

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**Venta de una finca de  
un menor o  
constitución de hipoteca**

**CASO # 3**

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

**NATALIE MORA RIVAS**

**DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD**

**SILVIA MADRIGAL CORDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**NOVIEMBRE, 2021**

## Introducción

La función notarial actual en Costa Rica es muy importante para la sociedad costarricense porque muchos trámites de todas las áreas del derecho requieren sean efectuados por el notario por la fe pública que éste representa, es por este motivo que esta especialidad del derecho es tan amplia y versátil.

Esta investigación se basa precisamente en una rama del derecho que es la materia de familia, en está el notario puede intervenir de muchas formas como por ejemplo el realizar matrimonios, efectuar divorcios, entre otros trámites, sin embargo, para el caso que nos ocupa la línea que se va a seguir es una combinación de conocimientos jurídicos y notariales.

¿Porque se deben considerar ambos conocimientos en esta investigación?, es simple es necesario conocer e interpretar la normativa del código procesal civil, civil, de familia para poder dar solución a este caso en específico, se debe tomar en cuenta el estudio de todas ellas para lograr alcanzar el objetivo final que es dar asesoría idónea al cliente que comparece en la notaría y así brindarle la solución más conveniente a su trámite notarial.

En este caso se debe analizar la voluntad de los rogantes y ver si se ajusta a la legalidad y si se puede resolver de acuerdo con su necesidad, por lo tanto, se deben tomar en consideración varias puntos como por ejemplo los estudios pre escriturarios, analizar la normativa relacionada, asesorar al cliente y brindarle posibles soluciones, una vez realizadas dichas actuaciones se procede a materializar la voluntad de las partes de conformidad con el marco normativo vigente, es importante mencionar que el notario tiene la responsabilidad de realizar también los estudios pos escriturarios e incorporarlos al expediente.

Adicionalmente es importante mencionar que el notario debe actuar siguiendo todos los principios deontológicos de la ética como principal fuente para de esta forma lograr un trabajo limpio, eficiente y de calidad.

## Tabla de contenido

Portada .....	1
Introducción .....	2
Descripción del caso .....	4
Propósitos del análisis del caso .....	9
Marco Normativo .....	11
Análisis Jurídico y Argumentación.....	26
Argumentación del caso.....	28
Instrumento Notarial.....	32
Referencias.....	54
Apéndices .....	55

## Descripción del caso

Caso número 3. A su notaría comparece la señora Evangelina Castro Carazo en representación de su hijo menor de edad (Dionisio Calvo Castro) fecha de nacimiento 10 de marzo del 2005. La señora Castro le explica que requiere vender un inmueble que su hijo heredó de su abuelita materna, dada la situación económica en que se encuentra y siendo ella madre soltera, no tiene apoyo de nadie. Que ella tiene como fuente de ingresos una pequeña academia de cocina, pero dada las restricciones sanitarias por la pandemia, el número de clientes bajó significativamente y aunque, sigue con clases virtuales, las personas prefieren esperar a que se vuelva a lo presencial.

La propiedad se encuentra ubicada en San Isidro de Heredia, mide 455 metros cuadrados. Tiene construido un local donde ella tiene la academia de cocina. Ante la notaría se apersonó también el comprador, señor Nicolás Bermúdez Marín, empresario. El señor Bermúdez indica que el dinero que va a pagar proviene de la venta de una propiedad que recién realizó (hace un mes)

Refiere la señora castro que si por alguna razón no fuera permitido vender por lo menos hipotecar para obtener un préstamo de parte del mismo señor Bermúdez por diez millones de colones.

Como primer punto importante a considerar es identificar a las partes según el artículo 39 de código notarial.

Artículo 39.- Identificación de los comparecientes Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo. En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente. (Globalex, 2021)

Esto es sumamente importante, porque se debe identificar sin lugar a dudas a doña Evangelina y constar que ella es la madre del menor porque según el artículo 877.

“Las autorizaciones a que se refieren los artículos 134 y 203 del Código de Familia, deberán solicitarse por quien tenga la debida representación del menor”, es decir, en este caso solamente la madre podría realzar esta solicitud. (Globalex, 2021)

Como segundo punto, se considera importante señalar el proceso que debió seguir doña Evangelina de previo a obtener la autorización correspondiente el artículo 878 del código civil, nos habla de la enajenación

“Para acreditar la necesidad y la utilidad, se recibirán la prueba pericial y las demás que se rindan o que el juez creyere convenientes. En el mismo dictamen el perito hará el avalúo de los bienes correspondientes. Recibida la prueba, se dará audiencia por tres días al Patronato Nacional de la Infancia, y, sin más trámite, el juez dictará auto de autorización o de denegación del permiso solicitado. Este auto será apelable en ambos efectos.” (Sistema Costarricense de Información Jurídica ( Cijul, 2021)

En este sentido doña Evangelina tiene que realzar este proceso judicial para e indicar al juez sus pretensiones, su plan de administración y lo más importante demostrar que el patrimonio del menor no está en riesgo y a la vez este se va a beneficiar y será conveniente para él, adicionalmente le indico que para empezar con este proceso se deben presentar los siguientes requisitos contemplados en el siguiente artículo:

Artículo 882. Compromiso o transacción. “La autorización para celebrar compromiso o transacción sobre bienes del menor se pedirá por quien lo represente legalmente. En el escrito se expresarán el motivo y el objeto del compromiso o transacción. Se presentarán también con el escrito los documentos y los antecedentes necesarios para formar juicio exacto. Si sobre el derecho en que deba venir el compromiso o transacción hubiere litis pendiente, el escrito se presentará en los mismos autos. Si para demostrar la necesidad y la utilidad del compromiso o transacción fuere conveniente la justificación de algún hecho, o la práctica de alguna diligencia, la acordará el juez. Practicado todo esto, se correrá audiencia por tres días al Patronato Nacional de la Infancia para que se pronuncie. Evacuada la audiencia, el juez resolverá si se concede o no la autorización solicitada. Este auto será apelable en ambos efectos. (Globalex, 2021)

Los instrumentos notariales son otorgados al profesional en derecho con especialidad en Derecho Notarial y Registral, una función delegada por el estado el mismo debe tener amplio conocimiento en su área; porque cuando los comparecientes se apersonan a su notaría se debe partir del hecho que solamente tienen una necesidad de realizar un trámite, sin embargo, el profesional es el que debe asesorar y brindar una solución acorde a derecho.

Para dar inicio a esta investigación y antes de realizar cualquier trámite notarial se debe tener conocimiento de algunos conceptos básicos acerca de las partes del instrumento público, primeramente, en el artículo 81 del código notarial se indica que es una escritura:

“La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las

representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización”. (Globalex, 2021)

Conforme a lo anterior se entiende que dicho documento debe llevar un orden lógico Introducción, cuerpo y una conclusión, en los artículos siguientes se detalla en qué consiste cada parte citada y cómo se debe plasmar al momento de redactar cada instrumento.

**Artículo 82.-Encabezamiento** “Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno”.

**Artículo 83.- Comparecencia** “En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros.

**Artículo 84.- Representaciones** “Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada”. El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación. Si intervinieren entidades de derecho público, el notario deberá dar fe con vista del acuerdo o aviso publicado en La Gaceta” Tratándose de menores costarricenses, el notario público deberá dar fe de la representación respectiva con vista de las citas de inscripción del nacimiento en el Registro Civil. Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder”.

Las representaciones se refieren básicamente a los poderes otorgados por alguna persona titular de un bien mueble o inmueble, para realizar algún traspaso o actuar en nombre de ella, o bien, por los miembros de la junta directiva de alguna sociedad para realizar algún acto en nombre de la misma, esto es sumamente importante, porque en caso de no dar fe que existen, el instrumento podría no inscribirse.

Para el caso que nos ocupa, como indica el artículo 81, se debe dar fe de la representación del menor conforme a en vista a las citas de inscripción que consten en el registro civil.

**Artículo 85. Intervención de extranjeros.** 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. 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. Cuando personas extranjeras otorguen escrituras, el notario deberá tomar todas las medidas pertinentes para asegurarse de que los documentos de identificación y los poderes otorgados por ellos son auténticos.

**Artículo 86. Antecedentes** El notario público consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento.

**Artículo 87. Estipulaciones** El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos.

Este artículo es importante analizar que a la notaría se presentan los comparecientes con la intención de realizar un negocio jurídico, sin embargo, el notario en su deber de asesorar correctamente a las partes tiene la obligación de indicarles si esa voluntad es legalmente posible ajustarla a derecho, por lo tanto, se debe analizar muy bien las pretensiones y a la vez realizar el acto que sea más beneficioso para los comparecientes.

**Artículo 88. Escrituras públicas relativas a inmuebles** Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.

Este artículo también se relaciona con el caso a resolver, porque, se debe constituir un gravamen en una propiedad, es decir, un bien inmueble y como se indica la descripción del inmueble es un requisito que se debe plasmar en la escritura pública.

**Artículo 89. Reservas y advertencias notariales** La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes.

En la conclusión de la escritura a realizar se debe indicar las reservas y advertencias, como por ejemplo que informó a los rogantes de las obligaciones y consecuencias legales de cada acto realizado e inmersos en el instrumento notarial.

**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.

**Artículo 93.- Lugar y orden de las firmas** Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código.

**Artículo 94.- Negativa a firmar** Confeccionada la escritura y firmada por uno o más comparecientes, si los restantes o uno de ellos no quisieren suscribirla, el notario público consignará la razón correspondiente al pie o al margen. No obstante, si, en una misma escritura se otorgaren varios actos o contratos con existencia jurídica independiente y no condicionados entre sí, el notario la autorizará respecto de los actos o contratos cuyos comparecientes la hayan firmado, y dejará constancia de ello, al pie o al margen.

**Artículo 95.- Presunciones,** Aunque no se indique expresamente, en toda escritura se presume que: a) El notario público ha identificado debidamente a las partes, los intérpretes y testigos de conocimiento, en su caso. b) Los testigos instrumentales son conocidos del notario, salvo que indique lo contrario, y tienen capacidad legal para serlo. (Globalex, 2021)

En síntesis, estos artículos del código notarial, dan una guía al notario de ¿Cómo?, iniciar con el proceso para realizar los instrumentos públicos, además de las partes que se deben tomar en cuenta al redactar la escritura pública para que no se consignent defectos al momento de la presentación al registro y cumpla con todo lo estipulado en el código notarial.

Ahora bien, es importante mencionar que no todos los actos que realiza el notario van a surtir efectos jurídicos sobre bienes muebles e inmuebles, también hay actos extra protocolares, que obedecen a la fe pública, sin embargo, éstos, aunque no estén dentro del protocolo deben tener la misma estructura y formalidad.

#### Propósitos del análisis del caso

La principal función del notario en este caso es escuchar a las partes, básicamente entender ¿Cuál es su necesidad? Y de forma técnica analizar esta situación e identificar si se ajusta al marco de legalidad, en caso de cita la señora Evangelina se encuentra en una situación complicada, debido a que, debido a la situación económica se ve en la necesidad de acudir a vender un bien inmueble que el propietario es su hijo menor de edad, y que ella en calidad de administradora del bien solicita en la notaría hipotecarlo o venderlo para hacer frente a la situación que atraviesa el mundo con la pandemia, se han visto disminuidos sus ingresos.

Este primer punto se le aclara a doña Eugenia que ella como tutora responsable de su hijo, no puede a título personal vender o hipotecar este bien del cuál su hijo es dueño, aunque él lo autorice, porque según el artículo 147. del código de familia que indica lo siguiente:

“La patria potestad no da derecho a enajenar ni a gravar los bienes del hijo, salvo en caso de necesidad o de provecho evidente para el menor. Para ello será necesaria autorización judicial si se tratare de inmuebles o de muebles con un valor superior a diez mil colones.” (Globalex, 2021)

Dada esta situación se le indica que para realizar dicho trámite se debe acudir a instancias judiciales correspondientes para solicitar la autorización del juez para poder hipotecar o vender el bien y que se debe comprobar fehacientemente que dicha transacción efectivamente va a beneficiar al menor, aumentar su patrimonio, o darle más valor porque lo principal es cuidar que no se desmejore o se encuentre en peligro dicho bien, habiendo expuesto esta situación a doña Evangelina le pregunto si ella tenía conocimiento del asunto

a lo cual me responde que sí que anteriormente ya ella había realizado dicho trámite judicial y que recientemente había recibido la sentencia donde el juez le autoriza realizar constituir una hipoteca sobre el bien del menor y por este motivo acude a la notaría para realizar este trámite.

### **Proceso de Utilidad y Necesidad**

Es importante investigar un poco sobre este proceso para poder explicar al lector el ¿Por qué se toma la decisión de constituir una hipoteca sobre el bien del menor y no realizar una compraventa como inicialmente en el caos de estudio lo solicita doña Evangelina?

*"...existen dos términos que se deben manejar en este tipo de diligencias como son la "utilidad" y la "necesidad". **La utilidad representa un provecho, un beneficio, una ventaja o una conveniencia. La necesidad, una obligación a ejecutar algo por las circunstancias, pues las mismas implican un hacer falta, un requerir, un haber menester, un resultar imprescindible.** (Nexus PJ - Poder Judicial, 2021)*

Si se toma en cuenta el voto anteriormente citado, se resaltan los conceptos de utilidad y necesidad, en este caso es importante señalar que se asesora a doña Evangelina y se le indica que el juez autorizó la hipoteca porque el cómo autoridad debe velar porque el patrimonio del menor no se vea desmejorado y la transacción que ella como administradora de sus bienes vaya a realizar sea de provecho y conveniencia para el menor, el juez en su sentencia consideró que lo mejor era autorizar la hipoteca porque tomó en consideración que la señora Evangelina tiene un negocio que aunque afectado por la situación de pandemia sigue funcionando y sus ingresos son buenos, el problema es que tiene muchas deudas por las cuáles paga muchos intereses y por este motivo su liquidez se ve afectada y por ende la manutención de su hijo.

