

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS**  
**INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSGRADOS EN**  
**DERECHO**

**ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**COMPRAVENTA E HIPOTECA CON CONSENTIMIENTO**

**CASO # 7 (SIETE)**

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

**LICDA. ANGIE DANIELA ARAYA ROJAS**

**M.Sc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**FEBRERO, 2024**

## CONTENIDOS

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
Descripción del caso .....	3
Propósito del análisis del caso .....	4
<b>MARCO NORMATIVO. ....</b>	<b>7</b>
Normas jurídicas. ....	7
<b>ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....</b>	<b>16</b>
<b>INSTRUMENTOS NOTARIALES.....</b>	<b>33</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>60</b>

## INTRODUCCIÓN

En esta primera parte del proyecto se planteará el caso por resolver, así como el propósito de analizar el mismo. El objetivo del presente trabajo es generar un análisis amplio de los pasos necesarios a seguir para formalizar un acto notarial que cumpla todos los requisitos, de fondo y forma, que la legislación costarricense exige y así pueda surtir efectos jurídicos alcanzando publicidad registral.

De esta forma, será necesario abarcar el estudio previo del caso en específico, o estudio pre-escriturario, posteriormente se confeccionará el instrumento notarial procedente a la situación fáctica y se finalizará con el acto notarial debidamente inscrito ante el Registro Nacional y, una vez haya alcanzado la publicidad registral, y siendo conscientes del deber del Notario Público de asesorar a las personas usuarias durante todas las fases del acto notarial, se dará por terminada nuestra labor.

Es de relevancia esta investigación porque permite determinar que el Notario Público requiere de una alta preparación para desempeñar su función de fedatario público, no solamente requiere conocer el derecho sustantivo de forma amplia, sino también necesita conocer los procedimientos para materializarlo y la tramitología necesaria ante las instituciones públicas.

### **Descripción del caso**

Para cumplir con los objetivos anteriormente descritos se ha asignado el siguiente caso específico, el cual deberá estudiarse a fin de aconsejar y hacer lo que sea más conveniente para las personas usuarias dentro del marco de legalidad, ejecutando todas las etapas notariales y cumpliendo con todos los requisitos, deberes y obligaciones que demanda el Ordenamiento Jurídico y que comprende asuntos notariales, administrativos, registrales y cualquier otro que requiera el caso hasta dar por terminado el proceso pertinente en forma total:

El señor Paulo José Contreras Caso, actualmente en unión libre, médico, de 55 años, desea adquirir una propiedad ubicada en San Antonio de Belén, que mide 600 metros cuadrados. Se encuentra cerca de la iglesia católica del lugar. Es terreno para construir. El precio de la venta es de acuerdo con el costo promedio por metro cuadrado de en la zona. Además, una vez que compre la propiedad va a permitir que su compañera sentimental Odilie Fallas

Matamoros, odontóloga, de 37 años, constituya una hipoteca con consentimiento a favor del señor Adán Carmona Díaz, por un préstamo en dinero efectivo de 15 millones de colones a un plazo de 5 años con intereses comunes y moratorios de acuerdo con el mayor porcentaje que permita la ley. Don Adán está de acuerdo en que usted notario (a) haga la hipoteca.

Del caso descrito identificamos a las siguientes personas usuarias a las cuales debemos asesorar y quienes además deben comparecer en el instrumento notarial:

- Señor Paulo José Contreras Caso, comprador de la propiedad en San Antonio de Belén.
- Señora Odilie Fallas Matamoros, compañera sentimental del señor Paulo y quien se constituirá como deudora en la hipoteca donde responderá la propiedad del Señor Paulo.
- Señor Adán Carmona Díaz, acreedor en el préstamo con garantía hipotecaria donde la deudora será la Señora Odilie y que será constituida sobre la propiedad del Señor Paulo.

Sin embargo, aún necesitamos identificar a la persona vendedora de la propiedad en San Antonio de Belén que comprará el señor Paulo, para estos efectos nombraremos a la señora Cristina Brenes Soto, cuyas calidades crearemos, posteriormente, de manera ficticia para completar la comparecencia en el instrumento notarial.

### **Propósito del análisis del caso**

Para el caso en estudio el acto jurídico recomendable a elaborar es una compraventa e hipoteca con consentimiento, de forma que podemos identificar los siguientes propósitos u objetivos específicos por alcanzar durante el desarrollo del proyecto:

- Examinar el caso para brindar la asesoría pertinente a todas las personas usuarias, aconsejándoles el instrumento notarial que mejor les conviene y así requerir de ellas los documentos que completarán el estudio pre-escriturario.
- Elaborar un instrumento notarial que permita integrar la voluntad de todas las personas comparecientes, dentro del marco de legalidad, y que cumpla con los requisitos que exige el ordenamiento jurídico de Costa Rica.
- Definir el procedimiento a seguir, tras elaborar el instrumento, para inscribir el acto notarial, darle publicidad registral y así finalizar la asesoría.

En orden para alcanzar estos objetivos se mencionarán las normas jurídicas que otorgarán fundamento a la argumentación y que encierran las figuras de compraventa e hipoteca con consentimiento, así como la normativa notarial que permitirá que el instrumento cuente con todos los requisitos jurídicos y de admisibilidad ante el Registro Nacional. A parte de códigos y leyes, se empleará jurisprudencia, lineamientos, guías y doctrina que se consideren pertinentes al caso.

Seguidamente, se desarrollará una fase de análisis jurídico que se comprenderá de una fase asesora y de escucha de las manifestaciones de las personas usuarias, también comprende una fase redactora y legitimadora donde se elaborará el instrumento notarial y, por último, en la fase postescrituraria se finalizará la gestión, concretando que la compraventa e hipoteca haya alcanzado publicidad registral.

También será importante acompañar el análisis jurídico con una argumentación para sustentar con doctrina, y de forma reflexiva, por qué se decidió resolver el caso de la forma en la que se estará planteando en este proyecto y porqué de esta forma se considera que la voluntad de las personas usuarias se manifestará correctamente.

Finalmente se elaborará la escritura de compraventa y se constituirá la hipoteca, además se expedirá el testimonio y se recopilará en el archivo de referencias cada documento que sustentó el acto notarial y que se recopiló durante las tres fases.

Siendo así, para la presente investigación se utilizarán las siguientes fuentes:

Objetivos	Variables	Técnica	Sujetos y Fuentes de Información y muestra
Examinar el caso para brindar la asesoría pertinente a todas las personas usuarias, aconsejándoles el instrumento notarial que mejor les conviene y así requerir de ellas los documentos que completarán el estudio pre-escriturario.	Asesoría  Estudio pre-escriturario	Revisión documental  Estudio de caso	Legislación civil y comercial sobre compraventa e hipoteca con consentimiento. Jurisprudencia sobre compraventa e hipoteca con consentimiento. Doctrina sobre compraventa e hipoteca con consentimiento. Legislación notarial sobre requisitos pre-escriturarios. Jurisprudencia sobre requisitos pre-escriturarios. Doctrina sobre requisitos pre-escriturarios.

<p>Elaborar un instrumento notarial que permita integrar la voluntad de todas las personas comparecientes, dentro del marco de legalidad, y que cumpla con los requisitos que exige el ordenamiento jurídico de Costa Rica.</p>	<p>Instrumento notarial</p>	<p>Revisión documental Estudio de caso</p>	<p>Legislación notarial sobre los requisitos para elaborar un instrumento notarial. Lineamientos sobre el ejercicio del notariado. Directrices de la Dirección Nacional de Notariado. Guías de Calificación Registral.  Normativa civil y comercial sobre compraventa e hipoteca con consentimiento.</p>
<p>Definir el procedimiento a seguir, tras elaborar el instrumento, para inscribir el acto notarial, darle publicidad registral y así finalizar la asesoría.</p>	<p>Procedimiento para inscribir Publicidad Registral</p>	<p>Revisión documental</p>	<p>Directrices de la Dirección Nacional de Notariado. Guías de Calificación Registral. Directrices del Registro Nacional.</p>

## MARCO NORMATIVO.

En el presente espacio se expondrán las normas necesarias para el encuadre del estudio y que otorgarán fundamento a la argumentación, se empleará jurisprudencia y doctrina que sentará las bases para el razonamiento deductivo e inductivo del caso.

### **Normas jurídicas.**

Para iniciar con el encuadre normativo del caso en estudio recordemos que la compraventa es la primer figura que necesitamos abarcar, podemos definirla como aquel “contrato traslativo de dominio por el cual un vendedor transmite, o se obliga a transmitir, a un comprador la propiedad de un bien corporal a cambio del pago de un precio” (Diccionario usual del Poder Judicial de Costa Rica, 2020).

Por otra parte, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia (2020), en su resolución número 02754, amplía sobre algunas exigencias que debe cumplir la compraventa para que surta efectos jurídicos cuando indica que “los requisitos esenciales para la validez del contrato de compraventa como lo son capacidad de parte, objeto o cosa cierta, y causa justa” (párr. 14), siendo estos requerimientos contenidos en el Código Civil (1887) en sus artículos 627, 1007 y 1049:

*ARTÍCULO 627.- Para la validez de la obligación es esencialmente indispensable:*

*1º.- Capacidad de parte de quien se obliga.*

*2º.- Objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación.*

*3º.- Causa justa.*

*ARTÍCULO 1007.- Además de las condiciones indispensables para la validez de las obligaciones en general, para las que nacen de contrato se requiere el consentimiento y que se cumplan las solemnidades que la ley exija.*

*ARTÍCULO 1049.- La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.*

Una vez cumplidos los requisitos de la compraventa, la persona titular del dominio, en ejercicio de su derecho de enajenación dispuesto el numeral 264 del Código Civil (1887), puede

trasladar el dominio de su propiedad mediante un título que conste en escritura pública, como también lo indica el Código Civil (1887) en su artículo 450:

*ARTÍCULO 264.- El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos:*

*1º.- De posesión.*

*2º.- De usufructo.*

*3º.- De transformación y enajenación.*

*4º.- De defensa y exclusión; y*

*5º.- De restitución e indemnización.*

*ARTÍCULO 450.- Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.*

La escritura pública de una compraventa puede confeccionarse con ayuda de la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario (Registro Nacional de Costa Rica, 2023, pp. 8-9), que primeramente requiere de la comparecencia del vendedor y del comprador las calidades completas según el artículo 83 del Código Notarial (1998):

*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.*

Como segundo paso se procede a describir las Citas del inmueble y su descripción completa como lo solicita el numeral 88 del Código Notarial (1998) y el artículo 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo n°. 42835, Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional:

*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.*

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

*(...)*

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

*(...)*

*Artículo 30- Requisitos para la presentación digital de documentos a tramitar en los Registros de Bienes Muebles, Inmobiliario o Personas Jurídicas. Previo cumplimiento por parte de la persona usuaria de lo establecido en el artículo 48 de este reglamento, todo documento que se presente digitalmente, para su recepción debe cumplir con lo siguiente:*

*(...)*

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

*(...)*

Como tercer paso, la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario (Registro Nacional de Costa Rica, 2023, pp. 8-9) establece que se debe definir el precio de la venta, así como el número de plano catastrado, según el artículo 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional:

*Artículo 30.- En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal*

*requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional.*

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

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

Además, la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario explica que “en los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición” y si por el contrario el plano no está verificado en zona catastrada “se remitirá el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende registrar” (Registro Nacional de Costa Rica, 2023, pp. 8-9).

