas, se debe proceder a firmar el testimonio. “Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.” (Código notarial, 1998, artículo 114)

Todo testimonio para poder subirlo al Registro, debe hacerse en tamaño oficio, y colocarle un engrose. Se debe tener en consideración, además; lo indicado en los Lineamientos para el

Ejercicio y Control del servicio Notarial, relativos a la confección de documentos notariales en soporte digital:

El archivo no podrá: exceder los dos y medio mega bytes, contener un tamaño de tipografía menor a doce, abarcar un número superior a treinta líneas de texto por página o ser producto del escaneo de un documento en formato físico.

En relación al engrose del testimonio, se debe tomar en cuenta lo indicado por el Código Notarial (1998):

El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia. Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva.

El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello. (Artículo 115) Este testimonio con el engrose, para poder presentarlo digitalmente, se debe convertir a un formato PDF, y debe firmarse de manera digital por el notario cartulario para garantizar su autenticidad e integridad.

Una vez firmado el testimonio, el notario deberá ingresar a la plataforma de Ventanilla Digital a presentar el documento. Se debe tener en cuenta que esta herramienta únicamente está destinada a recibir documentación digital, y solamente un notario público con su respectivo certificado de firma digital avanzada y debidamente habilitado ante la Dirección Nacional de Notariado puede acceder a ella a realizar este tipo de gestiones.

Es importante antes de hacer este paso, que el notario haya cancelado los respectivos timbres, derechos de registro o impuestos de traspaso, y coloque en el testimonio una razón notarial con el pago de estos y el número de referencia del entero bancario. Esto es requisito imprescindible, ya que de no colocarse se calificará como defectuoso el documento y no se procederá con su respectiva inscripción, a no ser que el acto que venga en el testimonio presentado, este autorizado como exento de pago.

Al acceder a la plataforma virtual del Registro Nacional, se debe elegir cual es el Registro en el que se presentará el documento, en el caso de la cancelación de la hipoteca y la compraventa, ambas deben presentarse en el Registro de Bienes Inmuebles.

Ventanilla Digital, mostrará una pestaña en la que indica “Subir documento”, y le pedirá al notario seleccionar el Registro en el que hará la presentación. Es relevante mantener la especialidad de cada Registro al presentar los documentos, y es responsabilidad del notario seleccionar de manera correcta la dependencia registral ante la cual hará la rogación para la inscripción del documento.

La plataforma de Ventanilla digital permite al notario público, además; revisar los estados del documento, recibir correos de notificación con las eventualidades del mismo, y realizar diferentes acciones sobre documentos en trámite.

Una vez presentado el documento al Registro correspondiente, al correo del notario va a llegar una notificación, donde se desplegará el asiento de presentación. Igualmente, cuando este se encuentre inscrito, cancelado o retirado indicando esta circunstancia. El documento se va a encontrar en la pestaña denominada “Histórico de documentos”, y estará disponible hasta por el plazo de tres meses para descargarse. A pesar de estar por esta cantidad de tiempo el documento en el histórico, hay que recalcar que solamente puede ser descargado una única vez.

En Ventanilla Digital ya no se requiere utilizar el papel ni la boleta de seguridad de la que disponen los notarios en sus documentos, únicamente la firma digital y el documento PDF serán necesarios para su presentación. La firma digital es el instrumento tecnológico que permite garantizar la autoría de los documentos digitales.

Esta herramienta, se encuentra disponible en un horario de 8:00am a 3:00pm para la presentación de documentos notariales, y únicamente de lunes a viernes, esto de conformidad al artículo 29 del Reglamento del Registro Nacional, en congruencia con el principio de prioridad registral.

Una vez que el documento se encuentre calificado por el registro, al correo electrónico del notario llegará una notificación donde indica que el documento ha sido inscrito. El notario verificará en el Registro Nacional, y expedirá un estudio registral de la propiedad para constatar que el bien inmueble ya se encuentra libre de gravámenes para el caso de la cancelación de hipoteca, o inscrito a nombre del nuevo propietario cuando se trata de la compraventa.

Este estudio registral, se le hará llegar al usuario, y se guardará una copia en el archivo de referencias, como lo indica el Código notarial (1998):

Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren. (Artículo 48).

En relación al archivo de referencias del notario, es importante tener en cuenta en que consiste y que es requisito fundamental de la practica notarial el tenerlo, así indicado por el Código Notarial de Costa Rica (1998):

Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida. (Artículo 47).

El archivo de referencias puede ser virtual o físico, sin embargo, para mayor respaldo del notario lo ideal sería mantener ambos. Los documentos que deben guardarse en dicho archivo, para efectos de la cancelación de hipoteca, y de la compraventa son entre otros: copias de las cédulas de los comparecientes, poder general del Banco Nacional, copia del recibo original de pago de la deuda, copia de enteros bancarios con la cancelación de timbres, estudio de estado civil de los comparecientes, copia de la factura entregada al usuario por honorarios, respaldos de los depósitos realizados por los usuarios en cumplimiento a las declaraciones juradas, estudio registral de la propiedad, plano catastrado, documentación que demuestre que se está al día con el pago de los impuestos municipales, la copia del testimonio, así como todo aquel que el notario considere necesario para respaldar su actuación. Con ello presente, una vez inscrita la actuación notarial en el registro, se debe completar con el estudio registral del bien con el nuevo estado.

Siguiendo esta línea de pensamiento, cabe resaltar lo que indica la jurisprudencia del Tribunal de notariado, a las nueve horas cuarenta minutos del veintiuno de febrero del dos mil ocho, en la resolución número 46-2008:

V. El notariado es la función pública ejercida privadamente, por medio de la cual el profesional habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él, a través de la fe pública que el Estado le delega (art. 31 Código Notarial) y mediante la cual el notario les da un valor probatorio absoluto a esos actos, que no admite prueba en contrario, que la propia falsedad. - Para ello, la legislación notarial dispone que el notario cuente con una serie de documentos, medios y procedimientos para cumplir su función.- Entre ellos se enumeran el protocolo, el papel de seguridad, sello blanco, boletas de seguridad, que son de uso personalísimo.- Paralelamente, para el ejercicio de tan importante función, se ha dispuesto como deberes que el notario lleve un Archivo de Referencias y un Archivo de Copia de Instrumentos, ambos de gran importancia y apoyo para el notario y puedan ser accesibles a cualquier usuario que

requiera información acerca de los documentos públicos que autoriza el primero.- En el presente caso, se denuncia que el 12 de abril del 2004, se solicitó a la Dirección denunciante se ordenara al notario Warren Flores la exhibición del Archivo de Referencias correspondiente al tomo dos de su protocolo, señalándose el 25 de junio siguiente para su celebración; sin embargo, antes de ello, el notario mediante memorial presentado el 22 de junio informa que los documentos relativos al tomo segundo de su protocolo fueron extraviados por quien fuera su asistente legal, lo que imposibilitó poder realizar la diligencia, razón por la cual la entidad quejosa presenta la queja por haber incurrido en descuido respecto a los documentos que conformaban el citado archivo y que por disposición legal deban quedar en su poder.- Es menester referirse en primer término a lo que es el Archivo de Referencias y, al efecto, el artículo 47 del Código Notarial establece: " Archivo de referencias: Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida." - Actualmente, también los Lineamientos para el ejercicio y servicio del control notarial publicados en Boletín Judicial 99 del 24 de mayo del 2007, regulan ese aspecto al indicar que: "Artículo 58. Archivo de referencia y copias de instrumentos. Todo notario debe conservar un archivo de los actos y circunstancias relativas a su ejercicio. El archivo de referencia debe contener los documentos públicos o privados que conciernen a las matrices autorizadas respecto de los cuales el notario da fe de acuerdo con la voluntad e idoneidad de las partes. También deberá llevar un archivo de copias de instrumentos públicos. Ambos archivos deberán estar debidamente foliados, sellados y firmados por el notario autorizante. Artículo 59. Conservación y custodia. La conservación, custodia y forma de llevar estos archivos es responsabilidad del notario y objeto de control por las autoridades competentes. Artículo 60. Fuente. El contenido de los archivos de referencia y de copias es fuente primaria de consulta pública en virtud de la conexidad que existe entre éstos y el contenido del protocolo."

Por otra parte, como obligaciones del notario público, cada quince días, este debe presentar al Archivo Notarial los índices de sus actuaciones. "Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina." (Código Notarial, 1998, artículo 26)

Estos índices, deben presentarse en los primeros días hábiles de la quincena, de conformidad con el Código Notarial (1998):

Los índices quincenales deben presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes. Los notarios podrán remitirlos al Archivo Notarial, por correo certificado o cualquier otro medio que este autorice, con indicación del contenido. Cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos. Vencido el término indicado para recibir los índices, el Archivo Notarial informará al órgano disciplinario respectivo cuáles notarios no cumplieron oportunamente con la presentación. Si, dentro de los dos días posteriores al vencimiento de la fecha para entregar el índice, el órgano disciplinario correspondiente recibiere copia del índice con razón de recibo por el Archivo Notarial, hará caso omiso de la queja contra el notario por no haber presentado el índice a tiempo. (Artículo 27)

Los Índices pueden presentarse para mayor facilidad a través del sistema de presentación de índices: “INDEX”, que es propiedad del Archivo Nacional de Costa Rica; esto de manera electrónica. Se debe considerar lo que indica el reglamento para presentación de índices, en su reforma del año 2010, donde menciona que: “la fecha oficial de recibo de los índices presentados vía Internet será la fecha de envío del documento que conste en el servidor oficial, de lo cual el notario recibirá un acuse de recibo automático.” (Artículo 4)

El índice debe ir acompañado de sus respectivos timbres, para los cuales existe la opción de cancelarlos anualmente, ya sea en el Banco de Costa Rica o bien cancelarlo en la caja del Archivo Nacional. Es importante recalcar que, al hacer uso de la plataforma, el monto correspondiente a este timbre está incluido en el precio que se paga por su uso al Archivo Nacional al momento de afiliarse al servicio de la herramienta.

Esta plataforma digital es muy amigable, ya que incluye el envío de recordatorios por correo electrónico sobre las fechas de presentación, representa un ahorro de papel de seguridad y, además; el sistema genera alertas sobre errores el momento de la confección, lo que permite al notario público tener mayor control y cuidado al cumplir con esta obligación.

Referente al sello blanco del notario, cuando este utiliza el servicio de INDEX, recibe una licencia de uso que consiste en un acceso “único, individual e intransferible”. El uso de la firma digital, le permite ingresar al sistema y enviar los índices debidamente firmado y sellado por el Notario a quien éstas correspondan.

Otro punto que debe considerarse en relación a la escritura de cancelación de hipoteca que realiza la notaria pública, es que la misma corresponde a la número uno de su protocolo, por lo que esto conlleva que tengan que tomar consideraciones adicionales respecto a la matriz. Una de ellas es la razón inicial que estipula el Código Notarial (1998):

En la primera página de cada tomo del protocolo, se consignará una razón donde consten el número del tomo, los folios que contiene, su estado, la fecha y el nombre del notario público o, en su caso, el del funcionario consular. El funcionario que autoriza el uso del protocolo y el notario o funcionario que lo recibe firmarán la razón. Esta suscripción hace presumir absolutamente que el tomo se recibe con sus hojas completas, limpias y en buen estado. (Artículo 50)

Por último, es importantísimo que el notario público se cerciore, que los documentos queden debidamente inscritos. “La obligación Notarial post escrituraria más importante es la inscripción de los documentos en los Registros. Es deber inexcusable del Notario la inscripción de los testimonios de las escrituras que autoriza.” (Mora Vargas, 2013. Pág. 382)

Con ello presente, es vital que el notario aporte a su archivo de referencias la certificación del estudio registral ya con la cancelación de la hipoteca para la primera escritura, y con el bien a nombre del nuevo dueño, en la segunda cartulación.