Por tal motivo si constituye una hipoteca sobre este bien el patrimonio del menor se conserva y a la vez pagaría una cuota mucho menor lo cual le va ayudar a tener mayor liquidez e invertir en su negocio para obtener mayor utilidad.

No se recomienda vender el inmueble del menor porque la señora no tiene a ciencia cierta un plan de ¿Cómo invertir todo el dinero?, además el bien inmueble se encuentra en una zona de alta plusvalía y con el paso del tiempo adquiere más valor y por último el precio

de venta no lo tiene claro y el notario no puede darle un precio de venta estimado porque el valor de la venta solamente podría darlo un perito experto en la materia, el notario solamente puede verificar el valor fiscal de dicho inmueble y asesorar conforme a los trámites notariales y voluntad de las partes.

Adicionalmente el notario le hace saber a doña Evangelina que de conformidad con los lineamientos establecidos por la normativa vigente el artículo 15 Ter de la ley 7786 Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, toda transacción que se realice un pago igual o superior a los \$10.000, el notario según acuerdo 2018-003-006, debe realizar una declaración jurada del origen de fondos de quién presta el dinero, en este caso del acreedor, es un requisito muy importante del cual el suscrito notario debe dar fe, esto con el fin de ayudar a combatir el lavado de dinero.

Una vez explicado dicha situación y contando con la aprobación de los comparecientes se procede a realizar el instrumento notarial que sería constituir una hipoteca sobre el bien inmueble a nombre del menor Dionisio Calvo Castro como garantía del crédito por un monto de 10.000\$.

## **Marco Normativo**

La práctica notarial es una rama muy importante del derecho, puesto que, el especialista en derecho notarial sobresale por la fe pública que le delega el estado para que pueda satisfacer las necesidades de los usuarios, y para realizar estas actuaciones el notario tiene la obligación de conocer cuáles son sus obligaciones para con los comparecientes que a ruego le van a solicitar su asesoría y ayuda con los trámites que requieran, como premisa es importante desarrollar la idea de ¿Qué es un notario público?, de conformidad con el artículo 2 del código Notarial se indica la Definición de notario público:

“El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial. En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público.”

Según el artículo anterior del código notarial nos indica que el notario es el profesional en derecho especialista en derecho notarial y registral y la principal característica

es que debe llamarse notario público, porque se considera que es un funcionario privado pero su función es pública, es decir, las actuaciones que este realice deben regirse por medio de una serie de principios deontológicos y notariales que a continuación se detallan:

Principios generales del derecho notarial: Estos principios se encuentran plasmados en el código Notarial que en adelante se van a detallar ciertos artículos, dichos principios son muy importantes porque es una guía que el notario debe seguir para poder ejercer el derecho notarial de una manera eficaz y correcta; se deben interpretar y seguir para que los documentos que autorice surtan los efectos jurídicos deseados y así logren ser eficaces. A continuación, se define cada uno:

#### Principio de la Autenticidad del Documento

“El instrumento auténtico es aquel que está garantizado en su certeza, seguridad jurídica por haber intervenido el notario como delegado del Estado. Por tal motivo, dicho instrumento o documento tendrá presunción privilegiada de veracidad y gozará de una credibilidad que hará prueba por sí mismo de su contenido otorgando coacción para su imposición” (Centro de información Jurídica en línea ( Sinalevi, 2021)

Este principio nos indica que todo documento que realice el notario es veraz y que no se debe dudar de su autenticidad, porque, el mismo estado le ha delegado al notario la fe pública para autorizar estos documentos y se presume como cierto todo lo que en él se contenga, adicionalmente, este principio se puede concordar con el artículo 33. Del código notarial

Actuaciones notariales “Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes.” (Sistema Costarricense de Información Jurídica ( Cijul, 2021)

#### Principio de la Fe Pública:

“Es la certeza, eficacia, firmeza, asentimiento, verdad que tiene el poder público representado por el notario cuando éste interviene en cada acto, documento o contrato. Es la autoridad legítima para que otorgue autenticidad en la relación de verdad entre lo dicho, lo ocurrido y lo documentado. (Centro de información Jurídica en línea ( Sinalevi, 2021)

El notario público tiene una responsabilidad muy grande y es que el estado le delega la fe pública para que pueda autorizar sus instrumentos y estos van a tener validez legal además de asentar la voluntad de los rogantes y ésta se va a presumir como cierta, es decir, ninguna

persona puede alegar que dicha actuación realizada por notario es ilícita, en el código notarial también se encuentra el artículo 31 del código notarial, mismo que nos indica los efectos jurídicos que tiene la fe pública más detallado:

“Efectos de la fe pública. El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él. ” (Sistema Costarricense de Información Jurídica ( Cijul, 2021)

**Principio de Registro o Protocolo:** Es uno de los más importantes, porque exige el protocolo o libro de registro numerado, rubricado o sellado, en donde se encuentran todas las escrituras ordenadas cronológicamente. (Centro de información Jurídica en línea ( Sinalevi, 2021)

Este principio señala como tal la herramienta que el notario utiliza para realizar todos los instrumentos públicos que va autorizar, que debe mantener en su custodia, además de utilizarlo según los lineamientos según lo indicado por el código notarial, reglamentos y directrices que emite la dirección Nacional de Notariado.

**Principio de Inmediatez:** Relación directa e inmediata del notario al presenciar hechos u actos que tenga que documentar. Es la presencia física en el mismo momento que ocurren los acontecimientos, y que el notario constata y documenta. (Centro de información Jurídica en línea ( Sinalevi, 2021)

**Principio de la Unidad del Acto:** Establece la simultaneidad en el tiempo respecto de las distintas etapas de una escritura pública. La presencia del notario, de las partes, y de los testigos, en su caso, debe ser única y sin interrupción o suspensión al momento de la lectura y posterior suscripción del documento o instrumento público. (Centro de información Jurídica en línea ( Sinalevi, 2021)

Este principio destaca la importancia que el notario y todas las partes se encuentren presentes al momento de firmar, leer y posteriormente autorizar el instrumento notarial, esta actuación debe realizarse en presencia del notario, rogantes y testigos al mismo tiempo para que el documento sea válido y no se exponga a nulidades posteriormente.

**Principio de Extraneidad** “El notario no puede ser parte interesada en el documento en que interviene, tampoco lo puede respecto de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad”. (Centro de información Jurídica en línea ( Sinalevi, 2021)

Este principio también tiene una concordancia con el artículo 35 del código notarial  
Imparcialidad de la actuación:

“Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia”. (Sistema Costarricense de Información Jurídica ( Cijul, 2021)

**Principio de Rogación** “El notario no actúa de oficio, sino a requerimiento de parte. Dentro de las funciones del notario está la de calificar el negocio o acto jurídico que las partes quieren celebrar o el hecho que se dispusieron comprobar.” (Centro de información Jurídica en línea ( Sinalevi, 2021)

Los notarios no pueden realizar actuaciones que no se le han solicitado por alguna de las partes, solamente a petición de la parte interesada se autorizan los documentos notariales, en el artículo 36 del código notarial se denota la importancia de realizar los instrumentos públicos solamente a ruego.

Artículo 36. Solicitud de los servicios Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente. (Sistema Costarricense de Información Jurídica ( Cijul, 2021)

**Principio de Forma** “El notario debe conocer con exactitud cómo se debe exteriorizar la expresión de voluntad de las partes, teniendo especial cuidado en los requisitos de validez de cada una de las figuras jurídicas. Es responsabilidad de él la formalización y el conocimiento de las mismas”. (Centro de información Jurídica en línea ( Sinalevi, 2021)

#### Principios Deontológicos

Estos principios se deben ejercer conjuntamente con los principios notariales, ambos son rectores para el notario público, éstos se caracterizan por la ética con la que debe contar el notario, además de sus valores y principios morales intrínsecos, son de acatamiento obligatorio para el buen ejercicio de la profesión.

#### Principios universales:

1) **Probidad u honestidad:** Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional y como forma de vida privada o pública, la cual se vería alterada cuando perjudique a terceros, dañen la imagen del gremio, alteren el orden público o exista conflictos de intereses.

2) **Ciencia y conciencia:** Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional.

### *Principios específicos*

1) **Veracidad:** el primer deber del notario es expresar, en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, ajustarse a los hechos, presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes.

2) **Contralor integral de legalidad:** el notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

3) **Imparcialidad:** como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil.

4) **Objetividad de actuación:** en cuanto a los hechos y personas que al notario corresponde conocer, tiene el deber de documentar la realidad que aprecia de acuerdo con sus competencias cognitivas, haciendo uso de los medios usuales de carácter científico y tecnológico, sin abordar campos propios de juicios periciales o especializados.

5) **Desinterés:** el notario debe recibir la remuneración de ley por sus servicios, hacer prevalecer la correcta formación legal de la voluntad de los comparecientes y carecer de interés patrimonial o de cualquier otra índole en los negocios en que interviene.

6) **Prohibiciones e incompatibilidades:** para garantizar la imparcialidad, el notario debe abstenerse de actuaciones legalmente prohibidas o incompatibles.

7) **Responsabilidades:** El notariado responde a una necesidad social por lo que el notario está sometido a responsabilidades disciplinarias, civiles, penales y fiscales, conforme a las leyes de la República.

8) **Indelegabilidad de las responsabilidades:** la función y la responsabilidad notarial son personalísimas e intransferibles.

9) **Deber de abstención de dicotomía notarial:** el notario sólo debe realizar los instrumentos y gestiones indispensables para obtener el resultado, absteniéndose de toda gestión tendiente a obtener honorarios innecesarios. Satisfechos sus honorarios, el notario destinará los fondos provistos a la formalización del acto o contrato.

10) **Independencia técnica:** el notario actuará con independencia técnica en relación con todas las partes, con los colegas y las instituciones, salvo las disposiciones del Consejo Superior Notarial.

11) **Asesoría:** el notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad.

12) **Deber de corrección:** el notario debe actuar de acuerdo con el ordenamiento jurídico y las normas deontológicas.

13) **Dignidad:** el notario debe tener conciencia del respeto a sí mismo y a los demás, en el ejercicio profesional.

14) **Decoro:** la actuación del notario deberá ser discreta, mesurada y honorable.

15) **Deber de obediencia:** el notariado es una profesión liberal, pero su ministerio debe ejercerse en el marco de las directrices, lineamientos del Consejo Superior Notarial y las medidas de seguridad emitidas por los diferentes órganos competentes del Estado, propios de la especial sujeción en que se encuentran.

16) **Deber de información:** el notario debe mantener actualizados sus datos en las oficinas concernidas, para facilitar su ubicación, notificación y, además, debe brindarles información cuando proceda.

17) **Rogación y abstención:** el notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.

18) **Garante de libre voluntad:** 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.

19) **Información:** el profesional deberá informar a las partes sobre la naturaleza, costo y efectos de los actos que pretenden realizar, así como del valor y trascendencia de las renunciaciones que hagan, del estado y dificultades de los trámites.

20) **Secreto profesional:** consiste en la obligación del notario público de mantener en su fuero interno, todas las confidencias e informaciones extra protocolares, con las excepciones de ley.

21) **Reserva:** obliga al notario a mantener la debida discreción y mesura con relación a cualquier tipo de información obtenida en virtud de su función, respecto de partes, terceros y/o colegas. Así mismo, deberá advertir a su personal que esta obligación también les vincula.

22) **Rendición de cuentas a sus rogantes:** el notario debe informar a los rogantes y documentar esta información cuando corresponda, con respecto a la utilización de todos los dineros o valores recibidos. Además, debe informarles del estado de sus gestiones y de los eventuales incumplimientos de los rogantes que generen morosidad en los trámites, y justificar debidamente los imputables al notario o a las oficinas del Estado.

23) **Transparencia:** el notario está obligado a brindar a las partes la misma asesoría e información, no reservándose para sí, elementos que podrían viciar su voluntad negocial.

24) **Responsabilidad fiscal:** el notario no debe favorecer, con sus actuaciones, la evasión fiscal, puesto que el ejercicio eficiente, eficaz y transparente del notariado contribuye a una adecuada recaudación tributaria.

25) **Publicidad:** el notario no debe realizar publicidad. Brindará la información al público, en forma moderada, en relación con el lugar de su oficina, su nombre, universidad, horario y medios electrónicos de localización.

26) **Lugar de trabajo:** el notario debe tener oficina abierta al público en un sitio digno, determinado, accesible al público y con horario definido.

27) **Deber de presencia:** asistir en forma regular al despacho notarial, observando el horario señalado en la notaría.

28) **Diligencia:** el notario debe proceder con celo en todas sus actuaciones en forma oportuna, eficiente y eficaz, conforme a los estándares de la *lex artis*.

29) **Deber de modelación del acto notarial:** por la naturaleza autorizante de su función, el notario es responsable de la forma y contenido de los instrumentos, por ello, debe asesorar a las partes para que sus voluntades se ajusten al bloque de juridicidad de modo que respondan a la equidad, lealtad y buena fe.