Por último, si bien la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario contempla que no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, es obligación del Notario Público vigilar por su cumplimiento:

*Artículo 15 ter.-*

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

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

*Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:*

- i. La compra y venta de bienes inmuebles.*
- ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.*
- iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.*

*Deberán cumplir las siguientes obligaciones:*

- a) La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.*
- b) El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.*
- c) Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley.*
- d) Los controles sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo que pudieran surgir con respecto al surgimiento de nuevas tecnologías en nuevos productos y nuevas prácticas comerciales.*
- e) Los controles cuando existan relaciones comerciales y transacciones con personas físicas o jurídicas e instituciones financieras con países catalogados de riesgo por organismos internacionales.*

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

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

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

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

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

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

Respecto a esta declaración jurada, la Dirección Nacional de Notariado emitió el acuerdo n°. 2018-003-006, denominado Lineamientos para la aplicación del 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" (2018) donde amplia en su artículo 4 que:

*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.*

Por lo tanto, deberá considerarse para cada caso en específico si el monto de la transacción dentro del acto notarial se encuentra dentro de este parámetro y así integrarla o no en la escritura pública.

Adicional a la figura de la compraventa, sus requisitos y las exigencias para el traslado de la titularidad del bien, el caso del presente proyecto nos solicita estudiar la figura de la hipoteca con consentimiento. Podemos definir la hipoteca como el “derecho real con que se gravan ciertos bienes que continúan en poder del deudor, para garantizar el cumplimiento de una obligación o pago de una deuda” (Diccionario usual del Poder Judicial de Costa Rica, 2020).

En la hipoteca convencional o voluntaria, según Jiménez y Sequeira (1990) “pueden comparecer acreedor y deudor, o ser otorgada unilateralmente por el dueño de los bienes que se gravan. Las hipotecas voluntarias son las de uso corriente en nuestro medio” (p.150). Jiménez y Sequeira (1990) también nos explican que “si es para garantizar una deuda propia se le denomina una Hipoteca Común, si es para garantizar una deuda ajena se le conoce como Hipoteca por Consentimiento” (p.150).

En el Código Civil (1887) la hipoteca se contiene en el numeral 409:

*ARTÍCULO 409- La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena.*

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

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

Además, el artículo 1329 también del Código Civil (1887) encierra la figura de la hipoteca con consentimiento de la siguiente forma:

*ARTÍCULO 1329.- El que para garantizar deuda de otro, constituye hipoteca sobre su propia finca, sin constituirse fiador, se considera para los efectos legales como verdadero fiador, salvo el no poder ser demandado directamente, ni estar obligado a más de lo que importe la hipoteca, según el precio en que se venda.*

*El tercer poseedor de la finca hipotecada tendrá las mismas obligaciones y derechos que el primitivo dueño que constituyó la hipoteca.*

Ahora bien, refiriéndonos a los requisitos que establece el ordenamiento para constituir la hipoteca con consentimiento en escritura pública y, bajo el supuesto de que nos encontrábamos redactando una escritura de compraventa de una propiedad, y que ese mismo inmueble es el que se constituirá como garantía, podemos constituir la hipoteca en el mismo acto. El fundamento jurídico para constituir una hipoteca puede ser localizado con ayuda de la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, tras completar las comparecencias y haber descrito el inmueble, debe indicarse:

*a) Monto del crédito y monto de la hipoteca en forma expresa. El monto de la hipoteca no puede ser superior al del contrato de crédito, en los casos en los cuales la hipoteca se constituya como contrato de garantía al contrato de crédito. No será defecto la indicación de un monto menor de la hipoteca en relación con el monto total del crédito sin que deba justificarse el porqué de la diferencia.*

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

*c) La fecha de inicio siempre será la de otorgamiento de la respectiva escritura pública por ser un acto que requiere de dicha solemnidad para haberse constituido como hipoteca. (art. 409 del Código Civil).*

*d) Forma de pago: Debe indicarse (si corresponde conforme al contrato) el monto y la periodicidad de las cuotas. A falta de indicación de forma de pago se entenderá que es un solo pago al vencimiento. No es parte del marco de calificación verificar la correspondencia del monto, la periodicidad y el número de cuotas (si el documento las indicare ya que no es requisito indicar la cantidad de cuotas, solamente su periodicidad) contra la indicación expresa de la fecha de vencimiento. Es responsabilidad exclusiva del notario la redacción del contrato hipotecario acordado y constatar que las cláusulas contractuales correspondan a las que las partes hayan pactado. (Modificado el punto 4.d anterior a partir del 29 de junio del 2021 y nuevamente el 23 de agosto del 2023)*

*e) Tasa de interés corrientes y moratorios si los causa, sus tipos y variables si las hay y la fecha desde que deben correr. Si no se indica la tasa de interés, la Ley establece que será al tipo legal. Los intereses moratorios serán iguales que los corrientes, salvo pacto en contrario y estos no podrán exceder más de treinta por ciento de aquellos (arts. 497 y 498 del Código de Comercio). (Registro Nacional de Costa Rica, 2023, pp. 45-46)*

Según la Guía de Calificación Registral también es importante indicar la responsabilidad de la finca dentro del crédito, tal y como lo especifica el artículo 413 del Código Civil (1887), y que, si el grado de la hipoteca no se indica en la escritura, no se señalaría el defecto, ya que este lo determina la presentación ante el Registro, entonces se inscribiría la hipoteca sin indicación del grado (Registro Nacional de Costa Rica, 2023, pp. 46):

*ARTÍCULO 413- La obligación garantida debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno.*

De esta forma contamos con un marco normativo robusto para proceder con el análisis jurídico y la argumentación sobre el caso en estudio.

## ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.

En el presente análisis se abordarán las tres fases en las que se pretende completar el acto jurídico. También se desarrollará una argumentación reflexiva sobre las decisiones que se tomaron durante la asesoría a las personas usuarias y por qué se considera que fueron las más orientadas a satisfacer sus voluntades dentro del marco de legalidad.

### **Análisis jurídico.**

Durante este análisis simularemos asesorar a las personas usuarias desde su primer contacto con el/la Notaria Pública, les externaremos las recomendaciones profesionales pertinentes según su caso y determinaremos el monto a cancelar por concepto de timbres y honorarios profesionales. Seguidamente, con el visto bueno de las personas usuarias, procederemos a elaborar el instrumento público y a solicitar una reunión adicional para leerlo ante ellos/as, otorgar las firmas y expedir los testimonios. Finalmente, en una tercera fase procederemos con la tramitología pertinente para inscribir el acto notarial, que obtendrá publicidad registral, y solo hasta que se encuentre debidamente inscrito informaremos a las personas usuarias y daremos por terminada nuestra labor.

### ***Fase asesora.***

Toda persona que ejerza el notariado debe ser consciente de la importancia de brindar una asesoría integral a las personas usuarias hasta formalizar su voluntad mediante el acto jurídico final, el Código Notarial (1998) así lo establece en su artículo 1 cuando dispone que:

#### ARTÍCULO 1.- Notariado público.

El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado **asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos** y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él. (Lo resaltado no corresponde al texto original)

De igual forma lo reitera en el artículo 6, que se refiere a los deberes del notario, cuando infiere que la finalidad de una debida asesoría es una correcta formación y expresión legal de la voluntad de las personas usuarias en los actos que realicen:

#### ARTÍCULO 6.- Deberes del notario.

Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen. (Código Notarial, 1998, artículo 6)

Incluso en los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013) se conceptualiza la función notarial como una potestad estatal delegada al notario público que a su vez representa una asesoría:

Artículo 2. Función Notarial. Concepto. La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte. (Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, 2013, artículo 2)

Pero más que un deber también el asesoramiento de los notarios hacia las personas usuarias se considera una competencia dentro de los alcances de la función notarial, que el mismo Código Notarial (1998) encierra de forma completa en el artículo 34, ya que debemos recordar que el notario se considera un profesional que conoce a profundidad el ordenamiento jurídico y por ello puede brindar la asesoría y realizar actos notariales completos y complejos sobre distintas ramas jurídicas:

**ARTÍCULO 34.-Alcances de la función notarial. Compete al notario público:**

- a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.
- b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.

c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.

d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.

e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.

**f) Asesorar jurídica y notarialmente.**

g) Realizar los estudios registrales.

h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.

i) Autenticar firmas o huellas digitales.

j) Expedir certificaciones.

k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.

l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.

m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.

n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley.

(Lo resaltado no corresponde al texto original)

Y mucho más importante, los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense (2014) resguardan, dentro de sus principios específicos, la asesoría, transparencia y el deber de modelación del acto notarial, que constituyen principios esenciales para proveer a las personas usuarias de la mejor indicación al requerir de los servicios de un notario público:

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.

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.

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. (artículos 11, 23 y 29)

De hecho, el Tribunal Disciplinario Notarial, en su resolución 00118, del 12 de julio de 2019, se pronuncia sobre el deber de asesorar de los notarios y da a entender que en ellos los usuarios depositan su confianza a modo de que les orienten sobre la mejor forma de proceder en sus negocios, es por esto que el ordenamiento jurídico determina el deber de dirigir esta asesoría de forma eficaz y con la consciencia de que de ello depende la publicidad registral de los actos, contratos o negocios que integren la voluntad de las personas usuarias dentro del marco de legalidad:

Las reglas de la lógica, la experiencia y la psicología, indican que si se acude ante un profesional experto en la materia, es para que cumpla con la razón de su experticia, en el caso particular de las partes, para determinar si el negocio que se pretende efectuar es válido y eficaz, o como dijo el quejoso, para establecer, “si todo estaba en orden” para proceder y ejecutarlo y en consecuencia, para que el notario, atendiendo a esa finalidad encauce esa voluntad negocial en un documento que cuente con esas características. En el caso, hubo una rogación de los servicios notariales del acusado, (ambas partes se presentaron ante el notario) respecto de un negocio jurídico de carácter notarial y registral que requería de la forma escrituraria y de su inscripción para lograr la plenitud de sus efectos y esa rogación debió ser adecuadamente interpretada por el cartulario, quien tiene como obligación asesorar a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad (artículo 1 del Código Notarial). Este [sic] función asesora es de particular importancia para las partes y para la colectividad, por la paz social y seguridad que la correcta intervención del notario

debe brindar (notarías abiertas, juzgados cerrados, reza un viejo refrán forense) y por eso el Código Notarial, una y otra vez la destaca a la par de la fe pública. (párr. 6)

Con esta pequeña introducción sobre el deber de asesorar que compete a las y los notarios públicos se pretende aterrizar en el caso que nos ocupa en este proyecto. De modo que si el señor Paulo José Contreras Caso se contacta con su persona como notario público, manifestando su deseo de adquirir una propiedad que se encuentra a la venta por parte de la señora Cristina Brenes Soto, pero que además de eso se encuentra de acuerdo con otorgar su consentimiento, como propietario, para que su pareja sentimental Odilie Fallas Matamoros, constituya una hipoteca sobre esa finca, a favor del señor Adán Carmona Díaz, como garantía sobre un préstamo de dinero efectivo, el deber que nos atañe es el de asesorarle para que ambos actos jurídicos queden debidamente inscritos y publicitados registralmente.

