

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

DACION EN PAGO

CASO #3.

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

FERNANDO OROZCO SALAS
DIRECTOR DE LA ESPECIALIDAD: SILVIA MADRIGAL
CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ
JUNIO, 2020.

Tabla de contenido

<u>INTRODUCCIÓN</u>	3
DESCRIPCIÓN DEL CASO	3
PROPÓSITOS DE ANÁLISIS DEL CASO	3
<u>MARCO NORMATIVO</u>	5
NORMAS JURÍDICAS	5
<u>ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN</u>	28
<u>INSTRUMENTO NOTARIAL</u>	48
<u>REFERENCIAS</u>	86
<u>APÉNDICE</u>	91

INTRODUCCIÓN.

Descripción del caso.

En el caso se describe una relación deudora entre el señor Ortiz y el señor Contreras. El señor Ortiz había garantizado la deuda mediante una hipoteca sobre una propiedad en Alajuela Centro. A fin de hacerle frente a la deuda, cuyo plazo venció hace un mes, el deudor ofreció dar en pago dicha propiedad. Según avalúo de un perito la finca se valora en treinta millones. Además ofrece cancelar, a un mes plazo, los restantes cinco millones sin intereses corrientes sino solamente moratorios. El señor Contreras está de acuerdo con este arreglo y comparecen a mi notaría para formalizar el acto.

Ante tal situación fáctica el ejercicio evaluativo requiere una descripción de cómo afrontaría tal situación no solo a nivel de la función asesora del notario sino en la elaboración de los instrumentos notariales necesarios y demás pasos para la consolidación de la eficacia del acuerdo entre partes.

Propósitos de análisis del caso.

En este caso existen diversos puntos de decisión que deben ser analizados a fin de lograr una correcta asesoría y resolución pero todos ellos redundan en 3 propósitos de análisis fundamental que serán abarcados en este trabajo. Estos propósitos son:

- Análisis de los antecedentes que componen la situación jurídica planteada en el caso.
- Adecuada subsunción de la voluntad de las partes en figuras y actuaciones jurídicas eficaces y eficientes
- Generación de instrumentos que materialicen la voluntad de las partes y sean susceptibles de generar los efectos jurídicos deseados

La metodología evaluativa de esta modalidad exige un análisis que abarque todas las etapas de la función notarial para el caso asignado por lo que más allá de la simple redacción del instrumento se detallarán los aspectos relacionados con la función asesora del Notario tanto en lo jurídico como en lo estrictamente notarial.

Además del análisis y razonamiento asociado a los puntos citados supra se aportaran tanto el documento del instrumento notarial, los soportes de los actos pre-escriturarios, el protocolo y archivo de referencia y una bitácora de atención del caso donde se refiera hasta la comunicación de la inscripción en el registro del acto principal.

En la resolución del caso se espera tomar en consideración las siguientes fuentes de información aun cuando expresamente no sean mencionadas pero forman parte del análisis global de la normativa aplicable:

De fondo

1. Constitución Política
2. Código Civil
3. Código de Comercio
4. Código Procesal Civil

Notarial y Registral

1. Código Notarial
2. Ley de Creación del Registro Nacional
3. Reforma artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional y artículos 1 y 39 de la Ley de Catastro Nacional
4. Reglamento del Registro Público
5. Ley del Catastro Nacional
6. Reglamento a la Ley de Catastro Nacional
7. Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro
8. Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario
9. Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público
10. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional
11. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial
12. Principios Deontológicos del Notariado Costarricense
13. Lineamientos para la Organización de los Archivos de Referencias en Soporte Papel
14. Reglamento para la Presentación de Índices
15. Guía de Calificación del Registro Inmobiliario. II Edición.

16. Registro de Zona Catastrada “zona 1”
17. Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo ente emisor

Fiscal

1. Código de Normas y Procedimientos Tributarios
2. Código Fiscal
3. Ley de Reajuste Tributario
4. Ley de Impuesto al Valor Agregado (IVA)
5. Ley sobre Requisitos Fiscales en Documentos Relativos a Actos o Contratos
6. Ley de Aranceles del Registro Público
7. Ley de Creación del Timbre de Archivos
8. Ley del Impuesto sobre Traspaso de Bienes inmuebles
9. Reglamento a la Ley Impuesto Traspasos Bienes Inmuebles
10. Ley de impuesto sobre Bienes inmuebles
11. Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles
12. Ley Reguladora del Mercado de Valores
13. Ley de Protección al Trabajador
14. Código Municipal
15. Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal
16. Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado
17. Reglamento de comprobantes electrónicos para efectos tributarios

Se recurrirá a la jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia así como de la Sala constitucional, en caso de ser necesario.

Además se tendrá la doctrina como fuente complementaria de información.

Marco normativo.

Normas Jurídicas

Legislación de fondo

En este acápite se explorará la pertinencia de los preceptos jurídicos que regulan las figuras presentes en el contexto del caso así como los principios superiores en los que se sustentan, al menos de manera general las capacidades fundamentales de los comparecientes.

Constitución Política:

Principio de Legalidad:

Este principio declarado en el Artículo 11 de la Constitución Política resulta aplicable en este caso sobre todo en el sentido expuesto por el voto N° 4310-92 de las 14:05 horas del 10 de noviembre de 1992:

“El principio de legalidad que se consagra en el artículo 11 de nuestra Constitución Política y se desarrolla en el 11 de la Ley General de la Administración Pública, significa que los actos y comportamientos de la Administración deben estar regulados por norma escrita, lo que significa, desde luego, el sometimiento a la Constitución y a la ley, preferentemente, y en general a todas las otras normas del ordenamiento –reglamentos ejecutivos y autónomos, especialmente-; o sea, en última instancia, a lo que se conoce como el "principio de juridicidad de la Administración”.

Consecuentemente, el Notario Público, por su propia condición de funcionario público, debe cumplir en su actuar profesional dentro del ámbito y límites que el propio ordenamiento jurídico le impone (principio de legalidad).”

De esta forma se establecen los límites de la función notarial dentro de aquellos explícitamente autorizados por los cuerpos legales y de ahí deviene la necesidad de invocar otros cuerpos normativos para justificar las actuaciones de formalización de voluntad que serán parte de resolución del caso.

Libertad de contratación:

En este principio la Sala Constitucional, mediante sentencia No. 3494 de las 14:30 hrs. del 19 de noviembre de 1992 ha integrado los artículos constitucionales que integran este principio de cara a la capacidad de disposición necesaria para que las partes compareciente puedan contratar en el sentido que exponen en el texto inicial del caso:

"XIII- Partiendo del reconocimiento constitucional del principio y sistema de la libertad, en general (Art. 28), del derecho a la propiedad privada (Art. 45) y de la libertad de empresa (Art. 46), se inscribe como principio constitucional, conditio sine qua non para el ejercicio de ambos, el de libre contratación, cuyo contenido esencial la Sala resume en cuatro elementos, a saber:

- a) La libertad para elegir al co-contratante;*
- b) La libertad en la escogencia del objeto mismo del contrato y, por ende, de la prestación principal que lo concreta;*
- c) La libertad en la determinación del precio, contenido o valor económico del contrato que se estipula como contraprestación;*
- d) El equilibrio de las posiciones de ambas partes y entre sus mutuas prestaciones; equilibrio que reclama, a su vez, el respeto a los principios fundamentales de igualdad, razonabilidad y proporcionalidad, según los cuales la posición de las partes y el contenido y alcances de sus obligaciones recíprocas han de ser razonablemente equivalentes entre sí y, además, proporcionadas a la naturaleza, objeto y fines del contrato."*

Código Civil:

El caso inicia describiendo como un antecedente la constitución de una hipoteca por lo cual resulta procedente citar el capítulo primero del título cuarto del libro segundo del Código Civil sobre la hipoteca, fundamentalmente en su artículo 409 como principal regulación de fondo de dicho antecedente. También vale la pena concordar con el capítulo tercero del título séptimo del mismo sobre los requisitos de la inscripción en el registro de hipotecas, dado que siendo la hipoteca un acto formal que requiere de una escritura pública para su constitución los requisitos del asiento se convierten al mismo en requisitos de información que se han de contener en la escritura de constitución.

Tomada en cuenta la regulación aplicable al acto antecedente de la constitución de la hipoteca, vale la pena considerar que el principal interés expresado por los comparecientes

es justamente la extinción de la deuda primigenia. Al respecto vale la pena enmarcar dos actos concomitantes: La dación en pago pretendida así como la extinción de la hipoteca como interés implícito.

La dación en pago no es una figura positivizada en nuestro ordenamiento jurídico. No obstante, es entendida en la doctrina como una forma válida de extinción de las obligaciones mediante la derivación de principios generales de la institución del pago y de la libertad de contratación. En este sentido Brenes Córdoba (2006) expresa:

“377. Qué debe pagarse. El deudor no queda descargado, sino es pagando precisamente la cosa debida aunque en su reemplazo ofreciere otra mejor. Resulta esto de la seriedad y rigor de los compromisos creados al amparo de la ley. Así como el acreedor en ninguna forma estaría facultado para exigir, cosa distinta de la debida, el deudor se encuentra en imposibilidad legal de separarse de algún modo de lo que constituye la prestación a que está obligado.

Entiéndase, con todo, que si el acreedor se allana a recibir otro objeto en vez del convenido, este arreglo tendrá virtud de extinguir la deuda, porque entonces se opera -cuando lo que se entrega como substituto no es dinero-, lo que se llama dación en pago”, que es medio legal de cancelar cualquier obligación que implique valor pecuniario”

En general sería posible que mediante una dación en pago se extinga la deuda y por lo tanto esto conlleve, a tenor del artículo 424 del Código Civil, a darse la extinción de la hipoteca. Ahora bien, el notario en su función asesora, debe de considerar si en este caso es posible que, con la dación valuada en un monto específico, puede entenderse que hubo una extinción de la deuda o por el contrario solo un pago parcial. Esto por dos razones: queda un saldo al descubierto y además porque es bien sabido que la hipoteca responde, según el artículo 412 del mismo cuerpo normativo, también por los intereses que genere la deuda.

El caso es omiso en referir la razón de la deuda garantizada con hipoteca. El notario debe consultar en la escritura de constitución de hipoteca para tratar de esclarecer si se trata de un tipo de deuda que genere intereses. Si así lo fuere, debe hacer constar el convenio de la partes respecto de este extremo en la escritura de dación.

Valga la pena recordar acá que la regulación de 1335 del Código Civil establece que el mutuo es un contrato gratuito y es probable que si este fuera el caso se cite esta figura dentro de la escritura de constitución de la deuda. Por otro lado, los préstamos de índole comercial se presumen onerosos según el artículo 496 del Código de Comercio. Al respecto Brenes Córdoba (1998) señala:

“El Código de Comercio, sin embargo, acoge la otra tesis, al incluir entre los contrato que regula, el préstamo, que puede ser tanto gratuito como oneroso, pero resultado la gratuidad solo de pacto expreso, ya que el préstamo mercantil se presume siempre retribuido.”

En la normativa comercial es importante además incluir la normativa referente al Pagaré dado que como se estipulará en el supuesto 6 (véase la sección de Análisis Jurídico y Argumentación) este instrumento será de utilidad en la resolución del caso para sustentar el saldo al descubierto que dejaría la finca ofrecida por el deudor. Esta figura esta regulada a partir del artículo 799 y sobre todo es importante tener en cuenta las condiciones que establece el artículo 800 que dice:

ARTÍCULO 800.- El pagaré deberá contener:

- a) La mención de ser un pagaré, inserta en el texto del documento;*
- b) La promesa pura y simple de pagar una cantidad de dinero determinada;*
- c) Indicación del vencimiento;*
- d) Lugar en que el pago haya de efectuarse;*
- e) El nombre de la persona a quien haya de hacerse el pago o a cuya orden se hayan de efectuar;*
- f) Lugar y fecha en que se haya firmado el pagaré; y*
- g) Los nombres y la firma de quien haya emitido el título, y del fiador cuando lo hubiere.*

Este contenido a tenor del artículo 801 constituyen un requisito de validez que incluso encuentra en ese mismo artículo formulas de subsanación legal para los antedichos incisos c), d) y f).

Marco normativo de la función notarial

Hemos enmarcado la regulación atinente a las figuras de fondo en este caso, a saber, la deuda primigenia, su garantía hipotecaria, la dación en pago y la extinción de la hipoteca y por extensión también lo relacionado con el nuevo crédito al deudor. Procede ahora enmarcar la función notarial que se debe desarrollar.

De inicio se debe aclarar que el marco normativo de la función notarial constituye una red auto reforzada y desarrollada en los diversos instrumentos que la componen por lo que así deben ser considerados, los señalamientos específicos aquí hechos tienden más a ser un énfasis pedagógico que a agotar la regulación aplicable.

Además de la normativa que le habilita a ejercer como notario público y la atinente al régimen de responsabilidad y disciplinario que le alcance, es importante que el notario examine en general las siguientes las disposiciones contenidas en el Código Notarial:

- Los deberes impuestos por el Artículo 6 así como las prohibiciones del artículo 7
- Las del Título II De la Función Notarial, con especial énfasis para este caso en el artículo 36, 38, 39 y 40 dado que son la base de todas las actuaciones posteriores.
- El deber de llevar un archivo de referencias de los artículos 47 y 48 como obligación asociada a sus actuaciones protocolarias. A este respecto se debe concordar con lo indicado por el acuerdo 2015-013-003 del Consejo Superior Notarial de la Dirección Nacional de Notariado sobre los Lineamientos para la organización de los archivos de referencias en soporte papel.
- Valga también recordar la obligación de presentar índices los cinco días hábiles posteriores a los días 15 y último de cada mes contenida en los artículos 26 y 27 del Código Notarial y desarrollada por el Decreto Ejecutivo 37769 del 10 de abril del 2013 denominado Reglamento para la Presentación de Índices.
- Con respecto a las características generarles de los documentos notariales debe atenderse fundamentalmente a lo dispuesto en los artículos del 71 al 76. Además tómese en cuenta lo dispuesto por el Título III capítulos I y V de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial.

- Con respecto a la forma del contenido de la escritura debe atender a los artículos 81 al 83 y del 86 al 93
- Por último debe considerar la obligación de atenerse a los honorarios dictados por el ministerio de Justicia y Paz según el artículo 166 y la obligación de dar recibo del artículo 167.

La función notarial también está regulada por los Principios Deontológicos del Notariado Costarricense sobre los cuales vale la pena resaltar:

- El principio de veracidad nos obliga a “discernir las intenciones de los intervinientes” por lo que debemos no quedarnos solo con lo aparente o con encasillamientos nominales de las partes sino entender propiamente la intención de los comparecientes para otorgar los instrumentos adecuados. A este principio se suman la imparcialidad, el desinterés y la independencia técnica que deben estar a la base de la actuación notarial como una forma de asegurar que prive el interés puro de los comparecientes y no el de notario autorizante u otros interesados.
- Como contralores de legalidad integral debe el notario considerar que una vez entendido los intereses debe generarse un instrumento que sea efectivo en su consecución y esté apegado a derecho. Este deber, está íntimamente ligado al de asesoría. Si un cliente esta pretendiendo un interés o una forma que no es acorde se debe brindar esa asesoría a la que también nos obliga el inciso f del artículo 34 del Código Notarial que viene a ser reforzado también por el principio de información.
- Por otro lado el deber de modelación del acto notarial, redacción de instrumentos, actuación notarial con efectos registrales, guían y aseguran la responsabilidad del notario de cuidar cualquier aspecto en los instrumentos otorgados para que sean plenamente eficaces.
- Otro aspecto importante es el económico que viene a ser atendido por los principios de Deber de abstención de dicotomía notarial, Cobro de honorarios y Responsabilidad fiscal asegurando un comportamiento ético en las obligaciones dinerarias no solo de los clientes y del estado delegante. A estos los refuerza el Rendición de cuentas a sus rogantes como un mecanismo que permita una indubitable actuación ética del notario en este aspecto.

Además como parte del bloque concordante de regulación aplicable a la función notarial los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial.

Marco Normativo Registral y Catastral

Si bien nuestro Código Civil en su artículo 480 indica que el mero convenio entre las partes contratantes transmite la propiedad de inmuebles, en su artículo 267 reza que para que surta plenos efectos legales la propiedad sobre inmuebles debe ser inscrita, norma que se refuerza en el artículo 459 de la misma ley. La hipoteca por su parte también requiere inscripción registral según el artículo 464.

Esta necesidad registral es desarrollada en un amplio bloque normativo cuyas principales normas pasamos a describir.

Inicialmente debemos considerar el Reglamento del Registro Público en sus artículos 21 y 22 donde refiere tanto al Registro de la Propiedad Inmueble como al Registro de Hipotecas. Además en su artículo 49 indica como documento registrales inscribibles los títulos de dominio como los documentos que constituyan modifique o extingan hipotecas.

Establecida la procedencia de la inscripción debemos referirnos a los requisitos para que proceda dicha inscripción, los cuales en genérico se contienen en los artículos 50 y 51 del Reglamento del Registro Público pero será la guía de calificación registral la que desarrolle estos requisitos que son relevantes tanto para el análisis de la hipoteca original, la dación en pago y la cancelación de hipoteca.

XVIII. HIPOTECAS

1. Constitución

1. La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar una deuda propia o ajena (art. 409 del Código Civil).

2. Comparecencia del deudor, indicar su nombre, calidades y domicilio exacto. Si es una persona jurídica, debe indicarse el nombre completo, cédula jurídica y su domicilio exacto; deberá comparecer quien ostenta la representación, y cumplir lo dispuesto en el art. 84 del Código Notarial. Si el deudor no es el propietario de la

finca, este debe comparecer y dar su consentimiento (arts. 83 y 84 del Código Notarial, arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).