30) **Redacción de los instrumentos:** el notario debe redactar los instrumentos en español, en lenguaje técnico, preciso y claro, de modo que no incurran en ambigüedades que generen conflictos y explicar a las partes los alcances del acto.

31) **Actuación notarial con efectos registrales:** el notario debe ser solícito y oportuno en la correcta presentación de los instrumentos registrables, para evitar eventuales daños y perjuicios a las partes, con base en el principio registral "primero en tiempo, primero en derecho"

32) **Cobro de honorarios:** el notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal.

33) **Formación continua:** el notario debe mantenerse actualizado en relación con la ciencia del Derecho, sus fuentes y demás ciencias sociales, así como la tecnología aplicable en el ejercicio notarial. Igualmente ha de contribuir en el desarrollo de la teoría notarial, sus métodos y técnicas. (Sistema Costarricense de Información Jurídica ( Cijul, 2021)

Estos principios concordados con los principios generales del derecho notarial hacen un conjunto de normas que son el haber del notario, sin éstas el notario no podría ejercer el notariado de una manera correcta y transparente, la formación ética en el profesional es muy importante porque la función notarial es pública al servicio de la ciudadanía costarricense, además de honrar la confianza depositada por el estado al notario para realizar un trabajo limpio y honesto.

Una vez analizados los principios rectores, y basándose en el de asesoría se va proceder en el siguiente apartado a explicar la normativa relacionada directamente al caso en estudio como primer punto se va analizar las características de la hipoteca y su regulación en el marco jurídico costarricense.

### **De la Hipoteca**

Según el artículo 409 del código civil se indica “La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca. Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecado. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía. Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413. (Centro de información Jurídica en línea ( Sinalevi, 2021)

La hipoteca como se indica en el párrafo anterior es una figura jurídica en la cual, se brinda una garantía real sobre un inmueble para asegurar el pago de una deuda, esta constitución debe ser en escritura pública y se debe comparecer deudor y acreedor el deudor debe tener estar legitimado para realizar esta transacción. De acuerdo con el artículo 410 del código civil se indica que:

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

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

Adicionalmente los artículos que van del 411 al 421 del código civil indica las condiciones que el notario en su deber de asesorar le debe advertir cliente sobre estas particularidades y cuáles son las condiciones que debe aceptar al brindar como garantía el inmueble para honrar la deuda que adquiere.

Artículo 411. La hipoteca de una finca abraza: 1.- Los frutos pendientes a la época en que se demande la obligación ya exigible. 2.- Las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales. No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estuvieren hipotecadas independientemente en favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles a reunir fuere el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario. 3.- Las indemnizaciones que pueda cobrar el propietario por causa de seguro, expropiación forzosa y de perjuicios. \*Reformado por ley No. 3450 de 5 de noviembre de 1964 y 3363 de 6 de agosto de 1964 4.- En los edificios y desarrollos sometidos al régimen de propiedad en condominio, el derecho que sobre los bienes comunes corresponda al propietario de una finca filial. \*Adicionado el numeral 4 por Ley de Propiedad Horizontal No. 3670 de 22 de marzo de 1966 y modificado por ley No. 7933 de 28 de octubre de 1999.

Artículo 412. La hipoteca constituida en garantía de una obligación que gana interés, no responde con perjuicio de tercero más que de las tres anualidades anteriores a la demanda, y de las que corran después de ella.

Artículo 413. La obligación garantizada debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno.

Artículo 414. Constituida hipoteca por un crédito abierto con limitación de suma, garantiza las cantidades entregadas en cualquier tiempo, y para diversos fines, siempre que no excedan de la suma prefijada. Cualquier pago que efectúe el deudor automáticamente creará disponibilidad para ser utilizada en la forma en que lo convengan las partes. Reformado por Ley No. 7460 de 29 de noviembre de 1994.

Artículo 415.- El inmueble hipotecado y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.

Artículo 416.- Cada vez que el deudor verifique un pago parcial, tiene derecho a exigir la reducción de la hipoteca. Cuando sean varias las fincas hipotecadas, a él corresponde exclusivamente hacer la imputación de pagos, salvo pacto en contrario.

Artículo 417. Derogado por el artículo 183 aparte 4) del Código Procesal Civil, N. 9342 del 3 de febrero de 2016. Publicado en el Alcance N. 54 a la Gaceta N. 69 del 08 de abril del 2016.

Artículo 418. En los casos en que el comprador debe recibir la finca libre de gravamen, concurriendo acreedores con crédito de plazo no vencido, se reducirá el crédito con el descuento del interés legal, salvo que el crédito devengue interés, en cuyo caso no se hará tal descuento. Si concurrieren acreedores cuyos créditos dependen de una condición, se depositará la suma que valgan sus créditos para hacerles pago si la condición se cumple. Cuando el precio del seguro o de la expropiación forzosa venga a sustituir a la finca, se pagará a los acreedores hipotecarios por su orden y del modo explicado. En ninguno de los casos especificados habrá lugar al pago de los créditos no exigibles, si el deudor ofrece garantías suficientes o reemplazo de la extinguida.

Artículo 419. Derogado por el artículo 183 aparte 4) del Código Procesal Civil, N. 9342 del 3 de febrero de 2016. Publicado en el Alcance N. 54 a la Gaceta N. 69 del 08 de abril del 2016.

Artículo 420.- El tercer poseedor no puede alegar excusión ni retener el inmueble hasta el pago de lo que le corresponda por las mejoras y gastos que hubiere hecho.

Artículo 421.- Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados.

Artículo 422.- Derogado.

Es permitido renunciar en la escritura de hipoteca, los trámites del juicio ejecutivo. En tal caso se procederá desde luego a la venta judicial, sirviendo de base el precio fijado por las partes en la escritura; si no se hubiere fijado el precio, se establecerá por peritos. Derogado por Ley No. 8624 de 1 de noviembre del 2007.

Artículo 423. Realizada la venta judicial en el caso de haberse renunciado los trámites del juicio ejecutivo, el deudor podrá hacer valer en vía ordinaria los derechos que le asistan a causa de la ejecución, pero sin que por eso deje de quedar firme la venta del inmueble hecha a favor de un tercero.

Artículo 424. La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones. Se extingue también por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley las acciones resolutorias perjudican a tercero; y por la venta judicial en los casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes. Reformado por Ley No. 16 de 12 de diciembre de 1887”.

Artículo 425. “Las hipotecas legales reconocidas por la legislación anterior sólo subsistirán con perjuicio de tercero durante dos años. Los interesados pueden desde luego exigir que dichas hipotecas legales se reemplacen con una hipoteca especial”.

Artículo 879. Remate “Dada la autorización para enajenar, se procederá a la subasta pública de los bienes por el procedimiento correspondiente. No será admisible postura que no cubra el avalúo. Si no hubiere postor, podrá pedirse, en cualquier tiempo, que se saquen de nuevo los bienes a remate y, pasados seis meses desde el día señalado para la primera vez, podrá

ordenarse nuevo avalúo. La numeración de este artículo fue así modificada por el artículo 1. de la ley No.7643 de 17 de octubre de 1996, que lo traspasó del antiguo 856 al 879.

Artículo 880. Venta extrajudicial. “Si la venta se pidiera por el padre o madre que ejerza la patria potestad, se observará lo dicho antes, con excepción de que la venta puede hacerse extrajudicialmente”. La numeración de este artículo fue así modificada por el artículo 1. de la ley No.7643 de 17 de octubre de 1996, que lo traspasó del antiguo 857 al 880

Artículo 881. Depósito del precio. El precio del remate se depositará en la cuenta corriente del juzgado mientras no se le dé la aplicación respectiva. Para constatar el provecho de la inversión, el juez podrá ordenar la prueba que creyere más eficaz. La numeración de este artículo fue así modificada por el artículo 1. de la ley No.7643 de 17 de octubre de 1996, que lo traspasó del antiguo 858 al 881 La numeración de este artículo fue así modificada por el artículo 1. de la ley No.7643 de 17 de octubre de 1996, que lo traspasó del antiguo 859 al 882

Artículo 883. Hipoteca y otros acreedores. Para hipotecar o pignorar bienes del menor, tomar dinero prestado en su nombre, proceder a la división de bienes, aceptar o repudiar herencias, se observarán las disposiciones anteriores, en lo que fueren aplicables. La numeración de este artículo fue así modificada por el artículo 1. de la ley No.7643 de 17 de octubre de 1996, que lo traspasó del antiguo 860 al 883

Artículo 885. Otras medidas que tomará el juez. Al autorizar cualquier acto o contrato que afecte bienes de menores o incapacitados, el juez deberá decretar todas las medidas que juzgue necesarias para la garantía de los interesados. Cuando se autorizare la venta de bienes para adquirir otros, el juez intervendrá en el otorgamiento de los documentos respectivos, y en el recibo y pago de los precios correspondientes, e investigará la situación legal, los gravámenes y las demás circunstancias de los bienes que vayan a adquirir o a recibir en garantía los menores o incapacitados. (Globalex, 2021)

Una vez citada la normativa forma se debe ahondar también un poco en la normativa de fondo, para identificar el tipo de proceso que se debe llevar al constituir la hipoteca y además los tipos de hipoteca que existen:

Existen tres clases de títulos hipotecarios: hipoteca común, cedula hipotecaria e hipoteca legal.

**Hipoteca común:** Es aquella que se suscribe a través de contrato que consta en escritura pública y que garantiza una deuda propia o ajena. (Rodríguez, 2021)

Existen como se indicó varios tipos de hipoteca, sin embargo, la que más nos importa para el caso de estudio es la hipoteca común porque este es el contrato que se va a materializar en el instrumento público a confeccionar por voluntad de los rogantes. Por otra parte, como parte de la investigación a realizar se van a explicar de manera informativa en qué consisten los demás tipos de hipoteca contemplados en la normativa costarricense.

**Las Hipotecas Legales:** “Hipotecas Legales que afectan varios Inmuebles simultáneamente: En este caso, este tipo de Hipotecas al nacer a la vida jurídica gravan varios inmuebles, ya que la propia ley lo estipula de esa forma”. (Rodríguez, 2021)

Según lo indicado anteriormente, cuando existe un hecho generador independientemente de cuál tipo de hipoteca legal que sea, por su naturaleza, se pueden afectar varios inmuebles al mismo tiempo con el gravamen esto para que el deudor responda por la deuda que la origina.

**Hipotecas Legales que afectan un Inmueble Específico:** Al contrario de la anterior clasificación, la ley determina concretamente cuál es el inmueble que responde a la deuda. Entre ellas nos encontramos la Hipoteca Legal de Condominios, que recae específicamente sobre la finca filial en condominio; la Hipoteca Legal de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, que recae sobre el inmueble(s) arrendado(s); la Hipoteca Legal de la Ley de Aguas, que recae sobre las fincas beneficiarias de una concesión; y por último, la Hipoteca Legal de la Ley General de Agua Potable, que recae “sobre el bien o bienes en que recae la obligación de pagarlo”. (Rodríguez, 2021)

Según esta premisa y dependiendo del tipo de proceso, también se puede afectar solamente un bien inmueble específico por normativa ya se encuentra establecido, tal es el caso de un desahucio, o un condominio que se supone que estos bienes inmuebles son los que se van a gravar para garantizar la obligación.

Hipotecas Legales por Deudas de Tributos Municipales y por expresa remisión, la Hipoteca Legal por las deudas del impuesto de Bienes Inmuebles. (Rodríguez, 2021)

Como es de conocimiento general todas las personas físicas o jurídicas que posean bienes inmuebles deben de pagar los tributos correspondientes a la Municipalidad de su localidad, en caso que el dueño incumpla con el pago de impuestos, el municipio puede constituir hipoteca legal sobre el inmueble para garantizar el pago adeudado de dichos cánones.

**Las Hipotecas Legales Tributarias:** Poseen esta denominación ya que se encuentran creadas para respaldar las deudas que se generen con la Administración Tributaria, en este caso se entiende tanto la centralizada, como la descentralizada, son garantías a los créditos fiscales en generación a un privilegio mejorado al que ya poseen regulado por ejemplo en el artículo 993 inciso 1° del Código Civil, son las desarrolladas en la Ley de Aguas, la Ley General de Agua Potable, la Ley 5595, la Ley de Caminos, la Ley de Bienes Inmuebles y el Código Municipal. (Rodríguez, 2021)

**La Hipoteca Legal de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos:** Este tipo de Hipoteca Legal se diferencia de la anterior pues la determinación de la deuda garantizada se

origina dentro de un proceso judicial, concretamente dentro del proceso de desahucio. (Rodríguez, 2021)

Este tipo de hipoteca, como se indica en el párrafo anterior, es generado por el proceso de desahucio en sí, es decir, que el arrendatario de un inmueble puede de manera incidental solicitar al juez que se constituya una hipoteca sobre algún bien inmueble (si lo tuviere) el arrendador para garantizar el pago de alquileres adeudados, esto una vez que el juez le constituya un título ejecutivo en el cual conste el monto líquido y exigible.

**La Hipoteca Legal de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio:** De acuerdo a la redacción actual de la ley, la finca filial responde por las deudas de condominio, que serán contenidas en una certificación emitida por contador público autorizado. (Rodríguez, 2021)

La ley Reguladora de la propiedad en Condominio es especial y los sujetos obligados a cumplirla son los condóminos esta misma establece un pago de cuota condominal que se debe cancelar al administrador, en caso de incumplimiento, éste puede tomar acciones legales por el monto adeudado además de constituir una hipoteca legal también sobre el bien que asegure el pago de la deuda.