Una vez comprobada la capacidad de las partes para obligarse, cerciorándonos de que se encuentren en pleno uso de sus capacidades volitivas y cognoscitivas, evaluaremos si la compraventa comprende un objeto definido, un precio establecido y si obedece a una causa legítima.

Seguidamente, sobre la compraventa, cabe explicar a las personas usuarias que debe formalizarse en escritura pública, compareciendo vendedora y comprador, y que además dentro de la escritura debe realizarse la declaración jurada sobre el origen de los fondos que el señor Paulo utilizará para la compraventa, según lo exigen los Lineamientos para la aplicación del 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", ya que el monto del negocio jurídico sobre pasa los diez mil dólares estadounidenses.

Seguidamente, sobre la hipoteca, cabe indicar a los usuarios que el artículo 1329 del Código Civil (1887) encierra la figura de la hipoteca con consentimiento, por lo tanto, el señor Paulo, como futuro dueño del inmueble, puede constituir en escritura pública la hipoteca que garantizará la deuda de la señora Odilie, su compañera sentimental. Ciertamente, deberá advertirse que el señor Paulo se considerará, para los efectos legales, como fiador de esta deuda, pero no será demandado directamente, ni estará obligado a más de lo que importe la hipoteca, en caso de incumplimiento de pago por parte de la señora Odilie.

Asimismo, podemos explicar a los usuarios que el artículo 409 del Código Civil (1887) indica que no es necesaria la aceptación expresa de aquel en cuyo favor se constituye la hipoteca, en este caso, del señor Adán. También esta especificación se encuentra contenida en el artículo 100 del Código Notarial (1998).

Por otra parte, podemos explicar a los y las usuarias que tanto la compraventa como la hipoteca pueden constituirse en una sola escritura pública, en la que deberán comparecer, presentando los documentos que acrediten que son quienes dicen ser. Como primera opción podemos solicitar la cédula de identidad sin embargo, podemos requerir más documentos en caso de duda; como el pasaporte, cédula de residencia, podemos cotejar con la licencia de conducir y, en caso de tratarse de personas extranjeras, para mayor respaldo puede requerirse una certificación o solicitud de movimientos migratorios expedida por el Ministerio Migración y Extranjería.

Recordemos que la comparecencia de las personas usuarias debe estar respaldada y se nos exige extrema cautela al estar sujetos al deber de identificar a las partes, de esta forma podremos evitar sanciones o ser víctimas de suplantaciones de identidad. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia se refiere al respecto y hace alusión al sustento normativo de este deber de identificación de los comparecientes que se localiza en el artículo 39 del Código Notarial (1998):

Con cita en precedentes de la Sala Segunda y del mismo Tribunal, la interpretación del artículo 39 del Código Notarial, determina la posibilidad del notario de exigir la presentación de cualquier otro documento que considere idóneo, para identificar con esmero e indubitablemente a las partes y a otros intervinientes. Por eso, si no las conocía, en este caso, refiriéndose a uno de los comparecientes, en apego al deber funcional de identificación cuidadosa y sin duda, estaba en la obligación de exigir, además de la cédula, cualquier otro documento identificable, para evitar ser sorprendido con la suplantación de personas, deber enteramente suyo como fedatario público, asesor de las partes y contralor de legalidad al momento de confeccionar la escritura. 5.-Insiste: "...constituye una negligencia del notario quien no identificó cuidadosamente y sin lugar a dudas al otorgante valiéndose del documento de identificación legalmente establecido y otro complementario conforme lo establece el artículo 39 del Código Notarial, y que de haber hecho en ese momento el estudio en el sistema Datum, como aduce haberlo hecho, y las apariencias físicas entre las dos personas eran tan disímiles se hubiera abstenido de prestar el servicio

y presentar inmediatamente la correspondiente denuncia, lo que hizo con posterioridad...”.  
(Sala Primera de la Corte Suprema de justicia, 2011, párr. 13)

Inclusive, para mayor seguridad, se puede advertir a las personas usuarias que se podrán utilizar métodos alternos para comprobar la veracidad de la información que brindan. Por ejemplo, se podrá solicitar la verificación de su huella dactilar en el Sistema de Verificación de Identidad VID de RACSA:

Solución tecnológica biométrica que permite mediante la toma y comprobación de la huella dactilar el consultar la base de datos del Registro Civil del Tribunal Supremo de Elecciones, para validar la identidad de los ciudadanos y entregar a su empresa la respuesta de la comprobación de la consulta realizada, validando que quién está realizando una gestión, es quién dice ser.

La solución ofrece un mecanismo oficial confiable para validar la identidad de las personas, y ratificar a la vez como seguridad adicional, el comprobar la autenticidad del documento de identificación. (RACSA, s.f.)

También, como alternativa y en caso de duda, podrá hacerse una breve entrevista a los usuarios sobre su identidad y comparar sus respuestas con un estudio en una plataforma de récord crediticio o buró de crédito como lo es Equifax, Crediserver, Cero Riesgo, TransUnion, etcétera.

Todos estos documentos podrán agregarse al archivo de referencias para sustentar el acto jurídico a realizar. Asimismo, necesitaremos una certificación del Registro Nacional que nos garantice la titularidad de la señora Cristina sobre el bien inmueble, además de comprobar que no se encuentre afectado por ningún gravamen o limitación que impida que sea trasladado de dominio, o que sea parte de la ganancialidad de bienes, dependiendo de su estado civil.

Tras asesorar a las personas usuarias sobre el tipo de acto jurídico que más las favorece es necesario, antes de requerir los documentos anteriormente descritos y de empezar a redactar el instrumento público, comunicarles sobre la tasación a realizar por concepto de honorarios profesionales, por los servicios notariales, y el desglose de los montos a cancelar y que corresponden a timbres e impuestos.

Para ello, podemos proceder de forma manual y basándonos en el Decreto Ejecutivo n°. 41457-JP, denominado Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado (2018), o también podemos emplear una calculadora legal de las muchas que se encuentran disponibles en el mercado, por ejemplo, MasterLex o Lextools. Sin embargo, siempre es importante que, como notarios, conozcamos cómo tasar de forma manual.

Tratándose de la compraventa de un inmueble y de la constitución de una hipoteca, debemos recordar que ambos actos deben tasarse de forma separada y basándonos en el artículo 74 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado (2018) que indica:

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

- a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).
- b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).
- c) Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).
- d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%).

El cobro correcto de los honorarios es una obligación que se impone al notario, es por esto por lo que debemos ser precisos con las personas usuarias al respecto y no tolerar regateos en esta fase asesora. Los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013) se refieren al respecto en su artículo 7:

Artículo 7. Honorarios. Es obligación para los notarios cobrar los honorarios de conformidad con lo dispuesto en el Código Notarial y el Arancel respectivo, y les queda prohibido transar en esta materia. Se excluyen de esta disposición los notarios consulares, los de la Notaría del Estado y los Institucionales.

Por último, en esta fase asesora cabe destacar que, para efectos de la compraventa, y “a falta de estipulación, los gastos de escritura y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor” según el artículo 1067 del Código Civil (1887) y reiterado por el artículo 68 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado (2018), este último también se refiere a la constitución de hipoteca y dice que estos gastos correrán por cuenta de quien se constituya como deudor. Para este caso, nos basaremos en un acuerdo ficticio entre vendedora y comprador donde disponen que los gastos de escritura y accesorios serán cancelados en su totalidad por el comprador, el señor Paulo.

### ***Fase redactora y legitimadora.***

En esta fase redactora del documento notarial, definido en el artículo 70 del Código Notarial (1998) como aquel “expedido o autorizado por el notario público”, nos compete iniciar identificándolo como aquél que servirá para expresar la voluntad de los usuarios en este caso de compraventa e hipoteca. Según evaluamos durante el marco normativo y el análisis jurídico en la fase asesora, tanto la compraventa como la hipoteca deben formalizarse en escritura pública que, como bien lo clasifica el artículo 80 del Código Notarial (1998) corresponde a un documento protocolar que debe consignarse en el protocolo del notario.

A parte de los requisitos de fondo que señalamos en el marco normativo para trasladar el dominio de la propiedad y constituir una compraventa con consentimiento, nuestra escritura pública debe cumplir con los requisitos que establece el Código Notarial (1998) en su Título IV denominado “De los Documentos Notariales”, Capítulo II “Escrituras Públicas”.

De forma que, una vez contemos con nuestra habilitación para ejercer el notariado y dispongamos de un protocolo con la debida razón inicial, que se exige en el artículo 50 del Código Notarial (1998), podemos proseguir a redactar nuestra escritura de compraventa e hipoteca con consentimiento. Para ello colocaremos “NÚMERO”, y el número en letras que corresponda según la cantidad de escrituras que llevemos confeccionadas hasta el momento, para iniciar con nuestra introducción.

Para el caso en concreto nuestra introducción se conformará por un encabezamiento que incluirá el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina, según lo dispone el artículo 82 del Código Notarial (1998). Además, la introducción contendrá la

comparecencia donde colocaremos los datos de los cuatro usuarios que solicitan de nuestros servicios, en el siguiente orden “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” (Código Notarial, 1998, artículo 83).

Seguidamente, la segunda parte de nuestra escritura corresponde al contenido. En esta sección procederemos con las estipulaciones detallando, meticulosamente, lo relativo a la compraventa del inmueble y a la constitución de la hipoteca con consentimiento según estudiamos a fondo en el marco normativo: compraventa, declaración jurada sobre el origen de los fondos y constitución de la hipoteca.

Por último, la conclusión de la escritura se conformará de cinco elementos; las reservas y advertencias notariales, las constancias de haber recibido “los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley” y de haber “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” (Código Notarial, 1998, artículos 89 y 90), el otorgamiento donde se estipula que se leyó la escritura a los comparecientes, la autorización que en nuestro caso llevará “la indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura”, “el lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura”, “las firmas de quienes intervienen en la escritura” (Código Notarial, 1998, artículo 92) y la firma del notario público autorizante.

Con respecto a las reproducciones de la escritura, como las que se pueden expedir hacia los usuarios o la que se presenta ante el Registro Nacional con su debida boleta de seguridad para inscribir el acto, cabe resaltar que constituye un acto extraprotocolar según el numeral 108, 112, 113 del Código Notarial (1998), estos dos últimos contemplan el testimonio, que es el que nos servirá para estos efectos numerados.

El testimonio “constituyen la reproducción del instrumento público original” (Código Notarial, 1998, artículo 114) y se conforma por la copia literal, total o parcial, de la matriz o escritura pública, y el engrose confiriendo la calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos y que debe contener:

El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia.

Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva.

El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello.

(Código Notarial, 1998, artículo 115)

Para efectos del testimonio debemos recordar respetar las treinta líneas, así como en la escritura que estamos reproduciendo e imprimirlo en papel de seguridad.

### ***Fase postescrituraria.***

Posteriormente a redactar nuestro instrumento notarial, leerlo a los usuarios, obtener su aprobación mediante su firma y expedir los testimonios correspondientes, procedemos a la fase postescrituraria. Aquí iniciaremos con la tramitología necesaria para que la compraventa e hipoteca con consentimiento alcancen la publicidad registral necesaria y solo terminaremos hasta que el inmueble en cuestión aparezca registrado con su nuevo dueño titular y con la hipoteca que se pretende constituir sobre el mismo.

