UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS

SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO DERECHO

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN
CASO #02

NANCY ARAYA ABELLÁN

Msc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

DICIEMBRE, 2023

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN 3

DESCRIPCIÓN DEL CASO 4
PROPÓSITO DEL ANÁLISIS DE CASO 5

MARCO NORMATIVO 9

NORMAS JURÍDICAS: 9

ANALISIS JURIDÍCO Y ARGUMENTACIÓN 23

INSTRUMENTOS NOTARIALES (ESCRITURA) 27

REFERENCIAS 52

INTRODUCCIÓN

La finalidad de este trabajo de graduación es permitir al estudiante colocarse en la posición de un futuro notario dándole la oportunidad de analizar, detallar y entender un posible caso dentro de sus obligaciones notariales; lo cual conlleva una gran responsabilidad no solo para el notario sino también para lo que concierne la fe pública de brindar el correcto asesoramiento dentro del marco legal.

El caso se presta para comprender los elementos esenciales para analizar el cuidado que se debe tener para poder llevar a cabo el acto jurídico y qué responsabilidad implica, dentro de estas responsabilidades están los estudios prescritularios, que el acto esté dentro de la legalidad que la norma dentro del código se siga tal y como se estipula y que al finalizar este acto quede completamente inscrito y que tenga la finalidad de que el usuario requirió al escoger al notario.

Este análisis comprende de qué manera se debe llevar a cabo dicho caso y porque se realiza de esa manera que son los cuidados necesarios que deben tenerse y se justificará de forma amplia y mediante las normas jurídicas que se adapten a el caso que nos compete.

Descripción del caso

A mi notaría en Costa Rica, San José, Rohrmoser se presenta la usuaria Beatriz Vargas Calvo y pide asesoramiento con lo siguiente:

La señora Calvo quien es costarricense, posee un terreno de 340 metros cuadrados con una casa de habitación y quiere realizar un emprendimiento su idea es la de comprar el terreno de atrás que pertenece a su vecina, Berta Jiménez Salas, que mide 175 metros cuadrados, dicha propiedad se va a vender con un valor de 16 000000 colones.

Ella desea unir estas dos propiedades y una vez unificadas, desea sacar un préstamo del señor Evaristo Contreras Soto y planea hipotecar esta propiedad unificada por un monto de 25 000 000, con el fin de emprender un negocio de venta de productos de belleza y dar clases de maquillaje. Se les advierte de los honorarios y de las obligaciones tributarias.

Procedo a realizar la investigación inicial, previo a la redacción de la escritura y cito a las dos comparecientes el día siete de diciembre en mi oficina.

Propósito del análisis de caso

Para poder comenzar con dicho acto jurídico se debe entender cuáles actos jurídicos son los que se van a realizar; ya que en este caso en específico existen varios actos pero todos se pueden realizar en un solo instrumento notarial como lo es la escritura la primera es la compraventa pura y simple, la segunda es la unión de las fincas y la tercera la hipoteca y deben realizarse en ese orden en específico dentro del documento legal, así como se debe verificar el valor de la venta del inmueble con el fin de llevar a cabo una declaración jurada como lo indica la ley.

Para este análisis es de gran importancia señalar estos tres actos y dar una breve descripción en qué consisten.

Primero se analizará el concepto de compraventa, según Artavia (1984), consiste en un contrato bilateral o sinalagmático, en el cual el vendedor se obliga a entregar una cosa a cambio de un precio a un comprador, este contrato genera una serie de obligaciones tanto al comprador como al vendedor.

Ahora bien, tomando en cuenta que existe la compraventa civil y la compraventa mercantil, vamos a hacer un análisis al respecto de los tipos existentes, ya que para cada uno existen regulaciones típicas, tanto en el Código Civil como en el Código Mercantil.

La compraventa civil según la real academia es:

"Contrato por el que uno de los contratantes, el vendedor, se obliga a entregar una cosa determinada a otro, el comprador, que a su vez se obliga a pagar por ella un precio cierto, en dinero o valor que lo represente. Es un contrato consensual, bilateral, oneroso, conmutativo y traslaticio de dominio" (Diccionario Panhispánico, 2023)

Su objeto son cosas corporales, incorporales, derechos, bienes muebles e inmuebles, presentes o futuros, cosas específicas y genéricas. El precio ha de ser verdadero, determinado o determinable y en dinero. Desde el punto de vista formal no hay ningún requisito especial de forma rigiendo el llamado principio espiritualista"
(Diccionario Panhispánico, 2023)

Se entiende como compraventa mercantil lo dispuesto en el artículo 438 del Código Comercial que refiere:

Será compra-venta mercantil:

a) La que realice una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados;

b) La de inmuebles adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no. También será mercantil la compra-venta de un inmueble cuando se adquiera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento mercantil;

c) La de naves aéreas y marítimas, la de efectos de comercio, títulos, valores de cualquier naturaleza y la de acciones de sociedades mercantiles. (SCIJ, 1964)

Entonces se puede entender que la compraventa que no cabe dentro de alguno de los supuestos establecidos en el numeral expuesto supra se entenderá como una compraventa civil, siendo que el artículo da una lista taxativa de lo que debe entenderse como compraventa mercantil.

Reunión de fincas

Este acto se define como aquel que tiene por objeto constatar la unión de dos fincas en una y hacerlo constar en el Registro de la Propiedad con un nuevo folio, número propio y una nueva descripción.

La Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario refiere en lo que respecta a la unión de fincas que cuando dos o más fincas están contiguas, estas pueden reunirse en una sola finca, lo cual debe realizarse mediante escritura pública donde comparecen el dueño o condueños de las fincas y se solicita la reunión, en dicha escritura debe indicarse el nombre y calidades completas de los comparecientes, según la legislación vigente. No requiere descripción completa ni que exista plano catastrado inscrito en las fincas que se van a reunir ya que la formación de un nuevo inmueble muta la descripción de los inmuebles existentes. Debe darse la descripción completa de la naturaleza, situación, linderos y medida de la finca resultante de la reunión y plano catastrado con el respectivo visado municipal en caso de requerir.

La hipoteca

La hipoteca viene del origen griego y estos le llamaron la hypoteca siendo una de las instituciones más antiguas del derecho civil. Desde siempre se ha utilizado para establecer un derecho real de garantía sobre un bien, con la finalidad de no hacer ilusorio el pago de una obligación, y en caso de incumplimiento el acreedor pueda vender el bien hipotecado y asi hacerse pago de su crédito. (Cijul s.f)

La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble se utiliza para lograr la financiación necesaria para su compra; también se pueden hipotecar bienes muebles (ABC Consulting CR, s.f)

Alberto Brenes Córdoba la define así:

> *"Es un derecho real de garantía constituido sobre un inmueble, para asegurar el cumplimiento de una obligación". (Brenes, A, C. 1981)*

En la actualidad, la hipoteca sirve para asegurar el cobro de una obligación en caso de incumplimiento, ella confiere al acreedor el derecho de sacar a remate la finca dada en garantía, siguiendo los procedimientos legales respectivos, y así saldar la deuda con el dinero obtenido en la moneda pública. Si el derecho de crédito garantizado se extingue, la hipoteca corre la misma suerte (voto 304-F-2019).

La hipoteca como derecho real es uno de los más utilizados, este tiene una garantía y el acreedor se asegura de que ese crédito sea pagado bajo un bien determinado, tiene la accesoriedad como característica ya que depende de algo más en este caso una obligación principal por lo que también es indivisible ya que la hipoteca es lo principal únicamente se podrá dividir si el acreedor así lo acepta, la hipoteca tiene la particularidad de que se le puede dar persecución en el momento que se vence el plazo; si no se cumplió con lo acordado el gravamen se mantiene sobre la finca aunque haya un cambio de dueño y por último tiene un derecho de preferencia ya que si esta finca se llega a rematar el acreedor será el primero del cual la deuda o el crédito sea saldado. (Cijul, s.f)

Para lo que nos compete dentro de este proyecto se está utilizando dentro del instrumento jurídico la hipoteca convencional, pero no es para menos mencionar que existe una hipoteca legal la cual no surge de un contrato entre un acreedor y un deudor si no de la ley como tal, esta no necesita una inscripción en el registro para que surtan efectos y a eso se le llama hipoteca tácita.

MARCO NORMATIVO

Normas Jurídicas:

Respecto a las normas jurídicas para llevar a cabo el análisis de este caso en concreto encontraremos la Constitución Política, Código Civil, Código Comercial, Código Notarial, Guías de Calificación Registral, jurisprudencia y doctrina que explique los temas que aquí nos competen.

Respecto a la propiedad privada el artículo 45 constitucional refiere:

"La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia."

En este artículo, como se menciona en el C-377-2006, se da el reconocimiento del derecho a la propiedad a título individual, lo que supone un deber del Estado de crear los mecanismos que permitan al particular el uso y disfrute pleno de ese derecho. Definiendo este derecho como el de poseer exclusivamente una cosa y gozar de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley y el propietario, y conceptualizando como facultades de uso, goce y disfrute del bien.

Ahora bien, dentro de las facultades que tiene el propietario de un bien está la de poder enajenar o bien disponer del bien de la manera que mejor le resulte, siempre y cuando se cumplan los requisitos dados por la ley misma.

Por lo tanto, la compraventa, la hipoteca e incluso la reunión de fincas, como cualquier otro acto o contrato deben cumplir con todos los requisitos y contar con todos los elementos de dicho acto jurídico. Para tal efecto **Baudrit (2019)** menciona que los requisitos son los presupuestos necesarios y exteriores al propio acto, que determinan su existencia y respecto a los elementos refiere que son las características que el acto debe presentar, considerando su naturaleza jurídica esencial.

Respecto a los requisitos del contrato, continúa mencionando Baudrit (2019), se encuentran los sujetos y el objeto.

Respecto a los sujetos el artículo 1022 del Código Civil menciona "*Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes."* Para que un sujeto se entienda como parte contratante debe de contar con capacidad para contratar y aquí es donde se debe de distinguir entre la capacidad jurídica y la capacidad de actuar.