Como ha sido mencionado anteriormente, cuando el Notario autoriza un instrumento, se convierte garante de él, de que desplegará sus efectos jurídicos, sin pretexto alguno. De allí que no existe excusa que válidamente se pueda excepcionar por la no inscripción de un documento. Especial cuidado se debe atender si cartulamos sobre inmuebles que tienen documentos pendientes de inscripción, ya que la suerte de nuestro instrumento, dependerá de que aquellos se inscriban. (Mora Vargas, 2013. Pág. 385)

Para concluir, la certificación de inscripción, se debe hacer llegar a los usuarios, con el fin de culminar la actuación notarial de manera correcta y transparente.

## Instrumento Notarial


## Escrituras

**PAPEL DE OFICIO**

**No. 001**

**No. 6 416 000 B4**

**3601.1 ~17:00L:**                      **PROTOCOLO**

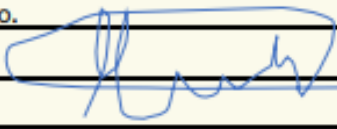



1 LICDA. JULIANA ROSALES MURILLO. FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA  
 2 DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA  
 3 RICA MEDIANTE RESOLUCION DNN-DE-0018-2019: HACE CONSTAR: que  
 4 este es el TOMO número UNO del PROTOCOLO que se autoriza a la Notaria  
 5 Pública MARÍA DEL MILAGRO ALVAREZ VÍQUEZ, que actualmente se  
 6 encuentra en nombramiento PLENO y quien también suscribe esta razón.  
 7 Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al  
 8 doscientos, con número y serie de: SEIS MILLONES CUATROSCIENTOS  
 9 DIECISEIS MIL DOSCIENTOS - B4, las cuales se encuentran sin utilizar y en  
 10 perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres  
 11 de ley mediante entero bancario extendido por el Banco de Costa Rica número  
 12 123456789167, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo  
 13 248 del Código Fiscal. - San José, a las diez horas del dos de diciembre del dos  
 14 mil veintitrés. 132133 - ÚLTIMA LÍNEA. -

15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20

21 **NÚMERO: UNO.** Ante mí María del Milagro Álvarez Víquez, Notaria Pública con  
 22 oficina en Alajuela, Sabanilla, Calle Santa Bárbara, Contiguo a Minisúper  
 23 Víquez, comparece el señor **JUAN CARLOS SOLIS DURAN**, mayor, soltero,  
 24 administrador de empresas, vecino de Monserrat, Alajuela, contiguo a Citymall,  
 25 quién porta y exhibe la cédula de identidad dos cero cuatro cinco seis cero cuatro  
 26 tres cero. Apoderado General sin límite de suma, de conformidad con lo  
 27 establecido en los artículos cuarenta y uno, cuarenta y nueve, cincuenta y  
 28 cincuenta y uno de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, en  
 29 concordancia con el artículo mil doscientos cincuenta y cinco del Código Civil,  
 30 restringido a las siguientes facultades; E) Sustituir garantías, autorizar

1 modificaciones de pago, prorrogas, novaciones, y cualquier otra operación  
2 relacionada con la prenda y la hipoteca, de la persona jurídica denominada  
3 **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, con cédula jurídica número CUATRO –  
4 CERO CERO CERO – CERO CERO UNO CERO DOS UNO, ubicada en  
5 Alajuela, San Carlos, Ciudad Quesada, personería que consta inscrita en el  
6 Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional bajo la cédula jurídica  
7 indicada, documento de origen inscrito al TOMO: dos cero uno tres, ASIENTO:  
8 tres tres uno nueve tres cero, CONSECUTIVO: uno, SECUENCIA: dos tres,  
9 personería de la cual la suscrita Notaria da fe, **y DICE:** Que por haber recibido  
10 de Edilberto Salas Borbón, mayor, casado en primeras nupcias, arquitecto,  
11 vecino de Guanacaste, Nicoya, Samara, trescientos metros norte de la Iglesia  
12 católica, portador de la cédula de identidad número dos cero seis cinco siete  
13 cero siete cuatro tres, la suma de cuarenta millones de colones y sus respectivos  
14 intereses, **CANCELA TOTALMENTE** la hipoteca inscrita en la Sección  
15 respectiva del Registro Inmobiliario al Tomo uno nueve nueve ocho, Asiento cero  
16 nueve sies cero ocho, Consecutivo cero uno, Secuencia cero cero cero tres y  
17 Subsecuencia cero cero uno, dejando libre de ese gravamen la finca partido de  
18 Heredia, matrícula de folio real número uno uno cero tres cuatro siete - cero cero  
19 cero, sita en la provincia de Heredia, cantón Belén, distrito La Ribera, y  
20 extinguida la responsabilidad del deudor. **ES TODO.** Extiendo un primer  
21 testimonio para el ex deudor. Leída esta escritura al otorgante, resulta conforme,  
22 la aprueba y juntos firmamos en la ciudad de Alajuela, a las ocho horas y tres  
23 minutos del diesisiete del mes de enero del año dos mil  
24 veinticuatro.

25   
26 

27  
28 **NÚMERO DOS.** Ante mí María del Milagro Alvarez Viquez, Notaria Pública con  
29 oficina en Alajuela, Sabanilla, Calle Santa Bárbara, Contiguo a Minisúper  
30 Viquez, comparecen el señor **Edilberto Salas Borbón**, mayor, casado en

No. 002






No. 6 416 000 B4

3601 1 17 :001:

**PROTOCOLO**

1 primeras nupcias, arquitecto, vecino de Guanacaste, Nicoya, Samara,  
 2 trescientos metros norte de la Iglesia católica, quién porta y exhibe la cédula de  
 3 identidad número dos cero seis cinco siete cero siete cuatro tres, y **Marcos Lobo**  
 4 **Campos**, mayor, soltero, Ingeniero forestal, vecino de Alajuela, Villa Bonita,  
 5 costado oeste de la plaza de deportes, quién porta y exhibe la cédula de  
 6 identidad número dos cero siete dos cero cero cuatro uno siete, y **DICEN:**  
 7 **PRIMERO:** Que el primero es dueño de la finca inscrita en el Registro  
 8 Inmobiliario, partido de Heredia, matrícula de folio real número uno uno cero tres  
 9 cuatro siete - cero cero cero, que es terreno para construir, sito en la provincia  
 10 de Heredia, cantón Belén, distrito La Ribera, con una medida de quinientos  
 11 cincuenta metros cuadrados y los siguientes linderos, al norte Balneario Ojo de  
 12 agua, al sur calle publica con veinticinco metros, trece centímetros y otros, al  
 13 este calle publica con nueve metros, cincuenta y cuatro centímetros y otros, y al  
 14 oeste Arquidiócesis de Alajuela y otros, plano catastrado número H – cero cuatro  
 15 dos tres tres nueve seis – uno nueve ocho dos. **SEGUNDO:** Que en este acto el  
 16 primer compareciente le vende al segundo, quien acepta por la suma de  
 17 cuarenta y nueve millones quinientos mil colones, pagados a entera satisfacción  
 18 del vendedor, la finca antes descrita. La venta se realiza completamente libre de  
 19 todo gravamen, de anotaciones, de embargos, de arrendamientos, de ocupantes  
 20 y con los impuestos municipales al día. **ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA**  
 21 **DE PAGO DE LA TRANSACCIÓN:** El compareciente Marcos Lobo Campos  
 22 debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la  
 23 legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y  
 24 sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe  
 25 de juramento **DECLARA: A)** Que en este acto ha pagado al compareciente  
 26 Edilberto Salas Borbón el monto de cuarenta y nueve millones quinientos mil  
 27 colones, los cuales han sido cancelados mediante Transferencia de la cuenta  
 28 bancaria número CR dos cinco uno tres cero uno cero cero cero nueve  
 29 cuatro dos ocho nueve nueve ocho del Banco BAC San Jose, con fecha treinta  
 30 del mes de enero del año dos mil veinticuatro, a las nueve horas y quince

1 minutos **B)** Que por otra parte ha cancelado a la notaria el monto de un millón  
2 novecientos treinta y seis mil doscientos treinta y dos colones, por concepto de  
3 Honorarios, timbres e impuestos, monto que se ha pagado mediante  
4 transferencia de la cuenta bancaria CR dos cinco uno tres cero uno cero cero  
5 cero cero nueve cuatro dos ocho nueve nueve ocho cuatro cinco seis del Banco  
6 BAC San José, con fecha treinta del mes de enero del año dos mil veinticuatro,  
7 a las nueve horas y diecisiete minutos. C) Ambas sumas de dinero provienen de  
8 Ahorros. D) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo  
9 establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos  
10 ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso  
11 no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al  
12 terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. **LA SUSCRITA NOTARIA DA FE**  
13 **DE:** A) Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus  
14 declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad **B)** Que  
15 deja constancia en su Archivo de Referencias de toda la documentación  
16 relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente  
17 transacción y **C)** Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el  
18 cumplimiento de la citada ley. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el  
19 adquirente. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban,  
20 y juntos firmamos en la ciudad de Alajuela, a las nueve horas y veinticinco  
21 minutos del día treinta del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

22   
23   
24   
25  
26  
27  
28  
29  
30

## Archivo de Referencias

**Actuación:** Cancelación de Hipoteca

### Estudio Registral del Inmueble al que se hará la cancelación de la Hipoteca

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 110347---000

**PROVINCIA:** HEREDIA **FINCA:** 110347 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA RIBERA CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA**  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : BALNEARIO OJO DE AGUA  
SUR : CALLE PUBLICA CON 25M 13CM Y OTROS  
ESTE : CALLE PUBLICA CON 9M 54CM Y OTROS  
OESTE : ARQUIDIOCESIS DE ALAJUELA Y OTROS

**MIDE:** QUINIENTOS CINCUENTA METROS  
CUADRADOS

**PLANO:** H-0423396-1982

**IDENTIFICADOR PREDIAL:** 407020110347\_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 110147 Y ADEMAS PROVIENE DE 104188 000

**VALOR FISCAL:** 49.500.000 COLONES

**PROPIETARIO:**

EDILBERTO SALAS BORBON  
CEDULA IDENTIDAD 206570743  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 0420-00006860-02  
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-SEP-1995  
OTROS:

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

HIPOTECA  
CITAS: 1998-09608-01-0003-001  
INICIA EL: 21-NOV-1998  
FINALIZA EL: 21-NOV-2023  
AFECTA A FINCA: 4-00212963-000  
MONTO: CUARENTA MILLONES DE COLONES  
INTERESES: INTERES ANUAL VARIABLE  
INICIA: 21 DE NOVIEMBRE DE 1998  
VENCE: 21 DE NOVIEMBRE DE 2023  
FORMA DE PAGO: 25 AÑOS  
RESPONDE POR: CUARENTA MILLONES DE COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADA  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
EDILBERTO SALAS BORBON  
CEDULA IDENTIDAD 2 0657 0743  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## Poder General sin límite de suma Banco Nacional