3. Nombre y calidades del acreedor. Si es una persona jurídica, deberá indicar el nombre completo y número de cédula. No es necesario que comparezca el acreedor para aceptar la hipoteca a su favor (arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).

4. Debe indicarse en forma expresa: (art. 465, inc. 2, del Código Civil, 22 y 63 a 68 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

a) Monto del crédito y de la hipoteca. El monto de la hipoteca no puede ser superior al del contrato de crédito, en los casos en los cuales la hipoteca se constituya como contrato de garantía al contrato de crédito.

b) Indicación expresa de la fecha de vencimiento. (art. 465 inciso 2. Código Civil)

c) La fecha de inicio siempre será la de otorgamiento de la respectiva escritura pública por ser un acto que requiere de dicha solemnidad para haberse constituido como hipoteca.

d) Monto y número de cuotas las cuales deberán coincidir con la fecha de vencimiento, salvo en los casos de períodos de gracia o de cuotas niveladas en cuyo caso cualquier saldo se cancelará al vencimiento de la hipoteca, todo lo cual deberá constar expresamente. A falta de indicación de forma de pago se entenderá que es un solo pago al vencimiento.

e) Tasa de interés corrientes y moratorios si los causa, sus tipos y variables si las hay y la fecha desde que deben correr. Si no se indica la tasa de interés, la Ley establece que será al tipo legal. Los intereses moratorios serán iguales que los corrientes, salvo pacto en contrario y estos no podrán exceder más de treinta por ciento de aquellos (arts. 497 y 498 del Código de Comercio).

5. Citas de inscripción del inmueble garante y su descripción completa (art. 465, inc. 3, del Código Civil, art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

6. Plano catastrado cuando lo que se hipoteca es todo un inmueble y no únicamente uno o varios derechos. (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

7. Debe indicarse la responsabilidad de la finca dentro del crédito. Si son varios inmuebles los que se hipotecan, debe limitarse la responsabilidad por separado de cada uno de ellos y sumarse, para verificar que no exceda el monto prestado (art. 413 del Código Civil).

8. En la escritura de hipoteca no se requiere renunciar a los trámites del juicio ejecutivo (art. 166 del Código Procesal Civil), ni tampoco establecer la base para remate. A falta de este dato, servirá de base el monto que se determine mediante avalúo pericial o el valor registrado, cuando los bienes tengan asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos dos años. (art. 157.3 del Código Procesal Civil).

9. Si el grado de la hipoteca no se indica en la escritura, no se señala el defecto, ya que este lo determina la presentación al Registro. En estos casos se procederá a inscribir la hipoteca sin indicación del grado.

10. Si se presenta a la corriente registral una hipoteca que indique que por ejemplo que es de cuarto grado y no existe ninguna anterior, se procede a su inscripción con el grado señalado en el documento. En nuestra legislación se permite el avance de

grados, no así la reserva de grados (art. 54 Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

11. Los intereses moratorios en los créditos bancarios se regulan por lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional según el cual los mismos podrán ser superiores hasta en dos puntos porcentuales sobre la tasa pactada para la obligación. Dicha disposición resulta de aplicación obligatoria en tanto se trate de operaciones de crédito realizadas por bancos comerciales, independientemente de la naturaleza del banco que otorga el crédito. (Art. 70 Ley 1644 y Dictamen PGR 388-2003)

12. En las hipotecas para garantizar excarcelación, si no se indica el plazo, se tendrán por vencidas el día del otorgamiento de la escritura (art. 774 del Código Civil).

13. Puede dividirse materialmente o reunirse por una sola vez el inmueble hipotecado; pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, el deudor o dueño del inmueble necesita el consentimiento del acreedor hipotecario, y en cada caso se deberá hacer la respectiva sustitución de garantía. Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si las partes no fijan la responsabilidad de las restantes (arts. 409 y 413 del Código Civil).

14. No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estén hipotecadas independientemente a favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles por reunir es el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).

15. Cuando la hipoteca es en dólares, la responsabilidad debe ser en dólares; y si es en colones, la responsabilidad será en colones.

16. Las unidades de desarrollo son susceptibles de tenerse como unidades monetarias en los contratos inscribibles en el Registro y por lo tanto no debe cancelarse la presentación de los referidos documentos. Para efectos del cálculo de los tributos se deberá realizar la equivalencia correspondiente, tomando en consideración la fecha de otorgamiento. (Decreto Ejecutivo 22085)

17. Es improcedente la solidaridad entre acreedores (art. 636 del Código Civil).

18. La hipoteca por el precio o parte del precio no paga timbre agrario (art. 14, inc. d, de la Ley 5792 Ley de Creación del Timbre Agrario).

19. Las hipotecas para garantizar excarcelación están exentas (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público).

Dación en Pago

1. Comparecencia en escritura pública del titular registral y el acreedor, indicando sus calidades completas, en donde se da en pago uno o varios inmuebles por la existencia de una obligación previa que no necesariamente debe encontrarse garantizado con una hipoteca en el inmueble (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

2. Citas del inmueble o inmuebles que se dan en pago, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). Si lo que se da en pago es un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.

3. Monto o valor de la dación en pago. En caso de ser varios inmuebles los que se dan en pago, indicar el valor por separado de cada uno (art. 2, inc. b, de la Ley de Aranceles del Registro Público).
4. Si la dación en pago es a varias personas, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho que se da en pago expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la dación es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. (Principio de especialidad art. 270 y 460 del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)
5. En caso de darse en pago un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho dado en pago, así como la proporción del derecho reservado. (Principio de especialidad, art. 67 del del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).
6. Debe indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).
7. En caso de estarse dando la dación en pago por motivo de una hipoteca inscrita en el Registro, procede la cancelación de esta si existe rogación en tal sentido. Se debe pagar los timbres correspondientes por esta cancelación.

Nota: Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos tal y como fuera reseñado en la presente guía de calificación en el punto de la compraventa.

1. Persona física mayor hábil

1. Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

2. Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, y el notario debe dar fe de la personería con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza (art. 84 del Código Notarial).

3. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).

4. Si en un acto o contrato intervinieren extranjeros, deberán ser identificados con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales. Se indicará la nacionalidad y, si en el país de origen se usare solo un apellido, el nombre se consignará en esta forma; en tal caso, el notario deberá dejar constancia de ello. (art. 85 Código Notarial)

5. Cuando el nombre de la persona se componga de palabras incomprensibles para la cultura costarricense, deberá indicarse a la par de cada una y entre paréntesis, cuál corresponde propiamente al nombre y cuál al apellido o los apellidos. (art. 85 Código Notarial)

6. Cuando exista una discrepancia en el estado civil del titular de un bien o derecho, tomando en cuenta la fecha de adquisición del bien o derecho y el estado civil para dicha fecha conforme consta en el Registro Civil costarricense, el notario podrá, amparado en la fe pública de la cual está

investido, mediante dación de fe, aclarar lo referente al estado civil de su compareciente lo cual bastará para efectuar la modificación de estado civil en los asientos, si es necesario. En estos casos, no se requerirá que dicha dación de fe conste en la matriz de la escritura (art. 119 Código Notarial).

7. Cancelación de hipoteca

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

2. La cancelación puede ser parcial, en virtud de haberse pagado parte del capital adeudado y en consecuencia, se libera parte del bien o bienes que garantizan el crédito. En los casos en que se libera uno o varios inmuebles, deberá indicarse expresamente cuáles de ellos se liberan; además, las partes deberán fijar la responsabilidad de los restantes inmuebles en caso de que estos no tengan asignada responsabilidad por separado. No será necesario asignar responsabilidad individual a cada finca, cuando se vengam liberando todas las fincas que carezcan de dicha responsabilidad, por haber sido arrastradas en su inmatriculación. (arts. 416, 409, párrafo in fine, y 413 del Código Civil).

3. En cancelaciones parciales con recibo de suma donde la deuda esté garantizada con varias garantías, y cada una con responsabilidad individualizada no se debe indicar el saldo que queda reducido el crédito, si la suma recibida coincide con el monto de responsabilidad de la finca a liberar, el sistema automáticamente lo reduce, razón por la cual se puede inscribir una cancelación parcial, aunque existan otras anotaciones antes. En los casos en que el crédito sea garantizado únicamente con un inmueble y se cancele parcialmente recibiendo suma se debe solicitar el saldo y los documentos se inscribirán respetando el orden de presentación.

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

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

6. No se requiere la descripción del inmueble.

7. En las hipotecas cuyos acreedores sean personas físicas, cuando se presente una cancelación de hipoteca cuando el acreedor aparece casado y posteriormente comparece, en la escritura de cancelación separado judicial, divorciado o viudo; tal situación no impide la cancelación total o parcial del gravamen siempre y cuando la causa jurídica para la cancelación sea el recibo total o parcial de la suma adeudada, tomando en consideración que el deudor que hace buen pago tiene el derecho a liberar el bien hipotecado. En las cancelaciones parciales sin recibo de suma si se debe verificar la existencia de créditos personales por concepto de ganancialidad que deban adjudicarse de previo.

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

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

10. *En las cancelaciones totales de hipoteca, no afectará que existen antes o después documentos de cancelación, ya sea total o parcial. Para inscribir la cancelación total, deben cancelarse las anotaciones pendientes anteriores y posteriores de cancelación, siempre que correspondan a ese crédito.*

11. *Solo es procedente cancelar en forma total o parcial gravámenes hipotecarios que se encuentren embargados o hipotecados, cuando la causa para la extinción del gravamen sea el recibo total o parcial del monto adeudado, ya que dichos gravámenes no pueden afectar el derecho del deudor a realizar buen pago. Es entonces improcedente efectuar estas cancelaciones cuando el documento indique que son cancelaciones totales o parciales sin recibo de suma o derivadas en otras causas tales como la condonación. Es de hacer notar, que el embargo del crédito es una garantía que se origina en un derecho personal en contra del acreedor, que en modo alguno debe imposibilitar el ejercicio pleno del derecho real del propietario del inmueble; a tal extremo que impida la inscripción de actos y contratos de ese propietario La hipoteca de crédito, es una obligación garantizada por el acreedor con su derecho real de crédito, lo que no puede afectar en modo alguno al propietario del inmueble. Queda claro que el funcionario que realiza la cancelación hipotecaria debe proceder a la cancelación del embargo o de la hipoteca de crédito.*

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

Adicionalmente a las normas meramente registrales hay que considerar que mediante la ley 8710 se modificó la Ley de Creación del Registro Nacional y se constituyó el Registro Inmobiliario, el cual según el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en su artículo primero se define como:

Artículo 1º-Del Registro Inmobiliario. Es el órgano del Registro Nacional que integra las funciones catastrales y registrales inmobiliarias, respetando el principio de especialidad de cada área.

De esta forma es importante también considerar que la Ley del Catastro Nacional incluye algunas obligaciones importantes que se deben seguir en este caso como por ejemplo las siguientes:

“Artículo 30.- 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...”

“Artículo 24.- Para autorizar cualquier título que transmita o modifique físicamente inmuebles ubicados en una zona catastrada, los notarios y funcionarios, que ejerzan facultades notariales, están obligados a obtener el certificado catastral del predio respectivo, el cual deben adjuntar al documento que se presentará al Registro Público o a la Tributación Directa...”

Debe recordarse que para que un distrito sea declarado como zona catastrada debe mediar un decreto ejecutivo y el listado de distritos considerados zona castrada puede ser consultada en la página web del Catastro Nacional.

Marco Normativo Fiscal

Además de lo ya contemplado, es requisito que se considere la normativa de carácter fiscal aplicable a las escrituras que podrían ser requeridas para resolver el caso. Se detallará al menos el hecho generador, la base imponible y la tarifa dado que de la integración de estos elementos se decanta la obligación tributaria.

Para la dación en pago:

Arancel de Registro. Contenido en la ley 4564

ARTÍCULO 1.- Pago del arancel

Todos los documentos presentados para su inscripción en el Registro Nacional y las certificaciones expedidas por él, pagarán de acuerdo con el arancel registral aquí estipulado. Para la eliminación y creación de tributos presentes o futuros, deberá considerarse lo aquí dispuesto en cuanto al presente arancel y la simplificación de trámites notariales y registrales. Deberá adecuarse el porcentaje mencionado en los artículos 2 y 3 de esta ley.

“ARTÍCULO 2.- Cálculo del arancel

...

b) Actos o contratos que impliquen traspaso. Pagarán cinco colones por cada mil colones ((5,00 x 1000) o fracción de millar: todas las operaciones de propiedad que constituyan traspaso o cambio de titular de su dominio, conforme a los artículos 2 y siguientes de la Ley No. 6999, de 3 de setiembre de 1985. Este cálculo se basará en el mayor valor o estimación dado por las partes en el acto o contrato o el que conste en el Registro Único de Valores. Para este efecto, el Registro Nacional fungirá como auxiliar de la Administración Tributaria...”

Impuesto sobre Traspaso. Contenido en la ley 6999

“Artículo 1º.- Objeto y hecho generador. Se establece un impuesto sobre los traspasos, bajo cualquier título, de inmuebles que estén o no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, con las excepciones señaladas en el artículo quinto.

...

Artículo 7.- Base imponible

El impuesto deberá cancelarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha del otorgamiento del documento respectivo y se calculará sobre el valor real de la transacción, que deberá ser acorde con el valor usual de mercado y nunca podrá ser menor al mayor valor registrado por cualquiera de los métodos de actualización de valores de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En casos de adjudicación en remate, el impuesto se calculará sobre el precio de la subasta.

Se establece una obligación de información para el comprador de declarar, en los medios que establezca para tales efectos la Administración Tributaria, el valor de la transacción a la municipalidad de localización del inmueble. Dicha declaración alterará el valor para efectos del impuesto de bienes inmuebles, Ley N.º 7509.

Artículo 8.- La tarifa del impuesto será del uno y medio por ciento (1,5 %).”

Timbre Agrario

“Artículo 13.- Créase el timbre agrario, el cual será cubierto por las personas físicas y jurídicas titulares de los actos o contratos señalados en el artículo siguiente. Los fondos provenientes de dicho impuesto serán destinados al Inder, el que recaudará, administrará y empleará su producto para el cumplimiento de los fines de su ley constitutiva.

...

Artículo 14.- Los siguientes actos o contratos estarán afectos al pago del timbre agrario y quienes los realicen deberán cubrir el monto señalado en cada caso:

a)...

e) Se pagará un colón con cincuenta céntimos (¢1,50) por cada mil o fracción menor sobre los otorgamientos de escrituras públicas que impliquen traspaso de inmuebles, inscritos o no en el Registro Público...”

Timbre Municipal: contenida en la ley 7794

“Artículo 93.-En todo traspaso de inmuebles, constitución de sociedad, hipoteca y cédulas hipotecarias, se pagarán timbres municipales en favor de la municipalidad del cantón o, proporcionalmente, de los cantones donde esté situada la finca. Estos timbres se agregarán al respectivo testimonio de la escritura y sin su pago el Registro Público no podrá inscribir la operación.

Para traspaso de inmuebles, el impuesto será de dos colones por cada mil ((2,00 X 1000) del valor del inmueble, según la estimación de las partes o el mayor valor fijado en la municipalidad, salvo si el traspaso se hiciere en virtud de remates judiciales o adjudicaciones en juicios universales, en cuyo caso el impuesto se pagará sobre el monto del bien adjudicado cuando resulte mayor que el fijado en el avalúo pericial que conste en los autos. En los casos restantes, será de dos colones por cada mil ((2,00 X 1000) del valor de la operación.

Artículo 94. - Para inscribir en el Registro Público operaciones de bienes inmuebles, se requerirá comprobar, mediante certificación, que las partes involucradas se

encuentran al día en el pago de los tributos municipales del cantón donde se encuentra el bien.”

Timbre Fiscal: Contenido en el Código Fiscal

“Artículo 240- Se usará papel de oficio con reintegro de quinientos colones (¢ 500,00) en timbres fiscales:

1) En el primer pliego de todo testimonio de instrumento o documento público, inscribible o no en el Registro Nacional, sobre cantidades y obligaciones cuyo principal exceda de un millón quinientos mil colones (¢ 1.500.000,00); y en el primer pliego del original de los documentos privados de contratos sobre esa cuantía...”

Ahora bien este artículo debe ser concordado con el artículo 7 de la ley de Reajuste Tributario Ley 7088 que al efecto dice:

“ARTICULO 7.- Se incrementan en un veinticinco por ciento (25%) los montos de las tarifas y tributos incluidos en el Código Fiscal.”

En este caso entonces el valor resultante es de 625 colones.

Timbre de Archivo

Artículo 6.- ...

Por todos los documentos que se presenten para ser inscritos en cualquiera de los registros que conforman el Registro Nacional, deberá pagarse un timbre de archivos de ¢10,00, si su cuantía fuere menor a los ¢100.000,00.

Si el valor de la operación fuere de ¢100.000,00 más, o si su cuantía fuere inestimable, se pagará un timbre de ¢20,00...”

Timbre del Colegio de Abogados

Artículo 108.-Tarifa del timbre en los instrumentos públicos. En los instrumentos públicos se pagará el timbre del Colegio de Abogados (as) de acuerdo con la cuantía del acto o contrato así:

a) ...

e) *Once mil colones cuando la cuantía sea mayor de veinticinco millones de colones y no pase de los cincuenta millones de colones.*

...

j) *Si el documento contuviere varias operaciones el timbre se tasará sobre la suma de cada una de ellas, pero si fueren asuntos inestimables, cubrirán cada uno doscientos setenta y cinco colones de timbre.*

k) *El timbre se pagará en el primer testimonio o certificación; si se expiden varios testimonios se agregará a cualquiera de ellos y en los demás se indicará en cuál testimonio se pagó; pero si no se expide una reproducción el timbre se cancelará al margen de la matriz.*

l) *Si se tratare de traspaso de muebles o inmuebles la cuantía se establecerá de acuerdo con el mayor valor que resulte entre el valor real y el valor fiscal declarado por las partes.*

m) *Toda certificación notarial pagará doscientos setenta y cinco colones.”*

Cancelación de hipoteca:

En este caso resultan aplicables las disposiciones citadas previamente para el timbre del Colegio de Abogados pues el hecho generador es el instrumento público de la cancelación como tal y dado que ese documento se presenta para ser inscrito en el Registro, aplica también el timbre de Archivo.