Una vez se haya pagado el precio de la compraventa, los honorarios profesionales y se haya cancelado el entero bancario correspondiente a timbres e impuestos podemos proceder con la presentación de nuestro acto notarial. Siendo así, debemos dirigirnos al Registro Nacional y contamos con dos opciones para presentar el testimonio que iniciará el trámite: de forma física o mediante Ventanilla Digital.

De forma física, podemos dirigirnos al Departamento de Recepción de Documentos o Diario Único y cerciorarnos de que nuestro documento cumpla con los requisitos dispuestos en el Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional (2012):

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

- a) Incorporar boleta de seguridad, con el sello blanco y de tinta del notario público, según sea el Registro al que corresponda, adherida con goma de manera total al documento, en la parte superior izquierda del primer folio, en forma horizontal, sin cubrir el texto, salvo en los documentos de entidades públicas que no cuenten con este mecanismo de seguridad. Cuando se trate de un documento cancelado, la nueva boleta debe ir al lado de la primera o en los folios posteriores, sin sobreponer el número de boleta consignado en el documento.
- b) Contener el sello de presentación en el documento, de tal manera que no obstaculice la visibilidad o interrumpa la literalidad de éste para la buena captura de la imagen. Dicho sello, deberá completarlo la persona usuaria de forma legible con los siguientes datos: nombre, apellidos, número de identificación y firma. Al efecto deberá presentar su documento de identificación, conforme a lo consignado en los artículos 9 y 10 de este reglamento y, adicionalmente el carné profesional respectivo, cuando así corresponda.
- c) Cumplir con el pago respectivo al acto notarial o registral. Cuando el mismo se realice mediante entero bancario, debe adherirse en hoja adicional con goma, de forma completa sin que esté sobrepuesto ni doblado, exceptuando cuando el mismo exceda el tamaño de la hoja. El pago también puede realizarse por medios electrónicos y consignar la referencia en el documento mediante nota confeccionada por el notario público. Entratándose de planos, debe traer impreso el número del comprobante de pago en el marco de éste. Se exceptúan del pago aquellos actos que por su naturaleza se encuentren exentos del mismo.
- d) Cuando los documentos contengan más de una hoja, deben agruparlos con una única grapa, en el extremo superior izquierdo. Para aquellos que posean más de veinte hojas, presentarlos con una prensa para folder de dos agujeros, en su costado izquierdo.
- e) Estar elaborado por medios electrónicos según lo establecido en los lineamientos emitidos por la DNN para el formato en computadora de documentos notariales, en tinta indeleble de color negro o azul cuyos rasgos sean claramente visibles.

- f) No tener raspaduras, borrones o enmiendas, salvo que estuvieren debidamente salvadas por el notario, por nota al pie.
- g) No contener abreviaturas, salvo en el caso de protocolizaciones.
- h) Dejar en el margen derecho del documento, el espacio adecuado para la impresión de las citas de presentación.
- i) Indicar claramente el acto, contrato, Matrícula, bien o derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma que la normativa vigente establece, asimismo señalar la oficina del RN en la que debe tramitarse.
- j) En el caso de presentar un ulterior testimonio emitido por el Archivo Nacional debe aportar la boleta de autorización de éste, indicando el nombre de la persona legitimada para gestionar la presentación del testimonio que está en custodia de la persona funcionaria que la DSE designe.
- k) Presentar el documento calificado como defectuoso con el formulario de reingreso, excepto aquellos que se depositen en el buzón según lo indicado en el artículo 25 siguiente.
- l) Que ninguno de sus documentos asociados, haya sido presentado previamente en formato digital.

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

- a) Cumplir con las formalidades que establezcan las leyes y las medidas de seguridad que al efecto dispongan la DNN y el RN.
- b) Estar constituidos en escritura pública u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para este efecto.
- c) Presentar el documento en papel de seguridad, salvo los actos que por su naturaleza estén exentos de cumplir con este requisito.

- d) Estampar sello blanco y de tinta junto a su firma.
- e) Para la presentación de adicionales, señalar en el documento el tomo y asiento del principal; e ingresarlo por primera vez ante la instancia definida por la DSE, a efecto que le sean asignadas las citas de presentación correspondientes. Inmediatamente debe reingresar el documento principal defectuoso, por la ventanilla respectiva, para que tanto éste como el adicional, sean calificados conjuntamente por la persona registradora. En caso de extravío del documento principal, debe presentar en su lugar, un ulterior testimonio.
- f) En caso de solicitud de retiro sin inscribir, presentarla en un testimonio de escritura pública, o bien mediante protocolización cuando el documento a retirar sea de esta naturaleza, indicando en ambos supuestos, el tomo y asiento del documento cuyo retiro es solicitado.
- g) En el caso de un ulterior testimonio, señalar en éste, las citas de presentación del documento original presentado.

De forma digital podemos presentar nuestros documentos a través del sistema Ventanilla Digital, cuyo acceso se encuentra habilitado en la página del Registro Nacional, y mediante el cual:

...se habilita el procedimiento de presentación, calificación e inscripción de los documentos digitales; bajo los mismos principios de eficiencia, prioridad, rogación, transparencia, integridad, seguridad, consistencia con la información registral y no repudio en cuanto a la autoría del documento presentado, a los que actualmente se somete un instrumento notarial físico, en el examen de legalidad efectuado previo a su inscripción y con plena observancia de los términos y condiciones establecidos para el presente servicio, en la página oficial del Registro Nacional y el Decreto Ejecutivo 42835 que es el Reglamento de la Dirección de Servicios Registrales. (Guía de Calificación. Registro Inmobiliario, 2023, p.9)

Asimismo, el Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional (2012) también dispone en el numeral 30 algunos requisitos específicos para la presentación de documentos a tramitar mediante Ventanilla Digital:

Artículo 30- Requisitos para la presentación digital de documentos a tramitar en los Registros de Bienes Muebles, Inmobiliario o Personas Jurídicas. Previo cumplimiento por parte de la persona usuaria de lo establecido en el artículo 48 de este reglamento, todo documento que se presente digitalmente, para su recepción debe cumplir con lo siguiente:

- a) Estar autorizado, expedido u otorgado por los notarios públicos, entes o autoridades que, conforme a criterios técnicos y de oportunidad, sean habilitados en el sistema digital.
- b) Ser presentado mediante el sistema, plataforma, interfaz o en general, cualquier otro medio tecnológico que la Dirección General considere; en el formato, cantidad y tamaño digital que las posibilidades técnicas y recursos institucionales disponibles permitan.
- c) Estar elaborado en idioma español respetando el tipo y tamaño de letra establecido en los lineamientos emitidos por la DNN para el caso de documentos notariales en formato electrónico, de color negro o azul cuyos rasgos sean claramente visibles.
- d) Indicar claramente el acto, contrato, Matrícula, bien o derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma que la normativa establece, asimismo señalar la oficina del RN en la que debe tramitarse.
- e) Contener la referencia al pago, a menos que el acto autorizado, se encuentre exento.
- f) Que ninguno de sus documentos asociados, haya sido previamente presentado en formato físico.
- g) Garantizar su autenticidad e integridad con Firma Digital.
- h) Mantener el principio de especialidad atinente a cada Registro.

Una vez anotado, calificado e inscrita nuestra compraventa y constitución de hipoteca podemos comunicarlo a las personas usuarias involucradas y dar por terminado el trámite.

### **Argumentación.**

Una vez definido el marco normativo que encierra la figura de la compraventa y de la hipoteca, con la característica particular de constituirse para respaldar una deuda ajena, y tras haber elaborado un análisis jurídico amplio sobre las fases que comprende este servicio notarial en específico, es momento de reflexionar sobre las implicaciones del instrumento notarial que recién

estudiamos y que comprende dos actos tan importantes dentro de la corriente registral y cuya publicidad podrá afectar a terceras personas.

Si profundizamos sobre el objetivo que persigue nuestro acto notarial, alcanzar publicidad registral, Domínguez y Pérez (2018) citan a Montes (1975) cuando explica que la publicidad registral “en sentido amplio, viene a ser la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento y, en un sentido más restringido, se refiere a la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a objeto de provocar su cognoscibilidad general” (p. 243). Al tomar en cuenta que la publicidad registral involucra conocimiento, difusión, y a causa de la cantidad de acciones delictivas que se pueden llevar a cabo si no se tiene un control estricto de los actos que alcanzan esta condición, es que se delega al notario la labor de velar por el cumplimiento estricto de las normas y requisitos para que todo contrato o negocio jurídico que se publicite sea un reflejo de la voluntad de las personas usuarias que actúan dentro del marco de la legalidad.

De estas afirmaciones radica la necesidad de realizar un estudio pre-escriturario a profundidad, como el desarrollado en la fase asesora, y que contempla un marco normativo robusto sobre las figuras jurídicas que se emplearán en el instrumento jurídico, de modo que el acto a publicitar cuente con suficiente sustento probatorio y normativo. Se utiliza la figura de la compraventa, formalizada en escritura pública según los requerimientos del ordenamiento jurídico costarricense, ya que existe una voluntad entre dos personas con la suficiente capacidad volitiva y cognoscitiva de trasladar el dominio de un bien inmueble, cuya descripción se encuentra especificada y ya tiene un valor fiscal definido.

Domínguez y Pérez (2018) citan a Caicedo (s.f.) y explican que la finalidad del Derecho Registral Inmobiliario es la de “servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y demás derecho reales constituidos sobre tales. De tal forma que si no se inscribe el negocio jurídico traslativo, el titular que se comprometió a transferir continúa siendo dueño de su derecho, así haya perfeccionado el contrato por escritura pública” (p. 247). Por esta razón, nuestro deber como notarios no termina con la confección del instrumento público, sino que en este caso el inmueble debe constar ante la corriente registral con las características, propietarios, afectaciones y gravámenes que le son pertinentes en la vida real y que pueden perjudicar los derechos y obligaciones de terceras personas.

En ese mismo sentido, la decisión de confeccionar un acto notarial que informe sobre la nueva condición de este inmueble es no solo proteger los intereses de los usuarios a los que nos encontramos asesorando, sino también el patrimonio de personas ajenas al negocio jurídico y que puedan verse involucradas en un futuro en un acto malintencionado por no haber tenido la información correcta a mano.

Por otra parte, la decisión de constituir una hipoteca sobre la propiedad, una vez formalizada la inscripción sobre su nuevo dueño titular, obedece al mismo propósito; proteger el patrimonio y los derechos de las personas que en un futuro deseen emprender un negocio jurídico donde este inmueble se encuentre dado como garantía. Molina (s.f.) citado por Domínguez y Pérez (2018) nos recuerdan la conocida frase “primero en tiempo, primero en derecho” cuando explican sobre el privilegio o superioridad de rango que gozan los títulos hipotecarios respecto al tiempo de su inscripción:

Los títulos inscritos en primer lugar, gozan de privilegio o superioridad de rango frente a otros que se presenten posteriormente. Es por medio de este principio de la prioridad o superioridad que se fija el grado de la hipoteca. Tal principio premia la celeridad y eficacia de quien inscribe con oportunidad el título contenido en el acto. (pp. 267-268)

Entonces, al constituir debidamente la hipoteca, no solo se protegerá el patrimonio de terceras personas, sino también el del acreedor mismo, ya que asegura su derecho a tiempo y antes de que, actuando de mala fe, el propietario del inmueble constituya e inscriba otra que le reste ventaja ante una posible ejecutoria.