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION DE PODER  
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-783449-2022  
CITAS DE INSCRIPCION: 2013-331930-1-23**

### DATOS GENERALES DEL PODER

**FECHA DE INSCRIPCION:** 14/01/2014

**TIPO:** PODER GENERAL **ESTADO ACTUAL:** INSCRITO

**PLAZO:** FECHA DE INICIO: 11/12/2013 **VENCIMIENTO:** \*-\*NO HAY\*-\*

**FACULTADES O RESTRICCIONES:** SEGUNDO) QUE PROCEDE A OTORGAR PODER GENERAL SIN LIMITE DE SUMA AL FUNCIONARIO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 41, 49, 50 Y 51 DE LA LEY ORGANICA DEL SISTEMA BANCARIO NACIONAL, EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 1255 DEL CODIGO CIVIL, RESTRINGIDOS A LAS SIGUIENTES FACULTADES Y CON ABSOLUTA INDEPENDENCIA DEL CARGO QUE OCUPA EN CUANTO A LA UBICACION TERRITORIAL EN SU RELACION DE SERVICIO CON SU MANDANTE: I) SUBGERENCIA GENERAL DE DESARROLLO: ZONA COMERCIAL DOS: ( GERENTE REGIONAL DE AGENCIAS Y SUSCURSALES); I) AGENCIA AGUAS ZARCAS: JUAN CARLOS SOLIS DURAN CON LAS SIGUIENTES FACULTADES: GESTIONAR EL COBRO JUDICIAL SIN LIMITACION DE SUMA EN OPERACIONES CREDITICIAS; B) APROBAR ARREGLOS DE PAGO, QUE DEBEN SER RSUELTOS EN FORMA INMEDIATA POR CONVENIENCIA DE LA INSCRITUCION; C) FIRMAR DOCUMENTOS PARA ESTRADOS CON EL FIN DE DETENER EJECUCIONES JUDICIALES, UNA VEZ QUE LA OPERACION DE CREDITO SE ENCUENTRA EN COBRO JUDICIAL HA SIDO FORMALIZADA POR EL CLIENTE; D) FIRMAR CONTRATOS DE CUENTA CORRIENTE, SERVIBANCA, BN BANCA TELEFONICA, CAJITAS DE SEGURIDAD, BN-VITAL, TARJETA DE CREDITO, BUZON NOCTURNO, CUENTA ELECTRONICA Y DE CUALQUIER OTRO SERVICIO QUE BIRNDE EL BANCO; E) SUSTITUIR GARANTIAS, AUTORIZAR MODIFICACIONES DE PAGO, PRORROGAS, NOVACIONES Y CUALQUIER OTRA OPERACION RELACIONADA CON LA PRENDA Y LA HIPOTECA, TODO DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS VIGENTES; F) FIRMAR CONTRATOS ADMINISTRATIVOS NECESARIOS PARA EL NORMAL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA EN LA QUE SE DE LA RELACION DEL SERVICIO; G) FIRMAR POLIZAS DE INCENDIO DEL INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS EN NOMBRE DEL BANCO, SOBRE LOS INMUEBLES OBJETO DE GARANTIA DE CREDITOS CUYO COSTO CORRE A CUENTA DEL CLIENTE; H) CANCELAR GRAVAMENES PRENDARIOS E HIPOTECARIOS , TOTAL O PARCIALMENTE , CON RECIBO DE SUMA Y PARA TODO EL PAIS; I) CELEBRAR CONVENIOS Y EJECUTAR LOS ACTOS NECESARIOS PARA LA CONSERVACION Y EXPLOTACION DE LOS BIENES. NO OBSTANTE , SE LES AMPLIA ESTE PODER PARA QUE PUEDAN; J) AUTORIZAR LA SALIDA DEL PAIS DE LOS VEHICULOS DADOS EN GARANTIA PRENDARIA.

### PARTES DEL PODER

**CITAS DE INSCRIPCION DE LA PARTE:** 2013-331930-1-23 **FECHA:** 14/01/2014

**TIPO DE PARTE:** PODERDANTE **ESTADO DE LA PARTE:** ASIGNACION DE CEDULA JURIDICA DECRETO N° 34691-J

**OCUPADO POR:** BANCO NACIONAL DE COSTA RICA **CEDULA JURIDICA:** 4-000-001021

**PLAZO:** FECHA DE INICIO: 11/12/2013

**FACULTADES O RESTRICCIONES:** VER PODER

**CITAS DE INSCRIPCION DE LA PARTE:** 2013-331930-1-23 **FECHA:** 14/01/2014

**TIPO DE PARTE:** APODERADO **ESTADO DE LA PARTE:** INSCRITO

**OCUPADO POR:** JUAN CARLOS SOLIS DURAN **CEDULA DE IDENTIDAD:** 2-0456-0430

**PLAZO:** FECHA DE INICIO: 11/12/2103

**FACULTADES O RESTRICCIONES:** VER PODER

**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 PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN 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 DEL REGISTRO NACIONAL; 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 23 HORAS 05 MINUTOS Y 41 SEGUNDOS, DEL 05 DE MAYO DE 2022.

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

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

## Verificación del poder por parte de la notaria con las citas de presentación

**Consulta de Documentos por Citas de Presentación**

Consulta de un documento por medio de las citas de presentación

Tomo:  Asiento:  Consecutivo:

[Consultar](#)

---

**CITAS DE PRESENTACION: 2013-331930-1**

**FECHA DE PRESENTACION: 18/12/2013 HORA: 13:53:18**  
**FECHA OTORGADO: 11/12/2013 HORA: 13:30:00 OTORGADO EN: SAN JOSE**  
**PRESENTADO EN: SAN JOSÉ**  
**CEDULA DEL NOTARIO: 0108170656**  
**ESTADO Y TRAMITE: INSCRITO PASADO AL APARTADO**  
**FECHA DE MICROFILMACION: NO HAY**  
**FECHA EN QUE PASO A LA HISTORIA: 14/01/2014**

---

**PRESENTACION NO TIENE DOCUMENTOS ADICIONALES**

**PRESENTACION NO TIENE DEFECTOS**

### TRAMITES DEL DOCUMENTO

Trámite	Fecha	Hora
DIGITADO EN EL DIARIO	18/12/2013	14:25:03
ANOTACION PRIMERA PRESENTACION	18/12/2013	14:25:33
REPARTIDO	18/12/2013	14:46:00
ANOTADO EN DIARIO	18/12/2013	10:39:28
AUTORIZADO	18/12/2013	11:29:12
POR ENTREGAR AL ARCHIVO	18/12/2013	15:07:25
RECIBIDO EN EL ARCHIVO	18/12/2013	15:12:52
PASADO AL APARTADO	18/12/2013	14:43:01

### MOVIMIENTOS APLICADOS(HISTORIA)

Movimiento	Identificación/Citas Inscrip.	Fecha Aplicación
INSCRIPCION DE PODER OTORGADO POR PERSONA JURIDICA	2013-331930-1-59	18/12/2013

## Personería Jurídica del Banco Nacional

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION LITERAL  
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1576710-2023  
PERSONA JURIDICA:**

### DATOS GENERALES

**RAZON SOCIAL O DENOMINACION:** BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
**ESTADO ACTUAL:** INSCRITA  
**DOCUMENTO ORIGEN:** TOMO: 005 ASIENTO: 01927 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 01/09/2012  
**DOMICILIO:** BANCO ESTATAL  
**OBJETO/FINES (SINTESIS):** BANCO ESTATAL  
**PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA:** INICIO: 14/01/2010 VENCIMIENTO: 14/01/2109  
**NUMERO LEGALIZACION:** 4061011760583  
**FECHA LEGALIZACION:** 06/08/2012

### CONFORMACION DEL CAPITAL O PATRIMONIO

**FECHA DE INSCRIPCION:** 09/02/2011 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES  
**CLASE DE ACCION O TITULO:** ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS  
**CANTIDAD TITULOS:** 100 **MONTO:** 1,000.00 **TOTAL:** 100,000.00  
**NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURIDICA**

### ADMINISTRACION

**PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS:** LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA Y EL FISCAL DURARAN EN SUS CARGOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL.

### REPRESENTACION

CORRESPONDERA AL PRESIDENTE LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CODIGO CIVIL. EL APODERADO PODRA OTORGAR PODERES DE CUALQUIER CLASE, REVOCARLOS Y OTORGAR OTROS DE NUEVO, SUSTITUIR SUS PODERES EN TODO O EN PARTE, REVOCAR ESTAS SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO, SIN QUE POR ELLO PIERDAN SUS FACULTADES ORIGINALES.

### NOMBRAMIENTOS

#### JUNTA DIRECTIVA

**FECHA DE INSCRIPCION:** 16/08/2023 **CARGO:** PRESIDENTE  
**OCUPADO POR:** SHANTI FAIT SCHLAGER CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0915-0687  
**REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL  
**VIGENCIA:** INICIO: 25/07/2023 **VENCIMIENTO:** 14/01/2109

**FECHA DE INSCRIPCION:** 16/08/2023 **CARGO:** SECRETARIO  
**OCUPADO POR:** MILAD SALIM SEMAAN KHACHAB CEDULA DE IDENTIDAD: 8-0072-0122  
**REPRESENTACION:** NO APLICA  
**VIGENCIA:** INICIO: 25/07/2023 **VENCIMIENTO:** 14/01/2109

**FECHA DE INSCRIPCION:** 16/08/2023 **CARGO:** TESORERO  
**OCUPADO POR:** SALIM HABIB SEMAAN CHAVES CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1551-0234  
**REPRESENTACION:** NO APLICA  
**VIGENCIA:** INICIO: 25/07/2023 **VENCIMIENTO:** 14/01/2109

**NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACION  
NOMBRAMIENTOS U OTROS CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 16/08/2023 **CARGO:** FISCAL  
**OCUPADO POR:** ANDRE FOURNIER FAIT CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1809-0898  
**REPRESENTACION:** NO APLICA  
**VIGENCIA:** INICIO: 25/07/2023 **VENCIMIENTO:** 14/01/2109

**NO TIENE AGENTE RESIDENTE O NO APLICA PARA ESTE TIPO DE PERSONA JURIDICA  
FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA  
NO 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 DEL REGISTRO NACIONAL; 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 08 HORAS 41 MINUTOS Y 07 SEGUNDOS, DEL 23 DE OCTUBRE DE 2023. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.mpdigital.com](http://www.mpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A [mpdigital@mp.go.cr](mailto:mpdigital@mp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.

SE TIENEN POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA HASTA POR DOS AÑOS, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y FISCALIA, QUE HAYAN VENCIDO A PARTIR DEL 1 DE MARZO DEL 2020 Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020, INCLUSIVE. SE PRORROGAN LOS NOMBRAMIENTOS QUE VENCEN EN EL AÑO 2021 Y QUE FUERON NOMBRADOS ANTES DEL 1 DE MARZO DE 2020, POR EL MISMO PERIODO PARA EL CUAL FUERON NOMBRADOS. LO ANTERIOR CONFORME LO DISPUESTO EN LAS LEYES N° 9866 Y N° 9956.



