



Cédulas Hipotecarias.

CÉDULAS HIPOTECARIAS

Licda. Lizeth Gamboa Araya.



Cédulas Hipotecarias.

Qué son Cédulas Hipotecarias?

Es un título que se emite para garantizar un crédito, documento en el que se reconoce una deuda.

Título valor.

Las mismas están reguladas del artículo del 426 al 440 del Código Civil y del artículo 76 al 83 y 50 inc. c. del Reglamento del Registro Público.



Cédulas Hipotecarias.

Quando se constituye una hipoteca para responder a un crédito representado por Cédulas, ésta se debe hacer en escritura pública y, una vez constituida e inscrita, se emitirán las respectivas cédulas hipotecarias.

(art. 426-429 y 430 Código Civil.)



Aspectos importantes de la escritura de Constitución de Cédulas Hipotecarias.

- **Comparecencia del deudor o constituyente. (finca por consentimiento).**
- **Manifestación expresa de constituir un crédito representado por Cédulas Hipotecarias.**
- **Constitución de Cédulas Hipotecarias: con acreedor - sin acreedor.**
- **Monto.**
- **Lugar y fecha de pago.**
- **Inmueble que se hipoteca: matrícula y descripción completa y su respectivo plano catastrado. (art. 88 Código Notarial)**



Aspectos importantes de la escritura de Constitución de Cédulas Hipotecarias.

- Forma textual: 430 inc. 4-C. Civil y 77 inc. b Reglamento Registro Público.
- Grado.
- Tipo de interés.
- No deben existir Hipotecas comunes. (CH + H-Cierre). 427 C.C.
- Moneda nacional o extranjera. (art. 430 C. Civil.)



Cédulas Hipotecarias.

- Una vez inscrito el documento el Registrador inmediatamente confecciona el título (cédula) el cual contiene lo indicado en el documento.
- 1500 colones de Arancel de Registro por cada título confeccionado.



Contenido del Título.

En el título se hace constar:

- *El tomo y asiento del documento.*
- *La finca que soporta el gravamen (Art. 430. C.C. solamente 1).*
- *Monto total por el que se constituye la cédula.*
- *Se llaman los gravámenes que tenga la finca.*
- *Nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se extiende la cédula.*
- *Fecha y lugar de pago.*
- *Intereses que se devengarán.*
- *Lo referente al artículo 471 Código Civil.*



No puede pesar más de una finca en un mismo título. Opciones en un mismo documento.

1) 1 crédito de 10.000 - 1 finca - 1 cédula - 1° grado

2) 1 crédito de 10.000 = 1 finca - 5 cédulas (2000 c/u) = 1° grado
(cédulas hipotecarias: a-b-c-d-e)

3) 1 crédito de 10.000 = 1 finca 1 cédula - 1° grado
1 crédito de 5.000 = 1 finca 1 cédula - 2° grado
1 crédito de 2.000 = 1 finca - 1 cédula - 3° grado

4) 1 crédito Finca A grado...
1 crédito Finca B grado...
1 crédito Finca c grado...



Cédulas Hipotecarias.

- *EJEMPLO DE DOCUMENTO CON SU CORRESPONDIENTE CÉDULA HIPOTECARIA.*

NUMERO CIENTO VEINTIDOS-VEINTITRES. Ante mí, _____, Notario

Público con oficina en esta ciudad, frente a _____ comparece: _____

_____, mayor, casado dos veces, informático, cédula _____

vecino de Puriscal, San José, Candelaria, Barrio El Carmen, _____

quien comparece en su condición de Presidente con Facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de

suma de _____ SOCIEDAD ANONIMA, cédula

jurídica tres-ciento uno- _____, domiciliada en San José, _____

_____; sociedad y personería vigentes al día de hoy,

todo de lo cual el suscrito Notario doy fe con vista al Registro Mercantil Digital bajo el número de cédula

jurídica dicha; y DICE: Que constituye a favor de la **ASOCIACION** _____

_____, domiciliada en San Ramón, cien metros oeste

del l. _____, cédula jurídica tres- cero cero dos- _____

_____ un crédito hipotecario por valor de **ONCE MILLONES DE COLONES**, representado por una

cédula hipotecaria de **PRIMER GRADO**, por ese mismo valor. Dicho crédito devengará un interés del

treinta y seis por ciento anual y será pagado en el domicilio del acreedor, en la ciudad de San Ramón, el

día primero de noviembre del dos mil veintiuno. Que el lugar de pago será en las oficinas de

ASOCIACION _____

_____, San Ramón, Alajuela, Costa Rica, (_____). Que para

responder al citado crédito, hipoteca en **PRIMER GRADO** la finca inscrita en el Registro Público de la

Propiedad, Partido de **SAN JOSE** bajo el sistema de Folio Real, matrícula: _____

_____ **CERO CERO CERO**, que es terreno para construir, situado en

el distrito sexto Candelaria; cantón cuarto Puriscal de la provincia de San José, linda al Norte y Oeste:

Ronald Espinoza Mora, Sur: Teresa Fernández Fernández, Este: Calle de Servidumbre; Mide:

SETECIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CON SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS;

dicha finca contiene el plano catastrado número SJ- _____

_____ Sobre el inmueble descrito no existen las condiciones ni las inscripciones expresadas en

el inciso segundo del artículo setenta y siete del Reglamento del Registro Público. El suscrito Notario

advirtió a la compareciente del valor y trascendencias legales de sus renunciaciones y estipulaciones implícitas

que envuelve la obligación que en este acto contrae. Asimismo, que una vez transcurrido diez años del

vencimiento del plazo para el pago de la cédula, no surtirán efectos después de esa fecha en perjuicio de

terceros, siempre que el Registro no manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria, reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción y el Registrador al inscribir nuevos títulos relativos a la finca dicha, hará caso omiso de tal gravamen. Manifiesta el compareciente que otorga poder Especial suficiente a [REDACTED], mayor, casada una vez, tramitadora, cédula [REDACTED]; vecina de San Ramón, Alajuela, [REDACTED]; para que, en su nombre y representación, firme en el Registro Público la cédula Hipotecaria que ahora constituye. Asimismo se encuentra presente en este acto [REDACTED], mayor, casada una vez, administradora de empresas, cédula [REDACTED], vecina de San Ramón, Alajuela; en calidad de Presidente, con facultades de Apoderada General con limitación de suma de cincuenta millones, y la representación Judicial y extrajudicial de la **ASOCIACION** [REDACTED] domiciliada en San Ramón, Alajuela, cédula jurídica tres- cero cero dos- [REDACTED] dieciséis, inscrita en Registro Nacional, Asociaciones, originalmente bajo el EXPEDIENTE mil cuatrocientos treinta y cuatro, asociación que se encuentra inscrita desde el seis de Marzo de mil novecientos ochenta y dos, personería que se encuentra vigente a la fecha de hoy de lo cual el suscrito notario da fe con vista al Registro Mercantil, Digital, bajo el número de cédula dicha; manifiesta; que otorga poder Especial a [REDACTED], de calidades dichas; para que en su nombre y representación, retire del Registro Público la cédula hipotecaria que ahora se constituye; el suscrito Notario doy fe con vista del libro de Actas de Asambleas de asociados de la Asociación, que mediante Asamblea General, celebrada el día tres de febrero del dos mil quince, con el quorum de ley, se acordó autorizar al Presidente de dicha Asociación para que pueda otorgar poderes a terceras personas para firmar y retirar cédulas hipotecarias del Registro; por lo que cuenta con facultades suficientes para este acto. Se advierte que el apoderado nombrado no devengará honorarios por el ejercicio del mandato. Continúa manifestando el compareciente que en su condición dicha se constituye deudor de: **ASOCIACION** [REDACTED] por la suma de DIEZ MIL COLONES. Que esa suma devenga intereses corrientes y moratorios al veinticuatro por ciento anual. El plazo de esta obligación es de DOS meses a partir de hoy, fecha en la cual deberá cancelarse la totalidad de la deuda. Que todo pago lo hará en el domicilio del acreedor, bien conocido por el deudor. La forma de pago es en un solo pago en el plazo de la obligación.

Que renuncia a su domicilio, los requerimientos de pago y los trámites de juicio ejecutivo simple, y que, en garantía de pago del capital adeudado, sus intereses moratorios, a los tipos indicados, así como las costas personales y procesales de la eventual ejecución, imponen Hipoteca de SEGUNDO GRADO sobre la finca antes descrita. Que, para el caso de remate, deja fijada la suma de Capital por la que el inmueble responde, sea la suma de DIEZ MIL COLONES. Advertí a la parte deudora sobre la trascendencia legal de las renunciaciones y estipulaciones que envuelve la obligación que aquí contrae, todo lo cual acepta expresamente. Es Todo. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en San Ramón, a las nueve horas del seis de octubre del dos mil veintiuno. FS *ILEGIBLE***ILEGIBLE*

Hipoteca de cinco

LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO CIENTO VEINTIDOS-VEINTITRES QUE INICIA A FOLIO SESENTA Y TRES VUELTO DEL TOMO VEINTITRES DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL ACTO DE OTORGAR LA MATRIZ.

RAZON NOTARIAL: El suscrito notario doy fe y hago constar que los derechos y timbres de esta escritura se pagaron mediante los enteros: CUATRO DOS CINCO OCHO DOS SIETE OCHO CUATRO CUATRO, CUATRO DOS CINCO OCHO DOS SEIS UNO OCHO CERO y CUATRO DOS CINCO OCHO DOS OCHO CINCO CINCO SIETE. San Ramón, del 2021.