Para Torrealba (2009), la capacidad jurídica es la posibilidad legal de ser sujeto de derecho, es decir las personas físicas tienen capacidad jurídica desde su nacimiento hasta su muerte y respecto a la persona jurídica estas disponen de capacidad jurídica desde la inscripción de su pacto constitutivo hasta su disolución, y aun después de su disolución los liquidadores continúan representando intereses jurídicos de la entidad disuelta. Lo anterior se ve reflejado en los numerales 31, 33 y 34 del Código Civil.

Respecto a la capacidad de actuar que es la que aquí nos interesa, Baudrit (2019), refiere que este es un concepto que refiere al poder que tiene un sujeto de derecho de crear, mediante una manifestación de voluntad, efectos de derecho. Se diferencia de la capacidad jurídica porque esta solamente la tienen los sujetos a quienes la ley se la otorga.

Esta capacidad de actuar depende, según Torrealba (2009), de que el sujeto tenga la edad suficiente para concretar el negocio, que el sujeto no tenga incapacidad natural, que el sujeto no haya sido declarado judicialmente en estado de incapacidad legal, y de la naturaleza jurídica y estatutos de la persona jurídica.

Siendo que si se lleva a cabo un acto o contrato sin cumplir con los requisitos para tener capacidad de actuar podría devenir nulo o absolutamente nulo. Al respecto el artículo 41 del

Código Civil refiere:

"Los actos o contratos que se realicen sin capacidad volitiva y cognoscitiva serán relativamente nulos, salvo que la incapacidad esté declarada judicialmente, en cuyo caso serán absolutamente nulos."

Salvo lo dispuesto en los artículos 38 y 39 del Código Civil que refieren a los actos o contratos llevados a cabo por un menor de edad.

Otro concepto importante para tomar en cuenta es la legitimación, la cual según Baudrit (2019), es la calidad de un sujeto que puede realizar un determinado contrato por no estarlo prohibido por la ley.

Por otro lado, en lo que respecta al objeto el artículo 629 del Código Civil refiere:

> *"Toda obligación tiene por objeto dar, hacer o dejar de hacer alguna cosa, y puede referirse a todas las cosas que están en el comercio de los hombres, aun a las futuras como los frutos por nacer."*

Siendo que esta obligación es un vínculo personal como refiere Torrealba (2009), existirá un acreedor que puede exigir de un deudor, una conducta que va a constituir el objeto de la obligación.

Estas obligaciones, según Baudrit (2019), deben ser posibles, lícitas, determinadas o determinables y susceptibles de valoración, al respecto los artículos 630 y 631:

> *"Es ineficaz la obligación cuyo objeto no pueda reducirse a un valor exigible, o no esté determinado ni pueda determinarse."*
>
> *"También es ineficaz la obligación que tenga por objeto una cosa o acto que fuere física o legalmente imposible. La imposibilidad física debe ser absoluta y permanente, y no temporal ni relativa, con respecto a la persona que se obliga.*

La imposibilidad legal existe:

> *1º.- Respecto a las cosas que estén fuera del comercio por disposición de la ley.*
> *2º.- Respecto de los actos ilícitos como contrarios a la ley, a la moral o a las buenas costumbres."*

El objeto debe ser posible en tanto sea una prestación cuya realización es racionalmente concebible, debe ser lícito por cuanto la prestación debe de adecuarse a las actividades

permitidas, por no estar prohibidas por la ley, la moral o las buenas costumbres; y debe ser determinado o determinable ya que en el contrato debe fijarse el contenido de las prestaciones y los métodos para que sean fijadas, según refiere Baudrit (2019).

Como se mencionó supra en tanto la compraventa es un contrato jurídico debe cumplir con los presupuestos del mismo y por tanto se hablará de los elementos constitutivos del mismo y esos son la voluntad, la forma y la causa.

Respecto a la voluntad, Baudrit (2019) menciona que es el querer interno cuando es exteriorizado por una manifestación de una persona que produce efectos de derecho, mejor entendido como el consentimiento. El artículo 1008 del Código Civil indica: "*Él consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado.''*

La manifestación puede ser hecha de palabra, por escrito o por hechos de que necesariamente se deduzca. Esta voluntad o consentimiento debe haber sido formado libremente para que produzca los efectos jurídicos correspondientes. Referido a eso los artículos 1015, 1017, 1018 mencionan lo siguiente:

> *"Es anulable el contrato en que se consiente por error: 1º.- Cuando recae sobre la especie de acto o contrato que se celebra. 2º.- Cuando recae sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, o sobre su sustancia o calidad esencial."*
>
> *"Es anulable el contrato en que se consiente por fuerza o miedo grave."*
>
> *"Para calificar la fuerza o intimidación, debe atenderse a la edad, sexo y condición de quien la sufra."*

La forma también es un elemento del contrato, lo que refiere a que todo contrato debe tener una forma, siendo que debe ser percibido por las partes de alguna manera, esto según menciona Baudrit (2019). En algunos casos la formalidad es un requisito sine qua nom para que el contrato nazca a la vida jurídica.

Respecto a la forma o formalidades que deben contener la compraventa, la hipoteca y la reunión de fincas se encuentran establecidas en el Código Civil y en las Guías de Calificación Registral.

Todo lo referente a la Venta se encuentra en el título III del Código Civil, aquí se refiere en el artículo 1049 a que la venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

Respecto a la venta de cosas indeterminadas el artículo 1050 menciona que no se transmite la propiedad de la cosa sino hasta que se determine. De igual manera el numeral 1051 refiere a la venta de cosas fungibles y como la propiedad de las mismas no se transmite hasta que se cuenten, pesen o midan.

Respecto al precio de venta este según el artículo 1056 debe ser determinado por las partes o bien se debe fijar un medio por el cual pueda ser determinado más tarde, como lo dispuesto en los dos artículos siguientes que refieren al precio fijado por uno o más terceros.

Los numerales 1059 y 1060 refieren a la venta de cosas futuras, y que si al tiempo de celebrar el contrato la cosa vendida no existe la venta devendría nula y si existe parte de la cosa el comprador decida apartarse del contrato o mantenerlo.

Sobre la nulidad los artículos del 1061 al 1065 indican que la venta de cosa ajena es absolutamente nula, y que dicha nulidad puede ser opuesta como excepción por el vendedor cuando sea demandado para la entrega de la cosa o para el otorgamiento de escritura y por el comprador como acción o excepción en cualquier tiempo. Esta nulidad queda salvada si el propietario verdadero ratifica la enajenación o si el vendedor ulteriormente llega a ser el propietario del bien.

Respecto a las obligaciones del vendedor estas se encuentran en los artículos 1070 al 1082, y mencionan que se encuentran entregar la cosa vendida, si el vendedor no entrega la cosa en el en el tiempo convenido el comprador podrá pedir la resolución de la venta o bien que se le ponga en posesión de la cosa, si la no entrega fue causada por caso fortuito o fuerza mayor no habrá lugar a resolución.

También refiere a que el vendedor no está obligado a entregar la cosa mientras el comprador no satisfaga el precio, salvo si se estipula un plazo de pago, sin embargo, si aún estipulado el plazo se descubre que el deudor se encuentra en estado de insolvencia no se entregará la cosa. Se menciona que el vendedor debe entregar la junto con la cosa los accesorios.

Respecto a las obligaciones del comprador se encuentran en los numerales del 1083 al 1091, aquí se menciona que está obligado a recibir la cosa vendida en el término fijado, a falta de término inmediatamente después de la venta, si deja de recibir la cosa tiene derecho a cobrar los costos de conservación y los daños y perjuicios que se le causen, deberá, asimismo, pagar al vendedor las expensas que este haya hecho desde el momento de la venta.

El comprador deberá pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en la época determinada en el contrato, en caso de no haber convenio debe hacerse el pago en el lugar y tiempo de la entrega de la cosa, este se puede rehusar al pago si el vendedor no entrega la cosa.

- Respecto a la escritura refiere que, a falta de estipulación, los gastos de esta y los demás accesorios que deriven corresponderán por mitad al comprador y al vendedor. Igualmente, en la Guía de calificación registral menciona ciertas formalidades que debe contener la escritura:

- La Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil)

- -Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).

- -Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).

- Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

- En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en el módulo de información del inmueble en el SIRE.

Ahora bien, respecto a las formalidades respecto a los sujetos menciona una serie de requisitos según sea la persona que interviene en el acto.

En lo que respecta las formalidades de la reunión de fincas el Código Civil regula con detenimiento la segregación o la división material de fincas, pero no regula la reunión de fincas, por tanto, nos vamos a referir a las de que debe contener la escritura dentro de la Guía de Calificación Registral que son las siguientes:

- Cuando dos o más fincas están contiguas, estas pueden reunirse en una sola finca, lo cual debe realizarse mediante escritura pública donde comparecen el dueño o condueños de las fincas y solicitan la reunión. Debe indicarse el nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 450 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial)

- Citas de inscripción de las fincas que se reúnen (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).

- No se requiere descripción completa ni que exista plano catastrado inscrito en las fincas que se van a reunir ya que la formación de un nuevo inmueble muta la descripción de los inmuebles existentes.

- Debe darse la descripción completa (naturaleza, situación, linderos y medida) de la finca resultante de la reunión y plano catastrado con el respectivo visado municipal en caso de requerir, por ejemplo, cuando se segrega lote para ser reunido con una finca completa. (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 88 del Código Notarial, art. 30 Ley 6545 Ley de Catastro Nacional).

- Debe darse la estimación de la reunión, a efecto del cálculo de los timbres respectivos.

- Si la reunión se realiza a favor de varias personas, que quedarán como sus condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que quedan dueños de la finca reunida (Principio de especialidad, art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

- La suma de las medidas de las fincas que se reúnen debe ser igual a la medida de la finca resultante de la reunión. Si no es igual, debe realizarse la respectiva rectificación, si procediera (Principio de especialidad y publicidad registral —congruencia de la información, art. 13 de la Ley 139 Ley de Informaciones Posesorias y arts. 66 y 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

- Si las fincas que se reúnen soportan hipotecas en favor de diferentes acreedores, no es posible realizar la reunión; pero si solo una de las fincas por reunir soporta hipoteca, se entenderá ampliada la garantía, a menos que se estipule lo contrario (art. 411, inc. 2, del Código Civil).