## Cedula de identidad del Apoderado del Banco

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

**2 0 456 0 430**



Nombre: Juan Carlos  
1 Apellido: Solís  
2 Apellido: Durán  
C.C:



Número de Cédula: **2 0456 0430**  
Fecha de Nacimiento: **23 01 1970**  
Lugar de Nacimiento: **CENTRO CENTRAL ALAJUELA**  
Nombre del Padre: **JUAN BAUTISTA SOLIS RODRIGUEZ**  
Nombre de la Madre: **INES DURAN RODRIGUEZ**  
Domicilio Electoral: **MERCED CENTRAL SAN JOSE**  
Vencimiento: **07 07 2029**      Sexo: **M**



001173689

## Estudio de Registro Civil para verificar estado civil del apoderado

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

### DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	204560430	Fecha Nacimiento :	23/01/1970
Nombre Completo :	JUAN CARLOS SOLIS DURAN	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	53 AÑOS
Hijo/a de:	JUAN BAUTISTA SOLIS RODRIGUEZ	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	INES DURAN RODRIGUEZ		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
Identificación:	0		

Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compatibilidad](#)

#### HIJOS REGISTRADOS

#### MATRIMONIOS REGISTRADOS

#### LUGAR DE VOTACION

Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: [actualizaciondedatos@tse.go.cr](mailto:actualizaciondedatos@tse.go.cr), para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos ([Haga click aquí](#)) y adjuntarlo al correo

Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955



CEDULA	FECHA NACIMIENTO	NOMBRE
<a href="#">Detalles</a> 209760168	05/09/2013	TANIA SOLIS RODRIGUEZ

\*\*\* No existen matrimonios asociados - Ver detalle \*\*\*

## Testimonio de la Cancelación de Hipoteca

MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ  
2 0 7 2 0 0 4 1 6



**NÚMERO: UNO.** Ante mí María del Milagro Alvarez Víquez, Notaria Pública con oficina en Alajuela, Sabanilla, Calle Santa Bárbara, Contiguo a Minisúper Víquez, comparece el señor **JUAN CARLOS SOLIS DURAN**, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino de Monserrat, Alajuela, contiguo a Citymall, quién porta y exhibe la cédula de identidad dos cero cuatro cinco seis cero cuatro tres cero, Apoderado General sin límite de suma, de conformidad con lo establecido en los artículos cuarenta y uno, cuarenta y nueve, cincuenta y cincuenta y uno de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, en concordancia con el artículo mil doscientos cincuenta y cinco del Código Civil, restringido a las siguientes facultades; E) Sustituir garantías, autorizar modificaciones de pago, prorrogas, novaciones, y cualquier otra operación relacionada con la prenda y la hipoteca, de la persona jurídica denominada **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, con cédula jurídica número CUATRO – CERO CERO CERO – CERO CERO UNO CERO DOS UNO, ubicada en Alajuela, San Carlos, Ciudad Quesada, personería que consta inscrita en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional bajo la cédula jurídica indicada, documento de origen inscrito al TOMO: dos cero uno tres, ASIENTO: tres tres uno nueve tres cero, CONSECUTIVO: uno, SECUENCIA: dos tres, personería de la cual la suscrita Notaria da fe, y DICE: Que por haber recibido de Edilberto Salas Borbón, mayor, casado en primeras nupcias, arquitecto, vecino de Guanacaste, Nicoya, Samara, trescientos metros norte de la Iglesia católica, portador de la cédula de identidad número dos cero seis cinco siete cero siete cuatro tres, la suma de cuarenta millones de colones y sus respectivos intereses, **CANCELA TOTALMENTE** la hipoteca inscrita en la Sección respectiva del Registro Inmobiliario al Tomo uno nueve nueve ocho, Asiento cero nueve sies cero ocho, Consecutivo cero uno, Secuencia cero cero cero tres y Subsecuencia cero cero uno, dejando libre de ese gravamen la finca partido de Heredia, matrícula de folio real número uno uno cero tres cuatro siete - cero cero cero, sita en la provincia de Heredia, cantón Belén, distrito La Ribera, y extinguida la responsabilidad del deudor. ES TODO. Extiendo un primer testimonio para el ex deudor. Léida esta escritura al otorgante, resulta conforme, la aprueba y juntos firmamos en la ciudad de Alajuela, a las ocho horas y tres minutos del diecisiete del mes de enero del año dos mil veinticuatro. **==== JUAN CARLOS SOLIS DURAN ==== MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ ==== LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO UNO, VISIBLE AL**

MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ



2 0 7 2 0 0 4 1 6

9558+5 2564.285

MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ  
2 0 7 2 0 0 4 1 6



FOLIO UNO FRENTE DEL TOMO NÚMERO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA  
CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER  
TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



Razón Notarial. Hago constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento se pagaron mediante el entero bancario número: 515659274-2, con fecha del once de enero del año dos mil veinticuatro. Firmo en Alajuela, a las ocho horas y veinte minutos, del día once de enero del año dos mil veinticuatro.



MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ



2 0 7 2 0 0 4 1 6

9558\*5 7684 285

**Factura de Honorarios**

Factura electrónica No. 00100001010000000236  
 Ver 4.3  
 Clave Numérica 50629082000111650933110000000231876843

**MARÍA DEL MILAGRO ALVAREZ VÍQUEZ**

Identidad Física 2-0720-0416  
 Teléfono: 506 62230094  
 Correo: milaalvarez23@hotmail.com  
 Sabanilla, Alajuela, Contiguo a Minisuper Víquez

Receptor: Edilberto Salas Borbón  
 Identidad física: 2 0657 0743  
 Teléfono: 2447 56 77

**LINEAS DE DETALLE**

Código	Cant	Descripcion Servicio	Subtotal	Impuesto	Total
9	1	Cancelación de Hipoteca	¢ 289,375.00	13%	¢ 326,993.00

Subtotal            ¢ 289,375  
 Impuestos            ¢37,619  
**TOTAL                ¢ 326,993**

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

Generada por GTI , [www.facturaelectronica.cr](http://www.facturaelectronica.cr)  
 Versión del Documento Electrónico: 4.3



## Tasación bancaria y cotización a usuario

Abogado(a): MARÍA DEL MILAGRO ALVAREZ  
VIQUEZ

### Hipoteca. Cancelación total o parcial.

¿Monto de la hipoteca a cancelar? ¢ 40,000,000.00

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

Timbres	Monto
Colegio de Abogados	¢ 11,000.00
Archivo Nacional	¢ 20.00
<b>Total:</b>	<b>¢ 11,020.00</b>

Honorarios	Monto
Honorarios Profesionales	¢ 289,375.00

Totales	
Gastos:	¢ 11,020.00
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios Profesionales	¢ 289,375.00
IVA (13.00%):	¢ 37,618.75
<b>Total:</b>	<b>¢ 338,013.75</b>

## Tasación de Enteros

Mensajes Importantes

Registro - BIENES INMUEBLES	▼	Acto - CANCELACION DE HIPOTECA	▼
Indicador - INDIVIDUAL	▼	Monto a tasar - 40,000,000.00	
Boleta de Seguridad		Finca/Placa uno uno cero tres cuatro siete cero cero cero	
Concepto		Municipalidad Seleccione la Municipalidad	▼
Monto D.G.T.D		Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)	

Tasación 515659274

Pago Neto 10,358.80

Cnt Enteros 00001

## Comprobante deposito Honorarios, timbres e impuestos a la notaria



### Notificación

#### de Transferencia Local

Estimado(a) **MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ**:

BAC Credomatic le comunica que **EDILBERTO SALAS BORBON** realizó una transferencia electrónica a su cuenta N°\*\*\*\*8456.

La transferencia se realizó el día **16-01-2024** a las **09:17:00** horas; por un monto de **338,013 CRC**, por concepto de:

#### CANCELACION DE HIPOTECA

El número de referencia es **202312221028300379234577**

Muchas Gracias.



**Realizá tus trámites bancarios de forma rápida y segura desde nuestras plataformas digitales.**



Banca en Línea



Banca Móvil

Conocé más de nuestras plataformas digitales y tutoriales en  
<https://bancadigital.baccredomatic.com>

**Archivo de Referencias****Actuación:** Compraventa de Finca**Cedula de identidad del vendedor**

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

**2 0 657 0 743**





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



Número de Cédula: **2 0657 0743**

Fecha de Nacimiento: **02 01 1958**

Lugar de Nacimiento: **CENTRO CENTRAL ALAJUELA**

Nombre del Padre: **EDILBERTO SALAS PEREZ**

Nombre de la Madre: **ROSARIO BORBON HIDALGO**

Domicilio Electoral: **SAMARA NICOYA GUANACASTE**

Vencimiento: **07 07 2028**      Sexo: **M**





001173689



## Cédula de identidad del comprador


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

**2 0 7 2 0 0 4 1 7**





**Nombre: Marcos**  
**1 Apellido: Lobo**  
**2 Apellido: Campos**  
**C.C:**



Número de Cédula: **2 0720 0417**  
 Fecha de Nacimiento: **01 01 1959**  
 Lugar de Nacimiento: **CENTRO CENTRAL ALAJUELA**  
 Nombre del Padre: **ROBERTO LOBO ARAYA**  
 Nombre de la Madre: **MARIA TERESA CAMPOS MENESES**  
 Domicilio Electoral: **LOS ANGELES CENTRAL ALAJUELA**  
 Vencimiento: **07 02 2029**      Sexo: **M**





001173689

## Estudio de registro para verificar estado civil del vendedor

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES									
<a href="#">SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO</a>		<a href="#">SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL</a>							
<a href="#">SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION</a>									
DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA									
Número de Cédula :	206570743	Fecha Nacimiento :	02/01/1958						
Nombre Completo :	EDILBERTO SALAS BORBON	Nacionalidad :	COSTARRICENSE						
Conocido/a Como :		Edad :	66 AÑOS						
Hijo/a de:	EDILBERTO SALAS PEREZ	Marginal :	NO						
Identificación:	207450678								
Y:	ROSARIO BORBON HIDALGO		<a href="#">Ver Más Detalles</a>						
Identificación:	207650789								
Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: <a href="#">Compatibilidad</a>									
HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION							
Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: <a href="mailto:actualizaciondatos@tse.go.cr">actualizaciondatos@tse.go.cr</a> , para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos ( <a href="#">Haga click aquí</a> ) y adjuntarlo al correo	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955	<a href="#">Mostrar</a>							
*** No existen hijos(as) asociados ****	<table border="1"> <thead> <tr> <th>CITA NO</th> <th>FECHA</th> <th>TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><a href="#">Ver Detalles</a> 401332010402</td> <td>25/06/2022</td> <td>MATRIMONIO</td> </tr> </tbody> </table>	CITA NO	FECHA	TIPO	<a href="#">Ver Detalles</a> 401332010402	25/06/2022	MATRIMONIO		
CITA NO	FECHA	TIPO							
<a href="#">Ver Detalles</a> 401332010402	25/06/2022	MATRIMONIO							