En el caso del Timbre Fiscal, es importante señalar la excepción contenida en el inciso 30 del artículo 273 que dice:

“Artículo 273.- En la aplicación del impuesto de timbre se observarán las reglas y salvedades siguientes:

...

30) Se exceptúa del pago de impuestos de timbres fiscales la inscripción, cancelación, cesión o modificación de garantías hipotecarias y prendarias, solicitadas para la consecución de un préstamo.”

Ahora, dado que esta norma fue incluida por la ley Reguladora del Mercado de valores, N° 7732, podría prestarse a confusión si existe alguna consideración para la aplicabilidad de dicha norma, no obstante, no hace ninguna salvedad y fue interpretada auténticamente en el artículo 82 de la Ley de Protección al Trabajador Ley 7983

ARTÍCULO 82.- Interpretación auténtica del artículo 190. Interpretase auténticamente el artículo 190 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, No. 7732, de 17 de diciembre de 1997, para que las disposiciones ahí contenidas se apliquen a todos los actos y contratos inscribibles en el Registro Nacional referidos en dicho artículo, independientemente de las razones que los originaron.

De esta integración normativa podemos derivar que está exento este documento del timbre fiscal para la cancelación de la hipoteca, siempre y cuando se demuestre que la misma se otorgó para garantizar un préstamo.

Para el Pagaré:

El artículo 190 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores modificó el inciso 12 del artículo 273 del Código Fiscal mediante el siguiente texto:

“ARTÍCULO 190.- Reforma de otras leyes

Reforma a las leyes relacionadas con la formalización de créditos:

a)...

b) Reforma al Timbre Fiscal creado por Ley No. 8 de 1885 y sus reformas: Refórmase el inciso 12) del artículo 273, para que se le incluya el siguiente texto:

"Los vales o pagarés estarán exentos de impuestos".

...”

La técnica de dicha modificación evidentemente no es la mejor pues no es claro si se trata de una derogatoria del texto anterior del inciso o una simple adición sino que al utilizar el verbo incluir en vez de modificar deja subsistente el siguiente texto:

“Artículo 273.- En la aplicación del impuesto de timbre se observarán las reglas y salvedades siguientes:

...

12) Los vales o pagarés satisfarán el impuesto, a razón de cinco céntimos por cada diez colones o fracción sobre el monto de la obligación principal. El mínimo que se pagará será de diez colones (¢10,00) de timbre.”

Ahora bien, esta redacción del primer párrafo del artículo establece una regla especial para los vales o pagarés separándolas de disposiciones de índole más general como la contenida en el artículo 272 inciso segundo. Adicionalmente genera una tarifa aplicable diferenciada y un mínimo de contribución. Pero al adicionar el segundo párrafo, lo que se establece es que si bien existe dicha obligación hay una voluntad expresa del legislador de eximirlo de dicho impuesto.

Como se dijo, la técnica no es la adecuada pero una interpretación en la que se obligue al pago de impuestos expresamente exonerados sería contra legem.

Hay otras interpretaciones posibles de la norma, como la sería la sustitución del texto del inciso pura y simplemente o bien la que en virtud del artículo 197 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores acepta una derogatoria tácita del texto anterior del inciso 12 del artículo 273 del Código Fiscal:

“ARTÍCULO 197.- Orden jurídico

Esta ley es de orden público y deroga toda ley anterior que se le oponga.”

Otra obligación fiscal del pagaré es el reintegro establecido en el artículo 247 del Código Fiscal:

“Artículo 247.- Se usará papel de oficio con reintegro de diez colones (¢ 10,00) en timbre fiscal:

1) ...

2) En todo vale o pagaré, o contrato de crédito en cuenta corriente.

...”

Con respecto a los honorarios para la confección del Pagaré el Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariados señala lo debido en su artículo 55.

“Artículo 55.- Pagaré: Por confección de un pagaré o de una letra de cambio, los honorarios mínimos no podrán ser inferiores a treinta mil doscientos cincuenta colones.”

En el pagaré adicionalmente tiene que considerarse que se debe autenticar la firma del deudor y por consiguiente debe cobrarse los honorarios correspondientes al artículo 92 Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. Además de incluir el reintegro del papel de oficio, se debe incluir los timbres de abogado por 250 colones y timbres fiscales por 125 colones. Además como la autenticación de la firma en este contexto es un acto notarial incluido en el inciso i) del Artículo 34 del Código Notarial por lo que debe hacerse en papel de seguridad como lo exige el artículo 76 del Código Notarial

En el mismo sentido pero tratándose de la escritura de dación en pago y cancelación de hipoteca se aplicarán las siguientes tarifas:

“Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales: Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones, según la tarifa que se indica a continuación, sin perjuicio de otras que se fijaren en el presente Arancel.

a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).

b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).

c) Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).

d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%).

Artículo 75.- Mitad de la Tarifa General. El porcentaje general fijo se reducirá a la mitad, siempre con un mínimo de sesenta mil quinientos colones en los siguientes casos:

...

b) Cancelación total o parcial de hipoteca y prenda por cualquier medio.

...”

Otra obligación de carácter general que debe ser considerada a este punto es la responsabilidad de pago del impuesto sobre el valor agregado y facturación electrónica asociada a esta obligación. Al efecto debe considerarse los siguientes artículos de la Ley de Impuesto al Valor Agregado:

“Artículo 4- Contribuyentes. Son contribuyentes de este impuesto las personas físicas, jurídicas, las entidades públicas o privadas que realicen actividades que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción, materiales y humanos, o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción, la distribución, la comercialización o la venta de bienes o prestación de servicios...”

“Artículo 7- Obligaciones de los contribuyentes. En todos los casos los contribuyentes están obligados a extender facturas o documentos equivalentes, debidamente autorizados por la Administración Tributaria, en las ventas de bienes o por los servicios prestados. En esos documentos, deben consignar su número de inscripción y anotar, por separado, el precio de venta, el impuesto correspondiente y los demás datos que se establezcan en el reglamento de esta ley. No obstante, la Administración Tributaria queda facultada para eximir de esta obligación a los contribuyentes, en casos debidamente justificados por los interesados, siempre que se trate de ventas a personas que no sean contribuyentes de este impuesto.

Los contribuyentes deberán llevar registros contables en la forma y las condiciones que se determinen en el reglamento.

Asimismo, los contribuyentes deben consignar su número de inscripción en toda declaración, comprobante de depósito y comunicación que presenten o dirijan a la Administración Tributaria.”

Valga la pena también recordar que el Código de Normas y Procedimientos Tributarios establece multas en caso de la no emisión de las facturas:

“Artículo 85.- No emisión de facturas

Se sancionará con una multa equivalente a dos salarios base, a los sujetos pasivos y declarantes que no emitan las facturas ni los comprobantes debidamente autorizados por la Administración Tributaria o no los entreguen al cliente en el acto de compra, venta o prestación del servicio, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 92.”

Se debe concordar la anterior disposición con la regulación respecto de la emisión de facturas electrónicas contenida en la Ley para mejorar la lucha contra el fraude fiscal y en específico en el párrafo cuarto del artículo 2 que dice:

“Todos los obligados tributarios deberán contar con medios electrónicos para registrar sus transacciones y emitir comprobantes de estas, de conformidad con los requisitos y el desarrollo que se establezca reglamentariamente. Estos medios electrónicos incluyen, entre otros, la factura electrónica como un instrumento idóneo y necesario para la emisión de comprobantes de sus transacciones de compra y venta, registros contables y otros medios requeridos para el control tributario. Se autoriza a la Administración Tributaria para que establezca excepciones de los diversos regímenes tributarios, vía reglamentaria.”

Análisis Jurídico y Argumentación

De previo a iniciar el análisis del caso, se establecerán 3 cuestiones preliminares a fin de enmarcar todo lo necesario para su resolución. Estos 3 elementos son los hechos del caso, los supuestos que se asumen para acabar de conformar el marco fáctico y una bitácora de la actuación notarial. Posterior a ello se analizarán cada uno de los propósitos de análisis que fueron definidos en la introducción de este trabajo.

Hechos

El caso que se somete a análisis relata sucintamente la visita de dos personas a mi notaría solicitando los servicios notariales para extinguir una deuda mediante la dación en pago de la finca que mediante hipoteca la garantizaba. De dicha descripción se derivan algunos hechos que enumero para mayor facilidad durante el análisis.

Hecho 1: Existe una deuda en la que el señor Ortiz Martén es deudor y el señor Contreras Amador es acreedor.

Hecho 2: La deuda es de al menos treinta y cinco millones de colones.

Hecho 3: El plazo para su pago venció hace un mes.

Hecho 4: La deuda estaba garantizada por una hipoteca sobre inmueble.

Hecho 5: El inmueble hipotecado se localiza en Alajuela centro.

Hecho 6: Un perito valuó dicha finca en 30 millones de colones.

Hecho 7: El deudor ofreció dar en pago la finca hipotecada por la suma en la que el perito la valuó.

Hecho 8: Ofrece además pagar los restantes 5 millones a un plazo de un mes sin intereses salvo los moratorios que establece la ley.

Hecho 9: El señor Contreras Amador está de acuerdo en la propuesta del deudor Ortiz Martén

Hecho 10: Ambos se presentan a la notaría a plantear el caso como una inquietud.

Supuestos

El caso es omiso en algunos extremos que resultan cruciales para dar solución al caso planteado por lo que es requerido que se asienten algunas asunciones fácticas que paso a enunciar para transparentar el proceso de análisis y argumentación.

Supuesto 1: Ambos comparecientes tienen plena capacidad, jurídica y de actuar, y comparecen sin vicios a rogar el servicio y otorgar los instrumentos. Si bien es cierto en el proceso se tomarán las previsiones para hacer dicha comprobación, se asumirá su resultado como positivo.

Supuesto 2: El señor Ortiz es el dueño de la finca que fue hipotecada y ahora se ofrece en pago. Este supuesto se respaldará en el informe registral que se recabará como parte de las diligencias que llevará a cabo el notario.

Supuesto 3: La finca no posee gravámenes ni anotaciones más allá de la hipoteca descrita en el caso. Igualmente se respaldará en el informe registral.

Supuesto 4: La finca cuenta con un plano catastral que coincide con la realidad de la finca en todos sus extremos.

Supuesto 5: La hipoteca fue debidamente inscrita y en su escritura de constitución consta que garantizaba un préstamo comercial que no generaba ni intereses corrientes ni moratorios. Se obtendrá la certificación de las imágenes del testimonio presentado a registro para sustentar este extremo.

Supuesto 6: La nueva deuda se respaldará en un pagaré.

Bitácora de servicio

Día/hora	12/12/2021 10:00 Hrs	Lugar	Notaría Palmares
Comparecientes			
Parte	Deudor	Nombre	Alejandro Ortiz Martén
Parte	Acreeedor	Nombre	Abelardo Contreras Amador
Servicio Rogado			
Dación en Pago / Cancelación de Hipoteca / Pagaré			
ID	Actividad	Parte	Descripción
001	Entrevista preliminar	Deudor, Acreeedor y Notario	Se presentan los señores Alejandro Ortiz Martén y Abelardo Contreras Amador, con la siguiente inquietud. El señor Ortiz se constituyó mediante escritura pública deudor del señor Contreras por la suma de treinta y cinco millones de colones. La hipoteca debió ser pagada hace un mes, sin embargo, por el asunto de la pandemia

			<p>don Alejandro no le pude hacer frente a esa deuda. Lo que ofrece don Alejandro es entregarle a don Abelardo la propiedad que está respondiendo, un inmueble ubicado en Alajuela centro. Como dicha propiedad está valorada hace poco por un perito que él buscó, en Treinta millones, él le va a pagar los restantes cinco millones de colones a un plazo de un mes sin intereses salvo los moratorios según lo que establece la ley. Presente en su oficina don Abelardo, dice que está de acuerdo en la propuesta que hace don Alejandro.</p>
002	Solicitud de documentos	Notario	Se solicita a los comparecientes, documentos de identidad y número de finca.
003	Identificación	Notario	Se consulta en el registro civil la identificación de los comparecientes
004	Certificaciones	Notario	Se obtiene certificación literal de la finca, se verifica la constitución de la hipoteca y se obtiene certificación de la escritura de constitución.
005	Asesoría	Notario	<p>Se exponen a los comparecientes los antecedentes consultados. Se verifica la naturaleza del préstamo y su gratuidad.</p> <p>Las partes verifican lo consignado en la escritura de constitución.</p> <p>Se consulta sobre la razón por la que inicialmente la finca respondía por 35 millones en la hipoteca y ahora resulta valuada en 30 millones por el perito.</p> <p>Los comparecientes explican que era el único bien disponible en su momento y que si bien no cubría la totalidad de la deuda se puso a responder por la totalidad aceptando el acreedor ese riesgo. Con respecto a la conformidad del valor fijado por el perito y el acreedor considera un valor adecuado.</p> <p>Se explica el efecto que la fijación del monto garantizado operó a nivel de base imponible para el impuesto de traslado.</p> <p>El notario menciona también que tratándose de una dación en pago la responsabilidad del pago del impuesto corresponde al adquirente.</p> <p>Respecto del saldo no cubierto se consulta si se ruega la confección de un sustento a dicho crédito y el acreedor propone firmar un pagaré por dicho saldo. Expone que para que la deuda se extinga sería conveniente que el pagaré cubra el saldo restante y así se deje la deuda pasada atrás y solo queden con la nueva. El Notario explica a ambos la figura del pagaré y aclara que los intereses son primordialmente convencionales y que en el caso de los intereses moratorios cuando no se fijan intereses corrientes el código de comercio establece un tope de un 30% por encima de la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica para operaciones en colones. Ambas partes consideran que desean establecer como interés moratorio la tasa legal del artículo 497.</p>

			Se consulta si se ruega la cancelación de la hipoteca y se explica la situación de la hipoteca sobre la finca que pasaría a manos del acreedor. Se ruega la cancelación de la hipoteca.
006	Solicitud de documentos	Notario	Se solicita al deudor aportar constancia del valor reportado ante la Municipalidad de Alajuela y constancia de estar al día en los tributos municipales. Se solicita copia del avaluo para dejar una copia en el archivo de referencias
007	Certificación catastral	Notario	Se obtiene la certificación Catastral, se somete a consulta de los comparecientes ya que ambos conocen la finca e indican que es correcta la información.
008	Cálculo de impuestos aranceles y tasas	Notario	Se realiza el calculo de impuestos, aranceles, tasas, gastos y honorarios y se expone a los comparecientes, se aclara que a pesar de que es una escritura la que se presentará al registro, son dos actos los que se tasan. Además se hace el calculo de honorarios y timbres para el pagaré. Se detalla las responsabilidades de pago y el acreedor manifiesta que el estará asumiendo tanto las obligaciones tributarias como los gastos y honorarios, el deudor está de acuerdo.
009	Generación de borradores	Notario	Se realizan los borradores del pagaré y de la escritura de dación en pago y cancelación de hipoteca, se imprimen en borrador y se ofrecen a los comparecientes, quienes los leen. El notario explica el clausulado y las implicaciones, consulta si hay preguntas a lo que se responde que no.
010	Generación de documentos	Notario	Se genera el pagaré con sus formalidades y la escritura en protocolo.
011	Generación del archivo de referencia	Notario	Se capturan los soportes de todos los documentos a incluir en el archivo de referencia.
012	Otorgamiento y autorización	Notario	Se presenta el pagaré y la escritura. Se lee a los comparecientes. Se realizan las reservas y advertencias. Ambos indican su conformidad y aprueban Se requiere el importe de pago de impuestos, tasas, gastos y honorarios. Se extienden los recibos y la factura correspondiente. Se somete a firma de parte de los comparecientes los documentos. Se emiten los testimonios en papel de seguridad. Se sellan. Se generan los enteros bancarios para la escritura y el pagaré. Se entregan los documentos a las partes. Se genera el asiento en el protocolo de referencia. Se presenta al adquirente el formulario D 120 cuya copia se presentará a la Municipalidad de Alajuela sobre el valor de la transacción realizada. El adquirente lo firma.
013	Tramite preparatorio de presentación	Notario	Al testimonio a presentar se le adjunta la boleta de seguridad. Se adjunta certificación catastral

			Se adjuntan los enteros y el formulario D120
014	Presentación	Notario	Se presenta ante el Registro Inmobiliario Se notifica por correo a las partes la presentación y se adjuntan copias de los enteros pagados. Se guarda copia del correo enviado en el archivo de referencia
015	Anotación	Registro	Notario notifica a las partes que el documento fue anotado.
016	Presentación de Índices	Notario	El día 17 de Junio se presentó al Archivo Nacional el índice donde se incluye la escritura.
017	Inscripción	Registro	Se notifica a las partes la inscripción de la escritura. Se adjunta certificación del registro con la inscripción a nombre del adquirente. Se guarda copia del correo enviado en el archivo de referencia.
018	Notificación a Municipalidad	Notario	Notario presenta a la municipalidad documento donde notifica el cambio de valor del bien y adjunta certificación literal de la propiedad. Envía correo electrónico notificando al adquirente sobre el trámite y adjunta copia con el sello de recibido. Se guarda copia del correo enviado en el archivo de referencia

Para la resolución de este caso y como se deriva de la bitácora de servicio, se otorga una escritura de dación en pago y cancelación de Hipoteca y un pagaré. El análisis de los pasos tomados para ello y la argumentación sobre la procedencia de los cursos de acción tomados se hará de manera pormenorizada repasándolos uno a uno cuando se requiera.