- Si una de las fincas componentes de la reunión soporta hipoteca puede reunirse, dividirse o segregarse por una sola vez. Para poder efectuar esas mismas operaciones sobre la finca resultante (la reunión), es necesario realizar en cada caso la respectiva sustitución de garantía (art. 409 del Código Civil).

La hipoteca se encuentra regulada en el Código Civil de los artículos 409 al 425.

El artículo 409 refiere que la hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. También menciona que no es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.

El numeral 410 menciona que sólo puede hipotecar quien puede enajenar, además de los bienes que no son susceptibles de hipoteca y para ello da una lista taxativa:

- Los bienes que no pueden ser enajenados.
- Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce.
- Los muebles colocados permanentemente en un edificio á no ser con éste.
- Las servidumbres, a no ser con el predio dominante.

- Los derechos de uso y habitación.
- El arrendamiento.
- El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño.

En el artículo 411 se refiere a que la hipoteca de una finca va a abrazar:

- Los frutos pendientes a la época en que se demande la obligación ya exigible.

- Las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales. No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estuvieren hipotecadas independientemente en favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles a reunir fuere el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario.

- Las indemnizaciones que pueda cobrar el propietario por causa de seguro, expropiación forzosa y perjuicios.

- En los edificios y desarrollos sometidos al régimen de propiedad en condominio, el derecho que sobre los bienes comunes corresponda al propietario de una finca filial.

También se refiere a algunas limitaciones o límites, el artículo 413 menciona que la obligación garantizada debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno. Y el numeral 414 versa sobre la hipoteca constituida por un crédito abierto con limitación de suma, garantiza las cantidades entregadas en cualquier tiempo y para diversos fines, siempre que no excedan de la suma prefijada. Cualquier pago que efectúe el deudor, automáticamente creará disponibilidad para ser utilizada de la forma que lo convengan las partes.

El artículo 421 menciona que es nula la convención que estipula para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados.

La Guía de Calificación Registral menciona las formalidades que deben incluirse en la escritura donde se constituye la hipoteca.

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

- Comparecencia del deudor, indicar su nombre, calidades y domicilio exacto. Si es una persona jurídica, debe indicarse el nombre completo, cédula jurídica y su domicilio exacto; deberá comparecer quien ostenta la representación, y cumplir lo dispuesto en el art. 84 del Código Notarial. Si el deudor no es el propietario de la finca, este debe comparecer y dar su consentimiento (arts. 83 y 84 del Código Notarial, arts. 409 y 465, inc. 1, del Código Civil).

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

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

  a) Monto del crédito y 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.

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).

- Citas de inscripción del inmueble garante y su descripción completa (art. 465, inc. 3, del Código Civil, art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).

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

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

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

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

- Si se presenta a la corriente registral una hipoteca que indique que por ejemplo que es de cuarto grado y no existe ninguna anterior, se procede a su inscripción con el grado señalado en el documento. En nuestra legislación se permite el avance de grados, no así la reserva de grados (art. 54 Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

Es importante hacer referencia no solo a los actos como tales, sino también a la labor que como notario se debe de cumplir y las formalidades que este debe de seguir al momento de redactar un instrumento notarial y para ello existe tanto el Código notarial como los respectivos Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial.

Dentro de los lineamientos que en este caso nos competen refieren a que los notarios deberán actuar tomando en cuenta diversos principios como lo son el principio de rogación que comprende que dicho acto jurídico sea a solicitud del interesado, esto se ve reflejado también en el artículo 36 del Código Notarial y que es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral o legal, principio de imparcialidad donde el notario debe actuar de manera objetiva e imparcial en relación con las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados.

Asimismo, siguiendo el Código Notarial, da unas pautas indispensables para tomar en cuenta antes de redactar cualquier instrumento notarial como lo expresan los artículos 39 y 40 respecto a la Identificación de los comparecientes y capacidad de las personas:

> "*Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.*
>
> *En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.''*
>
> "*Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación*''

También se habla del deber del cobro de honorarios en el artículo 7 de los Lineamientos junto con el artículo 166 del Código Notarial y en el Código Notarial en su artículo 167 menciona la obligación del notario de dar recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciba y dejar constancia de haber recibido o no honorarios.

Ahora bien, respecto a la escritura como tal en el Código Notarial se refiere a las formalidades de cualquier escritura y estas deben contener:

- El encabezamiento: que refiere a que toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina.

- La comparecencia: donde 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.
- Los antecedentes**:** donde se consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento.
- Estipulaciones: donde se redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos.
- 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.
- Reservas y advertencias notariales: se refiere a la conclusión que se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes.
- Constancias: además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:

a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.

b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario.

ANALISIS JURIDÍCO Y ARGUMENTACIÓN

Fase asesora:

El jueves 30 de noviembre del 2023 recibo una llamada de la señora Beatriz Vargas Calvo quien me expone el siguiente caso: Que ella desee comprar un terreno a su vecina con el fin de hipotecarlo para realizar un negocio propio.

Yo le informo que se presente en mi oficina el día 4 de diciembre a las 8:00 de la mañana para asesorar de una manera completa y correctamente, también le indico que me envié las calidades correspondientes de ella, su vecina y la persona quien va a ser el acreedor de la hipoteca, asimismo los números de finca y si tiene los planos en algún medio digital que me los facilite y el día de la cita me los lleve de manera física, también le solicito por la certificación de que los impuestos están al día para así adelantar la investigación.

Previo a la reunión con la señora Vargas Calvo, procedo a hacer la investigación previa pertinente al caso. Procedo a revisar la capacidad de actuar de las partes que van a intervenir en el proceso y el estado civil, a fin de verificar que el acto no vaya a ser declarado posteriormente nulo.

También verifico en el Registro Nacional de la Propiedad los bienes que van a ser objeto del contrato con el fin de determinar que los mismos efectivamente se encuentren en propiedad de las personas que dicen ser sus propietarios o en el caso de que su propietario registral sea un tercero verificar posteriormente que este esté otorgando su consentimiento para los actos que se van a llevar a cabo. Además, verificar que las fincas no posean algún gravamen, limitación o anotación, como hipotecas, afectación de patrimonio familiar o las de tierras otorgadas por

el INDER, anotaciones por procesos judiciales, o servidumbres. Así como si se encuentran morosos en las obligaciones tributarias.

El día 04 de diciembre comparece la señora Vargas y de manera detallada me menciona cual es el caso:

La señora Calvo menciona que ella posee un terreno de 340 metros cuadrados con una casa de habitación en el Cristo de Sabanilla y quiere realizar un emprendimiento, para ello desea comprar el terreno colindante que pertenece a Berta Jiménez Salas, con una medida de 175 metros cuadrados. Menciona que dicha propiedad la comprara por un valor de 16 125 00 colones, que ella cancelara con ahorros personales.

Además, ella me menciona que desea unir su propiedad y la que va a adquirir y una vez unificadas, sacar un préstamo con un prestamista del barrio, Evaristo Contreras Soto poniendo como garantía la propiedad unificada, por un monto de 25 000 000 colones, con el fin de emprender un negocio.

Procedo a explicarle que se realizará una sola escritura pública donde se va a abarcar los tres actos jurídicos que ella pretende llevar a cabo:

Empezando por la compraventa, que para la cual deberán comparecer tanto la vendedora como la compradora, para ello ya se hizo una investigación previa para verificar que la vendedora es la propietaria registral y que no tiene impedimentos para llevar a cabo la venta, que se mediante estudio registral se verificó que el inmueble no posee gravámenes, anotaciones o limitaciones, que para dicha compraventa se deberá hacer una declaración jurada sobre el origen de los fondos con los que se va hacer dicha compra.

Para la unión de las dos propiedades se realizará un acto denominado reunión de fincas, que además se verificó que ninguna de las propiedades no posee gravámenes, anotaciones o limitaciones, ya que es importante para poder llevar a cabo el acto de una manera adecuada.
Para la hipoteca se le menciona que no es necesario que el señor Evaristo Contreras Soto comparezca ya que este no debe de dar su consentimiento para llevar a cabo la misma, sin embargo, si se necesitan las calidades del acreedor también me debe indicar expresamente el monto del crédito y de la hipoteca, que el monto de la hipoteca no debe ser mayor al del crédito,

la fecha de vencimiento de la obligación, fecha de inicio de la misma, forma de pago, monto y cuotas, tasa de interés.

Tanto ella como la vendedora deben presentar su cédula el día de la firma, presentar el documento de identidad el día de la firma de la escritura, así como hacerme llegar la cédula del acreedor hipotecario, para el protocolo de referencia.

Finalmente, se le indica el monto de los honorarios y de las obligaciones tributarias, para su aprobación y poder iniciar con la fase redactora.

La señora acepta las condiciones explicadas y me proporciona los datos faltantes y la cito a ella y a la vendedora el día 07 de diciembre del 2023 a las 10 am.

Fase redactora:

Una vez concluida la reunión procedo a dar seguimiento al caso, e inició la redacción del documento.

Al iniciar con la redacción de la escritura me presento como Notaria Pública, con oficina abierta en San José, indico las calidades de los comparecientes, como la señora Vargas Calvo desea hacer tres actos jurídicos los mismos se van a desarrollar a lo largo de la escritura, iniciando con la compraventa donde procedo con las citas del inmueble en venta, doy su descripción completa, como folio real, ubicación, naturaleza del inmueble, medida y linderos y plano catastrado, además indico el precio de la venta, y procedo a hacer la declaración jurada.

Respecto a la unión de fincas, se procede a describir completamente ambas fincas, tanto la recién adquirida como la que ya era de su propiedad y que estas son colindantes, y se describe la nueva finca resultante, se da la estimación de la reunión.