## Estudio de registro para verificar estado civil del comprador

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES			
<a href="#">SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO</a>		<a href="#">SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL</a>	
<a href="#">SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION</a>			
DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA			
Número de Cédula :	207200417	Fecha Nacimiento :	01/01/1959
Nombre Completo :	MARCOS LOBO CAMPOS	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	65 AÑOS
Hijo/a de:	ROBERTO LOBO ARAYA	Marginal :	NO
Identificación:	207450567		
Y:	MARIA TERESA CAMPOS MENESES		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
Identificación:	206450765		
Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: <a href="#">Compatibilidad</a>			
HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION	
Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: <a href="mailto:actualizaciondatos@tse.go.cr">actualizaciondatos@tse.go.cr</a> , para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos ( <a href="#">Haga click aquí</a> ) y adjuntarlo al correo	Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955	<a href="#">Mostrar</a>	
*** No existen hijos(as) asociados ****	*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***		

**Estudio Registral pre escriturario de la propiedad a la venta**

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 110347---000

**PROVINCIA:** HEREDIA **FINCA:** 110347 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA RIBERA CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA**  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : BALNEARIO OJO DE AGUA  
SUR : CALLE PUBLICA CON 25M 13CM Y OTROS  
ESTE : CALLE PUBLICA CON 9M 54CM Y OTROS  
OESTE : ARQUIDIOCESIS DE ALAJUELA Y OTROS

**MIDE:** QUINIENTOS CINCUENTA METROS  
CUADRADOS

**PLANO:** H-0423396-1982

**IDENTIFICADOR PREDIAL:** 407020110347\_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 110147 Y ADEMAS PROVIENE DE 104188 000

**VALOR FISCAL:** 49.500.000 COLONES

**PROPIETARIO:**

EDILBERTO SALAS BORBON  
CEDULA IDENTIDAD 206570743  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 0420-00006860-02  
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-SEP-1995  
OTROS:

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** NO HAY

## Testimonio de la Compraventa

MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ  
2 0 7 2 0 0 4 1 6



**NÚMERO DOS.** Ante mí María del Milagro Alvarez Viquez, Notaria Pública con oficina en Alajuela, Sabanilla, Calle Santa Bárbara, Contiguo a Minisúper Viquez, comparecen el señor **Edilberto Salas Borbón**, mayor, casado en primeras nupcias, arquitecto, vecino de Guanacaste, Nicoya, Samara, trescientos metros norte de la Iglesia católica, quién porta y exhibe la cédula de identidad número dos cero seis cinco siete cero siete cuatro tres, y **Marcos Lobo Campos**, mayor, soltero, Ingeniero forestal, vecino de Alajuela, Villa Bonita, costado oeste de la plaza de deportes, quién porta y exhibe la cédula de identidad número dos cero siete dos cero cero cuatro uno siete, **y DICEN: PRIMERO:** Que el primero es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Heredia, matrícula de folio real número uno uno cero tres cuatro siete - cero cero cero, que es terreno para construir, sito en la provincia de Heredia, cantón Belén, distrito La Ribera, con una medida de quinientos cincuenta metros cuadrados y los siguientes linderos, al norte Balneario Ojo de agua, al sur calle publica con veinticinco metros, trece centímetros y otros, al este calle publica con nueve metros, cincuenta y cuatro centímetros y otros, y al oeste Arquidiócesis de Alajuela y otros, plano catastrado número H – cero cuatro dos tres tres nueve seis – uno nueve ocho dos. **SEGUNDO:** Que en este acto el primer compareciente le vende al segundo, quien acepta por la suma de cuarenta y nueve millones quinientos mil colones, pagados a entera satisfacción del vendedor, la finca antes descrita. La venta se realiza completamente libre de todo gravamen, de anotaciones, de embargos, de arrendamientos, de ocupantes y con los impuestos municipales al día. **ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA TRANSACCIÓN:** El compareciente Marcos Lobo Campos debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: A)** Que en este acto ha pagado al compareciente Edilberto Salas Borbón el monto de cuarenta y nueve millones quinientos mil colones, los cuales han sido cancelados mediante Transferencia de la cuenta bancaria número CR dos cinco uno tres cero uno cero cero cero nueve cuatro dos ocho nueve nueve ocho cuatro cinco seis del Banco BAC San Jose, con fecha treinta del mes de enero del año dos mil veinticuatro, a las nueve horas y quince minutos. **B)** Que por otra parte ha cancelado a la notaria el monto de un millón novecientos treinta y seis mil doscientos treinta

MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ



2 0 7 2 0 0 4 1 6

Y55 B+5 2584 265

MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ  
2 0 7 2 0 0 4 1 6



y dos colones, por concepto de Honorarios, timbres e impuestos, monto que se ha pagado mediante transferencia de la cuenta bancaria CR dos cinco uno tres cero uno cero cero cero cero nueve cuatro dos ocho nueve nueve ocho cuatro cinco seis del Banco BAC San José, con fecha treinta del mes de enero del año dos mil veinticuatro, a las nueve horas y diecisiete minutos. **C)** Ambas sumas de dinero provienen de Ahorros. **D)** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. **LA SUSCRITA NOTARIA DA FE DE: A)** Que advirtió al declarante sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendió a plenitud y aceptó de conformidad **B)** Que deja constancia en su Archivo de Referencias de toda la documentación relacionada con el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transacción y **C)** Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el adquirente. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de Alajuela, a las nueve horas y veinticinco minutos del día treinta del mes de enero del año dos mil veinticuatro. **==== EDILBERTO SALAS BORBON ==== MARCOS LOBO CAMPOS ==== MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ ==== LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO DOS, VISIBLE AL FOLIO UNO VUELTO DEL TOMO NÚMERO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.**



Razón Notarial. Hago constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento se pagaron mediante el entero bancario número: 6798659274-2, con fecha del treinta de enero del año dos mil veinticuatro. Firmo en Alajuela, a las nueve horas y cuarenta minutos, del día treinta de enero del año dos mil veinticuatro



MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ



2 0 7 2 0 0 4 1 6

7 6 5 8 \* 5 2 5 8 4 2 8 5


# Plano Catastro de la propiedad

**REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL**

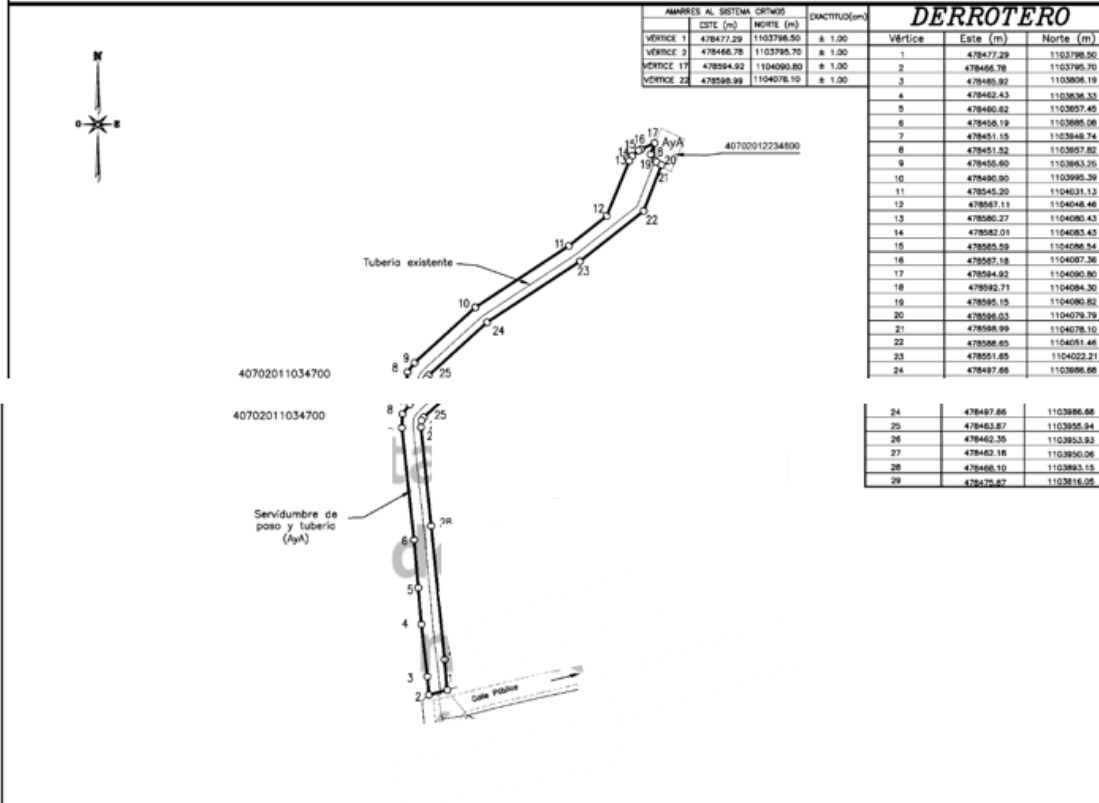
INSCRIPCIÓN No: 4-2267564-2021

Fecha: 11/03/2021 15:32:33  
Registrador: NEYMER MACRIGAL CALVO  
CARGO: REGISTRADOR DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN

Catastro Nacional  
2021-16029-C  
12/03/2021 14:14:26  
Reingreso



Contrato 942844  
Fecha 11/03/2021  
Visado CFIA



**NOTAS:**

- Solo para usos conexos con instalaciones del Aya.
- Con fundamento en ley constitutiva Aya numero 2726, Ley 6313 de adquisiciones, expropiaciones y constitucion de servidumbre aplicable Aya, por mandato de la Ley número 6022, artículo 4.
- Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.
- Plano para inscribir gravamen de servidumbre del Aya.
- Doy fe de que los linderos son exactos.
- Modifica el plano catastrado N-423386-1982.
- Frente a calle pública entre los vértices 1 a 2 con 11.9m
- LP: Línea de Propiedad
- PI: Punto de Intersección
- Aya: Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
- Escala del mapa catastral: 1:1000.
- Exactitud relativa: ±2cm.
- Exactitud absoluta: ±40cm.
- Datos tomados de la ortofoto oficial directriz DRI 001-2021 publicado en la gaceta No 11 del Lunes 18 de enero del 2021, del Registro Inmobiliario
- Época 2014.59 según directriz DRI-001-2020 publicado en la Gaceta del 7 de octubre del 2020.
- Fundo sirviente finca 4 00110347-000