### **Hipotecas Legales Simples y Preferenciales**

...El tema de la preferencia es de trascendental importancia, ya que sirve para solucionar conflictos con gravámenes preconstituidos y determinar la forma de pago de acreedores una vez realizada la almoneda. La preferencia en general consiste en aquel derecho, que tiene el acreedor de ser pagado primero cuando existen varios créditos de su misma naturaleza pero que no son privilegiados. Este beneficio se da en relación con los derechos reales únicamente con las hipotecas legales, ya que no existe otro derecho real que tenga tales características. (Rodríguez, 2021)

En relación a lo anterior, el orden de preferencia se refiere a “primero en tiempo, primero en derecho”, es decir, que quién primero haya constituido el gravamen sobre una propiedad este tiene preferencia para ejecutar el bien y así garantizar el pago de la deuda, este tipo de preferencia lo define el Registro Nacional, basándose en el orden de la escritura le asigna primer, segundo, tercer o cuarto grado, según corresponda.

En el supuesto que se requiera establecer una hipoteca legal sobre un bien que ya tiene un gravamen por una hipoteca común siempre va tener preferencia la hipoteca legal como derecho real, sin embargo, existe una excepción que es cuando una finca está afectada por patrimonio familiar, ninguna de las anteriores tendrá preferencia sobre este tipo de gravamen.

Adicionalmente, también encontramos normativa relacionada con la hipoteca en la guía de calificación de bienes inmuebles del Registro Nacional en donde se puede encontrar todos los requisitos de forma que debe cumplir la escritura pública que confecciona el notario para presentar al registro nacional.

### **Guía Registral Requisitos específicos**

#### **B.- hipoteca común**

##### **1. Constitución**

a. 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).

b. 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).

c. 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).

d. Monto del crédito, plazo, forma de pago, tasa de interés y demás condiciones del contrato (art. 465, inc. 2, del Código Civil).

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

f. Plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional).

g. 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).

h. En la escritura de hipoteca se permite renunciar a los trámites del juicio ejecutivo. En tal caso, se procederá desde luego a la venta judicial, y servirá de base el precio fijado por las partes en la escritura; si no lo han fijado, se establecerá por medio de peritos (art. 422 del Código Civil y art. 649 del Código Procesal Civil).

i. Si el grado de la hipoteca no se indica en la escritura, no se señala el defecto, ya que el grado de la hipoteca lo determina la presentación al Registro.

j. Si entra una hipoteca que indique 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.

k. Si no se indica la tasa de interés, la Ley estipula que será al tipo legal. Los intereses moratorios serán iguales que los corrientes, salvo pacto en contrario; estos no podrán exceder más del treinta por ciento de aquellos (arts. 497 y 498 del Código de Comercio).

l. 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).

m. 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).

n. 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).

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

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

q. Las hipotecas que en cualquier tiempo aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento u otra interrupción de la prescripción, después de esa fecha no surtirán efecto en perjuicio de terceros, y al inscribir nuevos títulos el Registro hará caso omiso de tales gravámenes (art. 471 del Código Civil).

r. Las hipotecas otorgadas para garantizar la administración de la tutela, que en cualquier tiempo aparezca con más de cuarenta años de haberse constituido, sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán efecto después de ese tiempo en perjuicio de terceros, y al inscribir nuevos títulos el Registro hará caso omiso de tales gravámenes (art. 471 del Código Civil).

s. Pagar tributos respectivos (ver el punto 14 de Cédulas hipotecarias). La hipoteca por el precio o parte del precio, no paga timbre agrario (art. 14, inc. d, de la Ley de Creación del Timbre Agrario). Las hipotecas para garantizar excarcelación están exentas (art. 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público).

También en el código procesal civil se engloba el proceso de ejecución hipotecaria en caso de incumplimiento de pago:

## Capítulo V. Ejecución Hipotecaria Y Prendaria

Artículo 166. Títulos “Las hipotecas comunes y de cédula, así como la prenda debidamente inscrita, constituyen títulos de ejecución con renuncia de trámites para hacer efectivo el privilegio sobre lo gravado o, en su caso, sobre la suma del seguro, así como para hacer

efectivas todas las garantías personales, las cuales se entenderán limitadas al saldo en descubierto. Las hipotecas y las prendas que por disposición legal no requieran inscripción tienen la misma eficacia. Para esos efectos, constituyen documentos idóneos los originales de cédulas hipotecarias y sus cupones de intereses, las certificaciones de las escrituras de las hipotecas comunes y las prendas inscritas, siempre que en ellas conste que las inscripciones no están canceladas o modificadas por otro asiento.”

Artículo 167. “Demanda y resolución inicial Con la demanda deberán presentarse los documentos en que se funde la ejecución. Se demandará al deudor y al propietario que consintió en el gravamen sobre los bienes y si no se hiciera, previa advertencia al actor para que complete la legitimación en el plazo de cinco días, se declarará la inadmisibilidad de la ejecución. Se podrá demandar a los fiadores para ejercer contra ellos su responsabilidad en caso de existir saldo en descubierto. De oficio, en la resolución que le da curso al proceso se ordenará y practicará la anotación de la demanda en el registro correspondiente, la cual afectará a los embargantes y añorantes posteriores, a quienes no será necesario notificarles.”

Artículo 168. “Oposición En los procesos de ejecución hipotecaria y prendaria solo se admitirá oposición referida a falta de exigibilidad, pago y prescripción. Deberá formularse en el plazo de cinco días. Para dilucidar la oposición se seguirá el procedimiento incidental, no se suspenderá el remate, pero este no se aprobará mientras la oposición no sea rechazada”

Artículo 169. Desmejoramiento de la garantía “Cuando se probara que la garantía se ha desmejorado o se ha extinguido, podrán perseguirse otros bienes en el mismo proceso”.

Artículo 170. Cobro de saldo en descubierto e inicio de proceso concursal “Ejecutadas las garantías reales, cuando sea procedente y a solicitud de parte, el tribunal establecerá el saldo en descubierto. Firme la resolución que lo disponga, podrán los acreedores perseguir en el mismo proceso otros bienes. Los acreedores de grado inferior no satisfechos podrán cobrar lo que se les adeude en el mismo expediente, para lo cual se formarán legajos independientes para cada uno. Cada legajo iniciará con una resolución en la que se establezca el monto adeudado. Si se dieran los presupuestos, los acreedores no satisfechos podrán solicitar, en el mismo expediente, la declaratoria de apertura de un proceso concursal. Para el trámite y la resolución de la solicitud de apertura del proceso concursal, se enviará el expediente al tribunal que corresponda”

Artículo 171. Integración normativa “Las disposiciones de la ejecución por suma líquida y de remate serán aplicables a estos procesos, en lo que sea pertinente”. (Globalex, 2021)

Materia de Familia: Esta materia ya se había explicado en la descripción del caso, sin embargo, en este apartado se debe aportar la normativa relacionada que establece el código de familia al respecto, esto porque, el caso a resolver el menor es dueño de una propiedad que por ruego de su tutora legal se va proceder a hipotecar y en este cuadro fáctico se debe seguir cumplir con requisitos establecidos por la norma sustantiva.

A continuación, se citan los artículos:

Artículo 140. “Compete a los padres regir a los hijos, protegerlos, administrar sus bienes y representarlos legalmente. En caso de que exista entre ellos opuesto interés, los hijos serán representados por un curador especial”.

Artículo 145. “La patria potestad comprende el derecho y la obligación de administrar los bienes del hijo menor. El hijo menor administrará y dispondrá como si fuera mayor de edad los bienes que adquiriera con su trabajo. Se exceptúan de la administración paterna los bienes heredados, legados o donados al hijo, si así se dispone por el testador o donante, de un modo expreso o implícito. En tal caso se nombrará un administrador.

Artículo 146. “El ejercicio de la patria potestad, en cuanto a los bienes del menor, no está sujeto a cautela preventiva alguna, salvo lo dispuesto en el artículo 149”.

Artículo 147. “La patria potestad no da derecho a enajenar ni a gravar los bienes del hijo, salvo en caso de necesidad o de provecho evidente para el menor. Para ello será necesaria autorización judicial si se tratare de inmuebles o de muebles con un valor superior a diez mil colones.”

Artículo 148. “Quien ejerza la patria potestad entregará a su hijo mayor o a la persona que lo reemplace en la administración, cuando esta concluya por otra causa, todos los bienes y frutos que pertenezcan al hijo y rendirá cuenta general de dicha administración”.

Artículo 154. “La administración de los bienes de los hijos menores será suspendida de pleno derecho cuando los padres contraigan nuevas nupcias con persona distinta al otro progenitor, aun cuando conserven los demás derechos y obligaciones inherentes a la patria potestad. Podrán ser autorizados para ejercer nuevamente tal administración por el Tribunal. Este podrá ordenar, si estima necesario, caución satisfactoria para responder de los daños y perjuicios que pudieren ocasionar a los menores y en este caso si no se da tal caución, se nombrará un administrador de dichos bienes, con participación del Patronato Nacional de la Infancia. Para la garantía, administración y cuentas se observará lo establecido para la tutela”. (Globalex, 2021)

## **Análisis Jurídico y Argumentación**

Cuando los comparecientes se apersonan a la oficina del notario, resulta indispensable entender bien cuál es su pretensión, para poder interpretar su voluntad y de esta forma brindar una asesoría correcta y efectiva que se ajuste lo más que se pueda a su voluntad tomando en consideración el marco normativo.

En este apartado la fase asesora como primer paso a seguir se establece en el momento que la señora Evangelina solicita el servicio notarial, indicando que requiere hipotecar un bien inmueble que se encuentra a nombre de su hijo Dionisio de 16 años de edad el bien inmueble, en esta propiedad habita con su hijo y además tiene una academia de cocina de la

cual es su principal fuente de ingresos y depende de ésta para subsistir y hacer frente tanto a ella como a su hijo a cargo.

Señala la señora Evangelina que ella ya realizó el proceso de utilidad y necesidad ante la autoridad competente para poder hipotecar o vender el bien inmueble, en dicha sentencia el juez le concede el permiso para hipotecar la propiedad por un monto de ¢10.000000 para conservar el patrimonio del menor de acuerdo con el plan de inversión y prueba que ella aportó.

En este sentido como primer punto en fase asesora el notario le indica que ya con el proceso judicial de utilidad y necesidad concluido se puede continuar con el siguiente paso que es el de realizar los estudios pre escriturarios, le explico que es la recopilación de documentación necesaria para poder realizar el instrumento notarial entre los cuáles le detallo que se requieren:

#### Estudios de Registro Civil:

- Certificaciones de Nacimiento
- Certificaciones de Estado Civil
- Copia de las cédulas de identidad vigentes
- Copia de la cédula del menor de edad y Certificación de nacimiento.

#### Estudios del Registro Nacional.

- Citas de inscripción del inmueble garante y su descripción completa.
- Plano catastrado del bien inmueble visado por la Municipalidad
- Constancia de impuestos Municipales al día.
- Informe registral de la propiedad tomado de la página oficial del Registro Nacional

#### Judicial

- Sentencia proceso de utilidad y necesidad finalizado.

Le indico que una vez realizados los estudios pre escriturarios y ella habiéndome aportado lo solicitado procedo a informarle que por motivo que el monto de la hipoteca es de ¢ 10.000000, de conformidad con el artículo 15 TER de la ley 7786, debo realizar una declaración jurada de la cual debo dar fe del origen de fondos de quién presta el dinero, es

decir, del acreedor y que este trámite es imperativo por el monto del crédito y que además tiene un costo adicional a la escritura de constitución de hipoteca.

También procedo a preguntarle sobre los términos del contrato como por ejemplo el Monto del crédito, plazo, forma de pago, tasa de interés y demás condiciones del contrato, a lo que ella contesta que de común acuerdo el plazo debe ser por 10 años, la forma de pago va ser en una cuenta bancaria que el señor Nicolás Bermúdez indicará, además que la tasa de interés corriente del crédito es por un monto del 12 por ciento anual, además los moratorios serían por un monto de un 3 por ciento anual.

Por otra parte, las fechas de pago se van a realizar los días 15 de cada mes y la cuota mensual a cancelar será de ¢160.200 colones.

Teniendo las condiciones del contrato, proceso a indicarles el monto que se debe cobrar por cada acto para cada acto, que serían los siguientes:

Confeccionar la escritura pública de constitución de hipoteca la cual le indico que el monto por los honorarios sería de ¢ 200.000 más IVA. Además, le explico que se deben pagar también aparte de los honorarios los timbres e impuestos correspondientes que son por un monto de ¢50, 520.

Por último, por lo anteriormente expuesto se debe realizar la declaración jurada que por el monto de la transacción que supera los \$10.000 se debe realizar para que el notario de fe del origen de fondos del deudor y este trámite es aparte y tiene un costo de ¢60.500 mas IVA.

A lo cual los rogantes resultan conformes, una vez informados sobre las condiciones del negocio jurídico procedemos con la fase legitimadora, es decir, materializar la voluntad de las partes en los instrumentos públicos según corresponda.

## **Argumentación del caso**

En este apartado se debe indicar con argumentación jurídica, doctrinal y jurisprudencial el paso a seguir para empezar a redactar los instrumentos correspondientes y de esta forma lograr el objetivo que es inscribir en el registro la hipoteca que garantiza el pago del crédito.