El propósito de este análisis ha sido demostrar que, ante el deber de imparcialidad que le atañe al notario público, el estudio del caso debe abarcar todas las aristas y escenarios existentes para cada usuario, de modo que obtengan la mejor solución y el respaldo a sus derecho cuando el contrato o negocio alcance la publicidad registral.

## INSTRUMENTOS NOTARIALES.

En este espacio se presentarán los instrumentos notariales elaborados para inscribir la compraventa e hipoteca que las personas usuarias requirieron. Primeramente, se mostrará la escritura pública, seguida de uno de los testimonios expedidos y del archivo de referencias, que contiene todos los documentos que respaldan el negocio jurídico.


### Escritura.



B1



NO.001

1 EL SUSCRITO **GUILLERMO SANDI BALTODANO**, FUNCIONARIO AUTORIZADO  
 2 DE LA DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA  
 3 RICA MEDIANTE RESOLUCION DNN-DE-0018-2020, HACE CONSTAR: Que este es  
 4 el tomo número uno del Protocolo que se autoriza a la notaria **ANGIE DANIELA ARAYA**  
 5 **ROJAS** que actualmente se encuentra en nombramiento pleno y quien también suscribe esta  
 6 razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel oficio, numeradas del cero cero uno al  
 7 doscientos, con número y serie UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO  
 8 MIL TRESCIENTOS UNO B1 A UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO  
 9 MIL QUINIENTOS B1, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de  
 10 conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario  
 11 extendido por el Banco de Costa Rica número 1233464645764574 el cual se archiva en esta  
 12 oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. San José, a las nueve horas con  
 13 veinte minutos del ocho de enero del dos mil veinticuatro. Referencia: 188878 – ÚLTIMA  
 14 LÍNEA.  
 15   
 16   
 17  
 18 **NÚMERO UNO:** Ante mí, **ANGIE DANIELA ARAYA ROJAS**, notaria pública con  
 19 oficina abierta en la ciudad de San José, Vázquez de Coronado, San Isidro, diagonal al  
 20 costado oeste del parque central, edificio Rio Alto, segundo piso, oficina quince,  
 21 **COMPARECEN:** **CRISTINA BRENES SOTO**, mayor, quien me presenta la cédula de  
 22 identidad número cinco cero cuatro treinta y dos cero cinco veintiocho, soltera, arquitecta,  
 23 vecina de San José, Tibás, Llorente, del supermercado PriceSmart quinientos metros  
 24 suroeste, casa amarilla de dos plantas y portones café, a mano izquierda, **PAULO JOSÉ**  
 25 **CONTRERAS CASO**, mayor, quien me presenta la cédula de identidad número uno cero  
 26 siete cero cinco cero dos cero uno, soltero, médico, vecino de San José, San José, La Uruca,  
 27 del gimnasio Golds Gym quinientos metros norte, cien metros este, casa blanca de dos plantas  
 28 y portones verdes, a mano derecha, **ODILIE FALLAS MATAMOROS**, mayor, quien me  
 29 presenta la cédula de identidad número dos cero uno quince doce quince, soltera, odontóloga,  
 30 vecina de San José, San José, La Uruca, del gimnasio Golds Gym quinientos metros norte,

1 cien metros este, casa blanca de dos plantas y portones verdes, a mano derecha y **ADÁN**

2 **CARMONA DIAZ**, mayor, quien me presenta la cédula de identidad número uno

3 veinticinco diez veintiséis diez, casado en primeras nupcias, administrador de empresas,

4 vecino de San José, Vázquez de Coronado, Cascajal, del Ebais cien metros sur, casa de

5 portones café a mano izquierda, número cinco A. **Y DICEN: PRIMERO. SOBRE EL**

6 **INMUEBLE.** Que la compareciente **CRISTINA BRENES SOTO**, es la única y legítima

7 propietario de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Sección Inmuebles, Provincia de

8 Heredia, folio real, número de finca doce setenta y siete noventa y cuatro que se describe de

9 la siguiente manera: Naturaleza: terreno para construir; Situación: distrito uno San Antonio,

10 cantón siete Belén, provincia de Heredia, seiscientos metros noroeste de la iglesia católica

11 de San Antonio; Linderos: Norte: Luis Paulino Marín Delgado y María Rosa Tenorio Durán;

12 Sur: Juan Méndez Zúñiga; Este: Calle Pública con catorce metros lineales; Oeste: Liliam

13 Tenorio Durán. Medida: seiscientos metros cuadrados, ubicada en Zona Catastrada y con

14 plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional bajo el número H guion cero seis trece

15 sesenta y cuatro cuatro guion dos mil. **SEGUNDO: COMPRAVENTA.** Sigue manifestando

16 la compareciente **CRISTINA BRENES SOTO** que en este acto **LE VENDE** al segundo

17 compareciente **PAULO JOSÉ CONTRERAS CASO** la finca descrita anteriormente, libre

18 de anotaciones y gravámenes hipotecarios, y con los impuestos municipales, por la suma de

19 **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y**

20 **SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES COLONES**, cancelados a entera y completa

21 satisfacción de la vendedora, durante este mismo acto mediante transferencia bancaria,

22 aceptando el segundo compareciente en un todo la venta anteriormente descrita. La suscrita

23 notaria hace ver que la venta se ha realizado con base en la información que, a este día, consta

24 en el Registro Nacional y según el Plano Catastrado ya citado. **TERCERO.**

25 **DECLARACION JURADA.** Manifiesta el compareciente **PAULO JOSÉ CONTRERAS**

26 **CASO** de calidades indicadas, que en cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo segundo

27 del artículo quince ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, denominada Ley

28 sobre Estupefacientes, Sustancias Sicotrópicas, Drogas de Uso No Autorizado, Actividades

29 Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, y debidamente

30 apercibido por el suscrito notario de las penas que establece la legislación penal costarricense



NO. 1 858 301  
PROTOCOLO

B1

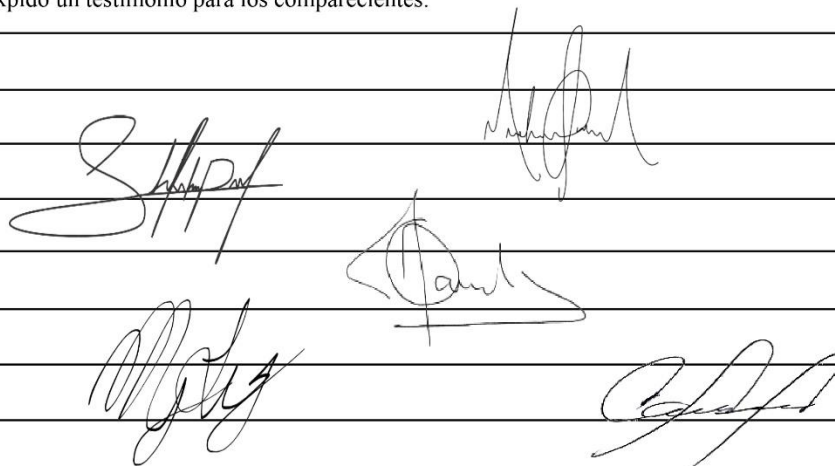


NO.002

1 para el delito de perjurio, bajo la fe de juramento **DECLARA** a) Que el precio de la venta de  
 2 la propiedad es la suma de **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES**  
 3 **OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES**  
 4 **COLONES**, b) Que dicha suma de dinero fue cancelada mediante transferencia bancaria,  
 5 comprobante número cincuenta mil quinientos veintisiete, a la cuenta de ahorros del Banco  
 6 Nacional de Costa Rica designada por **CRISTINA BRENES SOTO**, c) Que el origen de los  
 7 recursos para el pago del precio de esta transacción y de sus correspondientes gastos, como  
 8 el pago de los impuestos, timbres, tasas y honorarios generados en el presente acto provienen  
 9 de su cuenta de ahorros en el Banco Nacional de Costa Rica y de las ganancias devengadas  
 10 de su actividad profesional como médico. **CUARTO.** El compareciente **PAULO JOSÉ**  
 11 **CONTRERAS CASO**, tras previo acuerdo con la vendedora, consigna por su propia cuenta  
 12 el monto total por concepto de honorarios, timbres e impuestos de traspaso en este mismo  
 13 acto, mediante transferencia bancaria a la cuenta del Banco Nacional de Costa Rica designada  
 14 por la suscrita notaria. **QUINTO. CONSENTIMIENTO PARA CONSTITUIR**  
 15 **HIPOTECA.** Continúa manifestando el compareciente **PAULO JOSÉ CONTRERAS**  
 16 **CASO** que, de conformidad con el artículo cuatrocientos nueve y mil trecientos veintinueve  
 17 del Código Civil, consiente en constituir una hipoteca sobre el inmueble que adquiere en este  
 18 acto para garantizar la deuda de su compañera sentimental y tercer compareciente **ODILIE**  
 19 **FALLAS MATAMOROS** según los términos que se describirán a continuación. **SEXTO.**  
 20 **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA CERRADA.** Manifiesta la compareciente **ODILIE**  
 21 **FALLAS MATAMOROS** que se constituye deudora del cuarto compareciente **ADÁN**  
 22 **CARMONA DIAZ**, por la suma de **QUINCE MILLONES DE COLONES EXACTOS**,  
 23 que ha recibido en calidad de préstamo. La obligación devenga intereses corrientes a una tasa  
 24 fija de treinta y ocho punto cincuenta y cinco por ciento anual. El crédito será cancelado en  
 25 sesenta cuotas mensuales adelantadas, de **DOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL**  
 26 **SEICIENTOS TREINTA Y OCHO COLONES** cada una, a pagar a partir del día  
 27 **DIECINUEVE DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO**, correspondiendo el pago  
 28 de la última cuota el día **DIECINUEVE DE ENERO DE DOS MIL VEINTINUEVE** que  
 29 será la fecha de vencimiento del crédito. Que los pagos se harán en dinero efectivo en el  
 30 domicilio del acreedor; que en caso de mora reconocerá intereses del treinta y ocho punto


1 cincuenta y cinco por ciento anual; y en caso de atraso en el pago de una cuota al capital o  
2 intereses dará derecho al acreedor a tener por vencida y exigible la totalidad de la obligación.  
3 En garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una  
4 eventual ejecución, impone hipoteca de **PRIMER GRADO**, por consentimiento de su  
5 adquirente **PAULO JOSÉ CONTRERAS CASO**, sobre la finca descrita anteriormente. La  
6 finca responderá, para el caso de remate, por la suma de capital adeudado. Que la hipoteca  
7 incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier  
8 exceso de cabida. **MANIFESTACIÓN DE CIERRE**. He advertido a los comparecientes a  
9 cerca del valor y trascendencia legal de sus manifestaciones y estipulaciones, entendidos  
10 manifiestan tener claro los alcances del acto que celebran. La suscrita deja constar que los  
11 comparecientes me han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de  
12 fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley. **ES TODO**.  
13 Leída esta escritura a los comparecientes la aprueban y todos firmamos en la ciudad de San  
14 José, a las diez horas con treinta minutos del diecinueve de enero de dos mil veinticuatro.  
15 Expido un testimonio para los comparecientes.