Finalmente se da la hipoteca de las fincas reunidas, donde la señora Vargas Calvo se constituye deudora y se describen las calidades del acreedor del préstamo, y se indica de forma expresa el monto del crédito y de la hipoteca, que el monto de la hipoteca no debe ser mayor

al del crédito, la fecha de vencimiento de la obligación, fecha de inicio de esta, forma de pago, monto y cuotas, tasa de interés.

Se describe el inmueble garante, la responsabilidad del inmueble dentro del préstamo. Se hace constar que, de la copia de los documentos de identidad de cada uno de los implicados, así como el informe registral, plano catastrado se encuentran en el archivo de referencias.

INSTRUMENTOS NOTARIALES (Escritura)

PAPEL DE OFICIO

NÚMERO UNO - UNO: Ante mí, **NANCY ARAYA ABELLÁN,** Notaria Pública, con oficina en San José, Pavas, de la Fiscalía de Pavas cincuenta metros oeste costado norte del parque del café casa blanca de dos pisos, comparecen: **BERTA JIMENEZ SALAS,** mayor, soltera, vecina de San José, Curridabat, Granadilla, Condominio Monte Alto, apartamento E uno- cuatro, quien porta la cédula de identidad número uno- cero quinientos cinco- cero ochocientos sesenta y cuatro, y **BEATRIZ VARGAS CALVO**, mayor, soltera, estilista, vecina de San José, Montes de Oca, Sabanilla, El Cristo, de la esquina sureste cuatrocientos metros, casa a mano derecha color blanco portón gris, quien porta la cédula de identidad número seis- cero doscientos cincuenta y siete- cero novecientos cuarenta y seis; Y dicen: **PRIMERO:** Manifiesta la primera compareciente, que es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de San José, bajo la matrícula de folio real número uno tres ocho cuatro seis nueve- cero cero cero, que dicha finca se describe así: Situada en el distrito Sabanilla, del cantón de Montes de Oca, de la provincia de San José. Naturaleza actual: terreno para construir. Medida: ciento setenta y cinco metros cuadrados. Linderos actuales de acuerdo con la topografía presente del terreno así: Norte: Beatriz Vargas Calvo. Sur: Calle Pública con Frente de once metros y dieciséis centímetros. Este: Judith Abellán Li. Oeste: Juan Chacón Morales. Plano catastrado número: uno - uno cuatro dos seis siete dos mil veintitrés. **SEGUNDO:** Continúa manifestando la primera compareciente que, en su condición de propietaria, vende a la segunda compareciente la finca descrita en el punto primero, libre de gravámenes judiciales e hipotecarios, anotaciones, con el pago de los impuestos municipales y de bienes inmuebles al día, quien acepta expresamente por la suma de dieciséis millones de colones, recibidos de conformidad por la compareciente **JIMÉNEZ SALAS,** mediante transferencia bancaria a la cuenta de la vendedora. **TERCERO: SOBRE LA REUNIÓN DE FINCAS:** Continua manifestando la segunda compareciente que es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario Provincia de San José, bajo la matrícula de folio real número uno tres ocho cuatro siete cero -cero cero cero, la cual, por ser colindante y continua a la finca descrita en el punto primero, solicita al Registro Inmobiliario del Registro Nacional la reunión de ambas fincas, formándose una sola finca que se describe así: Situada en el distrito Sabanilla, del cantón de Montes de Oca, de la provincia de San José, naturaleza actual: terreno con una casa de habitación, medida: quinientos quince metros cuadrados, linderos Norte: Exportaciones Acero Árabe, Sociedad Anónima, al Sur: Calle Pública con Frente de once metros y dieciséis centímetros

PAPEL DE OFICIO

NO. 002

LICDA. NANCY ARAYA ABELLÁN NOTARIA PÚBLICA C 32093 COSTA RICA

Este: Judith Abellán Li. Oeste: Juan Chacón Morales. Plano catastrado número: uno - cuatro ocho cinco- seis- siete- dos mil veintitrés. La suscrita notaria da fe que la finca reunida se ajusta, en un todo, al plano catastrado indicado. Se estima la presente reunión en la suma de cuarenta y ocho millones de colones. **CUARTO:** Continúa manifestando la segunda compareciente, que por haber recibido en préstamo mercantil, promete pagar a la orden del señor **EVARISTO CONTRERAS SOTO**, mayor, casado en primeras nupcias, prestamista, vecino de San José, Curridabat, del parque central de Curridabat veinticinco metros norte, cien metros al este, casa a mano izquierda color gris, portador de la cédula de identidad número uno- cero trescientos dos- cero quinientos veinte, la suma de **VEINTICINCO MILLONES** de colones, obligándose a cancelar dicho monto en la cuenta bancaria del señor **CONTRERAS SOTO**, mediante cuarenta y ocho pagos mensuales y consecutivos de trescientos treinta y cinco mil novecientos treinta y siete colones con cinco céntimos, cada uno, iniciando el día dieciséis de enero de dos mil veinticuatro y el último pago lo hará el dieciséis de enero de dos mil veintiocho, que se acreditarán a capital e intereses corrientes, los cuales se fijan al tipo de uno punto cinco por ciento mensual sobre saldos, fecha en que cancelará el saldo de capital y los intereses que se encuentren pendientes. Se fijan los intereses moratorios al tipo del punto cuarenta y cinco por ciento mensual. En garantía del capital adeudado, sus respectivos intereses corrientes y moratorios, y las costas de una eventual ejecución, la compareciente deudora impone a favor del acreedor, hipoteca en grado **SEGUNDO** sobre la finca reunida en la presente escritura. La cual responderá por veinticinco millones de colones. La deudora renuncia a su domicilio y requerimientos de pago. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital por el cual el bien inmueble garante responde. La hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble garante, así como cualquier exceso de cabida. El no pago de una cuota de impuestos municipales o de bienes inmuebles, la enajenación total o parcial del inmueble, por cualquier título, sin la previa novación de la deudora de este crédito, así como la falta de pago de una cuota de la deuda, dará derecho a la acreedora a tener por vencida la obligación anticipadamente y proceder a su cobro judicial sin más trámite. **QUINTO: DECLARACIÓN JURADA**: Agrega la compareciente **BEATRIZ VARGAS CALVO,** que de conformidad con lo dispuesto por el artículo quince Ter de la ley nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve, que reformo la ley siete mil setecientos ochenta y seis, declara bajo la fe de juramento y con pleno

PAPEL DE OFICIO

conocimiento de las penas con que el código penal de Costa rica castiga el delito de perjurio, lo que es apercibido e impuesto por la suscrita notaria en este acto declara los siguiente: i)- El precio de compra del inmueble adquirido en la presente escritura es la suma de dieciséis millones de colones que fueron cancelados en este mismo acto mediante transferencia bancaria. ii)- Que los montos correspondientes a honorarios, impuesto de traspaso y timbres es la suma de un millón quinientos seis mil con ciento cuarenta y dos colones con cinco céntimos. iii)- Que el origen de los fondos para pagar los montos indicados proviene de ahorros personales. Las comparecientes declaran que los domicilios aquí señalados constituyen su domicilio contractual, para los efectos del capítulo segundo de la Ley de Notificaciones Judiciales número ocho mil seiscientos ochenta y siete del cuatro de diciembre del dos mil ocho publicado en la Gaceta del veintinueve de enero del dos mil nueve. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renuncias, quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo, la suscrita Notaria hace constar, que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y del plano catastrado de las propiedades han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. Es todo. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, manifiestan que la aprueban y firmamos en San José a las diez horas con veinte minutos del día siete de diciembre del dos mil veintitrés.

BERTA SALAS — BENC — NAR

Testimonio (se presenta al Registro Público)

Nancy Araya Abellán
114680765

NÚMERO UNO - UNO: Ante mí, NANCY ARAYA ABELLÁN, Notaria Pública, con oficina en San José, Pavas, de la Fiscalía de Pavas cincuenta metros oeste costado norte del parque del café casa blanca de dos pisos, comparecen: **BERTA JIMENEZ SALAS,** mayor, soltera, vecina de San José, Curridabat, Granadilla, Condominio Monte Alto, apartamento E uno- cuatro, quien porta la cédula de identidad número uno- cero quinientos cinco- cero ochocientos sesenta y cuatro, y **BEATRIZ VARGAS CALVO**, mayor, soltera, estilista, vecina de San José, Montes de Oca, Sabanilla, El Cristo, de la esquina sureste cuatrocientos metros, casa a mano derecha color blanco portón gris, quien porta la cédula de identidad número seis- cero doscientos cincuenta y siete- cero novecientos cuarenta y seis; Y dicen: **PRIMERO:** Manifiesta la primera compareciente, que es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de San José, bajo la matrícula de folio real número uno tres ocho cuatro seis nueve - cero cero cero, que dicha finca se describe así: Situada en el distrito Sabanilla, del cantón de Montes de Oca, de la provincia de San José. Naturaleza actual: terreno para construir. Medida: ciento setenta y cinco metros cuadrados. Linderos actuales de acuerdo con la topografía presente del terreno así: Norte: Beatriz Vargas Calvo. Sur: Calle Pública con Frente de once metros y dieciséis centímetros. Este: Judith Abellán Li. Oeste: Juan Chacón Morales. Plano catastrado número: uno - uno cuatro dos seis siete dos mil veintitrés. **SEGUNDO:** Continúa manifestando la primera compareciente que, en su condición de propietaria, vende a la segunda compareciente la finca descrita en el punto primero, libre de gravámenes judiciales e hipotecarios, anotaciones, con el pago de los impuestos municipales y de bienes inmuebles al día, quien acepta expresamente por la suma de dieciséis millones de colones, recibidos de conformidad por la compareciente **JIMÉNEZ SALAS,** mediante transferencia bancaria a la cuenta de la vendedora. **TERCERO: SOBRE LA REUNIÓN DE FINCAS:** Continua manifestando la segunda compareciente que es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario Provincia de San José, bajo la matrícula de folio real número uno tres ocho cuatro siete cero - cero cero cero, la cual, por ser colindante y continua a la finca descrita en el punto primero, solicita al Registro Inmobiliario del Registro Nacional la reunión de ambas fincas, formándose una sola finca que se describe así: Situada en el distrito Sabanilla, del cantón de Montes de Oca, de la provincia de San José, naturaleza actual: terreno con una casa de habitación, medida: quinientos quince metros cuadrados, linderos Norte: Exportaciones Acero Árabe, Sociedad Anónima, al Sur: Calle Pública con Frente de once metros y dieciséis centímetros. Este: Judith Abellán Li. Oeste: Juan Chacón Morales. Plano catastrado número: uno - cuatro ocho cinco- seis- siete- dos mil veintitrés. La suscrita notaria da fe que la finca reunida se ajusta, en un todo, al plano catastrado indicado. Se estima la presente reunión en la suma de cuarenta y