Propósito de Análisis 1: Análisis de los antecedentes que componen la situación jurídica planteada en el caso.

De previo al análisis de antecedentes necesario para la resolución del caso, la lógica de la actuación notarial real manda que se realicen las validaciones de identidad y capacidad que podrían ser prerrequisitos para la actuación posterior por lo que se procede de esta manera.

En atención a las responsabilidades de asociadas a la función notarial, luego de escuchar el relato inicial de las partes el notario procede a la identificación de identidad exigida por el artículo 39 del Código Notarial. La verificación de identidad se realiza solicitando el documento de identidad resultando que ambos presentan su cédula de identidad costarricense, demostrando así su identidad física mediante la foto, su nombre completo y su mayoría de edad.

A efectos de mayor seguridad se consulta la cuenta cédular del Registro Civil para verificar que los datos constantes en el documento físico concuerden con lo allí registrado resultando conforme. Si bien esta verificación no es necesaria, el deber de diligencia consignado en el

principio 28 de Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, obliga al notario a “proceder con celo en todas sus actuaciones en forma oportuna, eficiente y eficaz, conforme a los estándares de la *lex artis*.” Este celo se ve expresado cuando el notario no se apega a la mera formalidad sino que escudriña con cuidado en sus obligaciones, sus posibilidades y resuelve en la forma en la que mejor asegure los intereses del estado delegante y de sus clientes.

El artículo 40 del Código Notarial exige la apreciación de la capacidad de las personas, y aunque no existe un procedimiento reglado para esta apreciación, el notario al menos si se debe cerciorar que de la capacidad jurídica, capacidad de actuar y capacidad volitiva y cognoscitiva de acuerdo con los artículos 36 al 41 del Código Civil y respecto de la capacidad volitiva los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense establecen que el notario debe velar porque los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad ya sea por el engaño, la presión o la astucia. Esta verificación la realiza el notario en la entrevista, sin que, en este caso, pueda considerarse que existe alguna razón por la que se deba dudar de su plena capacidad.

La función notarial en el otorgamiento de una escritura, no es la consignación material de un dictado de disposiciones de los comparecientes, por el contrario, a tenor del artículo primero del Código Notarial, el notario público “asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos...” Dicha norma se ve desarrollada por los incisos a) y f) de artículo 34 del mismo Código y más aún el entendimiento de los incisos c) y g) obliga a que se realicen estudios notariales para comprobar hechos que afirmará en el otorgamiento de una escritura.

El propósito de análisis es enmarcar la situación fáctica y la jurídica de cara a la correcta asesoría de las partes. Por tal razón la revisión de los antecedentes de este caso es parte de la función notarial.

El hecho 1 nos refiere la existencia de una deuda y el hecho 4 que la misma estaba garantizada con una hipoteca. Dado que la hipotecas son inscribibles según lo consignado por nuestro Código Civil en su artículo 464, debe consultarse este antecedente en el Registro Inmobiliario. La forma de realizar esta consulta es remitiéndonos a una certificación literal de la propiedad. Una representación de dicha certificación se adjunta en la siguiente sección.

Al menos, requeriremos validar los requisitos del asiento de la inscripción de la hipoteca que requiere el artículo 465 del Código Civil y los del artículo 88 del Código Notarial, a saber:

1. Nombres, apellidos y calidades del deudor y el acreedor:

El supuesto 2 establece que el deudor es el dueño de la finca. La certificación literal de la finca nos otorga en efecto información no solo del asiento de inscripción de la propiedad y su propietario sino también información sobre las hipotecas, si las hubiere con el nombre del deudor y el acreedor. En este caso la representación de esa certificación en efecto sustenta lo señalado en el supuesto 2. Si el supuesto 2 no hubiese sido sustentado por la información obtenida de la certificación, implicaría que la mera comparecencia del supuesto deudor y acreedor no es suficiente y requeriríamos la comparecencia del dueño de la propiedad.

2. Monto del crédito, plazos, condiciones, procedencia de intereses su tasa y la fecha desde la que corren

Dentro del asiento de la hipoteca se nos ofrece toda esta información que es relevante para tamizar el Supuesto 5. Las condiciones de la deuda garantizada ameritan un análisis en detalle:

- a) Régimen aplicable: Una deuda puede surgir de más de una manera. Puede surgir o no de un contrato y si lo fuere, puede ser de diversa índole. Es usual en este tipo de casos que la hipoteca garantice un préstamo pero aún en este caso el préstamo puede ser civil como un mutuo o comercial ofreciendo distintos matices en la asesoría que se debe ofrecer a las partes. Aún, la omisión de estipulación en este extremo tiene otras implicaciones. El asiento de la hipoteca podría ofrecernos información valiosa en este sentido. El supuesto 5 se ha decantado por reputar la naturaleza de la deuda como préstamo mercantil. La razones de esa elección son:

- Por lo general las deudas garantizadas por hipoteca devienen de préstamos comerciales.
- Ni el deudor ni el acreedor mencionaron, en la redacción del caso, un punto de generación de intereses, lo cual podría suponer o un mutuo civil o un préstamo mercantil gratuito.
 - Si la intención de las partes hubiese sido la constitución de un mutuo civil es probable que así se debiera consignar en la escritura de la hipoteca y lo hubiesen referido en los hechos del caso.

- Nada obsta para que por disposición expresa de las partes se constituya un préstamo mercantil que no genere intereses y en cuyo caso sería fácilmente identificable en el asiento de la hipoteca.
- Si en el asiento no estableció claramente la gratuidad mercantil o la naturaleza civil del préstamo, la normativa comercial ofrece una salida que permitiría asesorar eficazmente a las partes.
- La selección de este curso de acción no afecta significativamente la resolución del caso excepto y no introduce nuevos elementos sobre los cuales se tendría que suponer una nueva estipulación de voluntad de las partes. Es decir, si se determina por ejemplo que es un préstamo mercantil y que no se acordaron intereses convencionales, entrarían a regir intereses legales tanto corrientes como moratorios, sobre los cuales los hechos del caso no ofrece una alternativa para resolver y la inserción de información derivada de un supuesto sería mucho más significativa y podría llevar a desvirtuar los acuerdos que sí expresan las partes en la redacción ofrecida.

b) Monto del Crédito: Este punto es importante por dos razones:

- Si bien los comparecientes expresan que la deuda es por 35 millones de colones, el avalúo que recientemente se hizo de la propiedad la tasa apenas en 30 millones. Es inusual que un acreedor acepte en garantía hipotecaria un bien de un valor inferior al capital adeudado, por lo que se debe comprobar la veracidad del dicho de las partes y al mismo tiempo indagar si existe alguna situación que haya acarreado la disminución de valor como podría ser una segregación en trámite o incluso una forma inadecuada para reducir las obligaciones fiscales relacionadas con la inscripción.
- También verificar este valor es importante a la hora de hacer el cálculo de la base imponible para el impuesto de traspaso. El primer párrafo del artículo 7 de la Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles establece que la base imponible “se calculará sobre el valor real de la transacción, que deberá ser acorde con el valor usual de mercado y nunca podrá ser menor al mayor valor registrado por cualquiera de los métodos de actualización de valores de

la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.” Ahora bien, la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles establece como métodos de actualización: “ARTÍCULO 14.- Modificación automática de la base imponible de un inmueble. La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por:

...

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...”

Esto implica que si la propiedad respondía por 35 millones de colones, aunque su valor de mercado establecido mediante un perito es de 30 millones de colones y la dación en pago lo asuma como el monto de la transacción, la base imponible para el impuesto de traspaso será 35 millones de colones.

c) Plazos, condiciones y fechas: son igualmente importantes de verificar para contrastar lo dicho por las partes y detectar algún otro aspecto que pueda significar un cambio en el planteamiento de la solución.

3. Citas de la finca hipotecada.

a. Provincia y número de finca: No son solo importantes de verificar en razón de la identidad del bien y su referencia dentro de la escritura sino porque si la finca se encuentra dentro de una zona catastrada, pueden implicar tramites adicionales de validación para determinar la procedencia de una gestión de saneamiento como los derivados de los artículos 4 y 5 del Decreto Ejecutivo número 33982 del de agosto del 2007.

En el caso, al cumplirse la actividad 004 de la bitácora, se verificó el antecedente de la hipoteca. Del análisis de la certificación literal obtenida del Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional se pudo comprobar que:

El propietario de la finca en cuestión es el deudor Alejandro Ortiz Martén.

La finca se encuentra en la cabecera del Cantón de Alajuela de la provincia de Alajuela

En el asiento de inscripción se describen tanto los linderos como la situación de la finca

La finca cuenta con un plano catastral que fue inscrito en el año 2011.

Que sobre la finca únicamente pesa la hipoteca referida que fue debidamente inscrita.

Que el monto por el cual responde la hipoteca es de 35 millones de colones

Que no devenga intereses.

Que el plazo en efecto finalizó el día 10 de Junio.

Que el acreedor es el señor Abelardo Contreras Amador

Tomando las citas de presentación de la hipoteca, se obtiene una certificación de la escritura presentada para determinar si existe algún detalle que deba ser tomado en cuenta y se verifica que la deuda surge de un préstamo comercial que no genera intereses ni moratorios ni corrientes.

Propósito de análisis 2: Adecuada subsunción de la voluntad de las partes en figuras y actuaciones jurídicas eficaces y eficientes

Considerados los antecedentes dichos, se procede a la etapa de asesoría con los comparecientes, engarzando en ella la argumentación atinente a lo resuelto para este caso.

En primer lugar se verifican algunos aspectos de la hipoteca como por ejemplo los intereses. Como ya se indicó no existe alguna disposición que obligue a que los prestamos sean onerosos ni aún en el ámbito comercial, solo una obligatoriedad de establecer con claridad la cláusula de gratuidad pues de lo contrario se reputa oneroso y se podría invocar el interés legal como el aplicable ante omisión de acuerdo con el capítulo quinto del título primero del libro segundo del Código de Comercio.

Los comparecientes verifican que a pesar de que nunca consideraron la figura del mutuo como tal, su intención siempre fue la de constituir un préstamo similar al mercantil pero que no generara intereses, además indican que más allá de lo que dice la escritura de constitución de la hipoteca, no se acordó términos adicionales o diferentes ni se firmó documento alguno. El notario explica que dicha circunstancia es importante dado que, para que opere la extinción de la deuda, debe pagarse de manera integral incluyendo los intereses si aquellos existieran.

A continuación se consulta sobre el monto del préstamo y ambos aclaran que tal y como dice la hipoteca fue por el préstamo de 35 millones de colones pagaderos a un año. El notario señala que el avalúo es inferior al monto cubierto por la hipoteca a lo cual el acreedor señala que aceptó dicha garantía pues era la única que el deudor podía ofrecer pero que considera que el avalúo de 30 millones de colones hecho por el perito es un monto adecuado al lugar en el que se ubica la propiedad y el área que abarca, que él conoce la propiedad y esta de acuerdo. El notario señala en este punto los puntos revelantes del análisis que al respecto del valor fiscal de la propiedad se hizo en los antecedentes de esta sección y que se resumen en:

- La ley de impuesto al traspaso de bienes inmuebles señala que en las daciones en pago es el adquirente el que debe cancelar el monto del impuesto
- Que la presentación de la hipoteca anterior actualizó el valor fiscal de la propiedad a 35 millones de colones
- Que la tasación se hace respecto del mayor valor entre el monto de la transacción o el valor fiscal de la propiedad
- Por lo tanto el monto del impuesto de traspaso será el 1.5% de los 35 millones que es el valor fiscal actual.

El Acreedor adquirente está de acuerdo con esto y dice que él cancelará los honorarios y demás obligaciones tributarias pues prefiere hacer esa inversión y recuperar su dinero y que de todas formas es de su interés el terreno que estaría adquiriendo.

El Notario consulta sobre la formalización del nuevo crédito y el acreedor dice que aunque no lo ha conversado con el deudor a él le gustaría firmar un pagaré que englobe la obligación de pago de los restantes 5 millones.

El notario explica en este punto que el pagaré está regulado en el Código de Comercio y al efecto lee el artículo correspondiente:

ARTÍCULO 799.- El pagaré es un documento por el cual la persona que lo suscribe promete incondicionalmente pagar a otra una cierta cantidad de dinero dentro de un determinado plazo.

Además se le explica a las partes que el pagaré es un título ejecutivo y que puede ser presentado a cobro según las condiciones del Código Procesal Civil al igual que si se hiciera constar en escritura pública la obligación del pago y sus condiciones.

El acreedor señala que entiende que, aunque implique un cobro adicional la confección del pagaré, él está dispuesto a pagarlo sobre todo porque le es más familiar esta figura. El deudor no encuentra ninguna objeción al mecanismo y acuerdan la firma del pagaré. De esta manera se verifica el supuesto 6. Se le explica al acreedor que además de la confección misma del pagaré se debe cancelar el importe de honorarios correspondiente a la autenticación de la firma del deudor.

Con respecto a los intereses del nuevo préstamo, a consignarse en el pagaré, se aclara que ni en materia de préstamos ni en materia de pagaré existe un interés que se establezca obligatoriamente por ley. Se explica que el sistema de intereses en la regulación comercial aplicables es primordialmente convencional, es decir las partes establecen los intereses libremente y solo en ausencia de una estipulación se considera el interés legal pero que esta denominación no es necesariamente referente a un interés impuesto por la ley para todos los contratos. El notario explica que la tasa del interés legal está establecida en el artículo 497 del Código del Comercio el cual se lee:

Artículo 497.-Se denomina interés convencional el que convenga las partes, el cual podrá ser fijo o variable. Si se tratare de interés variable, para determinar la variación podrán pactarse tasas de referencia nacionales o internacionales o índices, siempre que sean objetivos y de conocimiento público.

Interés legal es el que se aplica supletoriamente a falta de acuerdo, y es igual a tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica para operaciones en moneda nacional y a la tasa 'prime rate' para operaciones en dólares americanos.

Las tasas de interés previstas en este artículo podrán utilizarse en toda clase de obligaciones mercantiles, incluyendo las documentadas en títulos valores.

Entendidos los comparecientes acuerdan pactar solamente los intereses moratorios a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica para operaciones en colones. A efectos de completa claridad se consultan los indicadores y se indica que en este momento dicha tasa ronda 3,2%, pero se explica que dada su naturaleza puede cambiar.

Adicionalmente el notario consulta si se desea exigir u ofrecer una garantía de tipo real o un fiador para la deuda, no obstante, el acreedor considera que siempre el acreedor le ha pagado y que entiende que fue por el tema de la pandemia que no le pudo pagar pero que considera que entendiendo que los ingresos del acreedor son suficientes no cree que deba exigir alguna

garantía adicional más que la buena fe. Por su parte el deudor afirma que no posee otro bien que poner a responder pero que tiene prácticamente asegurado un ingreso superior al de los cinco millones en cuestión y que solo necesita el mes de plazo para poderlo pagar.

Posterior a esto, el notario consulta a las partes si requieren al mismo tiempo la cancelación de la hipoteca. El notario explica a las partes que dado que se entregará el terreno valuándolo en la suma de 30 millones y un pagaré por los restantes cinco millones se extinguiría la deuda original (entendiendo que, como fue visto, la deuda no generaba intereses de ningún tipo) y por lo tanto es procedente cancelar la hipoteca. Además se aclara que al ser el acreedor el nuevo propietario del bien, es improcedente que sobre la finca pese una garantía a favor de su propietario. El acreedor expresa que en efecto desea que se cancele la hipoteca. Se le explica al acreedor adquirente que es un acto que por disposición legal debe tasarse por aparte a lo cual asiente.

A fin de esclarecer si existe un valor distinto a nivel municipal que podría afectar la base sobre la cual se debe calcular el impuesto de traspaso y para cumplir con lo establecido por el artículo 94 del Código Municipal el notario solicitó la presentación de una certificación del valor ante la municipalidad de Alajuela y además una certificación de que el inmueble se encuentra al día en el pago de los tributos municipales. El deudor, en razón de que recientemente le había sido requerida para el avalúo, la presentó en el acto.

Para cumplir con la obligación de los artículos 30 y subsidiariamente del artículo 24 de la Ley de Catastro, se obtiene el certificado catastral. Como buena practica de verificación se presenta a los comparecientes que indican que el plano es conforme. Hay que recordar que el certificado catastral además de contener el plano correspondiente certifica su inscripción ante el Registro Inmobiliario.

Una vez hechas las consultas se procede a hacer el cálculo de los impuestos, tasas y honorarios los cuales se resumen a continuación. Para cumplir con el deber de información dispuesto en los segundos párrafos de los artículos 3 y 61 del Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado se presenta a los comparecientes de previo a la realización de los actos o contratos rogados. Además se recuerda que a pesar de habersele

advertido a los comparecientes de la distribución de las obligaciones de pago, el acreedor estará asumiendo todos estos gastos tanto tributarios como de honorarios y gastos.

Propósito de análisis 3: Generación de instrumentos que materialicen la voluntad de las partes y sean susceptibles de generar los efectos jurídicos deseados

Con toda la información recopilada el notario procede a la confección en borrador del pagaré como de la dación en pago con cancelación de hipoteca. Este documento en borrador es presentado a los comparecientes para ser leído por ellos. Al acabar de leerlo como notario se explica brevemente los acuerdos que están allí plasmados, a saber:

Pagaré:

El deudor le pagará al acreedor la suma de 5 millones de colones en el plazo de un mes.