 <p>REPÚBLICA DE COSTA RICA <b>INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> DEPARTAMENTO DE TOPOGRAFÍA</p>	<p>SITUADO EN: Ojo de Agua</p> <p>DISTRITO: 02 La Ribera CANTÓN: 07 Belén</p> <p>PROVINCIA: 04 Heredia</p> <p>DISTRITO: 08 San Rafael CANTÓN: 01 Alajuela PROVINCIA: 02 Alajuela</p>	<p>DATOS DE SERVIDUMBRE:</p> <p>LONGITUD: 353.6m ANCHO PROMEDIO: 11.00m</p> <p>PROTOCOLO TOMO: 22034 FOLIO: 32</p>
<p><b>INFORMACIÓN DEL REGISTRO ES PARTE DE LA FINCA:</b></p> <p>4 110347-000</p> <p>IDENTIFICADOR PREDIAL: 40702011034700</p>	<p>ÁREA: 550</p> <p>ESCALA 1:2000</p>	<p>ÁREA SEGÚN REGISTRO: 550 m<sup>2</sup></p> <p>FECHA: ENERO / 2021</p>
<p>ARTURO APU BOLAÑOS (FIRMA)</p> <p>ARTURO APU BOLAÑOS INGENIERO TOPOGRAFIA LT. 1856</p>	<p>Cosecutivo Aya: 40702110347-015</p>	 <p><b>UBICACIÓN GEOGRAFICA</b></p> <p>HOJA ABRA ESCALA 1:50000 PROYECCIÓN CRTMOS</p>
<p>SERVIDUMBRE DE PASO, TUBERÍA, Y OBRAS COMPLEMENTARIAS DEL AYA OJO DE AGUA.</p>	<p>PARA CATASTRAR EFECTO DE DERECHOS Y IMPRESCRIPTIVO 17 LEY CONSTITUTIVA N° 2726 DEL 14 DE ABRIL DE 1981 Y SUS REFORMAS</p>	<p>-LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA. -ERROR ANGULAR: 00' 02" -ERROR LINEAL: 0.07 m. -Doy fe de que NO HUBO CAMBIO DE LINDEROS NI AMPLIACIONES.</p>

## Consulta del plano en Catastro y verificación del mismo en SIRI

### Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

**Consultar**

Plano(s) Catastrado(s)

<b>Provincia:</b>	4 - HEREDIA	<b>Número Inscripción:</b>	2267564
<b>Año Inscripción:</b>	17 Mar 2021	<b>Área Plano:</b>	550
<b>Bloque:</b>		<b>Lote:</b>	
<b>Estado:</b>	INSCRITO	<b>Coordenada Norte:</b>	1103798.0
<b>Coordenada Este:</b>	478477.0	<b>CRTM Norte:</b>	1103798.0
<b>CRTM Este:</b>	478477.0	<b>Verificado Zona Catastrada:</b>	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	7 - BELEN	2 - LA RIBERA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
20657043	EDILBERTO	SALAS	BORBON

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	110347	000			

Finca(s) Generada(s): Inexistente(s)

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	423396	1982

Anotaciones: Inexistente(s)

SIRI Sistema de Información Catastral [Cerrar sesión](#)

### Búsqueda plano

Búsqueda plano

Provincia	Número	Año	Número de plano	Fecha inscripción	Superficie (m <sup>2</sup> )	Estado	Detalles
4	2267564	2021	422675642021	17/03/2021	4123	Inscrito	<a href="#">i</a> <a href="#">SA</a>

10

**Factura de Honorarios de compra venta**

Factura electrónica No. 00100001010000000236

Ver 4.3

Clave Numérica 506290820001116509331100000000231876843

**MARÍA DEL MILAGRO ALVAREZ VÍQUEZ**

Identidad Física 2-0720-0416

Teléfono: 506 62230094

Correo: milaalvarez23@hotmail.com

Sabanilla, Alajuela, Contiguo a Minisuper Víquez

Receptor: Marcos Lobo Campos

Identidad física: 2 0720 0417

Teléfono: 2448 56 74

**LINEAS DE DETALLE**

Código	Cant	Descripcion Servicio	Subtotal	Impuesto	Total
9	1	Honorarios compraventa con declaración jurada	¢ 734,250.00	13%	¢ 829,702.00

Subtotal ¢ 734,250

Impuestos ¢ 95,453

**TOTAL ¢ 829,702.**

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

Generada por GTI , [www.facturaelectronica.cr](http://www.facturaelectronica.cr)

Versión del Documento Electrónico: 4.3



## Comprobante transferencia pago de la propiedad a Edilberto



### Notificación de Transferencia Local

Estimado(a) **EDILBERTO SALAS BORBÓN**:

BAC Credomatic le comunica que **MARCOS LOBO CAMPOS** realizó una transferencia electrónica a su cuenta N\*\*\*\*8456.

La transferencia se realizó el día **30-01-2024** a las **09:15:00** horas; por un monto de **49,500,000 CRC**, por concepto de:

#### PAGO PROPIEDAD COMPRADA

El número de referencia es **2023122210283003792915117**

Muchas Gracias.



**Realizá tus trámites bancarios de forma rápida  
y segura desde nuestras plataformas digitales.**



Banca en Línea



Banca Móvil

Conocé más de nuestras plataformas digitales y tutoriales en  
<https://bancadigital.baccredomatic.com>

## Comprobante transferencia pago honorarios, impuestos y timbres a la Notaria



### Notificación de Transferencia Local

Estimado(a) **MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ**:

BAC Credomatic le comunica que **MARCOS LOBO CAMPOS** realizó una transferencia electrónica a su cuenta N\*\*\*\*8456.

La transferencia se realizó el día **30-01-2024** a las **09:17:00** horas; por un monto de **1,936,232 CRC**, por concepto de:

#### HONORARIOS, TIMBRES E IMPUESTOS

El número de referencia es **2023122210283003792915123**

Muchas Gracias.



**Realizá tus trámites bancarios de forma rápida  
y segura desde nuestras plataformas digitales.**



Banca en Línea



Banca Móvil

Conocé más de nuestras plataformas digitales y tutoriales en  
<https://bancadigital.baccredomatic.com>

## Comprobante Impuestos Municipales al día



**Municipalidad de Heredia**  
Administración Tributaria  
Teléfonos: 244222 22

Hace constar

Que el (la) señor (a) (ita):  
EDILBERTO SALAS BORBON

Cédula No: 206570743

1. De acuerdo a los registros del impuesto sobre bienes inmuebles

\*Es contribuyente según Ley No.7729

No. Folio Real	Imponible	Área
1-00402684-0-0-000	49.500.000.00	2812.000

2. Con respecto a los tributos relacionados con venta de agua y servicios de acueducto

\*No es contribuyente de los mismos.

3. Con respecto a los demás tributos municipales (patentes, servicios u otros)

\*Se encuentra al día en el pago de RECOLEC.RESIDUOS RESIDENCIA R-2 al primer trimestre de 2024

Se extiende la presente a solicitud del interesado a las 09:31:09 del día 09 de enero del año 2024.



Responsable del Estudio  
Yulissa Segura Castro

Tel: 2442-22-22 Correo: yulissa.segura@municipalidadheredia.com

## Tasación bancaria y cotización a usuario

Abogado(a): MARÍA DEL MILAGRO ALVAREZ  
VIQUEZ

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

¿Estimación del acto? ¢ 49,500,000.00

Fundamento legal: Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales. **Tasaciones BCR:** Traspaso de inmueble. Incluye honorarios correspondientes a la declaración jurada según dispone Ley de Estupefacientes para actos de más de \$10,000 Ver nota explicativa:

Timbres	Monto
Municipal	¢ 99,000.00
Fiscal	¢ 625.00
Archivo Nacional	¢ 20.00
Colegio de Abogados	¢ 11,000.00
Registro Nacional	¢ 247,500.00
<b>Total:</b>	<b>¢ 358,145.00</b>

Timbre sin aplicación del 6% descuento	Monto
Agrario	¢ 74,250.00
<b>Total:</b>	<b>¢ 74,250.00</b>

Impuestos	Monto
Impuesto de traspaso	¢ 742,500.00
<b>Total:</b>	<b>¢ 742,500.00</b>

Honorarios	Monto
Honorarios Profesionales	¢ 734,250.00

Totales	
Gastos:	¢ 1,174,895.00
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios Profesionales	¢ 734,250.00
IVA (13.00%):	¢ 95,452.50
<b>Total:</b>	<b>¢ 2,004,597.50</b>

## Tasación de Enteros

Mensajes Importantes

<b>Registro</b> BIENES INMUEBLES	<b>Acto</b> TRASPASO DE INMUEBLES
<b>Indicador</b> INDIVIDUAL	<b>Monto a tasar</b> 49,500,000.00
<b>Boleta de Seguridad</b>	<b>Finca/Placa</b> uno uno cero tres cuatro siete cero cero cero
<b>Concepto</b> Traspaso Finca Marcos Lobo	<b>Municipalidad</b> Seleccione la Municipalidad
<b>Monto D.G.T.D</b>	<b>Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)</b>

Tasación 515659444

Pago Neto 317,846.30

Cnt Enteros 00001

**Estudio Registral de la propiedad ya a nombre del nuevo dueño**

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 110347---000

---

**PROVINCIA:** HEREDIA **FINCA:** 110347 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA RIBERA CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA**  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**  
**LINDEROS:**

NORTE : BALNEARIO OJO DE AGUA  
SUR : CALLE PUBLICA CON 25M 13CM Y OTROS  
ESTE : CALLE PUBLICA CON 9M 54CM Y OTROS  
OESTE : ARQUIDIOCESIS DE ALAJUELA Y OTROS

**MIDE:** QUINIENTOS CINCUENTA METROS  
CUADRADOS  
**PLANO:**H-0423396-1982  
**IDENTIFICADOR PREDIAL:**407020110347\_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 110147 Y ADEMAS PROVIENE DE 104188 000

**VALOR FISCAL:** 49,500,000 COLONES

**PROPIETARIO:**  
MARCOS LOBO CAMPOS  
CEDULA IDENTIDAD 207200417  
ESTADO CIVIL:CASADO UNA VEZ  
ESTIMACIÓN O PRECIO: 49,500,000 COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 0420-00002072-02  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRAVENTA  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-02-2024  
OTROS:

## Índice de actuaciones

1 / 1

**INDEX**  
Sistema de acceso al Archivo Notarial

Archivo Nacional  
Departamento de Archivo Notarial  
Costa Rica

Índice de instrumentos autorizados por la Notaria María del Milagro Alvarez Víquez a la segunda quincena del mes de enero - Enero de 2024.

Tomo	Folio inicial	Folio Final	Numero	Fecha	Hora	Acto o contrato	Partes
1	1F	1V	1	17-01-2024	08:03	CANCELACION DE HIPOTECA	Juan Carlos Solís Durán Apoderado del Banco Nacional de Costa Rica
1	1V	2V	2	30-01-2024	09:25	COMPRAVENTA DE INMUEBLE	Edilberto Salas Borbón, Marcos Lobo Campos

-Ultima Línea-

Alajuela, 01 de febrero, 2024.

MARIA DEL MILAGRO ALVAREZ VIQUEZ  
Firmado digitalmente por María del Milagro Alvarez Víquez  
Fecha: 2024.02.01 08:45:42 +02'00'

María del Milagro Alvarez Víquez  
Carne 34441

### Vista previa para envío de índice

Quincena

Febrero primera

Año

2024

El índice para esta quincena ya ha sido enviado

Observaciones: El índice correspondiente a esta quincena ya fue enviado, favor chequear su buzón.