1 1 0 9 8 0 3 9 8

18629"54305

ocho millones de colones. **CUARTO:** Continúa manifestando la segunda compareciente, que por haber recibido en préstamo mercantil, promete pagar a la orden del señor **EVARISTO CONTRERAS SOTO**, mayor, casado en primeras nupcias, prestamista, vecino de San José, Curridabat, del parque central de Curridabat veinticinco metros norte, cien metros al este, casa a mano izquierda color gris, portador de la cédula de identidad número uno- cero trescientos dos-cero quinientos veinte, la suma de **VEINTICINCO MILLONES** de colones, obligándose a cancelar dicho monto en la cuenta bancaria del señor **CONTRERAS SOTO**, mediante cuarenta y ocho pagos mensuales y consecutivos de trescientos treinta y cinco mil novecientos treinta y siete colones con cinco céntimos, cada uno, iniciando el día dieciséis de enero de dos mil veinticuatro y el último pago lo hará el dieciséis de enero de dos mil veintiocho, que se acreditarán a capital e intereses corrientes, los cuales se fijan al tipo de uno punto cinco por ciento mensual sobre saldos, fecha en que cancelará el saldo de capital y los intereses que se encuentren pendientes. Se fijan los intereses moratorios al tipo del punto cuarenta y cinco por ciento mensual. En garantía del capital adeudado, sus respectivos intereses corrientes y moratorios, y las costas de una eventual ejecución, la compareciente deudora impone a favor del acreedor, hipoteca en grado **SEGUNDO** sobre la finca reunida en la presente escritura. La cual responderá por veinticinco millones de colones. La deudora renuncia a su domicilio y requerimientos de pago. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital por el cual el bien inmueble garante responde. La hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble garante, así como cualquier exceso de cabida. El no pago de una cuota de impuestos municipales o de bienes inmuebles, la enajenación total o parcial del inmueble, por cualquier título, sin la previa novación de la deudora de este crédito, así como la falta de pago de una cuota de la deuda, dará derecho a la acreedora a tener por vencida la obligación anticipadamente y proceder a su cobro judicial sin más trámite. **QUINTO: DECLARACIÓN JURADA**: Agrega la compareciente **BEATRIZ VARGAS CALVO,** que de conformidad con lo dispuesto por el artículo quince Ter de la ley nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve, que reformo la ley siete mil setecientos ochenta y seis, declara bajo la fe de juramento y con pleno conocimiento de las penas con que el código penal de Costa rica castiga el delito de perjurio, lo que es apercibido e impuesto por la suscrita notaria en este acto declara los siguiente: i)- El precio de compra del inmueble adquirido en la presente escritura es la suma de dieciséis millones de colones que fueron cancelados en este mismo acto mediante transferencia bancaria. Ii)- Que los montos correspondientes a honorarios, impuesto de traspaso y timbres es la suma de un millón quinientos seis mil con ciento cuarenta y dos colones con cinco céntimos. Iii)- Que el origen de los fondos para pagar los montos indicados proviene de ahorros personales. Las comparecientes declaran que los domicilios aquí señalados constituyen su domicilio contractual, para los efectos del capítulo segundo de la Ley de

Nancy Araya Abellán
114680765

Notificaciones Judiciales número ocho mil seiscientos ochenta y siete del cuatro de diciembre del dos mil ocho publicado en la Gaceta del veintinueve de enero del dos mil nueve. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renuncias, quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo, la suscrita Notaria hace constar, que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y del plano catastrado de las propiedades han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. Es todo. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, manifiestan que la aprueban y firmamos en San José a las diez horas con veinte minutos del día siete de diciembre del dos mil veintitrés.---- Berta Jimenez Salas (ilegible) ----- Beatriz Vargas Calvo (ilegible) ----- Nancy Araya Abellán (ilegible). Lo anterior es copia fiel de la escritura número UNO visible al folio UNO VUELTO AL DOS VUELTO del tomo UNO de mi protocolo. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el acto del otorgamiento de la original. ----------

RAZÓN NOTARIAL: La suscrita Notaria da fe que los derechos de inscripción de la presente escritura fueron cancelados mediante el sistema de Internet del Banco de Costa Rica, bajo los enteros número cuarenta y dos millones ciento doce mil quinientos ochenta y dos, cuarenta y dos millones ciento doce mil quinientos ochenta y tres, cuarenta y dos millones ciento doce mil quinientos ochenta y cuatro. San José, siete de diciembre del dos mil veintres.----------

Archivo de referencias de mi persona

Copia de Escritura número 1:

PAPEL DE OFICIO

NÚMERO UNO - UNO: Ante mí, **NANCY ARAYA ABELLÁN,** Notaria Pública, con oficina en San José, Pavas, de la Fiscalía de Pavas cincuenta metros oeste costado norte del parque del café casa blanca de dos pisos, comparecen: **BERTA JIMENEZ SALAS,** mayor, soltera, vecina de San José, Curridabat, Granadilla, Condominio Monte Alto, apartamento E uno- cuatro, quien porta la cédula de identidad número uno- cero quinientos cinco- cero ochocientos sesenta y cuatro, y **BEATRIZ VARGAS CALVO**, mayor, soltera, estilista, vecina de San José, Montes de Oca, Sabanilla, El Cristo, de la esquina sureste cuatrocientos metros, casa a mano derecha color blanco portón gris, quien porta la cédula de identidad número seis- cero doscientos cincuenta y siete- cero novecientos cuarenta y seis; Y dicen: **PRIMERO:** Manifiesta la primera compareciente, que es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de San José, bajo la matrícula de folio real número uno tres ocho cuatro seis nueve- cero cero cero, que dicha finca se describe así: Situada en el distrito Sabanilla, del cantón de Montes de Oca, de la provincia de San José. Naturaleza actual: terreno para construir. Medida: ciento setenta y cinco metros cuadrados. Linderos actuales de acuerdo con la topografía presente del terreno así: Norte: Beatriz Vargas Calvo. Sur: Calle Pública con Frente de once metros y dieciséis centímetros. Este: Judith Abellán Li. Oeste: Juan Chacón Morales. Plano catastrado número: uno - uno cuatro dos seis siete dos mil veintitrés. **SEGUNDO:** Continúa manifestando la primera compareciente que, en su condición de propietaria, vende a la segunda compareciente la finca descrita en el punto primero, libre de gravámenes judiciales e hipotecarios, anotaciones, con el pago de los impuestos municipales y de bienes inmuebles al día, quien acepta expresamente por la suma de dieciséis millones de colones, recibidos de conformidad por la compareciente **JIMÉNEZ SALAS,** mediante transferencia bancaria a la cuenta de la vendedora. **TERCERO: SOBRE LA REUNIÓN DE FINCAS:** Continua manifestando la segunda compareciente que es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario Provincia de San José, bajo la matrícula de folio real número uno tres ocho cuatro siete cero -cero cero cero, la cual, por ser colindante y continua a la finca descrita en el punto primero, solicita al Registro Inmobiliario del Registro Nacional la reunión de ambas fincas, formándose una sola finca que se describe así: Situada en el distrito Sabanilla, del cantón de Montes de Oca, de la provincia de San José, naturaleza actual: terreno con una casa de habitación, medida: quinientos quince metros cuadrados, linderos Norte: Exportaciones Acero Árabe, Sociedad Anónima, al Sur: Calle Pública con Frente de once metros y dieciséis centímetros

NO. 002

PAPEL DE OFICIO

LICDA. NANCY ARAYA ABELLÁN NOTARIA PÚBLICA C 32893 COSTA RICA

Este: Judith Abellán Li. Oeste: Juan Chacón Morales. Plano catastrado número: uno - cuatro ocho cinco- seis- siete- dos mil veintitrés. La suscrita notaria da fe que la finca reunida se ajusta, en un todo, al plano catastrado indicado. Se estima la presente reunión en la suma de cuarenta y ocho millones de colones. **CUARTO:** Continúa manifestando la segunda compareciente, que por haber recibido en préstamo mercantil, promete pagar a la orden del señor **EVARISTO CONTRERAS SOTO**, mayor, casado en primeras nupcias, prestamista, vecino de San José, Curridabat, del parque central de Curridabat veinticinco metros norte, cien metros al este, casa a mano izquierda color gris, portador de la cédula de identidad número uno- cero trescientos dos- cero quinientos veinte, la suma de **VEINTICINCO MILLONES** de colones, obligándose a cancelar dicho monto en la cuenta bancaria del señor **CONTRERAS SOTO**, mediante cuarenta y ocho pagos mensuales y consecutivos de trescientos treinta y cinco mil novecientos treinta y siete colones con cinco céntimos, cada uno, iniciando el día dieciséis de enero de dos mil veinticuatro y el último pago lo hará el dieciséis de enero de dos mil veintiocho, que se acreditarán a capital e intereses corrientes, los cuales se fijan al tipo de uno punto cinco por ciento mensual sobre saldos, fecha en que cancelará el saldo de capital y los intereses que se encuentren pendientes. Se fijan los intereses moratorios al tipo del punto cuarenta y cinco por ciento mensual. En garantía del capital adeudado, sus respectivos intereses corrientes y moratorios, y las costas de una eventual ejecución, la compareciente deudora impone a favor del acreedor, hipoteca en grado **SEGUNDO** sobre la finca reunida en la presente escritura. La cual responderá por veinticinco millones de colones. La deudora renuncia a su domicilio y requerimientos de pago. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital por el cual el bien inmueble garante responde. La hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble garante, así como cualquier exceso de cabida. El no pago de una cuota de impuestos municipales o de bienes inmuebles, la enajenación total o parcial del inmueble, por cualquier título, sin la previa novación de la deudora de este crédito, así como la falta de pago de una cuota de la deuda, dará derecho a la acreedora a tener por vencida la obligación anticipadamente y proceder a su cobro judicial sin más trámite. **QUINTO: DECLARACIÓN JURADA**: Agrega la compareciente **BEATRIZ VARGAS CALVO,** que de conformidad con lo dispuesto por el artículo quince Ter de la ley nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve, que reformo la ley siete mil setecientos ochenta y seis, declara bajo la fe de juramento y con pleno