El préstamo no genera intereses corrientes, es decir, que el acreedor no ganará un porcentaje sobre el dinero prestado durante el mes del préstamo.

En caso de incumplimiento sí se generará un interés moratorio que es igual a la tasa básica pasiva en colones del Banco Central de Costa Rica

Que el deudor pagará el millón de colones mediante transferencia a la cuenta del acreedor el día 12 de julio del 2021.

La argumentación para generar este documento para expresar la voluntad de los contratantes se basa en los siguientes elementos:

1. El notario debe todos y solo los actos necesarios para que los intereses de los contratantes sean eficazmente obtenidos. En este caso podemos identificar los siguientes intereses:

Intereses del Acreedor	Intereses del deudor
Cancelar la deuda en su totalidad para liberarse de la obligación	Desea asegurar de alguna manera el cobro de lo que se le adeuda.
Que la cancelación se de mediante la dación de la finca y de un pago a un mes plazo.	El deudor no posee ningún bien que pueda ponerle a responder y debido a la relación que entre ellos existe no considera necesaria una nueva garantía

<p>Que se documente las condiciones del pago que prometio. Acá debe recordarse que el te tiene plazo nada debe, es decir, la generación positiva del plazo le permite al deudor tener la capacidad de saber que mientras tenga el plazo el deudor no lo puede inquietar requiriendo un pago que aun no es exigible. Además requiere que se establezca que solo pagará intereses en caso de incumplir.</p>	<p>Que la familiaridad con la ejecutividad del pagaré lo hacen el instrumento idóneo para su administración.</p>
---	--

2. Dado que tales son los intereses de las partes, el notario analizó las condiciones del pagaré considerando que puede ofrecerse como parte de la dación dentro de la escritura haciendo referencia a su existencia, que permite fijar tanto plazos e intereses de manera convencional entre las partes, que tiene fuerza ejecutiva y que no se requiere ninguna otra garantía.
3. A pesar de que hacerlo en un pagaré implica la generación de una erogación mayor de parte del cliente, de manera libre y espontánea fue así solicitado por el acreedor y ante la aclaración del notario, en virtud de los principios deontológicos de desinterés, asesoría e información, sin embargo el cliente reitero su interés en esta forma jurídica.
4. No advirtiéndole ninguna contraindicación contra este curso de acción, se procede a la generación del pagaré.

Dación en pago:

Para cancelar la deuda garantizada por hipoteca inscrita en el registro, el deudor ofrece un pagaré por cinco millones pagadero en un mes y el terreno sobre el cual recae la hipoteca.

El acreedor acepta el pago y solicita la cancelación de la hipoteca.

No quedan saldos al descubierto

La propiedad se adquiere libre de gravámenes y anotaciones y al día en el pago de los impuestos municipales.

La dación en pago, como ya se dijo a pesar de no ser una figura reglada en la legislación de fondo, halla su validez en el principio de libertad de contratación que puede incluso sobreponerse al principio de pacta sunt servanda. Debe tenerse como cierto, que la dación no es un acto facultativo del deudor, sino que requiere la concordancia de voluntades del acreedor y solo de esta manera puede ser una forma válida de extinción de la obligación. Lo expresado por los comparecientes encaja en la figura de la dación y al rogarse también la cancelación, es procedente operarla en virtud que la deuda inicial por 35 millones queda extinta por el traslado de la finca garante y la emisión del pagaré ya analizado.

Se consulta a los comparecientes si existe alguna duda al respecto a lo señalan que no. Se procede entonces a la confección de la escritura en el protocolo y la impresión en papel de seguridad del pagaré a fin de cumplir con el artículo 76 del Código Notarial.

Una vez generados los documentos originales, se procede a la generación de los soportes para el archivo de referencia dejando en la matriz las constancias procedentes y se procede formalmente a la lectura, otorgamiento y autorización siguiendo lo preceptuado por el Código Notarial en este sentido y contenido en los artículos 91 y 92.

ARTÍCULO 90.- Constancias

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 91.- Otorgamiento

Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los

sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

ARTÍCULO 92.- Autorización

La autorización contendrá:

- a) El nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos.*
- b) La indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley.*
- c) La constancia que firman el notario público, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman.*
- d) El lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura.*
- e) Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones.*
- f) Las firmas de quienes intervienen en la escritura o las huellas digitales de los comparecientes, en su caso.*

Lo dispuesto en el artículo anterior y en los incisos b) a f) del presente artículo, deberá aparecer al final de la conclusión de la escritura.

Una vez acabados los actos cartularios, se debe recordar que la responsabilidad del notario no acaba con la mera redacción de los instrumentos sino que como lo dice el inciso h del artículo 34 del Código Notarial, le corresponde “Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.” Es por esta razón que acto seguido se adjuntará la boleta de seguridad y se cumplirá con los requisitos dictados por los artículos 23 y 24 del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional que mandan:

Artículo 23-Requisitos de admisibilidad para la presentación de documentos a tramitar en los Registros de Bienes Muebles, Inmobiliario o Personas Jurídicas. Todo documento que se presente físicamente, para su recepción debe cumplir con lo siguiente:

- a) Incorporar boleta de seguridad, con el sello blanco y de tinta del notario público, según sea el Registro al que corresponda, adherida con goma de manera total al documento, en la parte superior izquierda del primer folio, en forma horizontal, sin*

cubrir el texto, salvo en los documentos de entidades públicas que no cuenten con este mecanismo de seguridad. Cuando se trate de un documento cancelado, la nueva boleta debe ir al lado de la primera o en los folios posteriores, sin sobreponer el número de boleta consignado en el documento.

b) Contener el sello de presentación en el documento, de tal manera que no obstaculice la visibilidad o interrumpa la literalidad de éste para la buena captura de la imagen. Dicho sello, deberá completarlo la persona usuaria de forma legible con los siguientes datos: nombre, apellidos, número de identificación y firma. Al efecto deberá presentar su documento de identificación, conforme a lo consignado en los artículos 9 y 10 de este reglamento y, adicionalmente el carné profesional respectivo, cuando así corresponda.

c) Cumplir con el pago respectivo al acto notarial o registral. Cuando el mismo se realice mediante entero bancario, debe adherirse en hoja adicional con goma, de forma completa sin que esté sobrepuesto ni doblado, exceptuando cuando el mismo exceda el tamaño de la hoja. El pago también puede realizarse por medios electrónicos y consignar la referencia en el documento mediante nota confeccionada por el notario público. Entratándose de planos, debe traer impreso el número del comprobante de pago en el marco de éste. Se exceptúan del pago aquellos actos que por su naturaleza se encuentren exentos del mismo.

d) Cuando los documentos contengan más de una hoja, deben agruparlos con una única grapa, en el extremo superior izquierdo. Para aquellos que posean más de veinte hojas, presentarlos con una prensa para folder de dos agujeros, en su costado izquierdo.

e) Estar elaborado por medios electrónicos según lo establecido en los lineamientos emitidos por la DNN para el formato en computadora de documentos notariales, en tinta indeleble de color negro o azul cuyos rasgos sean claramente visibles.

f) No tener raspaduras, borrones o enmiendas, salvo que estuvieren debidamente salvadas por el notario, por nota al pie.

g) No contener abreviaturas, salvo en el caso de protocolizaciones.

h) Dejar en el margen derecho del documento, el espacio adecuado para la impresión de las citas de presentación.

i) Indicar claramente el acto, contrato, Matrícula, bien o derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma que la normativa vigente establece, asimismo señalar la oficina del RN en la que debe tramitarse.

j) En el caso de presentar un ulterior testimonio emitido por el Archivo Nacional debe aportar la boleta de autorización de éste, indicando el nombre de la persona legitimada para gestionar la presentación del testimonio que está en custodia de la persona funcionaria que la DSE designe.

k) Presentar el documento calificado como defectuoso con el formulario de reingreso, excepto aquellos que se depositen en el buzón según lo indicado en el artículo 25 siguiente.

l) Que ninguno de sus documentos asociados, haya sido presentado previamente en formato digital.

Artículo 24-Requisitos para la presentación de documentos notariales a tramitar en los Registros de Bienes Muebles, Inmobiliario o Personas Jurídicas. Para todo documento notarial que se presente físicamente, será indispensable cumplir con lo dispuesto en el artículo 23 del presente reglamento. Asimismo, el notario público, sea autenticante u otorgante del testimonio, debe:

a) Cumplir con las formalidades que establezcan las leyes y las medidas de seguridad que al efecto dispongan la DNN y el RN.

b) Estar constituidos en escritura pública u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para este efecto

c) Presentar el documento en papel de seguridad, salvo los actos que por su naturaleza estén exentos de cumplir con este requisito.

d) Estampar sello blanco y de tinta junto a su firma.

e) Para la presentación de adicionales, señalar en el documento el tomo y asiento del principal; e ingresarlo por primera vez ante la instancia definida por la DSE, a efecto que le sean asignadas las citas de presentación correspondientes. Inmediatamente debe reingresar el documento principal defectuoso, por la ventanilla respectiva, para que tanto éste como el adicional, sean calificados conjuntamente por la persona registradora. En caso de extravío del documento principal, debe presentar en su lugar, un ulterior testimonio.

f) En caso de solicitud de retiro sin inscribir, presentarla en un testimonio de escritura pública, o bien mediante protocolización cuando el documento a retirar sea de esta naturaleza, indicando en ambos supuestos, el tomo y asiento del documento cuyo retiro es solicitado.

g) En el caso de un ulterior testimonio, señalar en éste, las citas de presentación del documento original presentado.

En este caso, al testimonio impreso en papel de seguridad, debidamente sellado y firmado, se adjuntará el entero bancario con goma, la certificación catastral y el formulario de D140. Se le adjuntará con goma en el lugar correcto la boleta de seguridad debidamente llena, sellada y firmada y todo se grapará en el extremo superior izquierdo.

Posteriormente se llevará al registro, se sellará para la entrega y se presentará al Diario para su tramitación.

Como buena práctica en materia de transparencia, el notario notificará a las partes del proceso de presentación, anotación e inscripción del documento. Además diligenciará el trámite de actualización de notificación de valor ante la Municipalidad de Alajuela.

Además como parte de sus responsabilidades presentará ante el Archivo nacional los índices correspondientes.

De esta manera, se dará por concluida la resolución del caso.

Instrumento Notarial

PAGARE

Fernando Orozco Salas
112580589



PAGARÉ

"VALE POR CINCO MILLONES DE COLONES. En este pagaré se hace constar que Alejandro Ortiz Martén, mayor de edad, casado, administrador de empresas, vecino del distrito de Buenos Aires del cantón de Palmares de Alajuela, frente a la esquina noroeste de la plaza de deportes, portador de la cédula de identidad número uno – mil ciento seis – quinientos noventa y nueve, promete pagar incondicionalmente a la orden de Abelardo Contreras Amador, mayor de edad, casado, arquitecto, vecino del distrito de San Rafael, Cantón de Alajuela de la Provincia de Alajuela, Urbanización Concasa, Condominio seis – veintiséis, apartamento D cuatro – dos, portador de la cédula de identidad número dos – doscientos veinticuatro – diez, la suma de cinco millones de colones exactos, mediante un único pago el día catorce de Julio del año dos mil veintiuno, en la cuenta número CR90010200009201830279 del Banco BAC o en su defecto mediante cheque en la casa de habitación del acreedor. No se cobran intereses corrientes. En caso de mora, la obligación devengará intereses moratorios iguales a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica para operaciones en colones. Para el caso de cobro judicial, el deudor renuncia a su domicilio y requerimientos de pago. Este título se rige por el Código de Comercio de la República de Costa Rica y se suscribe en Palmares de Alajuela el día catorce de junio del año dos mil veintiuno.

El suscrito notario da fe que la firma perteneciente al señor Alejandro Ortiz Martén que antecede fue puesta en su presencia, razón por la cual da fe de la autenticidad de la misma estampando su sello blanco y rubricando el presente documento con su firma, la cual corresponde a la inscrita en la Dirección Nacional de Notariado y que es plasmada por su puño y letra al momento de realizarse el presente acto. Palmares a los catorce días del mes de Junio del año dos mil veintiuno.



112580589

20950>>47090087

Fernando Orozco Salas
112580589



Consulta de Timbres de un Entero

DETALLE DEL ENTERO			
Número de Entero:	41259063-8	Registro:	ENTERO DE TIMBRES
Boleta de Seguridad:		Acto:	AUTENTICACION DE FIRMAS
Monto Tasado:	375.00	Estado:	TASADO

Timbre	Descripción	Monto Original	Descuento	Monto Total
005	TIMBRE FISCAL	125.00	7.50	117.50
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	250.00	15.00	235.00
TOTALES		375.00	22.50	352.50

Consulta de Timbres de un Entero

DETALLE DEL ENTERO			
Número de Entero:	41259070-0	Registro:	ENTERO DE TIMBRES
Boleta de Seguridad:		Acto:	CONTRATOS PRIVADOS
Monto Tasado:	125.00	Estado:	TASADO

Timbre	Descripción	Monto Original	Descuento	Monto Total
005	TIMBRE FISCAL	125.00	7.50	117.50
TOTALES		125.00	7.50	117.50



112580589

20960>>47090087

Escritura de Dación en Pago



1 **PAULO FABIAN VALVERDE CANOSSA**, debidamente autorizado por el Director
2 Nacional de Notariado, HACE CONSTAR: Que este es el tomo número uno del
3 protocolo del Notario Público, Licenciado FERNANDO OROZCO SALAS quien
4 también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel de
5 oficio, numeradas del uno al doscientos con número y serie novecientos noventa mil
6 doscientos uno – B uno a novecientos noventa mil cuatrocientos – B uno, las cuales
7 se encuentran sin utilizar, en perfecto estado de conservación y limpieza. Se
8 advierte que el presente tomo ha sido examinado cuidadosamente y que todos sus
9 folios están completos. Se agregan y cancelan los timbres de ley. San José, quince
10 de Abril del dos mil vintiuno.

11
12
13



14 **Escritura número UNO:** Ante mí, Fernando Orozco Salas, notario público con
15 oficina abierta en Palmares de Alajuela, cincuenta metros sur del parque de
16 Palmares, comparecen los señores Alejandro Ortiz Martén, mayor de
17 edad, casado, administrador de empresas, vecino del distrito de Buenos Aires del
18 cantón de Palmares de Alajuela, frente a la esquina noroeste de la plaza de
19 deportes, portador de la cédula de identidad número uno – mil ciento seis –
20 quinientos noventa y nueve, y el señor Abelardo Contreras Amador, mayor de
21 edad, casado, arquitecto, vecino del distrito de San Rafael, Cantón de Alajuela de la
22 Provincia de Alajuela, Urbanización Concasa, Condominio seis – veintiséis,
23 apartamento D cuatro – dos, portador de la cédula de identidad número dos –
24 doscientos veinticuatro – diez, y DICEN: PRIMERO: Que el primer compareciente es
25 dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Alajuela, matrícula
26 número quinientos once mil novecientos sesenta y cuatro que es terreno para
27 construir, sito en la provincia de Alajuela, cantón Alajuela, distrito Alajuela, con una
28 medida de quinientos noventa y cinco metros cuadrados y los siguientes linderos al
29 norte Marisol Acosta Morera, al sur Oscar Palma, al este: Miriam Rodríguez Ramírez
30 y al Oeste Calle Pública, con plano catastrado número A-un millón cuatrocientos





1 ochenta mil novecientos cuarenta y uno – dos mil once. SEGUNDO: Que según
2 consta en la inscripción practicada en el Registro Inmobiliario, Sección de Hipotecas,
3 al Tomo dos mil veinte, Asiento quinientos seis mil quinientos sesenta y nueve,
4 Consecutivo cero uno, Secuencia cero cero cero dos y Subsecuencia cero cero uno,
5 el compareciente Ortiz Martén constituyó hipoteca de primer grado, por la suma
6 de treinta y cinco millones de colones exactos, a favor del compareciente Contreras
7 Amador. Que el deudor no ha hecho frente al pago de la deuda en su
8 totalidad. TERCERO: Que, en pago del total adeudado, en este acto el señor Ortiz
9 Martén entrega un pagaré por la suma de cinco millones de colones librado a favor
10 del compareciente Contreras Amador y traspasa a nombre de este último, la finca
11 que garantiza el gravamen hipotecario antes descrita, dación en pago que se estima
12 en la suma de treinta millones de colones. El señor Contreras Amador acepta la
13 dación en pago y en consecuencia, se solicita a este Registro cancelar totalmente el
14 mencionado asiento hipotecario, dejando libre de ese gravamen el relacionado
15 inmueble y extinguida la responsabilidad del ex deudor en cuando a dicho crédito. La
16 dación de la finca se hace libre de gravámenes. El traspaso se realiza estando al día
17 en el pago de todo tipo de tasas e impuestos. El suscrito notario de fe que ha tenido
18 a la vista la certificación de la escritura de constitución de la hipoteca, el certificado
19 catastral, el pagaré ofrecido, una constancia de pago de impuestos municipales, los
20 estudios registrales del registro inmobiliario y la cuenta cédular del registro civil de
21 los comparecientes y de todos ellos dejo copia en el archivo de referencia. **ES**
22 **TODO.** Expido un primer testimonio para el acreedor. Leído lo anterior a los
23 comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Palmares, a
24 las doce horas y treinta y dos minutos del día catorce de junio del año dos mil
25 veintiuno.

26
27
28
29
30

Testimonio de la escritura de dación.