Enviar

Envío de índices: Confirmar Envío

### Referencias

- Código Civil [cc]. Ley 63, 1887. Arts. 267, 268, 409, 410, 411, 412, 415, 416, 424, 425, 439, 448, 450, 451, 454, 460, 464, 465, 1049, 1057, 1076, 1078, 1079, 1081, 1087, 1251 y 1255. Septiembre 28 de 1887. (Costa Rica).
- Código Notarial [cn]. Ley 7764, 1998. Artículo 26, 27, 31, 39, 47, 48, 50, 79, 81, 83, 84, 88, 91, 100, 114, 115, y 167. Noviembre 22 de 1998. (Costa Rica).
- Código Penal [cp]. Ley 4573, 1970. Artículo 318. Mayo 04 de 1970. (Costa Rica).
- García Villegas E. (2011). *Hipoteca inversa. Necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano*. Librería Porrúa Hnos y Cia.
- Gattari, C. (1992). *Manual de Derecho Notarial*. Ediciones Depalma.
- Gómez Navas, L. (2019). *Ética I*. McGraw-Hill. <https://www.ebooks7-24.com:443/?il=10403>
- González y Martínez, (2016). *Estudios de derecho hipotecario (orígenes, sistemas y fuentes)*. UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas.
- LA LEY, R. (II.) (2023). *Hipoteca y garantías reales: de la contratación a la ejecución: (1 ed.)*. Madrid, Wolters Kluwer España. <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/232661?page=5>.
- Ley N° 1644. Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional. Septiembre 26 de 1953.
- Ley No. 6545 de 1981. Ley de Catastro Nacional. Marzo 25 de 1981. La Gaceta No. 73.
- Ley No. 7786. Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. Abril 30 de 1998. La Gaceta No. 27.
- Ley No. 7509 de 1995. Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Junio 19 de 1995. La Gaceta No. 116
- Ley No. 9602 de 1967. Ley de Fortalecimiento de la Seguridad jurídica inmobiliaria. La Gaceta No. 194
- Ley No. 26771-J de 1998. Reglamento del Registro Público. Marzo 18 de 1998. La Gaceta No. 94.
- Lineamientos para el ejercicio y control de del servicio notarial. Mayo 22 del 2013. La Gaceta No. 97.
- Lobato Gómez, F. (2011). *Operaciones administrativas de compra-venta: ( ed.)*. Macmillan Iberia, S.A. <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/52803?page=1>
- Mora Vargas, H. (2013). *La función Notarial*. Editorial Investigaciones jurídicas S.A.
- Rodríguez Villalobos, O. (2023) *Publicidad Registral vs. publicidad proveniente de las Garantías Mobiliarias*. Revista de Ciencias Jurídicas N° 161.

Morales, E. (2017). *El pago y la cancelación registral de una hipoteca*. Diario Extra. <https://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/338484/el-pago-y-la-cancelacion-registral--de-una-hipoteca>

Nº 33398. Reglamento para la Presentación de Índices. Junio 26 de 2006 (Costa Rica)

Ortiz Mora, G. (2016). *Derecho Registral Patrimonial*. Editorial Jurídica Continental.

Perez Pelaez y otros (1991), Análisis teórico práctico del artículo 235 del código de comercio, seminario de graduación para obtener el grado de licenciadas en derecho, Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica.

Palacios Echeverría, I. (1992). *Manual de Derecho Notarial*. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A.

Picado Vargas, C. (2020), *Código Civil, concordado, explicado, con jurisprudencia, aforismos romanos, esquemas, términos jurídicos e índice alfabético por vocablo*. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A.

Quevedo Coronado, I. (2016). *Derecho Mercantil*. Pearson Educación.

Ríos Hellig, J. (2017). *La práctica del derecho notarial*. McGraw-Hill. <https://www.ebooks7-24.com:443/?il=5212>

Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia. Jurisprudencia relativa al principio de unidad del acto. Resolución No. 35-1998.

Tribunal Disciplinario Notarial. *Jurisprudencia sobre no entrega de facturas y archivo de referencias desordenado*. Voto Nº 0137-2022.

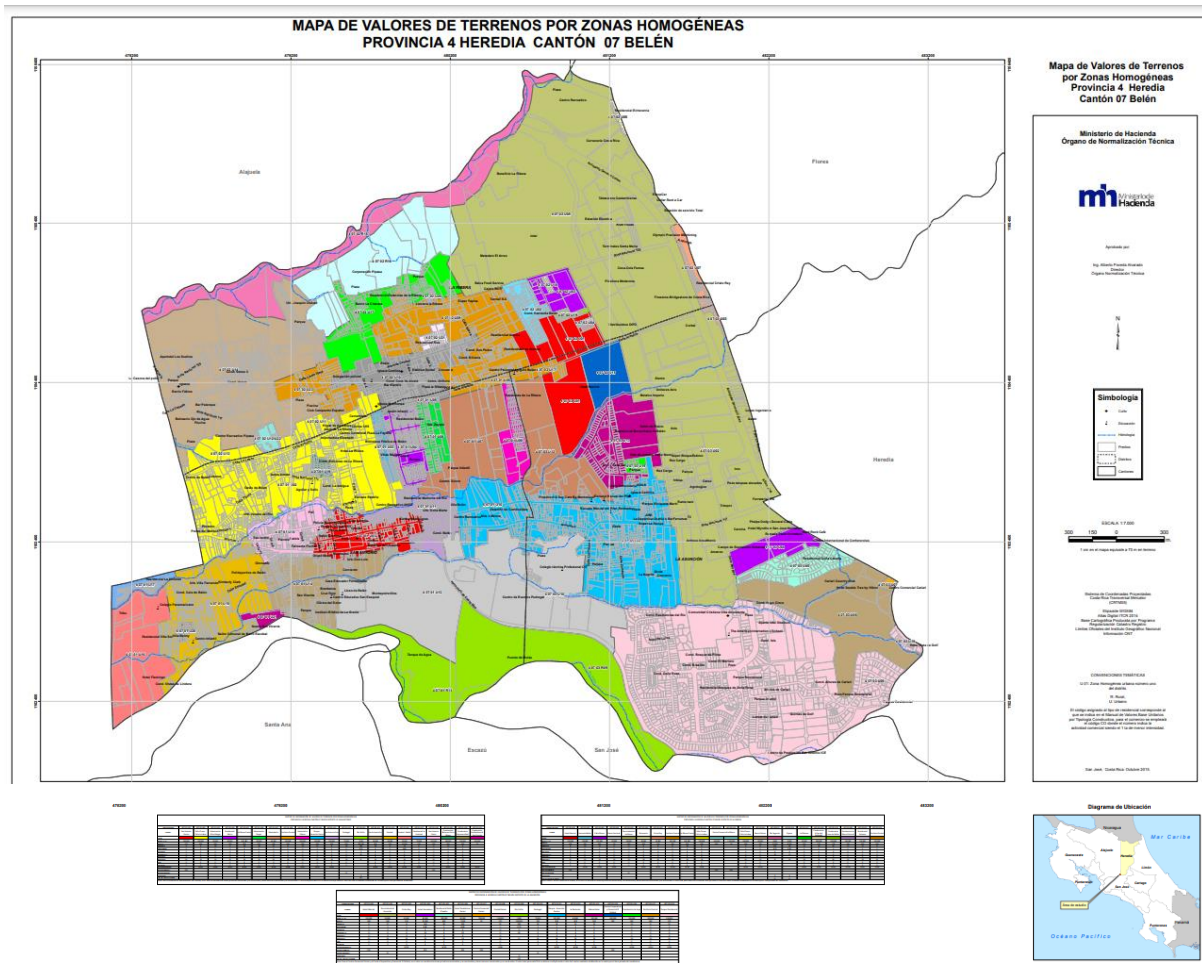
Tribunal Disciplinario Notarial. *Jurisprudencia sobre el recibo*. Resolución Nº 00070 - 2023.

Tribunal de Notariado. Jurisprudencia relativa al principio de unidad del acto y sus sanciones por la violación del mismo. Resolución No. 69-2006.

Tribunal de Notariado. Jurisprudencia sobre el Archivo de referencias. Resolución número 46-2008.

## Apéndice

### A) Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas



Fuente: Municipalidad de Heredia

**B) Jurisprudencia sobre suspensión de ocho meses al Notario, por adolecer de facturas sus comparecientes y llevar archivo de referencias de manera desordenada**

**VOTO N° 0137-2022**

**TRIBUNAL DISCIPLINARIO NOTARIAL. - PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ,** a las nueve horas cincuenta y ocho minutos del viernes veintitrés de setiembre de dos mil veintidós. - Proceso disciplinario notarial establecido ante el Juzgado Notarial por la **DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO** contra el **NOTARIO CLCM**, cédula de identidad número XX, abogado y notario, casado, vecino de Heredia. Intervino como apoderado especial judicial del notario denunciado, el licenciado Juan Carlos Camacho Sequeira.

**- REDACTA EL JUEZ SUPERIOR CHAVES ORTIZ; Y,**

**CONSIDERANDO:**

**I.- SÍNTESIS DEL CASO BAJO ESTUDIO: ACCIÓN:** En denuncia recibida en el Juzgado Notarial, la Dirección Nacional de Notariado acusó al notario CLCM por presuntas faltas encontradas durante la fiscalización realizada en su notaría, que detalló así: 1) No tiene relacionadas las copias de los instrumentos públicos con el archivo de referencias. 2) El archivo de referencias no sigue una foliatura corrida. 3) No emitir los recibos oficiales en un total de 64 escrituras. Todo, en relación con el tomo número cincuenta y ocho de su protocolo. Se hizo ver que respecto de la falta aquí descrita en el aparte tercero, el notario fiscalizado dijo que sí tenía recibos, pero se negó a mostrarlos, por interpretar que éstos están cubiertos por el derecho a la intimidad de las comunicaciones y documentos privados tutelado por el artículo 24 de la Constitución Política. **CONTESTACIÓN:** El notario CLCM, rechazó las faltas denunciadas. Dijo que la entidad denunciante omitió maliciosamente aportar copia de los archivos de referencia, en que sí se evidencia la relación de tales referencias con los instrumentos públicos autorizados, igualmente se omitió aportar la prueba referente al archivo de referencias que permita acreditar la falta como el contenido del acta de fiscalización. Aseguró que en ambos casos sí se cumplió con la obligación de referenciar y foliar, lo que acredita con copia certificada de la documentación pertinente. En cuanto a la omisión de dar recibos, dijo que el hecho generador de la denuncia es "la negativa del notario para mostrar la existencia de recibos"; volvió a invocar el artículo 24 de la Constitución Política e hizo ver que esa norma exige que por ley deberán definirse los casos en que el Ministerio de Hacienda y la Contraloría General de la República puedan acceder a los libros de contabilidad y sus anexos (dentro de