PAPEL DE OFICIO

conocimiento de las penas con que el código penal de Costa rica castiga el delito de perjurio, lo que es apercibido e impuesto por la suscrita notaria en este acto declara los siguiente: i)- El precio de compra del inmueble adquirido en la presente escritura es la suma de dieciséis millones de colones que fueron cancelados en este mismo acto mediante transferencia bancaria. ii)- Que los montos correspondientes a honorarios, impuesto de traspaso y timbres es la suma de un millón quinientos seis mil con ciento cuarenta y dos colones con cinco céntimos. iii)- Que el origen de los fondos para pagar los montos indicados proviene de ahorros personales. Las comparecientes declaran que los domicilios aquí señalados constituyen su domicilio contractual, para los efectos del capítulo segundo de la Ley de Notificaciones Judiciales número ocho mil seiscientos ochenta y siete del cuatro de diciembre del dos mil ocho publicado en la Gaceta del veintinueve de enero del dos mil nueve. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renuncias, quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo, la suscrita Notaria hace constar, que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y del plano catastrado de las propiedades han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. Es todo. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, manifiestan que la aprueban y firmamos en San José a las diez horas con veinte minutos del día siete de diciembre del dos mil veintitrés.

BERTA SALAS — BENC — NAR

Copia del Testimonio

Nancy Araya Abellán
114680765

NÚMERO UNO - UNO: Ante mí, NANCY ARAYA ABELLÁN, Notaria Pública, con oficina en San José, Pavas, de la Fiscalía de Pavas cincuenta metros oeste costado norte del parque del café casa blanca de dos pisos, comparecen: **BERTA JIMENEZ SALAS,** mayor, soltera, vecina de San José, Curridabat, Granadilla, Condominio Monte Alto, apartamento E uno- cuatro, quien porta la cédula de identidad número uno- cero quinientos cinco- cero ochocientos sesenta y cuatro, y **BEATRIZ VARGAS CALVO**, mayor, soltera, estilista, vecina de San José, Montes de Oca, Sabanilla, El Cristo, de la esquina sureste cuatrocientos metros, casa a mano derecha color blanco portón gris, quien porta la cédula de identidad número seis- cero doscientos cincuenta y siete- cero novecientos cuarenta y seis; Y dicen: **PRIMERO:** Manifiesta la primera compareciente, que es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de San José, bajo la matrícula de folio real número uno tres ocho cuatro seis nueve - cero cero cero, que dicha finca se describe así: Situada en el distrito Sabanilla, del cantón de Montes de Oca, de la provincia de San José. Naturaleza actual: terreno para construir. Medida: ciento setenta y cinco metros cuadrados. Linderos actuales de acuerdo con la topografía presente del terreno así: Norte: Beatriz Vargas Calvo. Sur: Calle Pública con Frente de once metros y dieciséis centímetros. Este: Judith Abellán Li. Oeste: Juan Chacón Morales. Plano catastrado número: uno - uno cuatro dos seis siete dos mil veintitrés. **SEGUNDO:** Continúa manifestando la primera compareciente que, en su condición de propietaria, vende a la segunda compareciente la finca descrita en el punto primero, libre de gravámenes judiciales e hipotecarios, anotaciones, con el pago de los impuestos municipales y de bienes inmuebles al día, quien acepta expresamente por la suma de dieciséis millones de colones, recibidos de conformidad por la compareciente **JIMÉNEZ SALAS,** mediante transferencia bancaria a la cuenta de la vendedora. **TERCERO: SOBRE LA REUNIÓN DE FINCAS:** Continua manifestando la segunda compareciente que es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario Provincia de San José, bajo la matrícula de folio real número uno tres ocho cuatro siete cero - cero cero cero, la cual, por ser colindante y continua a la finca descrita en el punto primero, solicita al Registro Inmobiliario del Registro Nacional la reunión de ambas fincas, formándose una sola finca que se describe así: Situada en el distrito Sabanilla, del cantón de Montes de Oca, de la provincia de San José, naturaleza actual: terreno con una casa de habitación, medida: quinientos quince metros cuadrados, linderos Norte: Exportaciones Acero Árabe, Sociedad Anónima, al Sur: Calle Pública con Frente de once metros y dieciséis centímetros. Este: Judith Abellán Li. Oeste: Juan Chacón Morales. Plano catastrado número: uno - cuatro ocho cinco- seis- siete- dos mil veintitrés. La suscrita notaria da fe que la finca reunida se ajusta, en un todo, al plano catastrado indicado. Se estima la presente reunión en la suma de cuarenta y

1 1 0 9 8 0 3 9 8

18629"54305

ocho millones de colones. **CUARTO:** Continúa manifestando la segunda compareciente, que por haber recibido en préstamo mercantil, promete pagar a la orden del señor **EVARISTO CONTRERAS SOTO**, mayor, casado en primeras nupcias, prestamista, vecino de San José, Curridabat, del parque central de Curridabat veinticinco metros norte, cien metros al este, casa a mano izquierda color gris, portador de la cédula de identidad número uno- cero trescientos dos-cero quinientos veinte, la suma de **VEINTICINCO MILLONES** de colones, obligándose a cancelar dicho monto en la cuenta bancaria del señor **CONTRERAS SOTO**, mediante cuarenta y ocho pagos mensuales y consecutivos de trescientos treinta y cinco mil novecientos treinta y siete colones con cinco céntimos, cada uno, iniciando el día dieciséis de enero de dos mil veinticuatro y el último pago lo hará el dieciséis de enero de dos mil veintiocho, que se acreditarán a capital e intereses corrientes, los cuales se fijan al tipo de uno punto cinco por ciento mensual sobre saldos, fecha en que cancelará el saldo de capital y los intereses que se encuentren pendientes. Se fijan los intereses moratorios al tipo del punto cuarenta y cinco por ciento mensual. En garantía del capital adeudado, sus respectivos intereses corrientes y moratorios, y las costas de una eventual ejecución, la compareciente deudora impone a favor del acreedor, hipoteca en grado **SEGUNDO** sobre la finca reunida en la presente escritura. La cual responderá por veinticinco millones de colones. La deudora renuncia a su domicilio y requerimientos de pago. Para el caso de remate servirá de base la suma de capital por el cual el bien inmueble garante responde. La hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble garante, así como cualquier exceso de cabida. El no pago de una cuota de impuestos municipales o de bienes inmuebles, la enajenación total o parcial del inmueble, por cualquier título, sin la previa novación de la deudora de este crédito, así como la falta de pago de una cuota de la deuda, dará derecho a la acreedora a tener por vencida la obligación anticipadamente y proceder a su cobro judicial sin más trámite. **QUINTO: DECLARACIÓN JURADA**: Agrega la compareciente **BEATRIZ VARGAS CALVO,** que de conformidad con lo dispuesto por el artículo quince Ter de la ley nueve mil cuatrocientos cuarenta y nueve, que reformo la ley siete mil setecientos ochenta y seis, declara bajo la fe de juramento y con pleno conocimiento de las penas con que el código penal de Costa rica castiga el delito de perjurio, lo que es apercibido e impuesto por la suscrita notaria en este acto declara los siguiente: i)- El precio de compra del inmueble adquirido en la presente escritura es la suma de dieciséis millones de colones que fueron cancelados en este mismo acto mediante transferencia bancaria. Ii)- Que los montos correspondientes a honorarios, impuesto de traspaso y timbres es la suma de un millón quinientos seis mil con ciento cuarenta y dos colones con cinco céntimos. Iii)- Que el origen de los fondos para pagar los montos indicados proviene de ahorros personales. Las comparecientes declaran que los domicilios aquí señalados constituyen su domicilio contractual, para los efectos del capítulo segundo de la Ley de

Nancy Araya Abellán
114680765

Notificaciones Judiciales número ocho mil seiscientos ochenta y siete del cuatro de diciembre del dos mil ocho publicado en la Gaceta del veintinueve de enero del dos mil nueve. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, el valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renuncias, quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo, la suscrita Notaria hace constar, que una copia del documento de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y del plano catastrado de las propiedades han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. Es todo. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, manifiestan que la aprueban y firmamos en San José a las diez horas con veinte minutos del día siete de diciembre del dos mil veintitrés.---- Berta Jimenez Salas (ilegible) ----- Beatriz Vargas Calvo (ilegible) ----- Nancy Araya Abellán (ilegible). Lo anterior es copia fiel de la escritura número UNO visible al folio UNO VUELTO AL DOS VUELTO del tomo UNO de mi protocolo. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el acto del otorgamiento de la original. ----------

RAZÓN NOTARIAL: La suscrita Notaria da fe que los derechos de inscripción de la presente escritura fueron cancelados mediante el sistema de Internet del Banco de Costa Rica, bajo los enteros número cuarenta y dos millones ciento doce mil quinientos ochenta y dos, cuarenta y dos millones ciento doce mil quinientos ochenta y tres, cuarenta y dos millones ciento doce mil quinientos ochenta y cuatro. San José, siete de diciembre del dos mil veintres.----------