16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

The image shows four handwritten signatures in black ink on a lined background. The signatures are arranged in two rows. The top row contains two signatures, and the bottom row contains two signatures. The signatures are stylized and cursive, typical of legal documents. The first signature in the top row is on the left, and the second is on the right. The first signature in the bottom row is on the left, and the second is on the right.

## Testimonio.

A continuación, se presenta un ejemplo del primer testimonio que se expide para las personas usuarias y para presentar el acto a tramitar ante el Registro Nacional. En caso de entregarse de forma física es necesario colocar la boleta de seguridad de bienes inmuebles en la esquina superior izquierda, sin tapan la primera línea de texto, y colocando el número de cédula del notario, sello de tinta y sello blanco, sin tapan el número de serie de la boleta. El sello blanco debe sombrearse con carbón o lápiz.




**ANGIE DANIELA ARAYA ROJAS**  
117350148

**NÚMERO UNO:** Ante mi, ANGIE DANIELA ARAYA ROJAS, notaria pública con oficina abierta en la ciudad de San José, Vázquez de Coronado, San Isidro, diagonal al costado oeste del parque central, edificio Rio Alto, segundo piso, oficina quince,

**COMPARECEN:** **CRISTINA BRENES SOTO**, mayor, quien me presenta la cédula de identidad número cinco cero cuatro treinta y dos cero cinco veintiocho, soltera, arquitecta, vecina de San José, Tibás, Llorente, del supermercado PriceSmart quinientos metros suroeste, casa amarilla de dos plantas y portones café, a mano izquierda, **PAULO JOSÉ CONTRERAS CASO**, mayor, quien me presenta la cédula de identidad número uno cero siete cero cinco cero dos cero uno, soltero, médico, vecino de San José, San José, La Uruca, del gimnasio Golds Gym quinientos metros norte, cien metros este, casa blanca de dos plantas y portones verdes, a mano derecha, **ODILIE FALLAS MATAMOROS**, mayor, quien me presenta la cédula de identidad número dos cero uno quince doce quince, soltera, odontóloga, vecina de San José, San José, La Uruca, del gimnasio Golds Gym quinientos metros norte, cien metros este, casa blanca de dos plantas y portones verdes, a mano derecha y **ADÁN CARMONA DIAZ**, mayor, quien me presenta la cédula de identidad número uno veinticinco diez veintiséis diez, casado en primeras nupcias, administrador de empresas, vecino de San José, Vázquez de Coronado, Cascajal, del Ebais cien metros sur, casa de portones café a mano izquierda, número cinco A. **Y DICEN:**

**PRIMERO. SOBRE EL INMUEBLE.** Que la compareciente **CRISTINA BRENES SOTO**, es la única y legítima propietario de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Sección Inmuebles, Provincia de Heredia, folio real, número de finca doce setenta y siete noventa y cuatro que se describe de la siguiente manera: Naturaleza: terreno para construir; Situación: distrito uno San Antonio, cantón siete Belén, provincia de Heredia, seiscientos metros noroeste de la iglesia católica de San Antonio; Linderos: Norte: Luis Paulino Marín Delgado y María Rosa Tenorio Durán; Sur: Juan Méndez Zúñiga; Este: Calle Pública con catorce metros lineales; Oeste: Liliam Tenorio Durán. Medida: seiscientos metros cuadrados, ubicada en Zona Catastrada y con plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional bajo el número H guion cero seis trece sesenta y cuatro cuatro guion dos mil. **SEGUNDO:**



**ANGIE DANIELA ARAYA ROJAS**

117350148

11375---38548788

**ANGIE DANIELA ARAYA ROJAS**  
**117350148**



**COMPRAVENTA.** Sigue manifestando la compareciente **CRISTINA BRENES SOTO** que en este acto **LE VENDE** al segundo compareciente **PAULO JOSÉ CONTRERAS CASO** la finca descrita anteriormente, libre de anotaciones y gravámenes hipotecarios, y con los impuestos municipales, por la suma de **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES COLONES**, cancelados a entera y completa satisfacción de la vendedora, durante este mismo acto mediante transferencia bancaria, aceptando el segundo compareciente en un todo la venta anteriormente descrita. La suscrita notaria hace ver que la venta se ha realizado con base en la información que, a este día, consta en el Registro Nacional y según el Plano Catastrado ya citado. **TERCERO. DECLARACION JURADA.** Manifiesta el compareciente **PAULO JOSÉ CONTRERAS CASO** de calidades indicadas, que en cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo quince ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, denominada Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Sicotrópicas, Drogas de Uso No Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, y debidamente apercibido por el suscrito notario de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, bajo la fe de juramento **DECLARA** a) Que el precio de la venta de la propiedad es la suma de **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES COLONES**, b) Que dicha suma de dinero fue cancelada mediante transferencia bancaria, comprobante número cincuenta mil quinientos veintisiete, a la cuenta de ahorros del Banco Nacional de Costa Rica designada por **CRISTINA BRENES SOTO**, c) Que el origen de los recursos para el pago del precio de esta transacción y de sus correspondientes gastos, como el pago de los impuestos, timbres, tasas y honorarios generados en el presente acto provienen de su cuenta de ahorros en el Banco Nacional de Costa Rica y de las ganancias devengadas de su actividad profesional como médico. **CUARTO.** El compareciente **PAULO JOSÉ CONTRERAS CASO**, tras previo acuerdo con la vendedora, consigna por su propia cuenta el monto total por concepto de



**117350148**

**ANGIE DANIELA ARAYA ROJAS**

**11375---38548788**

ANGIE DANIELA ARAYA ROJAS  
117350148



honorarios, timbres e impuestos de traspaso en este mismo acto, mediante transferencia bancaria a la cuenta del Banco Nacional de Costa Rica designada por la suscrita notaria. **QUINTO. CONSENTIMIENTO PARA CONSTITUIR HIPOTECA.** Continúa manifestando el compareciente **PAULO JOSÉ CONTRERAS CASO** que, de conformidad con el artículo cuatrocientos nueve y mil trescientos veintinueve del Código Civil, consiente en constituir una hipoteca sobre el inmueble que adquiere en este acto para garantizar la deuda de su compañera sentimental y tercer compareciente **ODILIE FALLAS MATAMOROS** según los términos que se describirán a continuación. **SEXTO. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA CERRADA.** Manifiesta la compareciente **ODILIE FALLAS MATAMOROS** que se constituye deudora del cuarto compareciente **ADÁN CARMONA DIAZ**, por la suma de **QUINCE MILLONES DE COLONES EXACTOS**, que ha recibido en calidad de préstamo. La obligación devenga intereses corrientes a una tasa fija de treinta y ocho punto cincuenta y cinco por ciento anual. El crédito será cancelado en sesenta cuotas mensuales adelantadas, de **DOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEICIENTOS TREINTA Y OCHO COLONES** cada una, a pagar a partir del día **DIECINUEVE DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO**, correspondiendo el pago de la última cuota el día **DIECINUEVE DE ENERO DE DOS MIL VEINTINUEVE** que será la fecha de vencimiento del crédito. Que los pagos se harán en dinero efectivo en el domicilio del acreedor; que en caso de mora reconocerá intereses del treinta y ocho punto cincuenta y cinco por ciento anual; y en caso de atraso en el pago de una cuota al capital o intereses dará derecho al acreedor a tener por vencida y exigible la totalidad de la obligación. En garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca de **PRIMER GRADO**, por consentimiento de su adquirente **PAULO JOSÉ CONTRERAS CASO**, sobre la finca descrita anteriormente. La finca responderá, para el caso de remate, por la suma de capital adeudado. Que la hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. **MANIFESTACIÓN DE CIERRE.** He advertido a los comparecientes a cerca del valor y trascendencia legal de sus manifestaciones y



117350148

ANGIE DANIELA ARAYA ROJAS

11375---38548788

ANGIE DANIELA ARAYA ROJAS  
117350148



estipulaciones, entendidos manifiestan tener claro los alcances del acto que celebran. La suscrita deja constar que los comparecientes me 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. **ES TODO.** Leída esta escritura a los comparecientes la aprueban y todos firmamos en la ciudad de San José, a las diez horas con treinta minutos del diecinueve de enero de dos mil veinticuatro. Expido un testimonio para los comparecientes. **CRISTINA BRENES SOTO, PAULO JOSÉ CONTRERAS CASO, ODILIE FALLAS MATAMOROS, ADÁN CARMONA DIAZ, ANGIE DANIELA ARAYA ROJAS. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA NUMERO UNO VISIBLE AL FOLIO UNO FRENTE DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE FIRMARSE LA ESCRITURA ORIGINAL.**



117350148

ANGIE DANIELA ARAYA ROJAS

11375---38548788

## Archivo de referencias.

En esta sección se detallarán los documentos que respaldan el acto notarial consagrado en la escritura, servirá para sustentar que toda la actuación del notario procedió con estricto cuidado de las normas y procedimientos notariales. Un buen archivo de referencias se conforma de documentos legítimos, debidamente ordenados y que fungirán como elementos probatorios efectivos ante cualquier circunstancia que ponga en tela de duda nuestro actuar como notarios públicos.

### *Identificación de las personas usuarias.*

Para cumplir con el deber de identificar a las personas usuarias se requirió de su cédula de identidad y se cotejaron los datos con el sistema de Verificación de Identidad VID. Al solicitarles que colocaran su huella en el lector dactilar se comprobó que eran quienes decían ser, ya que el VID permite verificar la identidad y muestra una cédula digital que concuerda con el plástico que portaban los usuarios al momento de asesorarles.



**sistema  
de VERIFICACIÓN  
DE IDENTIDAD**




**Cédula :** **1 0705 0201**

**Nombre :** **PAULO JOSÉ**

**Primer Apellido :** **CONTRERAS**

**Segundo Apellido :** **CASO**



**Indicador de Huellas Disponibles para Verificación**







**sistema de VERIFICACIÓN DE IDENTIDAD**

**uid** 

**Cédula :** 2 0115 1215  
**Nombre :** ODILIE  
**Primer Apellido :** FALLAS  
**Segundo Apellido :** MATAMOROS

**Indicador de Huellas Disponibles para Verificación**



**Capturar Huella**

**Verificar Identidad**









**sistema de VERIFICACIÓN DE IDENTIDAD**

**uid** 

**Cédula :** **5 0432 0528**

**Nombre :** **CRISTINA**

**Primer Apellido :** **BRENES**

**Segundo Apellido :** **SOTO**

**Indicador de Huellas Disponibles para Verificación**



Capturar Huella

Verificar Identidad





[← REGRESAR](#)



sistema  
de VERIFICACIÓN  
DE IDENTIDAD

vid

Cédula : **1 2510 2610**  
Nombre : **ADÁN**  
Primer Apellido : **CARMONA**  
Segundo Apellido : **DIAZ**

Indicador de Huellas Disponibles para Verificación

Capturar Huella

Verificar Identidad

REGRESAR

### *Sobre el inmueble objeto de compraventa.*

Primeramente, se procede a comprar una certificación literal en el sitio web del Registro Nacional para comprobar el estado registral del inmueble que venderá la señora Cristina al señor Paulo: se verifica que en efecto le corresponda a ella la actual titularidad, que no se registren gravámenes, afectaciones o situaciones jurídicas que imposibiliten el traslado del dominio de la finca. Seguidamente, se procede a comprobar el estado civil de la señora Cristina, para descartar que el inmueble pueda ser un bien ganancial.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION LITERAL  
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-141937-2024