Tomando en consideración los artículos que van del 81 al 95 del código notarial, se procede a argumentar la forma en que se van a utilizar los instrumentos públicos, que en este caso son los protocolares y extra protocolares, como primer punto a tomar en cuenta según el artículo 499 del código civil mencionado en el capítulo anterior el contrato de hipoteca se debe constituir en escritura pública, entonces este documento sería un instrumento protocolar es decir, que se debe realizar dentro protocolo del notario, al respecto tenemos el artículo 43 del código notarial:

“Protocolo es el conjunto de libros o volúmenes ordenados en forma numérica y cronológica, en los cuales el notario debe asentar los instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización”. (Globalex, 2021)

En relación a lo anterior y como lo indica la norma, dicho contrato debe ir asentado en el protocolo, al respecto se puede señalar que según el código notarial en su artículo 81 indica que:

“La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.” (Globalex, 2021)

Una vez realizados todos los estudios pre escriturarios y según el artículo anterior se procede a realizar dicha escritura, tomando en consideración los requisitos establecidos en la norma mencionada y la guía de calificación registral.

Para resolver el caso en cuestión, se deben realizar dos actos la escritura en sí, la declaración jurada según el artículo 15 TER de la ley 7786 y además se debe realizar un acto extra protocolar al expedir el testimonio para los comparecientes y además para presentar al registro para su inscripción, entonces como punto importante es de suma importancia argumentar lo anteriormente expuesto.

Como primer punto en el código notarial se encuentra la normativa relacionada a los documentos extra protocolares. A continuación, el artículo 80 del código notarial indica qué documentos deben ir dentro o fuera del protocolo

“Clases de documentos Los documentos notariales son protocolares o extraprotocolares, según sus originales se extiendan en el protocolo o fuera de él. Los documentos protocolares

consisten en escrituras públicas, actas notariales o protocolizaciones consignadas en el protocolo del notario.” Son extra protocolares las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o inscripciones, traducciones, actas, diligencias y otras actuaciones que el notario público, autorizado por ley, extiende fuera del protocolo” (Sistema Costarricense de Información Jurídica ( Cijul, 2021)

En relación con el artículo anterior el testimonio es una reproducción del instrumento público entonces basados en esta norma, se van expedir dos, uno para presentar al Registro y otro para respaldo de los comparecientes. Este acto va fuera del protocolo por lo anteriormente expuesto.

En este mismo acto es importante mencionar la normativa relacionada a la declaración jurada y explicar a los comparecientes ¿Por qué?, el notario tiene la obligación de realizarla, la naturaleza jurídica se encuentra en el artículo 15 TER de la ley 7786, “Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo”, específicamente indica:

“En todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre partes, los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número y la fecha de los cheques utilizados.” (Sistema Costarricense de Información Jurídica ( Cijul, 2021)

Además de los lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter:

**CAPÍTULO II. - Disposiciones Particulares. - Artículo 4º-Declaraciones juradas.** Las declaraciones juradas que indica el párrafo segundo del artículo 15 Ter deberán hacerse en escritura pública, por la parte Compareciente que origina el pago, siempre y cuando el pago, ya sea en efectivo o mediante transacciones de cualquier tipo, con excepción de lo dispuesto en el artículo 9 de estos Lineamientos, sea igual o superior a los diez mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, o su equivalente en colones, monto que se toma como base del régimen sancionatorio del artículo 81 de la Ley 7786, así reformado por Ley 9449. Para efectos de este artículo deberán considerarse tanto los pagos que se realicen al momento de celebrarse el acto o contrato, como los que eventualmente se pactaren para ser realizados a futuro.

Artículo 5º-Para determinar la procedencia de la declaración jurada, el notario debe verificar la existencia de los siguientes elementos:

- a) La mediación de un pago.
- b) La declaración jurada la realiza quien origine el pago.
- c) Debe ser realizada por los comparecientes, eximiéndose de tal requisito cuando la naturaleza del contrato no requiere la comparecencia de la persona que realiza el pago.

Artículo 6º-El Notario podrá incluirlas en el mismo acto o contrato, si este fuera otorgado en escritura pública.

Artículo 7º-Cuando así lo soliciten los comparecientes, y en los casos en que el acto o contrato no sea realizado en escritura pública, la parte que origina el pago podrá hacer la declaración jurada en escritura separada.

Artículo 8º-En los casos previstos en el artículo anterior, el Notario Público que otorga el acto o contrato deberá conservar en su Archivo de Referencias el testimonio, si no fueran hechas ante el mismo Notario, o copia del mismo, si se hicieran ante el mismo Notario, de la escritura donde se hagan las declaraciones juradas. (Sistema Costarricense de Información Jurídica ( Cijul, 2021)

Una vez realizadas estas actuaciones, es importante llevar el orden que dicta el código notarial según los artículos 47 y 48 del código notarial:

Artículo 47.- Archivo de referencias

Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder.

Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.

Artículo 48.- Copias de instrumentos públicos

Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren. (Globalex, 2021)

Es decir, se deben realizar dos file uno en el que según el artículo 47 se deben resguardar los documentos correspondientes a los estudios pre escriturarios, facturas, comprobantes de pago y demás relacionados al caso, además según el artículo 48, otro file donde se custodien las copias de los instrumentos públicos autorizados acerca de este caso firmados por él y además hacer referencia de los documentos de interés que se encuentren en el archivo de referencias.

Y por último una vez realizados estas gestiones se debe verificar la fecha del mes y presentar los índices notariales cada quincena del mes, esto según el artículo 27 del código notarial:

Artículo 27.- Presentación de los índices

Los índices quincenales deben presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes. Los notarios podrán remitirlos al Archivo Notarial, por correo certificado o cualquier otro medio que este autorice, con indicación del contenido. Cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos.

Vencido el término indicado para recibir los índices, el Archivo Notarial informará al órgano disciplinario respectivo cuáles notarios no cumplieron oportunamente con la presentación. Si, dentro de los dos días posteriores al vencimiento de la fecha para entregar

el índice, el órgano disciplinario correspondiente recibiere copia del índice con razón de recibo por el Archivo Notarial, hará caso omiso de la queja contra el notario por no haber presentado el índice a tiempo. (Globalex, 2021)

Una vez realizadas todas estas actuaciones que, según el código notarial, código civil y la guía de calificación registral instruye, se da por finalizado el proceso y así solamente queda realizar los actos post escriturarios, que consisten en dar el seguimiento correspondiente al acto jurídico realizado y de esta forma corroborar en el Registro Nacional que es el caso que nos ocupa que ya se halla inscrito el gravamen correspondiente y cumpla la eficacia jurídica para las partes.

## **Instrumento Notarial**

Una vez expuesto el caso, analizada la normativa relacionada, doctrina y jurisprudencia relacionada, se procede a confeccionar los instrumentos públicos necesarios; como ya se explicó en el apartado anterior, existen documentos protocolares y extra protocolares que se deben utilizar de una forma adecuada siguiendo lo establecido por las materias de cita en el desarrollo de este trabajo.

Es importante mencionar que los comparecientes han estado de acuerdo en constituir una hipoteca en la propiedad del menor, por el monto de los ¢10.000.000,00 en las condiciones expuestas anteriormente y quedando en firme las condiciones del negocio jurídico se procede a adjuntar la evidencia correspondiente a la realización de los instrumentos públicos.

Cabe señalar que se van a aportar todos los datos correspondientes a la escritura pública, testimonio, consultas públicas realizadas en las páginas del Registro Nacional de la propiedad y Civil, Archivo de referencias, copia de instrumentos públicos entre otros.





SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	4 0107 0627	Fecha Nacimiento :	26/09/1985
Nombre Completo :	EVANGELINA CASTRO CARAZO	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocida/a Como :	0	Edad :	36 AÑOS
Hijo/a de:	HUMBERTO CASTRO MEDINA	Marginal :	NO
Identificación:	4 0025 0125		
Y:	SONIA VARGAS CARAZO		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
Identificación:	0		

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

HIJOS REGISTRADOS

LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA

Ocultar

MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LÍNEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950

Ocultar

LUGAR DE VOTACION

Mostrar

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

CECULA	FECHA NACIMIENTO	NOMBRE
<a href="#">Detalles</a> 122660420	10/05/2005	DIONISIO CALVO CASTRO



**CÓDIGO VERIFICADOR**  
20UHTFJRJAF



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES**  
REPUBLICA DE COSTA RICA



### CERTIFICA

**QUE EN EL REGISTRO DE NACIMIENTOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE**

**AL TOMO :** DOS MIL CINCO  
**FOLIO :** CUATROCIENTOS DOS  
**ASIENTO :** OCHOSCIENTOS CUATRO  
**CITA :** 1-2533-005-009  
**DICE QUE :** DIONISIO CALVO CASTRO  
**NACIÓ EN :** SAN JOSE, SAN RAFAEL DE ESCAZU  
**EL DÍA :** 10/05/2005  
**HUOJA DE :** CARLOS CALVO BRICEÑO  
**DE NACIONALIDAD :** COSTARRICENSE  
**Y :** EVANGELINA CASTRO CARAZO  
**DE NACIONALIDAD :** COSTARRICENSE

**ESTA CERTIFICACIÓN ES DE UN REGISTRO ELECTRÓNICO Y CONTIENE TODA LA INFORMACIÓN DISPONIBLE**

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSE, A LAS NUEVE HORAS CON CINCUENTA Y SEIS MINUTOS DEL VEINTIDOS DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS POR MEDIOS DEL PODER JUDICIAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CONTIENE INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL, LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS AMPLIADOS FUERON DETERMINADOS CON EL NÚMERO CONSECUTIVO UN DOCUMENTO PÚBLICO CON EL VALOR Y CONFECCIONADO DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES DE LA JURISDICCION DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y ASÍ EN LOS DIEZ Y CINCO MINUTOS DE VEINTIDÓS Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDÓS DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS, PUBLICADA EN LA GACETA Nº 46 DEL VEINTIDÓS DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIDÓS, SE ADVIERTA QUE TODA PERSONA QUE AL SUJETO, SE DIRIJA PÚBLICAMENTE COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA, EN CASO DE QUE SE OBTENDIERA SU USO CONFORME A LOS PROCEDIMIENTOS DE LA LEGISLACIÓN, DEBERÁ CONFORMAR AL NÚMERO TELEFÓNICO 2011-2211, EN CASO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN POR SERVIDADO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA JARCA DE ESTO QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TRIBUNOS PROSPECTIVOS, ANTES DE PERSONAL FISCAL O JURISDICCION FISCAL PUEDE VERIFICAR ESTE VALOR, PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WEB DEL CECU EN LOS DÍAS SIGUIENTES A LA EMISIÓN DE LA CERTIFICACIÓN, SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCORRECTUDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR CONTACTARSE AL CORREO ELECTRONICO: CONTACTO@TSEJ.CC

## Estudio de Registro Nacional bien inmueble

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 447349-000**

PROVINCIA: **HEREDIA** FINCA:**447349** DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 4- SANTO DOMINGO CANTON 1- SAN ISIDRO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA  
LINDEROS:

NORTE : VIVERO EL RETOÑO DEL NORTE SA  
SUR : VIVERO EL RETOÑO DEL NORTE SA  
ESTE : CALLE PUBLICA DE 10 M  
OESTE : THAIS ARIAS ALVARADO

MIDE: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS  
PLANO:4 -1370032-2009

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:  
FINCA DERECHO INSCRITA EN  
4-00455705 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:  
**DIONISIO CALVO CASTRO**  
CEDULA IDENTIDAD 1 2016 0805  
ESTADO CIVIL: **SOLTERO**  
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2010-00293746-01  
CAUSA ADQUISITIVA: **HERENCIA**  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-OCT- 2010  
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY  
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

## Consulta de plano catastrado

## Consulta de Plano

uscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

## Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4- HEREDIA	Número Inscripción:	1370032
Año Inscripción:		Área Plano:	455.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	270317.0
Coordenada Este:	470282.0	CRTM Norte:	1155402.0
CRTM Este:	434027.0	Verificado Zona Catastradar SI	

## Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4- HEREDIA	1- SAN ISIDRO	4-SANTO DOMINGO

## Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
12016 0805	DIONISIO	CALVO	CASTRO

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

## Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4-HEREDIA	447349	000			

Finca(s) Generada(s): Inexistentes (s)

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

Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

## Certificación de impuestos Municipales



LA MUNICIPALIDAD DE HEREDIA

CERTIFICAQue la finca número: **447349-000**A nombre del Sr (a) (ita): **DIONISIO CALVO CASTRO**Número de identificación **1 2016 0805**Tiene **0** periodos pendientes de pago, de acuerdo al siguiente estado de cuenta:

Servicios Urbanos	Periodo: 00-0000 al 00-0000	Bienes Inmuebles	Periodo: 00-0000 al 00-0000
Recolección	¢ 0.00	Bienes Inmuebles	¢ 0.00
Limpieza	¢ 0.00	Caminos	¢ 0.00
Alcantarillado	¢ 0.00	Multa por no declarar	¢ 0.00
Alumbrado	¢ 0.00	Intereses	¢ 0.00
Parques	¢ 0.00	Total:	¢ <b>0.00</b>
Nuevas Obras	¢ 0.00		
Caminos	¢ 0.00		
Multas	¢ 0.00		
<b>Sub-total</b>	<b>¢ 0.00</b>		
Mora	¢ 0.00		
Intereses	¢ 0.00		
Total:	¢ <b>0.00</b>		