Compareciente Beatriz Vargas Calvo

(sin asunto) - angelithalfaro.abog
https://servicios.migracion.go.cr/
TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCI
servicioselectorales.tse.go.cr/chc/resultado_persona.aspx
Dirección Académic...
Campus Virtual UAM
E-Campus
SA UIA | Iniciar Sesi...
SINONIMOS
Business Book
Sistema Costaricen...
Rutificador | Buscad...
DE ELECCIONES
REPUBLICA DE COSTA RICA
CONSULTAS CIVILES
Inicio
Consultar Cédula
Consultar Nombre
Salir
SOLICITUD DE CERTIFICACIONES
SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO
SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO
SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION
DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA
Número de Cédula :
Nombre Completo :
Conocido/a Como :
Hijo/a de:
Identificación:
Y:
Identificación:
Beatriz Vargas Calvo
Mauricio Vargas Araya
Maria Calvo Uribe
Fecha Nacimiento :
Nacionalidad :
Edad :
Marginal :
29/03/1977
Costarricense
45
Ver Más Detalles
Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones:
Compatibilidad

Compareciente Berta Jiménez Salas

serviciosselectorales.tse.go.cr/chc/resultado_persona.aspx
DE ELECCIONES
REPÚBLICA DE COSTA RICA
CONSULTAS CIVILES
Inicio
Consultar Cédula
Consultar Nombre
Salir
SOLICITUD DE CERTIFICACIONES
SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO
SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO
SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION
DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA
Número de Cédula :
Nombre Completo :
Conocido/a Como :
Hijo/a de:
Identificación:
Y:
Identificación:
Berta Jimenes Salas
105050864
Montes de oca
Mauricio Jimenez Cortes
Beranice Salas Robles
Montes de oca
Fecha Nacimiento :
23/06/1991
Nacionalidad :
COSTARRICENSE
Edad :
31 AÑOS
Marginal :
NO
Ver Más Detalles
Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones:
Compatibilidad

Copia de la cedula del señor Evaristo

Estudios de Registro de Propiedad

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-577583-2023

MATRICULA: 1-38470-000

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA DE HABITACIÓN
FINCA NO SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
SITUADA EN EL DISTRITO SABANILLA **CANTON** MONTES DE OCA **DE LA PROVINCIA DE** SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE	EXPORTACIONES ACERO ÁRABE BELEN S.A
SUR	BERTA JIMÉNEZ SALAS
ESTE	JUDITH ABELLAN LI
OESTE	JUAN CHACON MORALES

MIDE: TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS
PLANO 1-38469-2023

PROPIETARIO: BEATRIZ VARGAS CALVO

CEDULA 6 0257 0946
ESTIMACIÓN O PRECIO DIEZ MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00544613-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-OCT-2010
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 20 HORAS 59 MINUTOS Y 11 SEGUNDOS, DEL 04 DE DICIEMBRE DEL 2023
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.
SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-577582-2023

MATRICULA: 1-38469-000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
FINCA NO SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
SITUADA EN EL DISTRITO SABANILLA **CANTON** MONTES DE OCA **DE LA PROVINCIA DE** SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE BEATRIZ VARGAS CALVO
SUR CALLE PÚBLICA CON 11.16 METROS
ESTE JUDITH ABELLAN LI
OESTE JUAN LUIS CHACON MORALES

MIDE: CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS
PLANO 1-14267-2023

PROPIETARIO: BERTA JIMENEZ SALAS

CEDULA 1 0505 0864
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00544613-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-OCT-2022
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 20 HORAS 59 MINUTOS Y 11 SEGUNDOS, DEL 04 DE DICIEMBRE DEL 2023
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.
SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

Copia de Planos de las fincas

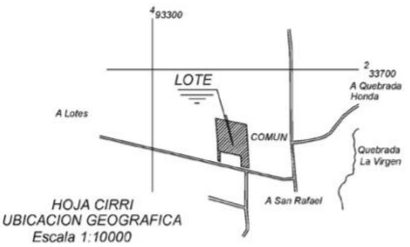
COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL

REGISTRO NACIONAL
REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
INSCRIPCIÓN No:
1-38469-2023
Fecha : 15/08/2023 10:53:18
Registrador: GERARDO CHAVES BONILLA
A7DC6792E007567E461045751C14221D

Catastro Nacional
2023-20532-C
11/08/2023 08:49:35
Reingreso

cfia
Contrato 1051062
Fecha 09/08/2023
Visado CFIA

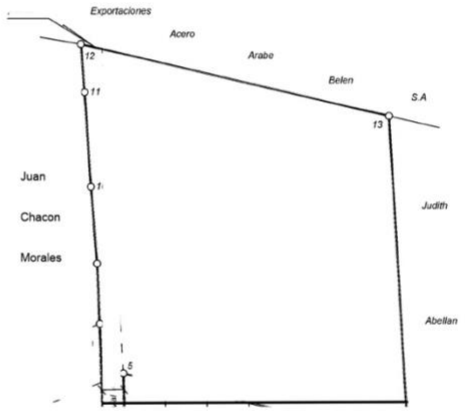
ENTERO BANCARIO Nº 000494990864



HOJA CIRRI
UBICACION GEOGRAFICA
Escala 1:10000

DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DIST. (m)
1 - 2	279°49'30"	23.26
2 - 3	358°29'07"	30.00
3 - 4	282°01'59"	50.00
4 - 5	284°55'42"	12.50
5 - 6	178°29'07"	30.00
6 - 7	284°55'42"	6.49
7 - 8	358°07'31"	42.51
8 - 9	357°28'17"	17.27
9 - 10	355°20'06"	22.07
10 - 11	356°05'43"	27.12
11 - 12	355°31'13"	13.79
12 - 13	102°55'32"	91.96
13 - 1	176°30'09"	121.48



NOTAS
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS:
ANGULAR 00° 01' LINEAL 0.01m / DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS N° A-637495-2000, A-637496-2000, A-637499-2000 Y A-637500-2000
ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL UNA VEZ
INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO Y LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS
CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL.
FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 2 = 23.26 m Y DEL PUNTO 6 AL 7 = 6.49 m
REFERENCIA DESDE EL VERTICE Nº2 AL P.I = 17.98 m CON UN AZIMUT DE 138° 32' 27"

SITUADO EN:	INFORMACION DE REGISTRO PARA SEGREGACION Y REUNION	PROFESIONAL RESPONSABLE	ESCALA 1: 1000
DISTRITO SABANILLA CANTON Montes de Oca PROVINCIA San José	Folio real 1-38470-000	VINICIO ALVARADO ROJAS (FIRMA) Firmado digitalmente por VINICIO ALVARADO ROJAS (FIRMA) Fecha: 2023.08.09 15:29:13 -06'00'	FECHA agosto 2023
AREA 342 m2		VINICIO ALVARADO ROJAS INGENIERO TOPOGRAFO Y GEODESTA IT 6997	PROTOCOLO TOMO 22249 FOLIO 40

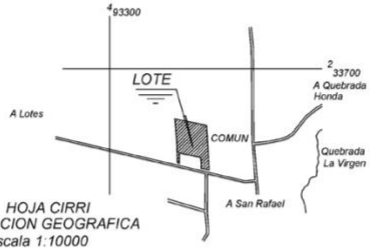
COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL

REGISTRO NACIONAL
REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
INSCRIPCIÓN No:
1-14267-2023
Fecha : 15/08/2023 10:53:18
Registrador: GERARDO CHAVES BONILLA
A7DC6782E0D7567E481045781C14221D

Catastro Nacional
2023-20532-C
11/08/2023 08:49:35
Reingreso

cfia
Contrato 1051062
Fecha 09/08/2023
Visado CFIA

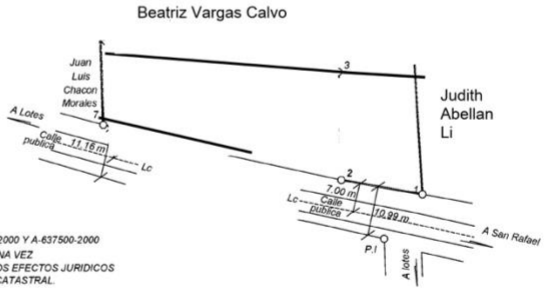
ENTERO BANCARIO Nº 000494990864



HOJA CIRRI
UBICACION GEOGRAFICA
Escala 1:10000

DERROTERO

LINEA	A Z I M U T	DIST. (m)
1 - 2	279°49'30"	23.26
2 - 3	358°29'07"	30.00
3 - 4	282°01'59"	50.00
4 - 5	284°55'42"	12.50
5 - 6	178°29'07"	30.00
6 - 7	284°55'42"	6.49
7 - 8	358°07'31"	42.51
8 - 9	357°28'17"	17.27
9 - 10	355°20'06"	22.07
10 - 11	356°05'43"	27.12
11 - 12	355°31'13"	13.79
12 - 13	102°55'32"	91.96
13 - 1	176°30'09"	121.48



N O T A S
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS:
ANGULAR 00° 01' LINEAL 0.01m / DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS N° A-637495-2000, A-637496-2000, A-637499-2000 Y A-637500-2000
ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO Y LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL.
FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 2 = 23.26 m Y DEL PUNTO 6 AL 7 = 6.49 m
REFERENCIA DESDE EL VERTICE N°2 AL P.I = 17.98 m CON UN AZIMUT DE 138° 32' 27"

SITUADO EN:	INFORMACION DE REGISTRO PARA SEGREGACION Y REUNION	PROFESIONAL RESPONSABLE	ESCALA 1: 1000
DISTRITO Sabanilla CANTON Montes de Oca PROVINCIA San José	Folio Real 1-38469 -000	VINICIO ALVARADO ROJAS (FIRMA) Firmado digitalmente por VINICIO ALVARADO ROJAS (FIRMA) Fecha: 2023.08.09 15:29:13 -06'00' VINICIO ALVARADO ROJAS INGENIERO TOPOGRAFO Y GEODESTA IT 6997	FECHA agosto 2023
175 m2			PROTOCOLO TOMO 22249 FOLIO 40