Fernando Orozco Salas

112580589



Escritura número UNO: Ante mí, *Fernando Orozco Salas*, notario público con oficina abierta en *Palmares de Alajuela*, cincuenta metros sur del parque de Palmares, comparecen los señores *Alejandro Ortiz Martén*, mayor de edad, *casado, administrador de empresas*, vecino del distrito de Buenos Aires del cantón de Palmares de Alajuela, frente a la esquina noroeste de la plaza de deportes, portador de la cédula de identidad número *uno – mil ciento seis – quinientos noventa y nueve*, y el señor *Abelardo Contreras Amador*, mayor de edad, *casado, arquitecto*, vecino del distrito de San Rafael, Cantón de Alajuela de la Provincia de Alajuela, Urbanización Concasa, Condominio seis – veintiséis, apartamento D cuatro – dos, portador de la cédula de identidad número *dos – doscientos veinticuatro – diez*, y DICEN: PRIMERO: Que el primer compareciente es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Alajuela, matrícula número *quinientos once mil novecientos sesenta y cuatro* que es terreno para construir, sito en la provincia de *Alajuela*, cantón *Alajuela*, distrito *Alajuela*, con una medida de *quinientos noventa y cinco* metros cuadrados y los siguientes linderos *al norte Marisol Acosta Morera*, al sur *Oscar Palma*, al este: *Miriam Rodríguez Ramírez* y al Oeste *Calle Pública*, con plano catastrado número *A-un millón cuatrocientos ochenta mil novecientos cuarenta y uno – dos mil once*. SEGUNDO: Que según consta en la inscripción practicada en el Registro Inmobiliario, Sección de Hipotecas, al Tomo *dos mil veinte*, Asiento *quinientos seis mil quinientos sesenta y nueve*, Consecutivo *ceros uno*, Secuencia *ceros ceros dos* y Subsecuencia *ceros ceros uno*, el compareciente *Ortiz Martén* constituyó hipoteca de *primer* grado, por la suma de *treinta y cinco millones de colones exactos*, a favor del compareciente *Contreras Amador* sobre la finca antes descrita. Que el deudor no ha hecho frente al pago de la deuda en su totalidad. TERCERO: Que, en pago del total adeudado, en este acto el señor *Ortiz Martén* entrega un *pagaré por la suma de cinco millones de colones librado a favor del compareciente Contreras Amador* y traspasa a nombre de este último, la finca que garantiza el gravamen hipotecario antes descrita, dación en pago que se estima en la suma de *treinta millones de colones*. El señor *Contreras Amador* acepta la dación en pago y en consecuencia, se solicita a este Registro cancelar totalmente el mencionado asiento hipotecario, dejando libre de ese gravamen el relacionado inmueble y extinguida la responsabilidad del ex deudor en cuando a dicho crédito. La dación de la finca se



112580589






20950>>47090087

hace libre de gravámenes. El traspaso se realiza estando al día en el pago de todo tipo de tasas e impuestos. El suscrito notario de fe que ha tenido a la vista la certificación de la escritura de constitución de la hipoteca, el certificado catastral, el pagaré ofrecido, una constancia de pago de impuestos municipales, los estudios registrales del registro inmobiliario y la cuenta cedular del registro civil de los comparecientes y de todos ellos dejo copia en el archivo de referencia. **ES TODO**. Expido un primer testimonio para el acreedor. Leído lo anterior a los comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de *Palmares*, a las *doce* horas y *treinta y dos* minutos del día *atorce* de Junio del año *dos mil veintiuno*. ---Alejandro Ortiz Martén ---- Abelardo Contreras Amador --- Fernando Orozco Salas.-----

LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO VISIBLE AL FOLIO PRIMERO FRENTE A PRIMERO VUELTO DEL TOMO PRIMERO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE SU MATRIZ.



Testimonio con formalidades para su presentación al Registro

 REGISTRO NACIONAL BOLETA DE DIARIO Q 1601457 SERIE NÚMERO	 REGISTRO INMOBILIARIO PARTES <u>Alejandro Ortiz Martén / Abelardo Contreras Amador</u> NOTARIO <u>Fernando Orozco Salas</u>	 PRESENTACIÓN Notario Público C. 20924
 CÉDULA N. 1 - 1258-0589		
<p>Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario. En caso de extravío o sustracción debe informar de inmediato por escrito, indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.</p>		

o con oficina
e Palmares,
administrador
de Alajuela,
de identidad

número uno – mil ciento seis – quinientos noventa y nueve, y el señor Abelardo Contreras Amador, mayor de edad, *casado, arquitecto*, vecino del distrito de San Rafael, Cantón de Alajuela de la Provincia de Alajuela, Urbanización Concasa, Condominio seis – veintiséis, apartamento D cuatro – dos, portador de la cédula de identidad número dos – doscientos veinticuatro – diez, y DICEN: PRIMERO: Que el primer compareciente es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Alajuela, matrícula número quinientos once mil *novecientos sesenta y cuatro* que es terreno para construir, sito en la provincia de *Alajuela*, cantón *Alajuela*, distrito *Alajuela*, con una medida de *quinientos noventa y cinco* metros cuadrados y los siguientes linderos *al norte Marisol Acosta Morera*, al sur *Oscar Palma*, al este: *Miriam Rodríguez Ramírez* y al Oeste *Calle Pública*, con plano catastrado número *A-un millón cuatrocientos ochenta mil novecientos cuarenta y uno – dos mil once*. SEGUNDO: Que según consta en la inscripción practicada en el Registro Inmobiliario, Sección de Hipotecas, al Tomo *dos mil veinte*, Asiento *quinientos seis mil quinientos sesenta y nueve*, Consecutivo *ceros uno*, Secuencia *ceros ceros dos* y Subsecuencia *ceros ceros uno*, el compareciente *Ortiz Martén* constituyó hipoteca de *primer grado*, por la suma de *treinta y cinco millones de colones exactos*, a favor del compareciente *Contreras Amador* sobre la finca antes descrita. Que el deudor no ha hecho frente al pago de la deuda en su totalidad. TERCERO: Que, en pago del total adeudado, en este acto el señor *Ortiz Martén* entrega un pagaré por la suma de *cinco millones de colones librado a favor del compareciente Contreras Amador* y traspasa a nombre de este último, la finca que garantiza el gravamen hipotecario antes descrita, dación en pago que se estima en la suma de *treinta millones de colones*. El señor *Contreras Amador* acepta la dación en pago y en consecuencia, se solicita a este Registro cancelar totalmente el mencionado asiento hipotecario, dejando libre de ese gravamen el relacionado inmueble y extinguida la responsabilidad del ex deudor en cuando a dicho crédito. La dación de la finca se



112580589

20950>>47090087

hace libre de gravámenes. El traspaso se realiza estando al día en el pago de todo tipo de tasas e impuestos. El suscrito notario de fe que ha tenido a la vista la certificación de la escritura de constitución de la hipoteca, el certificado catastral, el pagaré ofrecido, una constancia de pago de impuestos municipales, los estudios registrales del registro inmobiliario y la cuenta cédular del registro civil de los comparecientes y de todos ellos dejo copia en el archivo de referencia. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el acreedor. Leído lo anterior a los comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de *Palmares*, a las *doce* horas y *treinta* y *dos* minutos del día *atorce* de Junio del año *dos mil veintiuno*. ---Alejandro Ortiz Martén ---- Abelardo Contreras Amador --- Fernando Orozco Salas.-----

LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO VISIBLE AL FOLIO PRIMERO FRENTE A PRIMERO VUELTO DEL TOMO PRIMERO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE SU MATRIZ.



Se hace constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento se cancelaron mediante los enteros numero cuatro uno dos cinco siete cuatro dos siete – seis y cuatro uno dos cinco siete cuatro seis nueve - uno . Palmares Alajuela catorce de junio de dos mil veintiuno.

Consulta de Timbres de un Entero

DETALLE DEL ENTERO			
Número de Entero:	41257427-6	Registro:	BIENES INMUEBLES
Boleta de Seguridad:		Acto:	CANCELACION DE HIPOTECA
Monto Tasado:	11,020.00	Estado:	PAGADO

Timbre	Descripción	Monto Original	Descuento	Monto Total
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	11,000.00	660.00	10,340.00
TOTALES		11,020.00	661.20	10,358.80

Consulta de Timbres de un Entero

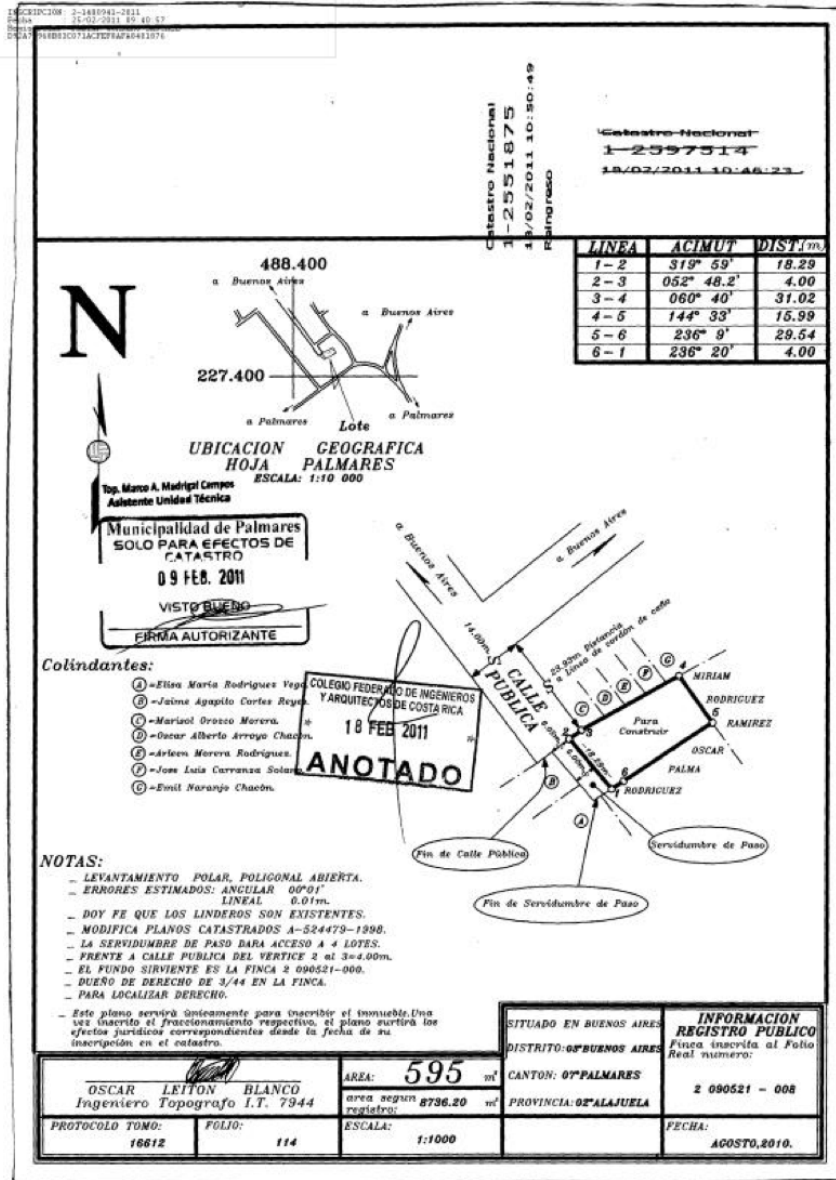
DETALLE DEL ENTERO			
Número de Entero:	41257469-1	Registro:	BIENES INMUEBLES
Boleta de Seguridad:		Acto:	DACION PAGO FINCA,DERECH,LOTE
Monto Tasado:	759,145.00	Estado:	PAGADO

Timbre	Descripción	Monto Original	Descuento	Monto Total
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	175,000.00	10,500.00	164,500.00
004	TIMBRE AGRARIO	52,500.00	0.00	52,500.00
005	TIMBRE FISCAL	625.00	37.50	587.50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	11,000.00	660.00	10,340.00
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	450,000.00	0.00	450,000.00
949	MUNI ALAJUELA	70,000.00	4,200.00	65,800.00
TOTALES		759,145.00	15,398.70	743,746.30

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1034700-2021

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 2-1480941-2011



REPÚBLICA DE COSTA RICA
 MINISTERIO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN

DECLARACIÓN DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

* indica campo requerido

IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO																	
								DECLARACIÓN NÚMERO	1	412567571							
CEDULA*	4	Física (9-9999-9999) Jurídica o No. de identificación		2-0224-0010													
6		NOMBRE, RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA SI ES SOCIEDAD O APELLIDOS Y NOMBRE SI ES PERSONA FÍSICA*								Abelardo Contreras Amador							
7	CASA U OFICINA No.	D 4-2	8	CALLE, AVENIDA	Condominio 6-26		9	BARRIO	Urb. Concasa								
10	OTRAS SEÑAS		Contiguo a la Reforma														
11	PROVINCIA	12	CANTÓN	13	DISTRITO	14	TELÉFONO	15	FAX	16	APARTADO	17	COD. OF. POSTAL				
		Alajuela, Alajuela, San Rafael				8555 1313											
I. INFORMACIÓN DE CONTRIBUYENTE TRANSMITENTE																	
NOMBRE TRANSMITENTE*		20	Alejandro Ortiz Marten		CÉDULA*	21	1-1106-0599										
OTROS		22	()														
II. INFORMACIÓN DE ESCRITURA																	
FECHA DE OTORGAMIENTO*		23	14/06/2021		NÚMERO DE ESCRITURA*	24	001	NÚMERO DE PROTOCOLO*	25	001							
# IDENTIFICACIÓN NOTARIO*		26	20950		NOMBRE DE NOTARIO*	27	Fernando Orozco Salas										
III. IDENTIFICACIÓN DE PROPIEDAD																	
28	PROVINCIA*	29	No. DE FINCA*	30	DERECHO*	31	DUPLICADO	32	PROP. HOR.	33	TOMO	34	FOLIO	35	OTRAS	() 2-511964	
IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE																	
VALOR FISCAL		36	35,000,000.00				VALOR ESCRITURA*	37	30000								
BASE IMPONIBLE (ANOTAR EL VALOR MAYOR ENTRE EL "VALOR FISCAL" Y EL "VALOR ESCRITURA")													38				
V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA																	
IMPUESTO A PAGAR		79	450000														
INTERESES*		82	0														
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA		83	450000														
SOLICITUD COMPENSAR CON CRÉDITO A MI FAVOR POR EL MONTO DE:		84															
ADVERTENCIA: EN CASO DE APLICAR COMPENSACIÓN, VER DE PREVIO INSTRUCCIONES AL DORSO																	
										TOTAL DEUDA A PAGAR:	85	¢450,000.00					
CONTRIBUYENTE																	
PAGO EN EFECTIVO		89	¢450,000.00														
TOTAL PAGADO		96	¢450,000.00														

Archivo de Referencias

Archivo de
Referencias
Tomo I
Fernando
Orozco Salas

Escritura número 1 Dación en Pago

Cédula Alejandro Ortiz Marten

Cedula Abelardo Contreras Amador

Informe Registral de Nacimiento Alejandro Ortiz Marten

Informe Registral de Nacimiento Abelardo Contreras Amador

Certificación Registral Propiedad 2-511964-000

Certificación de imágenes tomo 2020 folio 506569

Certificado Catastral

Formulario D120

Constancia de pago de impuestos municipales

Avaluo

Pagaré

Comprobante de Factura Electrónica

Recibo por Dinero para pago de Enteros

Folio 2 Cédula Alejandro Ortiz Marten



Folio 3 Cedula Abelardo Contreras Amador



Folio 4 Informe Registral de Nacimiento Alejandro Ortiz Marten

6/16/2021

https://servicioselectorales.tse.go.cr/chc/detalle_nacimiento_imp.aspx

16/6/2021
22:09



[← Regresar](#)

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES REGISTRO CIVIL INFORME REGISTRAL NACIMIENTO

Número de Cédula:	111890391
Nombre:	ABELARDO
Primer Apellido:	CONTRERAS
Segundo Apellido:	AMADOR
Conocido/a Como:	
Fecha de Nacimiento:	16/11/1983
Lugar de Nacimiento:	HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	CASADO
Hijo/a de:	RAMÓN CONTRERAS LOBO
Y:	MARÍA AMADOR RODRIGUEZ
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal:	NO

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

Folio 5 Informe Registral de Nacimiento Abelardo Contreras Amador

6/16/2021

https://servicioelectorales.tse.go.cr/chc/detalle_nacimiento_imp.aspx

16/6/2021
22:09



TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES REGISTRO CIVIL INFORME REGISTRAL NACIMIENTO

Número de Cédula:	111060599
Nombre:	ALEJANDRO
Primer Apellido:	ORTIZ
Segundo Apellido:	MARTEN
Conocido/a Como:	
Fecha de Nacimiento:	05/06/1981
Lugar de Nacimiento:	HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	CASADO
Hijo/a de:	MIGUEL ANGEL ORTIZ SOLORZANO
Y:	ANA RITA MARTEN MORERA
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal:	NO

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-767631-2021
MATRICULA: 511964- - 000**

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 511964 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-ALAJUELA CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : MARISOL ACOSTA MORERA
SUR : OSCAR PALMA RODRIGUEZ
ESTE : MIRIAM RODRIGUEZ RAMIREZ
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS
PLANO: A-1480941-2011

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00090521	008	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 35,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ALEJANDRO ORTIZ MARTÉN
CEDULA IDENTIDAD 1-1106-0599
ESTADO CIVIL: CASADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00506569-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-NOV-2015

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

HIPOTECA

CITAS: 2020-506569-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 2-00511964 -000
MONTO: TREINTA Y CINCO MILLONES COLONES
INTERESES: NO GENERA
INICIA: 10 DE JUNIO DE 2020
VENCE: 10 DE JUNIO DE 2021
FORMA DE PAGO: UNA SOLA CUOTA AL VENCIMIENTO
RESPONDE POR: TREINTA Y CINCO MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADO
ACREEDOR
ABELARDO CONTRERAS AMADOR
CEDULA DE IDENTIDAD 2-0224-0010
DEUDOR
ALEJANDRO ORTIZ MARTÉN
CEDULA IDENTIDAD 1-1106-0599
ESTADO CIVIL: CASADO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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 EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 15 HORAS 26 MINUTOS Y 25 SEGUNDOS, DEL 15 DE JUNIO DE 2021.

PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.

SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE IMAGENES BIENES INMUEBLES
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1034685-2021
TOMO: 2020 ASIENTO: 506569
TOTAL DE PAGINAS: 7



CO MOREIRA
-0867



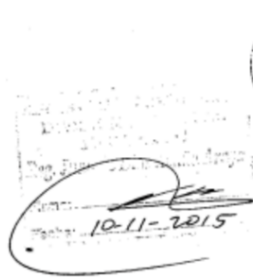
I: 2015 A: 506569 SJ
F: 05/11/2015 H: 14:27:35

NUMERO CUARENTA Y DOS TOMO VEINTITRES: Ante mí, DENIA PACHECO MOREIRA, Notaria Pública con oficina en la ciudad de Palmares, Alejandro Ortiz Martén, mayor de edad, *casado, administrador de empresas*, vecino del distrito de Buenos Aires del cantón de Palmares de Alajuela, frente a la esquina noroeste de la plaza de deportes, portador de la cédula de identidad número *uno – mil ciento seis – quinientos noventa y nueve*, Y DICE: que por haber recibido en préstamo mercantil del señor Abelardo Contreras Amador, mayor de edad, *casado, arquitecto*, vecino del distrito de San Rafael, Cantón de Alajuela de la Provincia de Alajuela, Urbanización Concasa, Condominio seis– veintiséis, apartamento D cuatro – dos, portador de la cédula de identidad número dos – doscientos veinticuatro – diez, la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE COLONES EXACTOS suma que será pagada en una sola cuota el día diez de junio del dos mil veintiuno. Que la suma adeudada no devenga intereses corrientes ni moratorios. Que en Garantía de cumplimiento de pago de capital, y posibles costas de una eventual ejecución la deudora impone HIPOTECA DE PRIMER GRADO sobre la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Alajuela, matrícula número quinientos once mil *novecientos sesenta y cuatro* que es terreno para construir, sito en la provincia de *Alajuela*, cantón *Alajuela*, distrito *Alajuela*, con una medida de *quinientos noventa y cinco* metros cuadrados y los siguientes linderos *al norte Marisol Acosta Morera*, al sur Oscar Palma, al este: Miriam Rodríguez Ramírez y al Oeste Calle Pública, con plano catastrado número *A-un millón cuatrocientos ochenta mil novecientos cuarenta y uno – dos mil once*. Que para el caso de remate deja fijada como base la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE COLONES EXACTOS más costas de una eventual ejecución. Que todo pago se hará en el domicilio del acreedor.- Que la Hipoteca incluye cualquier exceso de medida o mejora, aunque pertenezca a tercero.- Advertí a la deudora de sus renunciaciones y estipulaciones.- Es todo.- Expido un primer testimonio.- Leí lo escrito a los comparecientes, dijeron que lo aprobaban y firmamos en la ciudad de Palmares, a las quince horas del día diez de junio del dos mil veinte. -ILEGIBLE --- D.P.M.---

LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO CUARENTA Y DOS VISIBLE AL FOLIO TREINTA Y CUATRO



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


10-11-2015





S

Se hace constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento se cancelaron mediante entero numero dos cero cuatro ocho cuatro siete seis ocho- cero y dos cero cuatro ocho cuatro ocho dos seis- uno Palmares cuatro de noviembre del dos mil quince.

Denia Pacheco Moreira 2-376-867

Presentado por: Lena Vázquez Pacheco
27 SA-536
Lena Vázquez P







haciendo las mismas renunciaciones y estipulaciones que la deudora. Manifiesta la asociada que señala como domicilio para escuchar notificaciones en caso de incumplimiento la dirección indicada en este otorgamiento que es su casa de habitación la cual queda establecida para todos los efectos como domicilio contractual Es todo. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes manifiestan que lo aprueban y firma conmigo en Palmares a las once horas del tres de noviembre del dos mil quince. Fs/ilegible

Oriana Solórzano
Ilegible
D.P.M.

LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO CUARENTA Y DOS VISIBLE AL FOLIO TREINTA Y CUATRO FRENTE A TREINTA Y SEIS FRENTE DEL TOMO VEINTITRES DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAR LA ESCRITURA MATRIZ.



10-11-2015

.65 BCR :


Se hace constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento se cancelaron mediante entero numero dos cero cuatro ocho cuatro siete seis ocho- cero y dos cero cuatro ocho cuatro ocho dos seis- uno Palmares cuatro de noviembre del dos mil quince.

Denia Pacheco Moreira 2-376-867

Presentado por: Lena Vásquez Pacheco
275A-536
Lena Vásquez P

personas.bancobcr.com

Banco de Costa Rica



[Inicio](#)
[Donación](#)
[Personalizar](#)
[Seguridad](#)
[Tipo de Cambio](#)
[EN English](#)
[Imprimir](#)
[Salir](#)

[SINPE Móvil](#)
[Cargos Automáticos](#)
[Banca Móvil](#)
[Tasaciones](#)

Cuentas
Transferencias
SINPE
Pagos de Servicios
Tarjetas
Créditos
Certificados

Ahorros Automáticos
Depósitos Judiciales
BCR Pensiones
Fondos Inversión
Seguros

Consulta de Enteros

DETALLE DE LA TASACIÓN

Número	Monto Total	Descuento	Monto por Pagar
217765793	668,645.00	12,398.70	656,246.30

DETALLE DE ENTEROS

Entero	Registro	Acto	Boleta de Seguridad	Monto Tasado	Monto Total
20484768-0	BIENES INMUEBLES	TRASPASO DE BIENES INMUEBLES	973110	668,645.00	656,246.30

BCR 04/11/2015 16:07:57

.65 BCR © Derechos Reservados 2015. Contáctenos: CentroAsistenciaBCR@bancobcr.com

xrsorias.bancobcr.com/plantillaIndex.asp 1/1

Banco de Costa Rica

BCR
SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA

Inicio Donación Personalizar Seguridad Tipo de Cambio English Imprimir Salir

SINPE Móvil Cargos Automáticos Banca Móvil Tasaciones

Cuentas Transferencias SINPE Pagos de Servicios Tarjetas Créditos Certificados
Ahorros Automáticos Depósitos Judiciales BCR Pensiones Fondos Inversión Seguros

Consulta de Enteros

DETALLE DE LA TASACIÓN

Número	Monto Total	Descuento	Monto por Pagar
217766374	140,520.00	5,821.20	134,698.80

DETALLE DE ENTEROS

Entero	Registro	Acto	Boleta de Seguridad	Monto Tasado	Monto Total
20484826-1	BIENES INMUEBLES	HIPOTECA	973110	140,520.00	134,698.80

BCR 04/11/2015 16:11:04

55 BCR © Derechos Reservados 2015. Contáctenos: CentroAsistenciaBCR@bancobcr.com

05 NOV 2015

http://www.bancobcr.com/parrilla/index.asp

Lena Vázquez Pacheco
27SA-536
Lena Vázquez P

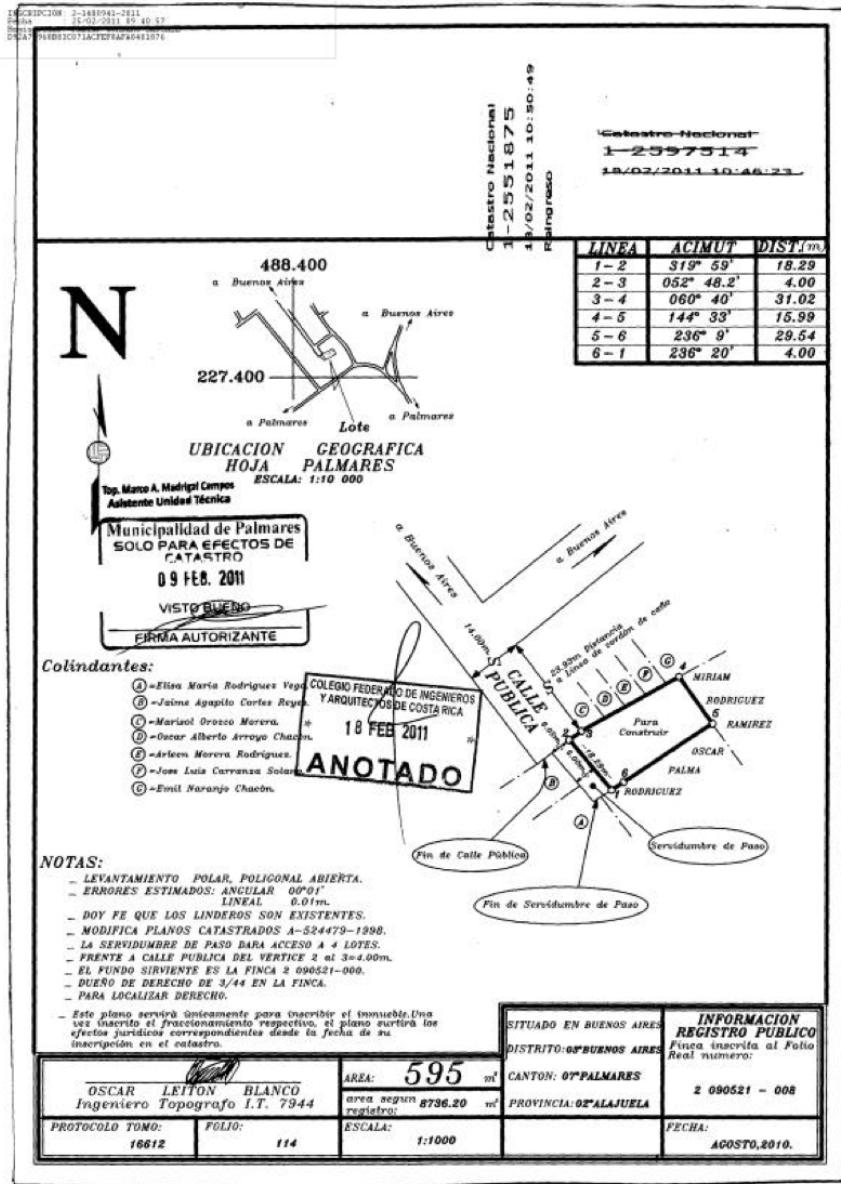
ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS,

CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 369 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, POR LO QUE SI TIENE PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, Teléfono. 2202-0888. EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES EL 17-Jun-2021 A LAS 00:03:52. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1034700-2021

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 2-1480941-2011



Folio 16 Formulario D120

REPÚBLICA DE COSTA RICA
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN

DECLARACIÓN DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES
* indica campo requerido

IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO																	
									DECLARACIÓN NÚMERO	1 412567571							
CEDULA*	4	Física (9-9999-9999) Jurídica o No. de identificación	2-0224-0010														
6	NOMBRE, RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA SI ES SOCIEDAD O APELLIDOS Y NOMBRE SI ES PERSONA FÍSICA*		Abelardo Contreras Amador														
7	CASA U OFICINA No.	D 4-2	8	CALLE, AVENIDA	Condominio 6-26	9	BARRIO	Urb. Concasa									
10	OTRAS SEÑAS		Contiguo a la Reforma														
11	PROVINCIA	12	CANTÓN	13	DISTRITO	14	TELÉFONO	15	FAX	16	APARTADO	17	COD. OF. POSTAL				
		Alajuela, Alajuela, San Rafael				8555 1313											
I. INFORMACIÓN DE CONTRIBUYENTE TRANSMITENTE																	
NOMBRE TRANSMITENTE*		20	Alejandro Ortiz Marten		CÉDULA*	21	1-1106-0599										
OTROS		22	()														
II. INFORMACIÓN DE ESCRITURA																	
FECHA DE OTORGAMIENTO*		23	14/06/2021		NÚMERO DE ESCRITURA*	24	001	NÚMERO DE PROTOCOLO*	25	001							
# IDENTIFICACIÓN NOTARIO*		26	20950		NOMBRE DE NOTARIO*	27	Fernando Orozco Salas										
III. IDENTIFICACIÓN DE PROPIEDAD																	
28	PROVINCIA*	29	No. DE FINCA*	30	DERECHO*	31	DUPLICADO	32	PROP.HOR.	33	TOMO	34	FOLIO	35	OTRAS	2-511964	
														()			
IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE																	
VALOR FISCAL		36	35,000,000.00		VALOR ESCRITURA*		37	30000									
BASE IMPONIBLE (ANOTAR EL VALOR MAYOR ENTRE EL "VALOR FISCAL" Y EL "VALOR ESCRITURA")													38				
V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA																	
IMPUESTO A PAGAR		79	450000														
INTERESES*		82	0														
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA		83	450000														
SOLICITUD COMPENSAR CON CRÉDITO A MI FAVOR POR EL MONTO DE:		84															
ADVERTENCIA: EN CASO DE APLICAR COMPENSACIÓN, VER DE PREVIO INSTRUCCIONES AL DORSO																	
										TOTAL DEUDA A PAGAR:	85	¢450,000.00					
CONTRIBUYENTE																	
PAGO EN EFECTIVO		89	¢450,000.00														
TOTAL PAGADO		96	¢450,000.00														



MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA
 TELEFONO: 2442 8300 FAX: 2777 1275
UNIDAD DE GESTION DE COBROS
 INCLUYENDO LOS REGISTROS AL: 31/07/2021

PAGINA: 1
 Fecha 22/03/2021
 Hora 11:40:44

Constancia de pago

Nombre: ORTIZ MARTÉN ALEJANRO **Identificación:** 0111060599
Distrito: BUENOS **Zona:** **Teléfono:** 22763276
Dirección: SANJOSE, CURRIDABAT TIRRASES, URB LA COLINA CASA 12J
Correo Electrónico: ortizcr@gmail.com **Celular:** 83575202
Rep.Legal: ORTIZ MARTÉN ALEJANRO **Identificación:**

Estimado contribuyente, se le informa por medio de esta notificación, lo que usted o su representada adeuda a esta Municipalidad, montos que se detallan a continuación, de conformidad a lo dispuesto por el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, en sus artículos 57, 80 y 80 bis.

Código	Nombre de la Cuenta	Cantidad	Desde	Hasta	Periodos Atrasados
1-01-01-04	Impuesto Sobre Bienes Inmuebles N. 146880	58,725.00	1 TRI-2019	1 TRI-2021	9
Valor Fiscal		35.000.000,00			

MONTO TOTAL DE PRINCIPAL:	58,725.00
TOTAL POR INTERESES:	5,005.00
TOTAL POR MULTAS:	0.00
TOTAL POR IVA:	0.00
TOTAL EN COLONES DE ESTA CUENTA:	63,730.00 Colones

Cancelado

Folio 18 Avalúo



San José, Mayo 2016

Señora:
Licenciada Rosalia Taylor Romo
Presente

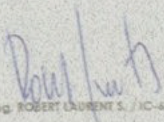
Estimada Señora:

De acuerdo con su solicitud se ha realizado el avalúo de la propiedad raíz real, 1-347-006-000, propiedad a nombre de FERNANDO ORLANDO NEJAL, ubicada en Urbaniación La Colinas, lote N° 12-L, situada en el Distrito San Braulio, Cantón 1^{er} Quezaltenango, Provincia de San José.

En tal caso el monto estimado del avalúo, documento adjunto, es de **₡ 111.000.000,00**
(CIENTO ONCE MILLONES COLONES CON 00/100 CENTIMOS)

Quedamos a sus órdenes para suministrar cualquier información adicional que estime necesaria.

Atentamente


Ing. ROBERT LAURENT S. / IC-6456



8. VALORACIÓN del TERRENO

Área para el avalúo m² 490,00 de acuerdo con la cabida del catastro y registro
 Situación Medianeros
 Rango de valores zonales q 135.000,00 q 181.000,00
 Método de Valoración: Mercado ajustado con factores

8.1. Cuadro Detalle de Valoración del Terreno

Sección	Área	Valor Zonal (q)	Factor	Detalle	Valor Avaluado (m)	Total (q)
Sección 1	490,00	140.854,30	1,00000	Comercialización	140.854,30	€ 69.008.758,00
TOTAL	490,00					€ 69.008.758,00

9. VALORACIÓN de las EDIFICACIONES

9.1. Cuadro Detalle Valoración de Construcciones (Método de Cálculo del Costo)

Sección	Área m ²	Valor Unitario m ²	VFN	VIT	Edad	RUN	RE	FD	Valor Estimado	VUE
PRINCIPAL	13,40	€ 31.146,25	€ 22.741,42	40	30,00	0,9000	0,974	0,400	€ 19.947,2570	32,81
COCHERA	44,81	€ 135.000,00	€ 4.918,9768	30	35,00	0,9500	0,976	0,400	€ 3.748.361,75	32,81
MARCOCHERA	14,73	€ 140.000,00	€ 2.063,6969	30	18,00	0,9000	0,974	0,700	€ 1.774.613,32	43,88
RESERVAION	30,21	€ 311.400,00	€ 15.837,1847	30	30,00	0,9000	0,974	0,700	€ 1.110.404,95	43,88
PANCHO	13,10	€ 46.719,24	€ 442.353,82	30	18,00	0,9000	0,974	0,700	€ 609.416,84	43,88
TOTALES	240,44		€ 41.947.269,00						€ 36.991.488,35	
FACTOR de COMERCIALIZACIÓN			1,135						TOTAL SEGUN FOLIO DE MERCADO: € 41.989.038,43	
V _{Unifac}	Valor Unifac de Costo		RE	Factor de ajuste						
V _{FN}	Valor de Reposición Nueva		FD	Factor de depreciación (Bosch Medvedel)						
V _{IT}	Valor de Inercia		RE	Valor Neto de Reposición						

9.2. Método de Comparación Directa

Detalle	Intervale Valorado	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3
Dirección	Lomas	Curubabat	Curubabat	Curubabat
	Lote N° 5	Rep.	Rep.	Rep.
Fecha Transacción	MAR/16	MAR/16	MAR/16	36/16
Valor		€ 295.000.000,00	€ 105.000.000,00	€ 136.950.000,00
Tamaño del Terreno (m ²)	490,00	300,00	390,00	741,00
Área Construcción (m ²)	243,64	265,00	190,00	200,00
Edad / Estado	30 BUENA	30 BUENA	30 BUENA	25 BUENA
Estilo	Convencional	Convencional	Convencional	Convencional
Aposentos/Hab./S.S. sótano	13 - 3 - 2 - 14	4 - 3 - 12	4 - 3,5 - 11	3 - 3
Cargos ó estacionamiento	Doble	Simple	Doble	Simple
Valores Ajustados (q)		€ 111.230.000,00	€ 111.300.000,00	€ 110.929.500,00

CONCLUSIONES: La homogeneidad entre las edificaciones es adecuada.

