

# **CONTRATO PRIVADO DE CESIÓN DE DERECHOS DERIVADOS DE REMATE JUDICIAL**

San José, 24 de noviembre del 2023

Entre nosotros, **WIRLAN DELGADO ALFARO**, portador de la cédula 1-1050-0186, mayor, divorciado, inversionista inmobiliario, vecino de Heredia, Santo Domingo, Turres, de la plaza 200 mts oeste, conocido en adelante como "**EL CEDENTE**", y **NOMBRE DEL CLIENTE**, cédula de identidad X-XXXX-XXXX, mayor, *estado civil, profesión u oficio*, vecino de *dirección completa*, en adelante conocido como "**EL CESIONARIO**", hemos convenido en el siguiente "**CONTRATO PRIVADO DE CESIÓN DE DERECHOS DERIVADOS DE REMATE JUDICIAL**", el cual comprende el inmueble ejecutado en remate del partido de *Provincia*, folio *número*, horizontal X, derecho 000, la cual se describe como finca filial primaria individualizada número XXX apta para construir que se destinará a uso habitacional la cual podrá tener una altura máxima de dos pisos, los derechos derivados del remate es el objeto del presente contrato.

**Los términos de este contrato son los siguientes:**

- 1. Precio:** El precio de esta cesión es de XXX MILLONES DE COLONES (X.000.000 CRC) por la cesión de derechos derivados de remate judicial, de conformidad con los Artículos 1101, 1102 y 1103 del Código Civil Costarricense y en concordancia con el artículo 494 del Código de Comercio.
- 2. Forma de pago:** El pago total es recibido y aceptado en el acto de celebración de este contrato.
- 3. Debida diligencia:** (a) **EL CESIONARIO** comprende que debe de esperar el tiempo de aprobación de remate, que se tramita con el expediente 23-XXXXX-XXX-CJ en el JUZGADO DE COBRO DE XXXXXX, para la realización de protocolización de piezas y traspaso del inmueble a su nombre. Hasta la celebración de este remate no hay oposición sin embargo podría haber en el futuro que provoque un retraso procesal en la aprobación del proceso.  
  
(b) En el supuesto de que, por alguna razón, **no** se aprobara el remate y quedará en firme esa resolución de improbación, **EL CEDENTE** en este acto acepta que devolverá al **CESIONARIO** el monto pagado en carácter de comisión gravado por el **CEDENTE** (diferencia entre el precio indicado en el punto 1 de este contrato y el monto de la adjudicación) en el mismo plazo que tarde el juzgado de cobro a cargo del expediente en devolver el dinero al **CESIONARIO**, dicha duración se estima en máximo un mes plazo después de emitida la resolución de improbación en el supuesto de que se impruebe el remate. En el supuesto de improbación el monto total a devolver el **CEDENTE** al **CESIONARIO** sería la suma de X.000.000 CRC compuesta por un monto de X.000.000 colones por parte del Juzgado de Cobro de XXXX y otro monto que devolverá el **CEDENTE** por un monto de X.000.000 colones.  
  
(c) **EL CESIONARIO** comprende que existe una exigua posibilidad de que el remate **no** sea aprobado y que bajo consentimiento comprende que no hay cabida a interponer ningún proceso o alegato por daños y/o perjuicios por la no conclusión de la adquisición del inmueble en contra DEL **CEDENTE** o la agencia pre-remates.com siempre que se le reintegre la totalidad del dinero estipulado en este contrato.

(d) **EL CEDENTE** se compromete a asesorar y dar el seguimiento en tiempo y forma adecuada para que el inmueble en cuestión sea protocolizado y traspasado a nombre del **CESIONARIO** contra la aprobación del remate (no incluye timbres ni honorarios de notario/a).

(e) Si es de predilección del **CESIONARIO**, **EL CEDENTE** se compromete a gestionar la actualización del medio de notificación para que sea un medio de comunicación directa del **CESIONARIO**.

(f) **EL CESIONARIO** adquiere esta propiedad bajo su riesgo y asumiendo la situación, estado o condiciones de hecho, consten o no en el expediente judicial.

**4. Costos adicionales:** Los costos de protocolización de piezas (traspaso) **no** están incluidos en el precio de cesión. **EL CESIONARIO** deberá pagar los rubros de protocolización de piezas al notario/a de su preferencia.

**5. Notario(a):** El notario a cargo de la protocolización y traspaso será seleccionado por **EL CESIONARIO**.

**6. Comisión de correduría:** La comisión de correduría de Pre-remates.com está incluida en el precio de la cesión del derecho del remate.

**7. Condición de la finca: - .**

- **EL CESIONARIO** deberá asumir el pago de impuestos municipales que se adeuden y hasta el tiempo que alcance la firmeza de la aprobación del remate.
- El juzgado de cobro a cargo de este proceso de remate judicial emitirá una solicitud de “levantar” gravámenes y anotaciones que pesan sobre la finca ante el Registro Nacional con el fin de que la publicidad registral se muestre sin ninguna anotación una vez el inmueble a nombre de **EL CESIONARIO**.

**8. Condiciones adicionales: -** **EL CEDENTE** declara bajo juramento que, una vez recibido el dinero por la cesión del derecho de remate de conformidad con los Artículos 1101, 1102 y 1103 del Código Civil, se enviará inmediatamente el escrito de Contrato Privado de Cesión de Derechos Derivados de Remate, dicho contrato será agregado al expediente mediante la herramienta de “Gestión en Línea” del Poder Judicial. El contrato estará debidamente redactado, firmado por ambas partes y autenticado por un notario(a).

Además, según dicta la Ley, este proceso de Cesión de Derechos Derivados de Remate, es un acto **voluntario e irrevocable**.

**EL CESIONARIO** manifiesta que se le ha facilitado y ha revisado el expediente del proceso de remate judicial y está de acuerdo con esta cesión.

**9. Plazo:** Esta Cesión de Derechos Derivados de Remate tiene una validez igual al tiempo de la eventual aprobación o improbación y firmeza del remate judicial en cuestión más **tres (3) meses** plazo posteriores a esa fecha de resolución.

**10. Fallecimiento del CEDENTE:** El **CEDENTE** manifiesta expresamente que, en caso de muerte y si por alguna razón, no se aprobara el remate y quedara en firme esa resolución de improbación, según lo estipulado en este contrato (DEBIDA DILIGENCIA, PUNTO B), se hará efectiva dicha cláusula por parte del CESIONARIO en el eventual proceso sucesorio del CEDENTE, con el propósito de que, los bienes que se discutan en dicho proceso, responden de carácter preferente en el cumplimiento de la devolución del monto pagado por comisión y de cualquier otro dinero producto del remate que eventualmente pudiera devolver el juzgado al CEDENTE.

(última línea)

Firmamos ambas partes en la ciudad de Pavas, a las XX horas y XX minutos del XX de XXX del dos mil veintitrés.

\_\_\_\_\_  
**p/ Wirlan Delgado Alfaro**  
**CEDENTE**  
Cédula: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**p/ Nombre de Cliente**  
**CESIONARIO**  
Cédula: \_\_\_\_\_

*La suscrita Notaria Pública Msc. Silvia Jiménez Zamora, carné 21076, AUTENTICO las firmas que anteceden y DOY FE que la misma fue puesta y estampada en mi inmediata y física presencia y en forma voluntaria de su puño y letra por Wirlan Delgado Alfaro y \_\_\_\_\_ en la ciudad de Pavas a las XX horas y XX minutos del XXX de XXX del dos mil veintitrés.*

\_\_\_\_\_  
**Msc. Silvia Jiménez Zamora**  
**Carne 21076**