Servicio de Alarmas	
Periodo Inicial:	000000
Periodo Final:	000000
Monto:	¢ <b>0.00</b>

**TOTAL A PAGAR: ¢ 0.00**  
por Servicios de Urbanos, Bienes Inmuebles y Patentes

Se extiende la presente **CERTIFICACIÓN**, el día **08** de **SEPTIEMBRE** del **2021**

  
**Deyanira Medrano González**  
**PLATAFORMA DE SERVICIOS**




Plano Catastrado

NUMERO DE ENTERO: 08615564-4

MUNICIPALIDAD DE HEREDIA  
PLANO DISABO


Catastro Nacional  
1-2462597  
26/08/2010 10:06:21



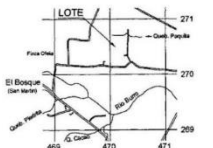
MUNICIPALIDAD DE HEREDIA  
DPTO. INGENIERIA  
25 AGO 2010  
PARA EFECTOS DE CATASTRO  
FOLIO REAL 447349-000

DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA	
		m	cm
1-2	182	48	30
2-3	272	48	20
3-4	2	48	30
4-1	92	48	20



UBICACION



SAN ISIDRO  
ESCALA 1:50000

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA.  
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00'30"  
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.31m  
 Doy FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES  
 SE INSCRIBE ESTE PLANO PARA EFECTOS DE  
 REGISTRO  
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE  
 UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO EL PLANO  
 SUSTRAYA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA  
 FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

Ⓢ VIVIENDO EL RETORNO DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA

AREA: **455m<sup>2</sup>**

AREA SEGUN REGISTRO:  
**455 m<sup>2</sup>**

PROPIETARIO: DIONISIO CALVO CASTRO  
 CÉDULA DE IDENTIDAD: 1 2016 0805  
 ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL  
 FOLIO REAL NUMERO 447349-000

DIONISIO CALVO CASTRO  
 DIONISIO CALVO CASTRO  
 25 AGO 2010  
 ASISTENTE

SITUADO EN: SAN ISIDRO  
 DISTRITO: SANTO DOMINGO  
 CANTON: SAN ISIDRO  
 PROVINCIA: HEREDIA

PROTOCOLO TOMO 16151 FOLIO 074  
 ESCALA 1:1000  
 FECHA: AGOSTO 2010

Sentencia proceso estado de utilidad y necesidad.

Expediente: 21-0000061-FA-2

Proceso: Proceso de Utilidad y Necesidad

Parte Actora: Evangelina Castro Carazo

En favor de: Dionisio Calvo Castro

Juzgado de Familia de Heredia Materia de Familia, al ser las catorce horas del tres de setiembre del año dos mil veintiuno, visto el proceso interpuesto de utilidad y necesidad interpuesto por la actora Evangelina Castro Carazo en favor de su hijo menor Dionisio Calvo castro

### **Resultando**

La promovente con base en los hechos y citas de derecho que invocó en su demanda, solicita que en sentencia se declare: “Se autorice hipotecar el inmueble matrícula: 447949-000, ubicada en la provincia de Heredia, cantón San Isidro propiedad de su hijo Dionisio Calvo castro, la actora alega que requiere hipotecar el bien inmueble a nombre de su hijo debido a que se encuentra en una situación difícil económica debido a la pandemia y que de dicha transacción depende el sustento de ella y su hijo la señora aporta a este tribunal los siguientes alegatos:

La señora Evangelina Castro Carazo cédula de identidad número 4-0107-0627, reporta ingresos según CPA elaborada por el contador público autorizado Henry Valverde Camacho, carné 2546, según dicho documento su ingreso mensual es de mil cien dólares (\$1.100, 00) mensuales en bruto, y mil un dólar (\$1001, 00) mensuales en salario neto, laborando como comerciante su actividad es profesora en Academia de Cocina La chef (CPA de salario de folio 54).

La señora solicita por la vía de estas diligencias, se establezca la autorización para la formalización de un crédito hipotecario ante el señor Nicolás Bermúdez Marín, cédula de identidad: 4-6510-2003, por la suma de diez millones de colones, con hipoteca del inmueble con el fin de realizar mejoras a la vivienda familiar y unificar varias deudas en una sola.

### **Considerando**

La administración de los bienes de los menores de edad, estácargo de los progenitores, como un atributo dado a los padres dentro del contenido de aquellos derechos-deberes inherentes a la patria potestad. Sin embargo, la ley impone limitaciones cuando se trate no ya de administración sino de disposición, al establecer que la autoridad parental no da derecho a enajenar ni a gravar losbienes del hijo, salvo en caso de necesidad o de provecho evidente para el menor, y para lo cual será necesaria autorización judicialsi se tratare de bienes con un valor superior a diez mil colones (art. 147 del Código de Familia). También es necesario recurrir a este trámite, El procedimiento establecido para obtener dicha autorización, es la actividad judicial no contenciosa, comprendida en los artículosdel 877 al 885 del Código Procesal Civil. Uno de esos procedimientos establecidos como actividad judicial no contenciosa, son las llamadas diligencias del utilidad y necesidad. En el escrito de formulación de ese tipo de trámites elo la titular de la patria potestad debe informar de la transacción qdesea hacer (hipoteca, permuta, compraventa, etc.), enunciar la conveniencia de la negociación para las personas menores de edad, y solicitar la respectiva autorización. El juez verifica la información, oye a la representación de la Procuraduría General dela República, del Patronato Nacional de la Infancia, de cualquier otro interesado, y resuelve autorizando o desautorizando elnegocio según su entender respecto del beneficio para los menores.

En el presente caso, la promotora ha solicitado autorización para constituir una garantía hipotecaria sobre un inmueble con beneficio para el núcleofamiliar del que es parte una persona menor, su hijo de nombre Dionisio Calvo Castro.

Este Tribunal, admitió como prueba la demostración de los ingresos actuales de la señora Evangelina Castro Carazo, madre del menor y deudor a de la obligación inicial familiar, la CPA que se encuentra en el folio 54 es posible obtener la solvencia necesaria para hacer frente a la obligación que pretende contraer con el señor Nicolás Bermúdez Marín, consistente en un crédito que redundará, al fin de cuentas, en beneficio del núcleo familiar al ver sus finanzas más desahogadas por cancelar varias deudas (refundición), al tiempo que introducirá reparaciones a la vivienda, redundantes en mejoras que aumentarán el valor de la misma, sin desatender el cuidado del original que mantendrá el privilegio en la garantía real, por encima de cualquier otra obligación que se autorice. El monto del crédito autorizado, por otra parte, de diez millones de colones, no se presenta en una suma muy elevada como para deducir que se verán muy comprometidos los respaldos financieros a hacer frente, y se han visualizado posibilidades económicas para hacer frente a las obligaciones. Tomase en cuenta, en todo caso, la recurrencia al crédito prácticamente como única posibilidad de los ciudadanos para invertir, especialmente cuando se trata de operaciones relacionadas con bienes inmuebles.

**Por tanto,**

Ante este panorama, este Tribunal autoriza a la promotora Evangelina Castro Carazo a hipotecar la propiedad de la provincia de Heredia número de matrícula: cuarenta y cuatro-setenta y tres-cuarenta y nueve - cero cero cero, por un monto de diez millones de colones a favor del señor Nicolás Bermúdez Marín, a un interés del doce por ciento anual, para efectuar las mejoras de la casa de habitación e inversión (artículos 145 y 147 del Código de Familia, y 877 y siguientes del Código Procesal Civil).”



FOPPOVZ2WFE61

DAVID RICARDO MATARRITA MADRIGAL - JUEZ/A DECISOR/A

## Escritura Constitución de Hipoteca



No.004

1 Número cuatro: Ante mí, Natalie Mora Rivas Notaria Pública con oficina en San José, Vásquez de Coronado,  
 2 San Francisco, un kilómetro al este del condominio los Alpes primera casa a mano derecha barrio el durazno;  
 3 comparecen la señora Evangelina Castro Carazo, mayor, soltera, costarricense, ocupación: comerciante,  
 4 cédula de identidad número cuatro-cero uno- cero siete- cero seis- veintisiete, vecina de la provincia de  
 5 Heredia, cantón: San Isidro, trescientos metros al norte del Super Lucky casa número C-doce, el señor Nicolás  
 6 Bermúdez Marín, mayor, divorciado, costarricense, ocupación comerciante, cédula de identidad número:  
 7 cuatro-sesenta y cinco diez-veinte cero tres, vecino de la provincia de San José, cantón: Desamparados,  
 8 Distrito: San Miguel, Urbanización La Esmeralda, casa c diecinueve en calidad de madre legítima y en ejercicio  
 9 de la patria potestad de su hijo Dionisio Calvo Castro, menor, costarricense, estudiante, cédula de identidad  
 10 de menor de edad: uno- dos mil dieciséis- cero ocho-cero cuatro, vecino de la provincia de Heredia, cantón:  
 11 San Isidro, trescientos metros al norte del Super Lucky casa número c-doce MANIFIESTAN: uno. Que la Señora  
 12 Castro Carazo, en calidad de tutora de su hijo menor de edad de apellidos Calvo Castro, se constituye en  
 13 deudora del señor Bermúdez Marín por la suma de diez millones de colones que ha recibido en calidad de  
 14 préstamo mercantil. Dos. Que dicha suma la pagará mediante ciento veinte cuotas mensuales, iniciando el  
 15 día quince de octubre del año dos mil veintiuno, y finalizando el quince de octubre del año dos mil treinta y  
 16 uno, dicha obligación devenga intereses corrientes al doce por ciento anual, que los pagará mediante  
 17 mensualidades vencidas el día quince de cada mes, siendo las mensualidades por la suma de ciento sesenta  
 18 mil doscientos colones, Que los pagos se harán mediante depósito a la cuenta IBAN del Banco de Costa Rica  
 19 número: CR quince-cincuenta-veinte-doscientos uno-treinta y tres-diecinueve-veintisiete-dieciséis-veinte, del  
 20 cual es titular el compareciente Bermúdez Marín que en caso de mora reconocerá intereses al tres por ciento  
 21 anual. Tres. La falta de pago de una o más cuotas o por incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones  
 22 aquí contenidas, otorga derecho al acreedor para considerarla vencida y hacerla exigible totalmente sin  
 23 necesidad de ningún otro trámite, aún sin vencerse el plazo. Cuatro. El deudor renuncia a su domicilio,  
 24 requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo, y en garantía del capital adeudado, sus intereses  
 25 corrientes y moratorios, las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca de primer grado sobre la finca  
 26 inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Provincia de Heredia, Cantón: San Isidro, distrito: Santo  
 27 Domingo, matrícula número cuarenta y cuatro- setenta y tres-cuarenta y nueve- cero cero cero duplicado  
 28 horizontal, naturaleza: terreno para construir- linderos: al norte con Vivero el Retoño del norte al sur con  
 29 Vivero el Retoño del Norte SA, al este con Calle Pública de diez metros, al oeste Thais Arias Alvarado, mide  
 30 cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados, plano número cuatro- ciento treinta y siete- cero- cero

1 treinta y dos-dos mil nueve, valor fiscal: treinta millones de colones, propietario: Dionisio Calvo Castro de  
2 calidades antes dichas en la comparecencia. Cinco. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital  
3 porque el inmueble responde. Que la hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el  
4 inmueble, así como cualquier exceso de cabida. Advertí al deudor del valor y trascendencia legales de sus  
5 renunciaciones y estipulaciones. Seis. La Suscrita notaria da fe de la personería del otorgante con vista del Registro  
6 Civil, nacimientos, Tomo dos mil cinco, Folio cuatrocientos dos, Asiento: ochocientos cuatro, además se  
7 encuentra autorizado para este otorgamiento con vista del auto firme número de resolución veintiuno-cero-  
8 cero-cero-cero-cero sesenta y uno-FA-dos dictado por el Juez David Ricardo Matarrita Madrigal a las catorce  
9 horas del tres de setiembre del año dos mil veintiuno en las respectivas diligencias de utilidad y necesidad  
10 creadas al efecto, del cual guardo en mi archivo de referencias. Siete. De la Declaración jurada. De  
11 conformidad con lo establecido por el artículo quince ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis,  
12 reformada mediante ley número nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve, y debidamente apercibido por la  
13 suscrita notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además  
14 de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, DECLARA BAJO FE DE JURAMENTO: Que en  
15 relación al origen de fondos del dinero utilizado por el acreedor Bermúdez Marín para otorgar el crédito  
16 hipotecario en favor de la deudora Castro Carazo de calidades antes dichas y que se efectuará mediante la  
17 correspondiente escritura pública. Manifiesta. a) Que el crédito otorgado por el compareciente Nicolás es por  
18 la suma de diez millones de colones b) que ha sido entregada a la señora Castro Carazo mediante transferencia  
19 bancaria número dos mil veintiuno- dos mil ocho-mil catorce- sesenta y cinco, a la cuenta IBAN número CR-  
20 cincuenta y siete-cero uno-cincuenta y dos-cero dos-veinte-cero uno-quince-cincuenta y ocho-cero ocho-  
21 cuatros cientos noventa y uno del banco de Costa Rica de la cual ella es la titular, efectuada a las ocho horas  
22 del día catorce de setiembre del año dos mil veintiuno que el origen de fondos del dinero que deposita el  
23 señor Bermúdez Marín lo obtuvo producto de la venta de una casa de su propiedad recientemente, además  
24 de los ahorros que generó debido a su actividad de comerciante por espacio de cinco años. De la misma fuente  
25 provienen los gastos correspondientes a impuesto de traspaso, timbres y honorarios. Ocho. La compareciente  
26 se obliga a presentarse ante esta notaría para suscribir todas las notas marginales o escrituras adicionales que  
27 sean necesarias para subsanar errores u omisiones e inscribir este contrato en el Registro Nacional Es todo.  
28 Expido un primer testimonio para el acreedor. Leído a los otorgantes, manifiestan que la aprueban y juntos  
29 firmamos en la ciudad de San José, a las ocho horas del catorce de setiembre del año dos mil veintiuno