VALOR ESTIMADO SEGUN COMPARACIÓN DIRECTA (REDONDEADO) € 111.000.000,00

(CIENTO ONCE MILLONES COLONES CON 00/100 CENTIMOS)

Fernando Orozco Salas
112580589



PAGARÉ

"VALE POR CINCO MILLONES DE COLONES. En este pagaré se hace constar que Alejandro Ortiz Martén, mayor de edad, casado, administrador de empresas, vecino del distrito de Buenos Aires del cantón de Palmares de Alajuela, frente a la esquina noroeste de la plaza de deportes, portador de la cédula de identidad número uno - mil ciento seis - quinientos noventa y nueve, promete pagar incondicionalmente a la orden de Abelardo Contreras Amador, mayor de edad, casado, arquitecto, vecino del distrito de San Rafael, Cantón de Alajuela de la Provincia de Alajuela, Urbanización Concasa, Condominio seis - veintiséis, apartamento D cuatro - dos, portador de la cédula de identidad número dos - doscientos veinticuatro - diez, la suma de cinco millones de colones exactos, mediante un único pago el día catorce de Julio del año dos mil veintiuno, en la cuenta número CR90010200009201830279 del Banco BAC o en su defecto mediante cheque en la casa de habitación del acreedor. No se cobran intereses corrientes. En caso de mora, la obligación devengará intereses moratorios iguales a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica para operaciones en colones. Para el caso de cobro judicial, el deudor renuncia a su domicilio y requerimientos de pago. Este título se rige por el Código de Comercio de la República de Costa Rica y se suscribe en Palmares de Alajuela el día catorce de junio del año dos mil veintiuno.

El suscrito notario da fe que la firma perteneciente al señor Alejandro Ortiz Martén que antecede fue puesta en su presencia, razón por la cual da fe de la autenticidad de la misma estampando su sello blanco y rubricando el presente documento con su firma, la cual corresponde a la inscrita en la Dirección Nacional de Notariado y que es plasmada por su puño y letra al momento de realizarse el presente acto. Palmares a los catorce días del mes de Junio del año dos mil veintiuno.



112580589

20950>>47090087

Fernando Orozco Salas
112580589



Consulta de Timbres de un Entero

DETALLE DEL ENTERO			
Número de Entero:	41259063-8	Registro:	ENTERO DE TIMBRES
Boleta de Seguridad:		Acto:	AUTENTICACION DE FIRMAS
Monto Tasado:	375.00	Estado:	TASADO

Timbre	Descripción	Monto Original	Descuento	Monto Total
005	TIMBRE FISCAL	125.00	7.50	117.50
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	250.00	15.00	235.00
TOTALES		375.00	22.50	352.50

Consulta de Timbres de un Entero

DETALLE DEL ENTERO			
Número de Entero:	41259070-0	Registro:	ENTERO DE TIMBRES
Boleta de Seguridad:		Acto:	CONTRATOS PRIVADOS
Monto Tasado:	125.00	Estado:	TASADO

Timbre	Descripción	Monto Original	Descuento	Monto Total
005	TIMBRE FISCAL	125.00	7.50	117.50
TOTALES		125.00	7.50	117.50



112580589

20950>>47090087

Folio 22 Comprobante de Factura Electrónica

Factura Electrónica

Factura N° 00100001010000001009
Fecha Emisión 14/06/2021 16:45
Medio Pago Efectivo
Condición Contado

Información del Emisor

Lic. Fernando Orozco Salas
Notario Publico
Código de Actividad: 20950
Identificación Número: 2-2580589
Correo: fdoorozco@gmail.com
Teléfonos: 88.57.12.02
Dirección: Palmares, Alajuela

Información del Receptor

Cliente: Abelardo Contreras Amador
Identificación: 2 224 010
Correo: abecontre@gmail.com

Cantidad	Descripción	Costo Unitario
	Honorarios profesionales	
1	Escritura de dación en pago y cancelación de hipoteca	€ 793,125.00
1	Elaboración de pagaré	€ 32,050.00
1	Autenticación de firma	€ 18,150.00
	Subtotal	€ 843,325.00
	IVA (13%)	€ 109,632.25
	Total	€ 952,957.25

Monto en letras: NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL, NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE
CON 25/100 -COLONES

Consecutivo N° 00100001010000001009
Clave: 506190320000203080164001000001010000001008157147443



Emitida conforme lo establecido en la resolución de Factura Electrónica, N° DGT-R-033-2019 DEL 27 DE JUNIO 2019 de la Dirección General de Tributación Directa, Versión 4.3

RECIBO

₡ 754,474.3 USD
 Colóns

Recibí de Abelardo Contreras Amador
la cantidad de Setecientos cincuenta y cuatro mil, cuatrocientos setenta y cuatro con tres décimas de colón

por concepto de Pago de Timbres, impuestos y tasas para escritura de dación en pago, cancelación de hipoteca y pagare

14 de junio de 2021



Recibí conforme
DNI:

Entregué conforme
DNI:

Saldo pendiente

₡

Protocolo de
Referencias
Tomo I
Fernando
Orozco Salas

Folio 1 Frente Copias de Instrumentos Públicos



1 **PAULO FABIAN VALVERDE CANOSSA**, debidamente autorizado por el Director
2 Nacional de Notariado, HACE CONSTAR: Que este es el tomo número uno del
3 protocolo del Notario Público, Licenciado FERNANDO OROZCO SALAS quien
4 también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel de
5 oficio, numeradas del uno al doscientos con número y serie novecientos noventa mil
6 doscientos uno – B uno a novecientos noventa mil cuatrocientos – B uno, las cuales
7 se encuentran sin utilizar, en perfecto estado de conservación y limpieza. Se
8 advierte que el presente tomo ha sido examinado cuidadosamente y que todos sus
9 folios están completos. Se agregan y cancelan los timbres de ley. San José, quince
10 de Abril del dos mil vintiuno.

11
12
13



14 **Escritura número UNO:** Ante mí, Fernando Orozco Salas, notario público con
15 oficina abierta en Palmares de Alajuela, cincuenta metros sur del parque de
16 Palmares, comparecen los señores Alejandro Ortiz Martén, mayor de
17 edad, casado, administrador de empresas, vecino del distrito de Buenos Aires del
18 cantón de Palmares de Alajuela, frente a la esquina noroeste de la plaza de
19 deportes, portador de la cédula de identidad número uno – mil ciento seis –
20 quinientos noventa y nueve, y el señor Abelardo Contreras Amador, mayor de
21 edad, casado, arquitecto, vecino del distrito de San Rafael, Cantón de Alajuela de la
22 Provincia de Alajuela, Urbanización Concasa, Condominio seis – veintiséis,
23 apartamento D cuatro – dos, portador de la cédula de identidad número dos –
24 doscientos veinticuatro – diez, y DICEN: PRIMERO: Que el primer compareciente es
25 dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Alajuela, matrícula
26 número quinientos once mil novecientos sesenta y cuatro que es terreno para
27 construir, sito en la provincia de Alajuela, cantón Alajuela, distrito Alajuela, con una
28 medida de quinientos noventa y cinco metros cuadrados y los siguientes linderos al
29 norte Marisol Acosta Morera, al sur Oscar Palma, al este: Miriam Rodríguez Ramírez
30 y al Oeste Calle Pública, con plano catastrado número A-un millón cuatrocientos





1 ochenta mil novecientos cuarenta y uno – dos mil once. SEGUNDO: Que según
2 consta en la inscripción practicada en el Registro Inmobiliario, Sección de Hipotecas,
3 al Tomo dos mil veinte, Asiento quinientos seis mil quinientos sesenta y nueve,
4 Consecutivo cero uno, Secuencia cero cero cero dos y Subsecuencia cero cero uno,
5 el compareciente Ortiz Martén constituyó hipoteca de primer grado, por la suma
6 de treinta y cinco millones de colones exactos, a favor del compareciente Contreras
7 Amador. Que el deudor no ha hecho frente al pago de la deuda en su
8 totalidad. TERCERO: Que, en pago del total adeudado, en este acto el señor Ortiz
9 Martén entrega un pagaré por la suma de cinco millones de colones librado a favor
10 del compareciente Contreras Amador y traspasa a nombre de este último, la finca
11 que garantiza el gravamen hipotecario antes descrita, dación en pago que se estima
12 en la suma de treinta millones de colones. El señor Contreras Amador acepta la
13 dación en pago y en consecuencia, se solicita a este Registro cancelar totalmente el
14 mencionado asiento hipotecario, dejando libre de ese gravamen el relacionado
15 inmueble y extinguida la responsabilidad del ex deudor en cuando a dicho crédito. La
16 dación de la finca se hace libre de gravámenes. El traspaso se realiza estando al día
17 en el pago de todo tipo de tasas e impuestos. **ES TODO.** Expido un primer
18 testimonio para el acreedor. Leído lo anterior a los comparecientes, lo aprueban y
19 juntos firmamos en la ciudad de Palmares, a las doce horas y treinta y dos minutos
20 del día catorce de junio del año dos mil veintiuno.

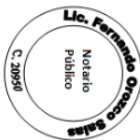
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

Indice de instrumentos autorizados por el notario Orozco Salas, Fernando, en la primera quincena del mes de Junio del año dos mil veintuno

Tomos	Folio	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes
1	1	1	14.06.2021	12:32 hrs.	DACION EN PAGO Y CANCELACION DE HIPOTECA	Alejandro Ortiz Marrén y Abelardo Contreras Amador

17 de junio del 2021


Fernando Orozco Salas



Consulta de Timbres de un Entero

DETALLE DEL ENTERO

Número de Entero:	41259038-7	Registro:	ENTERO DE TIMBRES
Boleta de Seguridad:		Acto:	ENTERO DE TIMBRES
Monto Tasado:	20.00	Estado:	PAGADO

Timbre	Descripción	Monto Original	Descuento	Monto Total
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
TOTALES		20.00	1.20	18.80

Indice a presentar en el registro

Referencias

Córdoba, A. (2006). *Tratado de las obligaciones*. San José Costa Rica: Editorial Juricentro.

Córdoba, A. (1998). *Tratado de los Contratos*. San José Costa Rica: Editorial Juricentro.

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1885, 31 de octubre). Código Fiscal, Ley N° 8. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=494&nValor3=532&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1887, 31 de noviembre). Reajuste Tributario y Resolución 18ª Consejo Arancelario y Aduanero CA, Ley N° 7088. Sistema Costarricense de información Jurídica

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=12540&nValor3=123005¶m2=2&strTipM=TC&Resultado=13&strSim=simp

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1887, 28 de setiembre) Código Civil, Ley No.63 de 28 de setiembre de 1887. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC

Asamblea Nacional Constituyente (1934, 21 de diciembre). Ley de Creación del Timbre de Archivos, Ley N° 43. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=37194

Asamblea Nacional Constituyente. (1949, 07 de noviembre) Constitución Política de Costa Rica. Sistema Costarricense de información Jurídica.

https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1964, 30 de abril) Código de Comercio, Ley No.3284. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=89980&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1967, 30 de mayo) Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público No.3883. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=40527&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1970, 29 de abril). Ley de Aranceles del Registro Público, Ley N°4564. Sistema Costarricense de información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=31339&nValor3=33059&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1971, 03 de mayo). Código de Normas y Procedimientos Tributarios (Código Tributario). Ley N°4755. Sistema Costarricense de información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6530&nValor3=119739&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1975, 28 de mayo). Ley de Creación del Registro Nacional, Ley N°5695. Sistema Costarricense de información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=37687&nValor3=118667&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1981, 25 de marzo). Ley del Catastro Nacional No.6545. Sistema Costarricense de información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1981, 27 de abril). Ley sobre Requisitos Fiscales en Documentos Relativos a Actos o Contratos No.6575. Sistema Costarricense de información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=37465&nValor3=109456&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1982, 08 de noviembre). Ley de Impuesto al Valor Agregado (IVA), Ley No.6826. Sistema Costarricense de información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=32526

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1985, 04 de setiembre) Ley del Impuesto sobre Traspaso de Bienes inmuebles No.6999. Sistema Costarricense de información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=2&nValor1=1&nValor2=13266&nValor3=89981&nValor4=NO&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1995, 09 de mayo) Ley de impuesto sobre Bienes inmuebles No.7509. Sistema Costarricense de información Jurídica.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=26598&nValor3=89982

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1997, 17 de diciembre). Ley Reguladora del Mercado de Valores, Ley N° 7732. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=29302

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1998, 17 de abril) Código Notarial, Ley No.7764. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1998, 30 de abril). Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo ente emisor, Ley N° 7786. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=29254

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (1998, 30 de abril). Código Municipal, Ley : N° 7794. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=40197&nValor3=125191¶m2=2&strTipM=TC&lResultado=20&strSim=simp

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (2000, 16 de febrero). Ley de Protección al Trabajador, Ley N° 7983. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=43957

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (2009, 03 de febrero). Reforma artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional y artículos 1 y 39 de la Ley de Catastro Nacional, Ley N° 8710. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=65023&nValor3=75773¶m2=1&strTipM=TC&lResultado=1&strSim=simp

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (2016, 03 de febrero). Código Procesal Civil, Ley N° 9342. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=81360&nValor3=103729&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de la República De Costa Rica (2016, 14 de diciembre). Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal, Ley N° 9416. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=83186&nValor3=106701&strTipM=TC

Decreto Ejecutivo N° 21743. Reglamento a la Ley Impuesto Traspasos Bienes Inmuebles, del 17 de noviembre, 1992. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/SCIJ/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=17797&nValor3=18997&strTipM=TC

Decreto Ejecutivo N° 26771. Reglamento del Registro Público, del 18 de febrero, 1998. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=55371

Decreto Ejecutivo N° 27601-H. Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, del 12 de enero 1999. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=44362&nValor3=93196&strTipM=TC

Decreto Ejecutivo N° 34331. Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, del 29 de noviembre, 2007. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=62555&nValor3=125403&strTipM=TC

Decreto Ejecutivo N° 37769-C. Reglamento para la Presentación de Índices, del 10 de abril, 2013. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=75493

Decreto Ejecutivo N° 33982. Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, del 08 de agosto, 2007. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=61191&nValor3=69367&strTipM=TC

Decreto Ejecutivo N° 35509. Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Registro Público de la Propiedad Inmueble), del 30 de setiembre, 2009. Sistema Costarricense de información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=66441&nValor3=0&strTipM=TC

Decreto Ejecutivo N°41457-JP. Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, de 17 de octubre del 2018. Publicado en La Gaceta Oficial N°260, del 01 de febrero, 2019. Costa Rica. Recuperado de:

<https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/2019-07/Decreto%20Ejecutivo%20N%2041457%20-JP%20Arancel%20de%20honorarios%20por%20servicios%20profesionales%20de%20Abogac%3%ADa%20y%20Notariado%20%28vigente%20a%20partir%20del%2001-02-2019%29%20deroga%20decreto%20anterior.pdf>

Decreto Ejecutivo N°41820-H. Reglamento de comprobantes electrónicos para efectos tributarios, del 19 de junio 2019. Sistema Costarricense de información Jurídica

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=89078

Decreto Ejecutivo N°4283. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, del 02 de febrero, 2021. Sistema Costarricense de información Jurídica

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=94073&nValor3=125108&strTipM=TC

Dirección Nacional De Notariado (2013). Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. Reglamento N° 6 del 13 de marzo del 2013. Publicado en La Gaceta Diario Oficial N°97, del 22 de mayo del 2013. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=74877&nValor3=0&strTipM=FN

Dirección Nacional De Notariado (2014). Principios Deontológicos del Notariado Costarricense. Reglamento N°2 del 29 de enero del 2014. Publicado en La Gaceta Diario Oficial N°97, del 22 de mayo del 2014. Sistema Costarricense de información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC

Dirección Nacional De Notariado (2015). Lineamientos para la Organización de los Archivos de Referencias en Soporte Papel. Reglamento N°0 del 14 de mayo, 2015. Publicado en La Gaceta Diario Oficial N°112, del 11 de junio del 2015. Sistema Costarricense de Información Jurídica Sistema Costarricense de Información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=79616&nValor3=100754&strTipM=TC
<https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/2019-02/2015-013-003%20Lineamientos%20Archivo%20de%20referencias%20soporte%20papel.pdf>

Registro Nacional (s.f.). Guía de Calificación del Registro Inmobiliario. II Edición. http://www.registronacional.go.cr/catastro/Documentos/CA_Guia_Calificacion_Regisital.pdf

Registro Nacional (s.f.) Registro de Zona Catastrada “zona 1”. <http://www.registronacional.go.cr/catastro/Documentos/Distritos%20Declarados%20Zona%20Catastrada.pdf>