MATRICULA: 566320---000

---

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ANTONIO CANTON 7-BELÉN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA**  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE LUIS PAULINO MARIN DELGADO, MARIA ROSA TENORIO DURAN  
SUR JUAN MENDEZ ZUÑIGA  
ESTE CALLE PUBLICA CON 14,00 METROS  
OESTE LILIAM TENORIO DURAN

**MIDE:** SEICIENTOS METROS CUADRADOS **PLANO:** H-0613644-2000

**IDENTIFICADOR PREDIAL:** 408020142888

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA DERECHO	INSCRITA EN 4-
00127794 000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 152,857,143.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

CRISTINA BRENES SOTO  
CEDULA IDENTIDAD 5-0432-0528  
ESTADO CIVIL: SOLTERA  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 0552-00010214-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-JUN-2016  
OTROS:

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

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

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 09 HORAS 25 MINUTOS Y 30 SEGUNDOS, DEL 28 DE ENERO DE 2024. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A [rnpdigital@mp.go.cr](mailto:rnpdigital@mp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

CÓDIGO VERIFICADOR

24JJUDCEYAJR



TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPÚBLICA DE COSTA RICA



sistema  
de CERTIFICACIONES  
DIGITALES

## CERTIFICA

QUE DEL ESTUDIO PRACTICADO EN EL ÍNDICE GENERAL  
NO APARECE INSCRITO MATRIMONIO DE

CRISTINA BRENES SOTO

CÉDULA: 5-0432-0528.-/

\*\*\*\*\* ÚLTIMA LÍNEA \*\*\*\*\*



ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS NUEVE HORAS CON TRECE MINUTOS DEL VEINTIOCHO DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-E8-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBSTACULICE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SIRVASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-5843. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE ₡1575 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TIMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.

COMUNICACIONES DIGITALES

0

### ***Timbres, impuestos, honorarios del notario y gastos accesorios.***

Para determinar la tarifa del acto notarial utilizaremos una calculadora legal denominada Lextools y, posteriormente, confirmaremos el monto final de los honorarios de forma manual. Recordemos que ambos actos, compraventa e hipoteca, deben calcularse por separado ya que, en caso de la compraventa, se afrontará el costo por parte del señor Paulo, en caso de la hipoteca, lo deberá asumir por completo la señora Odilie que se constituye como deudora.

Para la compraventa, se procede con la tasación basándonos en el valor fiscal de la propiedad y que consta en la certificación literal obtenida del Registro Nacional y que corresponde a ₡152,857,143.00 de colones:

<b>Resultados</b>	
<b>Detalle</b>	
Trámite:	Traspaso o compraventa de bienes inmuebles (NO destinado a vivienda)
Valor del traspaso	₡152,857,143.00
<b>Resultados</b>	
Timbres:	₡1,327,438.00
Registro Nacional:	₡764,290.00
Archivo Nacional:	₡20.00
Colegio de Abogados:	₡27,500.00
Fiscal:	₡625.00
Agrario:	₡229,287.00
Municipal	₡305,716.00
Impuesto de traspaso	₡2,292,857.15
Descuento 6%:	-₡0.00
Honorarios:	₡1,707,321.43
Declaracion Jurada:	₡60,500.00
IVA:	₡229,816.79
<b>Total:</b>	<b>₡5,617,933.36</b>

www.lextoolscr.com

De forma manual procedería el cálculo de los honorarios profesionales del notario para la compraventa del inmueble de la siguiente forma y basándonos en el artículo 74 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado (2018), comprobando que coincide con la tasación obtenida en la calculadora legal:

a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).	$\text{C}\$11,000,000.00 \times 2\% = \text{C}\$220,000.00$
b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).	$\text{C}\$5,499,999.00 \times 1.5\% = \text{C}\$82,500.00$
c) Sobre el exceso de dieciséis millones quinientos mil colones y hasta treinta y tres millones de colones, el uno punto veinticinco por ciento (1.25%).	$\text{C}\$16,499,999.00 \times 1.25\% = \text{C}\$206,250.00$
d) Sobre el exceso de treinta y tres millones de colones, el uno por ciento (1%).	$\text{C}\$119,857,142.00 \times 1\% = \text{C}\$1,198,571.42$
Total:	$\text{C}\$1,707,321.42$

En el desglose de la compraventa del inmueble podemos observar también un rubro que corresponde al impuesto de traspaso y que constituye el 1.5% sobre el valor fiscal de la finca, su fundamento jurídico puede ser encontrado en el numeral 8 de la Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles (1985). Además, encontraremos que en el desglose de rubros por concepto de timbres la compraventa contiene el pago del timbre fiscal, cuyo fundamento jurídico se encuentra en el artículo 240 del Código Fiscal (1885), más no lo exige en la constitución de la hipoteca y se encuentra exenta por el artículo 273, inciso 30, del mismo cuerpo normativo.

Por otro lado, la constitución de hipoteca se tasa con el valor por la cual se constituye la misma, para este caso en específico hablamos de  $\text{C}\$15,000,000.00$  de colones exactos:

## Resultados

### Detalle

Trámite: Cédula hipotecaria, Constitución  
 Monto: ₡15,000,000.00

### Resultados

Timbres: ₡73,020.00  
 Registro Nacional: ₡15,000.00  
 Archivo Nacional: ₡20.00  
 Colegio de Abogados: ₡5,500.00  
 Agrario: ₡22,500.00  
 Municipal: ₡30,000.00  
 Descuento 6%: -₡0.00  
 Honorarios: ₡280,000.00  
 Declaración Jurada: ₡0.00  
 IVA: ₡36,400.00  
**Total: ₡389,420.00**

www.lextoolscr.com

De forma manual procedería el cálculo de los honorarios profesionales del notario para la constitución de la hipoteca de la siguiente forma y basándonos en el artículo 74 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado (2018), comprobando que coincide con la tasación obtenida en la calculadora legal:

a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).	$₡11,000,000.00 \times 2\% = ₡220,000.00$
b) Sobre el exceso de once millones de colones y hasta dieciséis millones quinientos mil colones, el uno punto cinco por ciento (1.5%).	$₡3,999,999.00 \times 1.5\% = ₡60,000.00$
<b>Total:</b>	<b>₡280,000.00</b>

Por último, tanto para la compraventa como para la constitución de la hipoteca se debe cancelar el monto correspondiente a los siguientes timbres:

- Registro Nacional: según la Ley de Aranceles del Registro Público (1970), artículo 2.
- Archivo Nacional: según la Ley de Creación del Timbre de Archivos (1934), artículo 6.

- Colegio de Abogados: según la ley que Crea Timbre del Colegio de Abogados y Reforma Ley Timbre Forense (1963), artículo 7.
- Agrario: según la ley que Crea Timbre Agrario e Impuesto Consumo Cigarrillos y Bebidas (1975), artículo 14.
- Municipal: según el Código Municipal (1998), artículo 93.

***Facturas por servicios notariales.***

Para el caso que nos ocupa debemos emitir una factura para el señor Paulo quien acordó con la señora Cristina en asumir todo el gasto del traspaso del inmueble por su cuenta, y una segunda factura por concepto de constitución de hipoteca que deberá cancelar la señora Odilie.

**FACTURA POR SERVICIOS PROFESIONALES**

Dirección: San José, Vázquez de Coronado, San Isidro, costado oeste del parque central

Teléfono: 506 2292 7767

Correo: angie.araya.r@gmail.com

**Angie Daniela Araya Rojas**

Abogada y Notaria

Cédula jurídica: 117350148

Receptor: PAULO JOSE CONTRERAS CASO

Cédula física: 107050201

Teléfono: 8515-2874

Dirección: SAN JOSÉ, URUCA, DEL GOLDS GYM 500 N, 100 E

Correo: pjcontreca@gmail.com

Ref Factura #: 5419624792

Factura Electrónica: 01200001010000005750

5061012230031011732210120000101000000575017771093

Fecha de Emisión: 19/01/2024 10:51:24

Plazo crédito:

Condición venta: Contado

Método de Pago: Transferencia bancaria

Línea	Código	Detalle	Precio Unitario	Total IVA	Total IVA %	Monto Total
1.0	CVI	Traspaso compraventa de bien inmueble con declaración jurada, escritura número uno, tomo uno	€5,388,116.57	€229,816.79	13%	€5,617,933.36

**NOTAS:**

Cuenta en COLONES

200-2485426-5286

IBAN: CR98015108420010589110

Titular: Angie Daniela Araya Rojas

Número de Cédula Identidad: 117350148

Banco Nacional

Costa Rica

**TOTAL, IVA.I: €5,617,933.36**

**FACTURA POR SERVICIOS PROFESIONALES****Dirección:** San José, Vázquez de Coronado, San Isidro, costado oeste del parque central**Teléfono:** 506 2292 7767**Correo:** angie.araya.r@gmail.com**Angie Daniela Araya Rojas**

Abogada y Notaria

**Cédula jurídica:** 117350148**Receptor:** ODILIE FALLAS MATAMOROS**Cédula física:** 201151215**Teléfono:** 8585-2285**Dirección:** SAN JOSÉ, URUCA, DEL GOLDS GYM 500 N, 100 E**Correo:** odi2547@gmail.com**Ref Factura #:** 54196247542**Factura Electrónica:** 0120000101000005850

5061012230031011732210120000101000005750178771093

**Fecha de Emisión:** 19/01/2024 10:59:00**Plazo crédito:****Condición venta:** Contado**Método de Pago:** Transferencia bancaria

Linea	Código	Detalle	Precio Unitario	Total IVA	Total IVA %	Monto Total
1.0	HC	Constitución de hipoteca con consentimiento, escritura uno, tomo uno	€353,020.00	€36,400.00	13%	€389,420.00

**NOTAS:**

Cuenta en COLONES

200-2485426-5286

IBAN: CR98015108420010589110

Titular: Angie Daniela Araya Rojas

Número de Cédula Identidad: 117350148

Banco Nacional

Costa Rica

**TOTAL, IVA.I: €389,420.00**

***Comprobantes de pago y enteros bancarios.***

Se ingresa al archivo de referencias los comprobantes de pago emitidos por los usuarios cancelando los montos debidamente tasados y en ajuste al ordenamiento jurídico para los actos notariales solicitados. También se guarda el segundo comprobante del entero bancario donde el notario canceló al Banco de Costa Rica, satisfactoriamente, los timbres e impuestos para lograr la inscripción de los actos.