## Testimonio para presentar al Registro Nacional



NATALIE MORA RIVAS  
1 1 4 8 7 0 9 0 3



1 Número cuatro: Ante mí, Natalie Mora Rivas Notaria Pública con oficina en San José, Vásquez de  
2 Coronado, San Francisco, un kilómetro al este del condominio los Alpes primera casa a mano  
3 derecha barrio el durazno; comparecen la señora Evangelina Castro Carazo, mayor, soltera,  
4 costarricense, ocupación: comerciante, cédula de identidad número cuatro-cero uno- cero siete-  
5 cero seis- veintisiete, vecina de la provincia de Heredia, cantón: San Isidro, trescientos metros al  
6 norte del Super Lucky casa número C-doce, el señor Nicolás Bermúdez Marín, mayor, divorciado,  
7 costarricense, ocupación comerciante, cédula de identidad número: cuatro-sesenta y cinco diez-  
8 veinte cero tres, vecino de la provincia de San José, cantón: Desamparados, Distrito: San Miguel,  
9 Urbanización La Esmeralda, casa c diecinueve en calidad de madre legítima y en ejercicio de la  
10 patria potestad de su hijo Dionisio Calvo Castro, menor, costarricense, estudiante, cédula de  
11 identidad de menor de edad: uno- dos mil dieciséis- cero ocho-cero cuatro, vecino de la provincia  
12 de Heredia, cantón: San Isidro, trescientos metros al norte del Super Lucky casa número c-doce  
13 MANIFIESTAN: uno. Que la Señora Castro Carazo, en calidad de tutora de su hijo menor de edad  
14 de apellidos Calvo Castro, se constituye en deudora del señor Bermúdez Marín por la suma de  
15 diez millones de colones que ha recibido en calidad de préstamo mercantil. Dos. Que dicha suma  
16 la pagará mediante ciento veinte cuotas mensuales, iniciando el día quince de octubre del año  
17 dos mil veintiuno, y finalizando el quince de octubre del año dos mil treinta y uno, dicha obligación  
18 devenga intereses corrientes al doce por ciento anual, que los pagará mediante mensualidades  
19 vencidas el día quince de cada mes, siendo las mensualidades por la suma de ciento sesenta mil  
20 doscientos colones, Que los pagos se harán mediante depósito a la cuenta IBAN del Banco de  
21 Costa Rica número: CR quince-cincuenta-veinte-doscientos uno-treinta y tres-diecinueve-  
22 veintisiete-dieciséis-veinte, del cual es titular el compareciente Bermúdez Marín que en caso de  
23 mora reconocerá intereses al tres por ciento anual. Tres. La falta de pago de una o más cuotas o  
24 por incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones aquí contenidas, otorga derecho al  
25 acreedor para considerarla vencida y hacerla exigible totalmente sin necesidad de ningún otro  
26 trámite, aún sin vencerse el plazo. Cuatro. El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de  
27 pago y demás trámites del juicio ejecutivo, y en garantía del capital adeudado, sus intereses  
28 corrientes y moratorios, las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca de primer grado  
29 sobre la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Provincia de Heredia, Cantón: San  
30 Isidro, distrito: Santo Domingo, matrícula número cuarenta y cuatro- setenta y tres-cuarenta y

NATALIE MORA RIVAS



114870903

1 1255 53931225

NATALIE MORA RIVAS  
1 1 4 8 7 0 9 0 3



1 nueve- cero cero cero duplicado horizontal, naturaleza: terreno para construir- linderos: al norte  
2 con Vivero el Retoño del norte al sur con Vivero el Retoño del Norte SA, al este con Calle Pública  
3 de diez metros, al oeste Thais Arias Alvarado, mide cuatrocientos cincuenta y cinco metros  
4 cuadrados, plano número cuatro- ciento treinta y siete- cero- cero treinta y dos-dos mil nueve,  
5 valor fiscal: treinta millones de colones, propietario: Dionisio Calvo Castro de calidades antes  
6 dichas en la comparecencia. Cinco. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital  
7 porque el inmueble responde. Que la hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que  
8 tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. Advertí al deudor del valor y  
9 trascendencia legales de sus renunciaciones y estipulaciones. Seis. La Suscrita notaria da fe de la  
10 personería del otorgante con vista del Registro Civil, nacimientos, Tomo dos mil cinco, Folio  
11 cuatrocientos dos, Asiento: ochocientos cuatro, además se encuentra autorizado para este  
12 otorgamiento con vista del auto firme número de resolución veintiuno-cero-cero-cero-cero-cero  
13 sesenta y uno-FA-dos dictado por el Juez David Ricardo Matarrita Madrigal a las catorce horas del  
14 tres de setiembre del año dos mil veintiuno en las respectivas diligencias de utilidad y necesidad  
15 creadas al efecto, del cual guardo en mi archivo de referencias. Siete. De la Declaración jurada.  
16 De conformidad con lo establecido por el artículo quince ter de la ley número siete mil  
17 setecientos ochenta y seis, reformada mediante ley número nueve mil cuatrocientos cuarenta y  
18 nueve, y debidamente apercibido por la suscrita notaria de las penas que establece la legislación  
19 penal costarricense para el delito de perjurio, además de las responsabilidades civiles que pueden  
20 derivar de este acto, DECLARA BAJO FE DE JURAMENTO: Que en relación al origen de fondos del  
21 dinero utilizado por el acreedor Bermúdez Marín para otorgar el crédito hipotecario en favor de  
22 la deudora Castro Carazo de calidades antes dichas y que se efectuará mediante la  
23 correspondiente escritura pública. Manifiesta. a) Que el crédito otorgado por el compareciente  
24 Nicolás es por la suma de diez millones de colones b) que ha sido entregada a la señora Castro  
25 Carazo mediante transferencia bancaria número dos mil veintiuno- dos mil ocho-mil catorce-  
26 sesenta y cinco, a la cuenta IBAN número CR- cincuenta y siete-cero uno-cincuenta y dos-cero  
27 dos-veinte-cero uno-quince-cincuenta y ocho-cero ocho-cuatro cientos noventa y uno del banco  
28 de Costa Rica de la cual ella es la titular, efectuada a las ocho horas del catorce de setiembre del  
29 año dos mil veintiuno que el origen de fondos del dinero que deposita el señor Bermúdez Marín  
30 lo obtuvo producto de la venta de una casa de su propiedad recientemente, además de los

NATALIE MORA RIVAS



1 1 4 8 7 0 9 0 3

1 1255 53931225

NATALIE MORA RIVAS  
114870903



1 recientemente, además de los ahorros que generó debido a su actividad de comerciante por  
2 espacio de cinco años. De la misma fuente provienen los gastos correspondientes a impuesto de  
3 traspaso, timbres y honorarios. Ocho. La compareciente se obliga a presentarse ante esta notaría  
4 para suscribir todas las notas marginales o escrituras adicionales que sean necesarias para  
5 subsanar errores u omisiones e inscribir este contrato en el Registro Nacional Es todo. Expido un  
6 primer testimonio para el acreedor. Leído a los otorgantes, manifiestan que la aprueban y juntos  
7 firmamos en la ciudad de San José, a las ocho horas del catorce de setiembre del año dos mil  
8 veintiuno. Lo anterior es copia exacta de la escritura número cuatro, visible al folio cuatro del  
9 tomo número uno del Protocolo de la suscrita Notaria, Hago constar que se realizó el pago  
10 correspondiente de timbres cancelado mediante enteros bancarios número: cuarenta y cuatro-  
11 cero cuatro-cuarenta y uno-setecientos veintidós y cuarenta y cuatro-cero cuatro-cuarenta y uno-  
12 setecientos cincuenta y siete mediante el sistema de pago en línea del Banco de Costa Rica.  
13 Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo  
14 acto de otorgamiento de la matriz. (EVANGELINA CASTRO CARAZO) Ilegible, NICOLAS BERMUDEZ  
15 MARÍN Ilegible), NATALIE MORA RIVAS (Ilegible).  
16

NATALIE MORA RIVAS



114870903

1125553931225

## Cálculo de honorarios

5/11/21 22:47

Imprimir Norma

## Aranceles y Honorarios

Acto Hipoteca. Constitución  
 Monto hipoteca: € 10,000,000.00  
 Con IVA: Si

Honorarios € 200,000.00  
 IVA € 26,000.00

Honorarios € 226,000.00

## Detalle Timbres

Timbre	Costo
Timbre del Colegio de Abogados (008)	€ 5,500.00
Timbre de Registro (001)	€ 10,000.00
Timbre Agrario Impuesto (004)	€ 15,000.00
Timbre Municipal	€ 20,000.00
Timbre Archivo (006)	€ 20.00
<b>Total</b>	<b>€ 50,520.00</b>

## Resumen

Honorarios	€ 226,000.00
Timbres e Impuestos	€ 50,520.00
<b>Total</b>	<b>€ 276,520.00</b>

Fundamento legal: artículo 74 Decreto N° 41457 -JP. Publicado en el Alcance N. 23 a la Gaceta N. 23 del 1 de febrero del 2019. . Artículo 14 Ley 5792. En caso de que la hipoteca se constituya con el fin de garantizar la totalidad o parte del precio de un inmueble, el timbre agrario se pagará, únicamente, por el traspaso, pero si llegare a rematarse la finca con base en la hipoteca constituida, deberá pagarse el timbre agrario, en el momento de protocolizarse el remate, en la forma aquí especificada.

1/2

5/11/21 22:51

Imprimir Norma

## Aranceles y Honorarios

Acto Declaración Jurada. En escritura pública  
 Cantidad de folios: 1  
 Con IVA: Si

Honorarios € 60,500.00  
 IVA € 7,865.00

Honorarios € 68,365.00

## Detalle Timbres

Timbre	Costo
Timbre del Colegio de Abogados (008)	€ 275.00
Timbre Fiscal (impuesto) (005)	€ 62.50
Timbre Fiscal (reintegro papel) (005)	€ 125.00
<b>Total</b>	<b>€ 462.50</b>

## Resumen

Honorarios	€ 68,365.00
Timbres e Impuestos	€ 462.50
<b>Total</b>	<b>€ 68,827.50</b>

Fundamento legal: artículo 89 Decreto N° 41457 -JP. Publicado en el Alcance N. 23 a la Gaceta N. 23 del 1 de febrero del 2019.

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

1/1

## Factura electrónica

<b>NATALIE MORA RIVAS</b>		<b>Factura Electrónica N°</b>	
Ident. Física: 1-1487-0903		18	
Correo: nmr23@live.com		<b>Clave Numérica</b>	
Teléfono: +(506) 7202-9291		06/11/2021 7:20:11PM	
Fax: +(0) 0		<b>Fecha de emisión</b>	
<b>Actividad económica</b>		<b>Condición de Venta</b>	
930903	Dirección: San José, Vásquez De Coronado, San Isidro, , 1 km al este del Camposanto La Piedad, Barrio el Durazno	Contado	
<b>Medio de Pago</b>		Efectivo	
<b>Ciente:</b> EVANGELINA CASTRO CARAZO		<b>Ident. Física:</b> 4-0107-0627	
<b>Correo:</b> nmr23@live.com		<b>Teléfono:</b> +(506)2275-6451	
<b>Provincia:</b> Heredia	<b>Cantón:</b> San Isidro	<b>Distrito:</b> San Isidro	
<b>Dirección:</b> HEREDIA		<b>Barrio:</b>	

Código	Unidad	Cantidad	Precio	Descripción	Descuento	Subtotal	Impuesto
C01	%los person	1.00	200,000.00	ACTO NOTARIAL CONSTITUCION DE HIPOTECA	0.00	200,000.00	26,000.00
C01	%los person	1.00	60,500.00	ACTO NOTARIAL DECLARACION JURADA	0.00	60,500.00	7,865.00

**Comentarios:**

<b>Separación de IVA por tasa</b>	<b>Servicios gravados</b>	C260,500.00
IVA 1%	Servicios exentos	C0.00
---	Bienes gravados	C0.00
IVA 4%	Bienes exentos	C0.00
IVA 8%	Total de descuentos	C0.00
IVA 13%	Precio Neto (Subtotal)	C260,500.00
	Más IVA	C33,865.00
	Más IVA Bienes Usados	C0.00
	Más Otros Impuestos	C0.00
	Valor Total de la Factura	C294,365.00
	Menos IVA Devuelto	C0.00
	Más Otros Cargos	C0.00
<b>Tipo cambio</b>	<b>Total del Comprobante</b>	C294,365.00

DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO COLONES.