Firmado digitalmente por
ZELEDON (FIRMA)
Fecha: 2021
14:36:03 -06'00'

(FIRMA)

RAZÓN NOTARIAL: El suscrito Notario doy fe y aclaro con vista de la matriz que: El señor compareciente  constituye esta cédula hipotecaria y la hipoteca de segundo grado en nombre de la sociedad que representa, no así a título personal, por lo que la deudora es la empresa que representa; igualmente doy fe que el señor Espinoza Mora dentro de la presente escritura consciente expresamente los dos gravámenes que sobre su propiedad se establecen. Igualmente doy fe con vista de la matriz, que el interés pactado es al treinta por ciento anual y no como por error de transcripción se consignó. Igualmente aclaro con vista de la matriz y del Registro público, que el nombre correcto del distrito de la propiedad dada en garantía es candelarita y no como por error se consignó, igualmente que la naturaleza es construir. Asimismo doy fe que el señor Espinoza Mora en su condición personal otorgó el poder a la señora Herrera para firmar el título; y aclaro con respecto al artículo cuatrocientos trece del Código Civil, que se trata de una única finca, por lo que la responsabilidad, de la hipoteca de segundo grado, lo es la misma y única finca aquí citada. El suscrito Notario doy fe que el timbre correspondiente de la municipalidad de Puriscal se pagó mediante el entero número cuatro dos seis tres cero ocho cero cero cero. San Ramón, 11 de octubre del 2021.


(FIRMA)

Firmado digitalmente por

 (FIRMA)

Fecha: 2021
11:43:57 -06'00'

VALE: ONCE MILLONES DE COLONES

Serie: 1 - 1

Número: 1

CRÉDITO HIPOTECARIO DE CÉDULAS INSCRITO A LAS CITAS: DOS MIL VEINTIUN - [REDACTED] - UNO - UNO - UNO. A FAVOR DE: ASOCIACION [REDACTED] FOMENTO DE PROYECTOS PRODUCTIVOS DE [REDACTED] PERSONA JURIDICA: TRES - CERO CERO DOS - [REDACTED] MONTO: ONCE MILLONES COLONES, REPRESENTADO POR UNO CÉDULA. INTERÉS: DEL TREINTA POR CIENTO ANUAL. LUGAR Y FECHA DE PAGO: SAN RAMON, UNODE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUN. GARANTÍA: PROVINCIA DE: SAN JOSE, NUMERO: TRESCIENTOS [REDACTED] - CERO CERO CERO. MEDIDA: SETECIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CON SESENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. ADVERTENCIAS: NO HAY NINGUNA

En cualquier tiempo en que la presente CEDULA HIPOTECARIA aparezca vencida por más de diez años, sin que el registro manifieste circunstancia que implique gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, NO SURTIRA DESPUÉS DE ESA FECHA, efectos en perjuicio de terceros, y el registrador al inscribir nuevos títulos relativos a la finca que la garantiza, hará caso omiso de este gravamen.

SAN JOSE, Capital de la República de COSTA RICA, _____ DE _____ DEL AÑO 20____.

*Fecha en la que se
retira la cédula.*

POR EL REGISTRO PÚBLICO

*Copia para
ejemplo.*

POR EL PROPIETARIO(A) DE LA FINCA
APODERADO ESPECIAL

No. A-000 [REDACTED]



Retiro de la Cédula Hipotecaria.

- La cédula para ser retirada deberá estar debidamente firmada por el propietario de la finca que soporta el gravamen y por un representante del Registro. (430 C. Civil).
- El retiro de la Cédula Hipotecaria lo lleva a cabo el acreedor o por su legítimo representante. (para saber si ya se retiro un título es por certificación.)
- Retiro de Cédulas Hipotecarias por medio de Poder Especial: Este poder puede ser tanto en el documento de constitución de la Cédula como por escritura pública aparte.
- En el Departamento de Cédulas Hipotecarias, horario: todos los días, de 9 am a 11am y de 1 a 2 pm.



Cancelación de Cédulas Hipotecarias.

- a- Por medio de escritura pública.
- b-Por ejecutoria expedida en juicio ordinario. Ej. 2020-234830 (no cédulas)
- c-Protocolización de la resolución en ejecución hipotecaria. (remate) **Art. 439 C.C, 50 inc. c**
 - Adjuntarse el título, (física Diario único). No procede por V.D.
 - Cancelación de presentación. (Protocolización de ejecución hipotecaria si es físico se consigna el defecto) art. 83 Reglamento del Registro Público.
 - Excepción a lo anterior. Cancelación de gravamen por prescripción. (por lo tanto si puede ser por V. D. ya que no hay que aportar el título)
 - Muy importante: no cancelaciones parciales. art. 83 Reglamento del Registro Público.



Reposición de Cédulas Hipotecarias.

- Sede jurisdiccional.
- Orden judicial. Art. 708 y sig. Código de Comercio.



Interrupción de la prescripción de las Cédulas Hipotecarias.

- Escritura pública.
- Propietario registral de la finca.
- Segregaciones.



Aspectos muy importantes..

- No procede la sustitución de Garantía.
- No procede rectificación de medida en disminución.
- Procede: Reunión-división-segregación.



Cédulas Hipotecarias.

Muchas gracias.

Compartir tus conocimientos te hace grande.