los que el denunciado incluyó 3 a los recibos) e hizo ver que el Código Notarial no contiene ninguna norma que cumpla con ese requisito constitucional y autorice a la Dirección Nacional de Notariado a la revisión de los talonarios de recibos que están cubiertos por el secreto profesional. En apoyo de su tesis, citó el voto 4385-2008 de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Afirmó que en las dos primeras faltas denunciadas no existe mérito para imponer sanción y en cuanto a la última reiteró que esa información se halla protegida constitucionalmente como información secreta. Invocó los artículos 115 y 117 del Código de Normas y procedimientos tributarios y 265 y 266 del Código de Comercio. Manifestó que el inciso g) del artículo 23 del Código Notarial no puede interpretarse como una autorización tácita del legislador para que los funcionarios de la Dirección Nacional de Notariado revisen los libros de contabilidad y sus anexos, sean las facturas y/o recibos de pago. Expuso que ese ámbito de intimidad está protegido por el principio de reserva de ley y no existe ley expresa que autorice a la Dirección Nacional de Notariado a "superar el secreto de la documentación privada". Aseguró que además esa documentación está protegida por el secreto profesional contemplado en el artículo 38 del Código Notarial, sin olvidar también que esos talonarios contienen facturas y/o recibos sobre pagos realizados en su condición de abogado, que igualmente escapan de la esfera de fiscalización notarial. Sostuvo que sólo sería posible mostrar esos recibos con autorización expresa de los terceros involucrados, quienes también gozan del derecho constitucional a su privacidad. Dijo que su negativa a mostrar esos recibos, no puede ser interpretada válidamente como una omisión de dar o extender recibos y que lo pretendido es una autoincriminación del denunciado y la inversión de la carga de la prueba, aunado a la presunción del artículo 167 del Código Notarial, que también lo cubre. Finalmente, adujo que no existe la esencial tipicidad de la pretensión sancionatoria. Opuso las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación activa. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: La señora juez de primera instancia, doctora Ingrid Palacios Montero, mediante sentencia número 406-2022, de las diez horas dieciséis minutos del veintiséis de julio de dos mil veintidós, declaró con lugar el proceso disciplinario e impuso al notario CLCM ocho meses de suspensión en el ejercicio de la función notarial. IMPUGNACIÓN: Por no estar conforme con lo resuelto, el licenciado Juan Carlos Camacho Sequeira, apoderado especial judicial del notario CLCM, presentó recurso de apelación con nulidad concomitante contra la sentencia número 406-2022, que fue admitido por auto de las quince horas treinta minutos del diecinueve de agosto de dos mil veintidós, en virtud del cual conoce ahora el Tribunal de la sentencia indicada. -

**II.- DE LA ADMISIBILIDAD DEL RECURSO:** Se alza la representación del notario CLCM, contra la sentencia de fondo dictada por el Juzgado de primera instancia. Esa

impugnación es admisible a tenor de los artículos 157 del Código Notarial; 65.1, 65.2, 67.1 y 67.5 del Código Procesal Civil (9342). -

**III.- DE LA NULIDAD:** Invoca el apoderado de la parte denunciada, nulidad de la sentencia porque en el considerando primero la juzgadora a quo escribió lo siguiente: "(...) no obstante ello, se evidenció que el notario no cumple (sic) con su obligación funcional, conforme a lo regulado en la normativa notarial, toda vez que logró determinar la autorización de instrumentos públicos, en el tomo del protocolo supra citado, respecto de los cuales en apariencia no emitió los recibos por servicios notariales correspondientes". Por ello, razonó el licenciado Camacho Sequiera: "Como se observa, incurre la Sentencia impugnada en el 4 VICIO DE NULIDAD por inversión de la carga de la prueba y autoincriminación, en flagrante VIOLACIÓN DEL DERECHO DE DEFENSA que asiste al denunciado". EL REPROCHE DE NULIDAD NO ES DE RECIBO: Tal cual indica el apoderado especial judicial de la parte denunciada, el texto de la sentencia que transcribe y que le sirve de basamento para su alegato de nulidad, se encuentra ubicado en el acápite I del primer considerando de la sentencia, que se refiere, por disposición legal a: "Una síntesis de las alegaciones y pretensiones y mención de las excepciones opuestas." (artículo 61.2.1 del Código Procesal Civil). El texto al que el recurrente le atribuye efectos de nulidad, no es de autoría de la juzgadora a quo ni reflejo de su pensamiento, sino que se trata de una parte de la síntesis de las alegaciones hechas por la Dirección Nacional de Notariado en la denuncia y de ahí que, no puede en esas letras existir nulidad alguna ni los vicios que le atribuye el recurrente, porque no son palabras de la juzgadora, sino de la parte denunciante. -

**IV.- HECHOS PROBADOS:** Por responder al mérito de los autos, se aprueban los hechos tenidos por demostrados en la sentencia apelada. -

**V.- SOBRE EL RECURSO:** Al inicio de la impugnación, el licenciado Juan Carlos Camacho Sequeira, apoderado especial judicial del notario CLCM transcribió partes de la sentencia, que no constituyen agravio alguno (apartes primero y segundo que se refieren a la denuncia y contestación). Luego, a partir del aparte TERCERO y en el resto del recurso, el licenciado Camacho Sequeira lo que hizo fue repetir el contenido del escrito de contestación, también reiterado en el escrito de audiencia de conclusiones. Todas estas argumentaciones, no son más que reiteraciones de las ideas expuestas desde el apersonamiento al proceso, y que no constituyen agravios capaces de atacar la sentencia. Como se sabe, en el recurso vertical, la parte debe invocar las razones por las que considera que la resolución combatida debe anularse, revocarse o modificarse, señalando puntualmente lo que -a su criterio constituyen errores de hecho o de derecho, incongruencias o violaciones al debido proceso; o causales de nulidad. La

repetición de los argumentos vertidos en la fase plenaria no califica dentro de estos señalamientos, pues dicha etapa está precluida en instancia superior y no procede volver sobre ésta aquí y ahora, por lo que se trata de alegaciones claramente inatendibles (relación de los artículos 157 y 158 del Código Notarial; y 65.5 del Código Procesal Civil 9342). -

**VI.- DE LAS FALENCIAS CONCRETAS DEL RECURSO SOBRE LAS FALTAS DENUNCIADAS EN CUANTO AL ARCHIVO DE REFERENCIAS Y COPIAS:** En los apartes TERCERO, CUARTO y SEXTO, el apelante se limita, como ya se dijo, a repetir lo dicho en la contestación y audiencia de conclusiones sobre las faltas relacionadas con el archivo de copias y el archivo de referencias. En ambos, afirmó que su representado sí cumplió con las obligaciones legales de los artículos 47 y 48 del Código Notarial, tal y como se acreditó con certificación notarial de los respectivos folios de esos archivos y "cuyo incumplimiento alega fallidamente la denunciante y decreta contra prueba con contrario el Juzgador a quo". Aprecia esta Cámara que la señora juez de primera instancia sí analizó la prueba documental aportada, consistente en copias certificadas del archivo de referencias del denunciado, concluyendo que: "Note el señor encausado que la prueba que él aporta como descargo, no es atendible de conformidad con la falta atribuida no sólo por la actuación posterior, pues la certificación de dicha prueba corresponde a fecha 4 de abril del 2019, y 5 la fiscalización realizada se llevó a cabo 12 de julio del 2017, siendo que se logra comprobar a la fecha de fiscalización su incumplimiento. Aparte de que la prueba indicada no tiene relación con la falta endilgada pues responde eventualmente al Archivo de referencias" y "Note el señor Notario que la prueba que aporta no refuta el hecho probado, por cuanto no se encuentra determinado que obedezca al archivo de referencias que no presentó en la fecha de fiscalización, tome en consideración que el sello que se plasma en los documentos que aporta omite la fecha en la cual se provee de tal documentación, y por supuesto es posterior a la fecha de fiscalización. Siendo que en ambos considerandos, éste y el inmediato anterior se están sancionando actuaciones a la fecha en que se llevó a cabo la fiscalización que genera esta denuncia y no actuaciones posteriores, con lo cual, si el encausado rectificó las prácticas usuales para estar a derecho. Lo que no sólo es su deber, ello no le exige de no haber cumplido sus obligaciones con anterioridad". Contra estos razonamientos y forma de analizar la prueba documental aportada, no formuló el apelante ningún agravio concreto, tal cual debió hacerlo, si pretendía combatir la valoración probatoria. Obviamente no basta con frases como "y decreta contra prueba en contrario el Juzgador a quo (...) según se desprende de la prueba documental aportada, no existe mérito para imponer fundamente al notario denunciado sanción alguna por los hechos objeto de denuncia". Tenía el apelante que indicar de manera puntual, los errores de hecho y de derecho en que habría

incurrido la a quo en la valoración de la prueba, cómo debió haberla valorado y el efecto de esa diferencia en lo resuelto. Como nada de eso hizo el recurrente, el reparo es inatendible por carente de fundamentación y contenido (artículo 65.5 del Código Procesal Civil).-

**VII.- DE LAS FALENCIAS CONCRETAS DEL RECURSO SOBRE LAS FALTAS DENUNCIADAS EN CUANTO A LA NO EMISIÓN DE RECIBOS:** Entre otras cosas, la juzgadora a quo, razonó: "el encausado alega que su negativa se sustenta en el artículo 38 de dicho cuerpo normativo (...) dicha norma no tiene relación alguna con el pretendido sentido que alega el encausado, considerando que la norma de cita no refiere a la obligación que ordena al Notario en el ejercicio de su función emitir el recibo oficial (...) Si bien, el encausado alega protección constitucional, no aporta ningún elemento de convicción que permita a esta autoridad tener por probado su cuestionamiento constitucional de la norma contenida en los artículos 21 a 24 del Código Notarial, potestad atribuida por dichas normas, que es Ley especial para el caso concreto que otorga tal potestad al ente actor. Como se indica no sólo no prueba el cumplimiento de la emisión de los recibos oficiales por concepto de honorarios profesionales en el ejercicio de la función pública, note el señor notario que, por dicha característica, éste en el ejercicio de tal función se encuentra regido por una serie de normas de orden público...". Nuevamente, como ya se adelantó líneas atrás, el apelante se limita a repetir calcados los argumentos contenidos en el escrito de contestación y reiterados en el escrito de audiencia de conclusiones, sin formular un sólo agravio en sentido técnico jurídico capaz de combatir la argumentación de la sentencia venida en alzada y de ahí que, tal cual dispone el artículo 65.5, se impone la desestimación del reproche por impuntual y fútil. No obsta indicar, que tal cual razonó la juzgadora a quo, el notariado es una función pública, con normativa especial, por lo que los archivos de referencias, copias del tomo de protocolo y recibos oficiales, no son documentos privados personales del notario, sino que constituyen elementos que por ley debe conservar y extender (según el caso). En cuanto al secreto profesional, es obvio que éste se refiere a las MANIFESTACIONES EXTRA PROTOCOLARES DE LAS PARTES, y un recibo oficial de dinero que por ley debe expedir el notario no puede de ninguna manera incluirse en esa categoría. Observe el apelante que el recibo es expedido por EL NOTARIO, no por las partes, por lo que es inadmisibile que ese recibo contenga MANIFESTACIONES EXTRAPROTOCOLARES DE LAS PARTES. Esas manifestaciones, debe saberlo el notario denunciado y su apoderado especial judicial, son las que las partes emiten durante el proceso de formación del negocio jurídico querido y la asesoría notarial y legal que debe obligadamente impartir el fedatario. - VIII.- Corolario de lo expuesto, se ha de denegar la nulidad invocada,

declarar sin lugar el recurso interpuesto y en lo apelado, impartir confirmatoria a la sentencia venida en alzada. -

**POR TANTO:**

Se deniega la nulidad invocada. Se declara sin lugar el recurso interpuesto. En lo apelado, se confirma la sentencia número 406-2022, de las diez horas dieciséis minutos del veintiséis de julio de dos mil veintidós. -

Juan Federico Echandi Salas

Sergio Alonso Valverde Alpízar

Everardo Chaves Ortiz