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

Generada por GT1, www.facturaelectronica.cr  
Versión del Documento Electrónico: 4.3



## Tasaciones, enteros de timbres y recibos de pago

**Entero**  
Mensajes importantes

Registro: BIENES INMUEBLES  
Acto: HIPOTECA  
Indicador: INDIVIDUAL  
Monto a Tasar: 10.000.000,00  
Boleta Seguridad: 453  
Finca/Placa: 447349  
Concepto: Hipoteca  
Municipalidad: MUNICIPALIDAD DE HEREDIA  
Monto D.G.T.D.: 10.000.000,00  
Poderes/Peso RB: (Cantidad Redondeada)

**Pago de Tasación**

Cuenta: CR57015202001155808491 - Colones  
Dueño: MORA RIVAS NATALIE  
Monto del débito: 48.388,00  
Concepto: TIMBRES HIPOTECA  
Tasación: 440441722

Detalle de la tasación			
Número de entero:	440441722	Registro:	ENTERO DE TIMBRES
Boleta de seguridad:		Acto:	CONSTITUCION DE HIPOTECA
Monto tasado:	48.388,00	Estado:	PAGADO

Tasación: 440441722 Pago Neto 48.388,80  
Total Grupo 0,00 Cnt Enteros 0

Para pagar esta tasación presione [aquí](#)

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar  
BCR 06/11/2021 17:17:55

**Calcular**

**Entero**  
Mensajes importantes

Registro: ENTERO DE TIMBRES  
Acto: DECLARACION JURADA  
Indicador: INDIVIDUAL  
Monto a Tasar: 10.000.000,00  
Boleta Seguridad: 453  
Finca/Placa: 447349  
Concepto: Declaración jurada  
Municipalidad: MUNICIPALIDAD DE HEREDIA  
Monto D.G.T.D.: 10.000.000,00  
Poderes/Peso RB: (Cantidad Redondeada)

**Pago de Tasación**

Cuenta: CR57015202001155808491 - Colones  
Dueño: MORA RIVAS NATALIE  
Monto del débito: 493,50  
Concepto: PAGO DE TIMBRE DECLARACION JURADA  
Tasación: 440441757

Detalle de la tasación			
Número de entero:	493,50	Registro:	ENTERO DE TIMBRES
Boleta de seguridad:		Acto:	DECLARACION JURADA
Monto tasado:	493,50	Estado:	PAGADO

Tasación: 440441757 Pago Neto 493,50  
Total Grupo 0,00 Cnt Enteros 0

Para pagar esta tasación presione [aquí](#)

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar  
BCR 06/11/2021 17:21:21

**Calcular**



14 de Setiembre, 2021

08:00

### Comprobante

Transferencia entre cuentas BCR

20212008201465

**Documento**

**Cuenta origen** CTE CR82015201001034227806  
NICOLAS BERMUDEZ MARIN

**Cuenta destino**

CR 570152022001155808491  
EVANGELINA CASTRO CARAZO

**Monto debitado** ₡ 10.000.000,00

**Monto transferido** ₡ 10.000.000,00

**Motivo** PRESTAMO MERCANTIL # 2320

## Índice Notarial

## ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

Natalie Mora Rivas.

CARNE # 30076

Segunda Quincena de setiembre 2021

Tomo	Folios	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes
<u>1</u>	<u>4 F 5 V</u>	<u>CUATRO</u>	<u>14/09/2021</u>	<u>08:00 AM</u>	<u>Constitución de hipoteca y declaración Jurada</u>	<u>Evangelina Castro Carazo</u> <u>Cédula: 4-0107-0627- Nicolas</u> <u>Bermúdez Marín, Cédula: 4-</u> <u>6510-2003</u>

\*\*\*\*\*Ultima Línea\*\*\*\*\*





---

 Natalie Mora Rivas


## Copia de Instrumentos Públicos



NATALIE  
MORA RIVAS  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NATALIE MORA  
RIVAS (FIRMA)  
Fecha: 2021.11.06  
15:59:20 -0600



No.004

1 Número cuatro: Ante mí, Natalie Mora Rivas Notaria Pública con oficina en San José, Vázquez de Coronado,  
2 San Francisco, un kilómetro al este del condominio los Alpes primera casa a mano derecha barrio el durazno;  
3 comparecen la señora Evangelina Castro Carazo, mayor, soltera, costarricense, ocupación: comerciante,  
4 cédula de identidad número cuatro-cero uno- cero siete- cero seis- veintisiete, vecina de la provincia de  
5 Heredia, cantón: San Isidro, trescientos metros al norte del Super Lucky casa número C-doce, el señor Nicolás  
6 Bermúdez Marín, mayor, divorciado, costarricense, ocupación comerciante, cédula de identidad número:  
7 cuatro-sesenta y cinco diez-veinte cero tres, vecino de la provincia de San José, cantón: Desamparados,  
8 Distrito: San Miguel, Urbanización La Esmeralda, casa c diecinueve en calidad de madre legítima y en ejercicio  
9 de la patria potestad de su hijo Dionisio Calvo Castro, menor, costarricense, estudiante, cédula de identidad  
10 de menor de edad: uno- dos mil dieciséis- cero ocho-cero cuatro, vecino de la provincia de Heredia, cantón:  
11 San Isidro, trescientos metros al norte del Super Lucky casa número c-doce MANIFIESTAN: uno. Que la Señora  
12 Castro Carazo, en calidad de tutora de su hijo menor de edad de apellidos Calvo Castro, se constituye en  
13 deudora del señor Bermúdez Marín por la suma de diez millones de colones que ha recibido en calidad de  
14 préstamo mercantil. Dos. Que dicha suma la pagará mediante ciento veinte cuotas mensuales, iniciando el  
15 día quince de octubre del año dos mil veintiuno, y finalizando el quince de octubre del año dos mil treinta y  
16 uno, dicha obligación devenga intereses corrientes al doce por ciento anual, que los pagará mediante  
17 mensualidades vencidas el día quince de cada mes, siendo las mensualidades por la suma de ciento sesenta  
18 mil doscientos colones, Que los pagos se harán mediante depósito a la cuenta IBAN del Banco de Costa Rica  
19 número: CR quince-cincuenta-veinte-doscientos uno-treinta y tres-diecinueve-veintisiete-dieciséis-veinte, del  
20 cual es titular el compareciente Bermúdez Marín que en caso de mora reconocerá intereses al tres por ciento  
21 anual. Tres. La falta de pago de una o más cuotas o por incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones  
22 aquí contenidas, otorga derecho al acreedor para considerarla vencida y hacerla exigible totalmente sin  
23 necesidad de ningún otro trámite, aún sin vencerse el plazo. Cuatro. El deudor renuncia a su domicilio,  
24 requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo, y en garantía del capital adeudado, sus intereses  
25 corrientes y moratorios, las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca de primer grado sobre la finca  
26 inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Provincia de Heredia, Cantón: San Isidro, distrito: Santo  
27 Domingo, matrícula número cuarenta y cuatro- setenta y tres-cuarenta y nueve- cero cero duplicado  
28 horizontal, naturaleza: terreno para construir- linderos: al norte con Vivero el Retoño del norte al sur con  
29 Vivero el Retoño del Norte SA, al este con Calle Pública de diez metros, al oeste Thais Arias Alvarado, mide  
30 cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados, plano número cuatro- ciento treinta y siete- cero- cero

1 treinta y dos-dos mil nueve, valor fiscal: treinta millones de colones, propietario: Dionisio Calvo Castro de  
2 calidades antes dichas en la comparecencia. Cinco. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital  
3 porque el inmueble responde. Que la hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el  
4 inmueble, así como cualquier exceso de cabida. Advertí al deudor del valor y trascendencia legales de sus  
5 renunciaciones y estipulaciones. Seis. La Suscrita notaria da fe de la personería del otorgante con vista del Registro  
6 Civil, nacimientos, Tomo dos mil cinco, Folio cuatrocientos dos, Asiento: ochocientos cuatro, además se  
7 encuentra autorizado para este otorgamiento con vista del auto firme número de resolución veintiuno-cero-  
8 cero-cero-cero-cero sesenta y uno-FA-dos dictado por el Juez David Ricardo Matarrita Madrigal a las catorce  
9 horas del tres de setiembre del año dos mil veintiuno en las respectivas diligencias de utilidad y necesidad  
10 creadas al efecto, del cual guardo en mi archivo de referencias. Siete. De la Declaración jurada. De  
11 conformidad con lo establecido por el artículo quince ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis,  
12 reformada mediante ley número nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve, y debidamente apercibido por la  
13 suscrita notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además  
14 de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, DECLARA BAJO FE DE JURAMENTO: Que en  
15 relación al origen de fondos del dinero utilizado por el acreedor Bermúdez Marín para otorgar el crédito  
16 hipotecario en favor de la deudora Castro Carazo de calidades antes dichas y que se efectuará mediante la  
17 correspondiente escritura pública. Manifiesta. a) Que el crédito otorgado por el compareciente Nicolás es por  
18 la suma de diez millones de colones b) que ha sido entregada a la señora Castro Carazo mediante transferencia  
19 bancaria número dos mil veintiuno- dos mil ocho-mil catorce- sesenta y cinco, a la cuenta IBAN número CR-  
20 cincuenta y siete-cero uno-cincuenta y dos-cero dos-veinte-cero uno-quince-cincuenta y ocho-cero ocho-  
21 cuatrocientos noventa y uno del banco de Costa Rica de la cual ella es la titular, efectuada a las ocho horas  
22 del día catorce de setiembre del año dos mil veintiuno que el origen de fondos del dinero que deposita el  
23 señor Bermúdez Marín lo obtuvo producto de la venta de una casa de su propiedad recientemente, además  
24 de los ahorros que generó debido a su actividad de comerciante por espacio de cinco años. De la misma fuente  
25 provienen los gastos correspondientes a impuesto de traspaso, timbres y honorarios. Ocho. La compareciente  
26 se obliga a presentarse ante esta notaría para suscribir todas las notas marginales o escrituras adicionales que  
27 sean necesarias para subsanar errores u omisiones e inscribir este contrato en el Registro Nacional Es todo.  
28 Expido un primer testimonio para el acreedor. Leído a los otorgantes, manifiestan que la aprueban y juntos  
29 firmamos en la ciudad de San José, a las ocho horas del catorce de setiembre del año dos mil veintiuno

## Trámites pos escriturarios

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 447349-000**

PROVINCIA: **HEREDIA** FINCA: **447349** DUPLICADO: **HORIZONTAL**: DERECHO: **000**  
SEGREGACIONES: **NO HAY**

NATURALEZA: **TERRENO PARA CONSTRUIR**  
SITUADA EN EL DISTRITO **4-SANTO DOMINGO CANTON 1- SAN ISIDRO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA**  
LINDEROS:

NORTE : **VIVERO EL RETOÑO DEL NORTE SA**  
SUR : **VIVERO EL RETOÑO DEL NORTE SA**  
ESTE : **CALLE PUBLICA DE 10 M**  
OESTE : **THAIS ARIAS ALVARADO**

MIDE: **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS**  
PLANO: **4 -1370032-2009**

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00455705	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: **30,000,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

**DIONISIO CALVO CASTRO**  
CEDULA IDENTIDAD **1 2016 0805**  
ESTADO CIVIL: **SOLTERO**  
ESTIMACIÓN O PRECIO: **MIL COLONES**  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: **2010-00293746-01**  
CAUSA ADQUISITIVA: **HERENCIA**  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: **22-OCT- 2010**  
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: **NO HAY**  
GRAVAMENES o AFECTACIONES: **SI HAY**

**HIPOTECA**

CITAS: **2021-311487-01-0001-001**  
AFECTA A FINCA: **1-00447349 -000**  
MONTO: **DIEZ MILLONES DE COLONES**  
INTERESES: **SEGUN FORMA PACTADA CON EL ACREEDOR**  
INICIA: **15 DE OCTUBRE DE 2021**  
VENCE: **15 DE OCTUBRE DE 2031**  
FORMA DE PAGO: **EN CUOTAS DE 160,200 COLONES CADA UNA**  
RENUNCIAS: **DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO**  
RESPONDE POR: **DIEZ MILLONES DE COLONES**  
GRADO: **PRIMER GRADO**  
BASE DE REMATE: **CAPITAL ADEUDAD**  
ACREEDOR:  
NICOLAS BERMUDEZ MARIN  
CEDULA: **4-6510-2003**  
DEUDOR:  
EVANGELINA CASTRO CARAZO  
CEDULA IDENTIDAD **4-0107-0827**  
ESTADO CIVIL: **SOLTERA**  
CANCELACIONES PARCIALES: **NO HAY**  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: **NO HAY**

## Referencias

Burbano, C. V. (31 de 10 de 2021). *Cejamericas*. Obtenido de <https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/366/InformeCobrofinal.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

*Centro de información Jurídica en línea ( Sinalevi*. (25 de 10 de 2021). Obtenido de Centro de información Jurídica en línea: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/servicios/#1522968262129-b9586ec8-6daf?content=condicion.htm>

Globalex. (25 de 10 de 2021). *Globalex Web*. Obtenido de [http://www.globalexweb.com/new\\_web/CR/normativa.php](http://www.globalexweb.com/new_web/CR/normativa.php)

*Nexus PJ - Poder Judicial*. (17 de 10 de 2021). Obtenido de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-709135>

Rodríguez, C. J. (31 de 10 de 2021). *Revistas UCR*. Obtenido de <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/iusdoctrina/article/download/13568/12856/>

*Sistema Costarricense de Información Jurídica ( Cijul*. (25 de 10 de 2021). Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC#ddown](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC#ddown)