**Banco Nacional de Costa Rica  
Transferencia electrónica de fondos  
Transacción procesada**

<b>Fecha y hora:</b>	19/01/2024 11:00:00
<b>Comprobante:</b>	10162230
<b>Cuenta debitada:</b>	BN: XXX-XX-XXX-X13735-5 IBAN: CRXX XXXX XXXX XXXX 1373 51
<b>Monto debitado:</b>	5,617,933.36 colones
<b>Realizado por:</b>	CONTRERAS CASO PAULO JOSE
<b>Cuenta acreditada:</b>	CR 59192000341252
<b>Monto acreditado:</b>	5,617,933.36 colones
<b>A nombre de:</b>	ARAYA ROJAS ANGIE DANIELA
<b>Monto transferencia:</b>	5,617,933.36 colones
<b>Concepto:</b>	Honorarios, timbres e impuestos compraventa
<b>Enviado al beneficiario:</b>	angie.araya.r@gmail.com
<b>Con copia a:</b>	
<b>Firma electrónica:</b>	No

Banco de Costa Rica

19/01/2024 03:30:00pm

Oficina: 225 Main Branch  
Cajero: 2621062  
Documento: 61216302  
Formulario:  
Motivo: 1000  
DEPOSITO CTA CORRIENTE

Moneda de Transaccion: COLONES  
Cuenta:001-0216931-2

DESCRIPCION DE LA TRANSACCION

Valor del traspaso €152,857,143.00

Timbres: € 1,327,438.00 Registro Nacional: €  
764,290.00 Archivo Nacional: € 20.00 Colegio  
de Abogados: € 27,500.00 Fiscal: € 625.00  
Agrario: € 229,287.00 Municipal € 305,716.00  
Impuesto de traspaso € 2,292,857.15

Depositante:000502660784

Manifiesta el cliente que el motivo  
del presente deppsito es:

Compraventa inmueble

*[Handwritten Signature]*


JEANNY GARCIA-JIRON  
C.A. J.G.R.A.

Deposito  
Firma  
BCR  
BANCO DE COSTA RICA

Cod. Neg. 2847 Cod. Banc. 13110068 de 2014 REPUBLICA FINAN. S.A. TEL. (506) 2027 FAX 2284-9415



**Banco Nacional de Costa Rica**  
**Transferencia electrónica de fondos**  
**Transacción procesada**

**Fecha y hora:** 19/01/2024 11:00:00  
**Comprobante:** 10162230  
**Cuenta debitada:** BN: XXX-XX-XXX-X13735-5  
IBAN: CRXX XXXX XXXX XXXX 1373 51  
**Monto debitado:** 389,420.00 colones  
**Realizado por:** FALLAS MATAMOROS ODILIE  
**Cuenta acreditada:** CR 59192000341252  
**Monto acreditado:** 389,420.00 colones  
**A nombre de:** ARAYA ROJAS ANGIE DANIELA  
**Monto transferencia:** 389,420.00 colones  
**Concepto:** Honorarios, timbres  (Ctrl) s HIPOTECA  
**Enviado al beneficiario:** angie.araya.r@gmail.com  
**Con copia a:**  
**Firma electrónica:** No

Banco de Costa Rica

19/01/2024 03:35:00

Oficina: 225 Main Branch  
 Cajero: 2621062  
 Documento: 61216302  
 Formulario:  
 Motivo: 1000  
 DEPOSITO CTA CORRIENTE

Moneda de Transaccion: COLONES  
 Cuenta: 001-0216931-2

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Monto de la hipoteca ₡15,000,000.00

Timbres: ₡ 73,020.00

Registro Nacional: ₡ 15,000.00

Archivo Nacional: ₡ 20.00

Colegio de Abogados: ₡ 5,500.00

Agrario: ₡ 22,500.00

Municipal: ₡ 30,000.00

Manifiesta el cliente que el motivo del presente deposito es:

Constitución de hipoteca

*[Signature]*

225 Main Branch  
 DEPOSITO  
 FANNY GARCIA JIRON  
 BANCOS Y CAJAS DE COSTA RICA

15010508 de 2014 B22-01010508 PUNTA G. A. TEL. 2252-3027 FAX 2252-6474

### ***Certificación del Registro Nacional sobre la nueva situación del inmueble.***

Una vez finalizado el acto notarial, podemos obtener una nueva certificación del Registro Nacional sobre la nueva situación del inmueble. Esta certificación nos servirá para comprobar a las personas usuarias que su gestión finalizó con éxito y que ahora su voluntad cuenta con la debida publicidad registral. Ahora, el inmueble deberá tener como nuevo propietario registral al señor Paulo, deberá registrar un gravamen hipotecario a favor del señor Adán y donde figura como deudora la señora Odilie.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION LITERAL  
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-141937-2024

MATRICULA: 566320---000

---

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ANTONIO CANTON 7-BELÉN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA**  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE LUIS PAULINO MARIN DELGADO, MARIA ROSA TENORIO DURAN  
SUR JUAN MENDEZ ZUÑIGA  
ESTE CALLE PUBLICA CON 14,00 METROS  
OESTE LILIAM TENORIO DURAN

**MIDE:** SEICIENTOS METROS CUADRADOS **PLANO:** H-0613644-2000

**IDENTIFICADOR PREDIAL:** 408020142888

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA DERECHO	INSCRITA EN 4-
00127794	000 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 152,857,143.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

PAULO JOSÉ CONTRERAS CASO  
CEDULA IDENTIDAD 1-0705-0201  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 0152-00010355-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28 ENE 2024  
OTROS:

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

**HIPOTECA**  
CITAS: 2024-29284-01-0001-001  
INICIA EL: 19-ENE-2024  
FINALIZA EL: 19-ENE-2029  
AFECTA A FINCA: 4-566320---000  
MONTO: QUINCE MILLONES DE COLONES  
INTERESES: DEVENGA INTERESES A UNA TASA FIJA DE TREINTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR CIENTO ANUAL;  
E INTERESES MORATORIOS A UNA TASA FIJA DE TREINTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR CIENTO.  
INICIA: 19 DE ENERO DE 2024  
VENCE: 19 DE ENERO DE 2029  
FORMA DE PAGO: MEDIANTE SESENTA CUOTAS MENSUALES CONSECUTIVAS, IMPUTABLES A CAPITAL E  
INTERESES VENCIDOS, DE ACUERDO CON LA TASA DE INTERÉS FIJA, LA CUAL PARA EFECTOS INFORMATIVOS LA CUOTA  
INICIAL ES DE 259.638,00 COLONES  
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO  
RESPONDE POR: QUINCE MILLONES COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: SUMA CAP XQ RESP  
ACREEDOR  
ADÁN CARMONA DIAZ  
CEDULA DE IDENTIDAD 1-2510-2610  
DEUDORA  
ODILIE FALLAS MATAMOROS  
CEDULA IDENTIDAD 2-0115-1215

ESTADO CIVIL: SOLTERA  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO

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

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 09 HORAS 25 MINUTOS Y 30 SEGUNDOS, DEL 28 DE ENERO DE 2024.

PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.mpdigital.com](http://www.mpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES.

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

## Índice.

Según los numerales 26 y 27 del Código Notarial (1998) el Notario Público debe presentar quincenalmente el índice con la enumeración completa de los instrumentos notariales autorizados al Archivo Notarial. Debe efectuarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes, ya sea por correo certificado o cualquier otro medio que se autorice. Es importante tener en cuenta que cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos.

Índice de instrumentos autorizados por la Notaria Angie Daniela Araya Rojas En la segunda quincena del mes de enero de 2024.  
 CODIGO N°. 3 / 3 / 6 / 6 / 1

TOMO	FOLIO INICIAL	FOLIO FINAL	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
1	001 F	002 V	UNO	19/01/2024	10:30	COMPRAVENTA DE INMUEBLE Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA POR CONSENTIMIENTO	CRISTINA BRENES SOTO PAULO JOSÉ CONTRERAS CASO ODILIE FALLAS MATAMOROS ADAN CARMONA DÍAZ
-ÚLTIMA LÍNEA-							




## REFERENCIAS

- Acuerdo 2018-003-006. Lineamientos para la aplicación del 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". Dirección Nacional de Notariado. 15 de febrero de 2018. D.O. No. 29.
- Código Civil [CC]. Ley No.63. 28 de setiembre de 1887 (Costa Rica).
- Código Fiscal [CF]. Ley No.8. 31 de octubre de 1885 (Costa Rica).
- Código Municipal [CM]. Ley No.7794. 30 de abril de 1998 (Costa Rica).
- Código Notarial [CN]. Ley No.7764. 17 de abril de 1998 (Costa Rica).
- Decreto Ejecutivo 41457. Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado. Poder Ejecutivo República De Costa Rica. 17 de octubre de 2018. D.O. No. 23.
- Decreto Ejecutivo 42835. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Junta Administrativa del Registro Nacional De Costa Rica. 20 de septiembre de 2012. D.O. No. 30.
- Domínguez Guillén, Candelaria, M., & Pérez Fernández, Carlos. (2018). Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria. *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*, (11), 241-292. Obtenido de: [http://ulpiano.org.ve/revistas/bases/artic/texto/RVLJ/11/rvlj\\_2018\\_11\\_241-292.pdf](http://ulpiano.org.ve/revistas/bases/artic/texto/RVLJ/11/rvlj_2018_11_241-292.pdf)
- Jiménez Méndez Ana Lucia y Sequeira Solís William. (1990) *La Hipoteca y la Prenda Naval, Comparación y Aplicación al Sistema Jurídico Costarricense*. p. 150.
- Ley 3245 de 1963. Crea Timbre del Colegio de Abogados y Reforma Ley Timbre Forense. Asamblea Legislativa de Costa Rica. 03 de diciembre de 1963.
- Ley 43 de 1934. Ley de Creación del Timbre de Archivos. Asamblea Legislativa de Costa Rica. 21 de diciembre de 1934.
- Ley 4564 de 1970. Ley de Aranceles del Registro Público. Asamblea Legislativa de Costa Rica. 29 de abril de 1970.

Ley 5792 de 1975. Crea Timbre Agrario e Impuesto Consumo Cigarrillos y Bebidas. Asamblea Legislativa de Costa Rica. 01 de septiembre de 1975.

Ley 6545 de 1981. Ley del Catastro Nacional. Asamblea Legislativa de Costa Rica. 25 de marzo de 1981.

Ley 6999 de 1985. Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles. Asamblea Legislativa de Costa Rica. 03 de septiembre de 1985.

Ley 7786 de 1998. Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo. Asamblea Legislativa de Costa Rica. 30 de abril de 1998.

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense [LDNC]. Dirección Nacional de Notariado. 29 de enero de 2014. D.O. No. 97.

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial [LECSN]. Dirección Nacional de Notariado. 13 de marzo de 2013. D.O. No. 97.

Poder Judicial de Costa Rica. (2020). *Diccionario usual del Poder Judicial de Costa Rica*. Recuperado en 21 de enero de 2024, de <https://diccionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario>

Radiográfica Costarricense Sociedad Anónima [RACSA]. (s.f.) SISTEMA DE VERIFICACION DE IDENTIDAD (VID). Costa Rica. <https://www.racsa.go.cr/servicios/soluciones-digitales/verificacion-de-identidad-vid/>

Registro Nacional de Costa Rica [RNP]. (2023). Guía de Calificación. Registro Inmobiliario. Subdirección Registral. Costa Rica. [http://www.registronacional.go.cr/bienes\\_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf](http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf)

Resolución 00118 de 2019 [Tribunal Disciplinario Notarial] Por la cual se pronuncia sobre una indebida asesoría notarial de la cual derivó un documento impropio para la validez y eficacia del negocio pretendido por la persona usuaria. Julio 12 de 2019.

Resolución 01381 de 2011 [Corte Suprema de Justicia. Sala Primera.] Por la cual se pronuncia sobre la responsabilidad notarial de identificar a las personas usuarias. Noviembre 10 de 2011.

Resolución 02754 de 2020 [Corte Suprema de Justicia. Sala Primera.] Por la cual se pronuncia sobre los requisitos de la compraventa. Noviembre 19 de 2020.