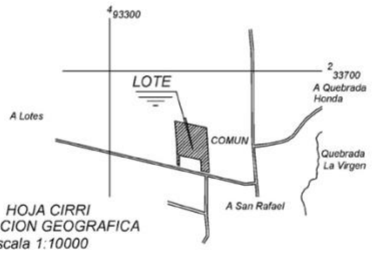
COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL

REGISTRO NACIONAL
REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
INSCRIPCIÓN No: 1-48567-2023
Fecha : 15/08/2023 10:53:18
Registrador: GERARDO CHAVES BONILLA
A7DC6782E0D7567E481045781C14221D

Catastro Nacional
2023-20532-C
11/08/2023 08:49:35
Reingreso

cfia
Contrato 1051062
Fecha 09/08/2023
Visado CFIA

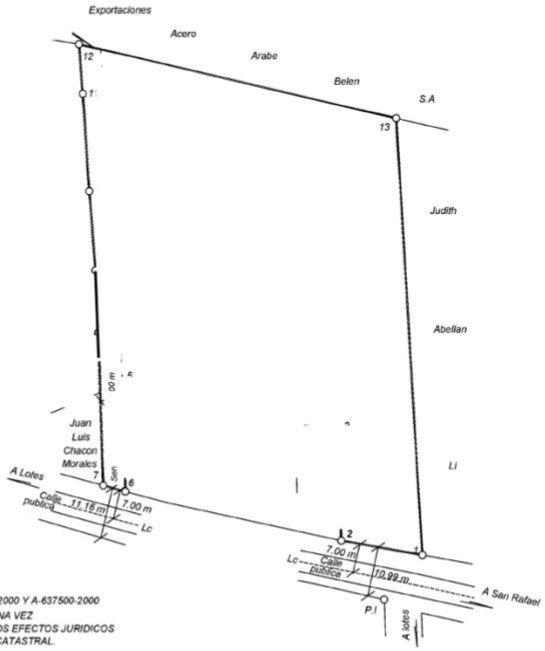
ENTERO BANCARIO Nº 000494990864



HOJA CIRRI
UBICACION GEOGRAFICA
Escala 1:10000

DERROTERO

LINEA	A Z I M U T	DIST. (m)
1 - 2	279°49'30"	23.26
2 - 3	358°29'07"	30.00
3 - 4	282°01'59"	50.00
4 - 5	284°55'42"	12.50
5 - 6	178°29'07"	30.00
6 - 7	284°55'42"	6.49
7 - 8	358°07'31"	42.51
8 - 9	357°28'17"	17.27
9 - 10	355°20'06"	22.07
10 - 11	356°05'43"	27.12
11 - 12	355°31'13"	13.79
12 - 13	102°55'32"	91.96
13 - 1	176°30'09"	121.48



N O T A S
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS:
ANGULAR 00° 01' LINEAL 0.01m / DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS N° A-637495-2000, A-637496-2000, A-637499-2000 Y A-637500-2000
ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO Y LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL.
FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 2 = 23.26 m Y DEL PUNTO 6 AL 7 = 6.49 m
REFERENCIA DESDE EL VERTICE Nº2 AL P.I = 17.98 m CON UN AZIMUT DE 138° 32' 27"

(A) Exportaciones Acero Arabe Belen S.A

SITUADO EN: DISTRITO 1º Sabanilla; CANTON 6º Montes de Oca; PROVINCIA 2º San Jose	INFORMACION DE REGISTRO PARA REUNION: Folio Real 1-41371-000	PROFESIONAL RESPONSABLE: VINICIO ALVARADO ROJAS (FIRMA) — Firmado digitalmente por VINICIO ALVARADO ROJAS (FIRMA) Fecha: 2023.08.09 15:29:13 -06'00'; VINICIO ALVARADO ROJAS, INGENIERO TOPOGRAFO Y GEODESTA IT 6997	ESCALA 1: 1000; FECHA agosto 2023; PROTOCOLO TOMO 22249 FOLIO 40
AREA 515 m2			

Copia de Constancia de pago de Impuestos

DEPARTAMENTO DE CATASTRO, BIENES INMUEBLES Y VALORACIÓN
MUNICIPALIDAD DE MONTES DE OCA
2280-5589

MUNICIPALIDAD DE MONTES DE OCA

HACE CONSTAR QUE:

De acuerdo a los registros sobre los Bienes Inmuebles la señora

BERTA JIMENEZ SALAS
CEDULA: 01-0505 - 0864

Es contribuyente según la ley 7509 y sus reformas y posee el siguiente bien inmueble en el Cantón de Montes de Oca, distrito Sabanilla.

N. FINCA	ÁREA	IMPONIBLE	ULTIMO AVALUO
1- 38469-000	175 M2	2 600 000 COLONES VALOR DEL TERRENO	19/09/2023

Es contribuyente en Bienes Inmuebles y se encuentra al dia con el pago de los mismos.
Con respecto a los registros de los demás tributos municipales se encuentra al dia con el pago de los mismos.

Se extiende la presente constancia a solicitud de la interesada a las 10 horas del 05 de diciembre del 2023.

Juanmuñozl

INGENIERO JUAN MUÑOZ LEPIZ
Jefe en Bienes Inmuebles, Catastro y Valoración

MONTESDEOCA
GOBIERNO LOCAL

Factura Electrónica de los Honorarios

Factura Electrónica N° 00100001010000000568
Ver. 4.3
Clave Numérica 50623112300011150071500100001010000000568144711931

Fecha de Emisión: 23/11/2023 3:25 p.m

Nancy Araya Abellan

Asesoría Legal y Bienes Raices

Teléfono: +(506) 8410-9968
Fax: +(506) 0
Correo: facturascredilegal@gmail.com

Dirección: Pavas, San Jose

Ident. Física: 1-14680765

Receptor: Sistemas y Procesos de Filtración S.A.

Ident. Jurídica: 3-101-128858
Teléfono: +(506) 2236-4567
Correo: compras@siprofisa.com

Condición de Venta: Contado

Medio de Pago: Efectivo

Dirección: San José, Pavas, Rohmoser
San Jose,

Líneas de Detalle

Código	Cantidad	Unidad Medida	Descripción del Producto/Servicio	Precio Unitario	Descuento	Naturaleza del Descuento.	SubTotal	Monto Impuestos
C65	1.00	Sp	**Escritura # 1** Compraventa con reunion de fincas a hipoteca					

Notas:

Compraventa: 355,500,00 / IVA 13% 46,215

Reunion de fincas: 121,000,00 / IVA 13% 15,730

Hipoteca: 408,750,00 / IVA 13% 53,137,50

Subtotal Neto:	¢	885,250,00
Total IVA:	¢	115,082,00
Total Otros Imp:	¢	0,00
Total Exonerado:	¢	0,00
Total Factura:	¢	885.250,00

Consulta en **www.facturaelectronica.cr**

Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.
Generada por GTI , www.facturaelectronica.cr
Versión del Documento Electrónico: 4.3

Página 1 de 1

Índice y su recibido

BUFETE ARAYA ABELLÁN

Índice de instrumentos autorizados por la Notaria
Nancy Araya Abellán
En la primera quincena del mes de diciembre de 2023

CÓDIGO: # 32893

Tomo	Folio Inicial	Folio Final	Núm.	Día	Hora	Acto	Partes
1	01V	02 V	1	7 del 12 de 2023	10:20	Compraventa con reunion de finca e hipoteca	BEATRIZ VARGAS CALVO Y BERTA JIMENEZ SALAS
				I			
						*** ULTIMA LINEA ***	

Confeccionado el: 15 de Diciembre de 2023.

Lic. Nancy Araya Abellán

Copia de índice recibido

BUFETE ARAYA ABELLÁN

Índice de instrumentos autorizados por la Notaria
Nancy Araya Abellán
En la primera quincena del mes de diciembre de 2023

CÓDIGO: # 32893

Tomo	Folio Inicial	Folio Final	Núm.	Día	Hora	Acto	Partes
1	01V	02 V	1	7 del 12 de 2023	10:20	Compraventa con reunion de finca e hipoteca	BEATRIZ VARGAS CALVO Y BERTA JIMENEZ SALAS
				I			
						*** ULTIMA LINEA ***	

Confeccionado el: 15 de Diciembre de 2023.

Lic. Nancy Araya Abellán

REFERENCIAS

ABC Consulting CR, (s.f). *Hipoteca Costa Rica.* https://www.abcconsulting-cr.com/hipoteca-costa-rica/

Artavia Mata, Juan, (1984). *El incumplimiento de las obligaciones en la Compraventa Civil y Mercantil.* [Seminario de graduación para optar al título de Licenciados en Derecho. inédita]. Universidad de Costa Rica.

Asamblea Legislativa, (1888). Ley 63: Código Civil. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Asamblea Legislativa, (1964). Ley 3284: Código de Comercio. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=89980&strTipM=TC

Asamblea Nacional Constituyente, (1949). Constitución Política.https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871

Baudrit Carrillo, Diego. (2019). *Teoría General del Contrato*. Quinta Edición. San José. Editorial Juricentro.

Brenes Córdoba, Alberto y Sotela Montagné, Rogelio, (1981) *Tratado de los Bienes*. Quinta Edición. Editorial Juricentro.

Cijul, (s.f). *Hipoteca legal e Hipoteca Convencional*. pdf

Diccionario Panhispánico, (2023). *Contrato de Compraventa Civil.* *https://dpej.rae.es/lema/contrato-de-compraventa-civil*

Procuraduría General de la República. (2006). *Pronunciamiento C-377-2006:* https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD&param6=1&nDictamen=14130&strTipM=T

Registro Nacional de la Propiedad, (Versión 1.10. agosto 2023). *Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario:* http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Torrealba Navas, Federico, (2009). *Lecciones de Contratos: Primera Parte: Elementos del Contrato.* Primera Edición, San José. Editorial ISOLMA.