

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

CARRERA DE DERECHO

**TEMA DIVISIÓN MATERIAL Y CONSTITUCIÓN DE
SERVIDUMBRE
CASO N° 1**

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

MÓNICA ANDREA VÁSQUEZ MURILLO

**DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD
SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ
NOVIEMBRE, 2022**

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
Descripción del caso	4
Propósitos del análisis del caso	5
MARCO NORMATIVO	8
Normas Jurídicas	8
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN	47
Análisis del caso	48
Argumentación del caso	54
INSTRUMENTO NOTARIAL	58
REFERENCIAS	76
APÉNDICES	79

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo final se realiza con el objetivo de obtener el título de Especialidad en Derecho Notarial y Registral impartido por la Universidad Internacional de las Américas, el mismo es llevado a cabo como fase final de la especialidad donde se despliegan todos los conocimientos adquiridos que comprueban la capacidad y la tenencia de las habilidades necesarias para ejercer la función notarial con responsabilidad y honor.

Como parte del presente trabajo se asignó un caso a desarrollar que en específico para el tema que nos ocupa, trata de una solicitud de división material y una constitución de servidumbre sobre uno de los lotes resultantes de dicha división, para lo cual se realiza un análisis profundo de la solicitud de las comparecientes, la normativa aplicable y las vías existentes para cumplir con los requerimientos de las comparecientes siempre dentro del marco de la ley.

Durante el desarrollo del trabajo se detalla el asesoramiento brindado según lo solicitado, asesoramiento dado con bases y fundamentos en normativa vigente, doctrina y jurisprudencia vinculante, de igual forma se procede a la confección tanto del instrumento notarial que autoriza dicho acto jurídico solicitado por las partes así como la reproducción del mismo y todos aquellos actos de la fase pre-escrituraria necesarios para satisfacer de forma total las peticiones que se disponen, para así dar solución satisfactoria apegada a derecho y a los lineamientos éticos.

Descripción del caso

En el caso asignado como se adelantó en el apartado primero de este documento, trata de una solicitud de división material y la posterior constitución de servidumbre por encontrarse uno de los dos lotes resultantes de la división material sin acceso a la vía pública, el caso asignado indica textualmente:

“Las señoras Ernestina Vega Mata y Ana Cecilia Pérez Mata, son condueñas en común y por partes iguales de la finca inscrita en el Registro, ubicada en San Marcos de Tarrazu, mide 600 metros cuadrados. Ellas han convenido en dividirse materialmente dicho inmueble, para lo cual le presentan los planos inscritos. El lote 1 de la señora Vega Mata mide 275 metros cuadrados y el lote 2 de la señora Pérez 325 metros cuadrados. El lote 1 le dará paso (servidumbre) al lote 2.”

A manera de disertar el caso de una mejor forma se procede a determinar los puntos relevantes acerca de la petición de las comparecientes:

1. El día viernes 10 de junio del año 2022, se presentan a mi oficina legal las comparecientes Ernestina Vega Mata y Ana Cecilia Pérez Mata, expresando su interés de dividir materialmente en dos lotes la finca en copropiedad de ambas.
2. Un aspecto importante de señalar es que debido a la forma en que las comparecientes desean dividir materialmente la finca, el lote número dos queda enclavado sin salida a calle pública haciendo necesaria la constitución de una servidumbre.
3. Con base a lo solicitado se procede a realizar el análisis de la normativa aplicable así como el análisis de los planos aportados por las mismas, entiéndase el plano de la finca madre y los planos de los lotes resultantes de la división material, así como también la posibilidad de llevar acabo la solicitud hecha por las comparecientes dentro del marco de la ley.

Propósitos del análisis del caso

De acuerdo a lo solicitado en el caso bajo estudio, los principales propósitos de análisis se presentan de la siguiente manera:

1. Verificar y brindar la mejor asesoría posible con base a la solicitud que hacen las comparecientes, para determinar si es posible materializarla en la vida jurídica con un instrumento notarial, autorizar sus efectos y darle publicidad e imposición ante terceros.
2. La verificación mencionada anteriormente hace nacer el segundo propósito, que es aplicar la normativa existente sobre los temas involucrados en el instrumento notarial, que para el caso en concreto requiere el análisis normativo del Código Civil, Código Notarial, Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario, así como leyes conexas y relacionadas a los detalles del caso.
3. Una vez realizado el análisis legal de la solicitud y de la normativa aplicable, como tercer propósito se presenta la verificación de cuáles son los actos pre-carturarios necesarios de llevar a cabo para obtener certeza de que la información brindada por las comparecientes es real así como para determinar situaciones relevantes dentro del caso.
4. Como cuarto propósito se presenta la necesidad de identificar todos los requerimientos legales y formales que exige la legislación costarricense para la confección de un instrumento notarial, para lograr así una inscripción eficaz y evitar cancelaciones o señalamientos de defectos por parte de los registradores.
5. Como quinto propósito se presenta el análisis del pago correspondiente a timbres relacionados a cada acto del instrumento notarial, así como el análisis de los montos a cobrar por concepto de honorarios profesionales según el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado.

6. Como último propósito está el análisis de los actos posteriores a la firma y autorización del instrumento notarial, como lo es la reproducción del mismo en formato testimonio para su presentación ante el Registro Nacional, así como también la obligación de presentar índices notariales a la entidad respectiva sobre los actos o instrumentos confeccionados en el protocolo de la suscrita notaria dentro de la correspondiente quincena.

Fuentes Utilizadas

Dentro de las fuentes utilizadas en el presente documento podemos mencionar la normativa sustantiva del Código Civil y el Código Notarial, el uso de Reglamentos emitidos por la Dirección Nacional de Notariado, Registro Nacional, así como también se utilizó con especial importancia la Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario, asimismo, como apoyo se estudió doctrina jurídica de autores nacionales y jurisprudencia dictada por los Tribunales, como una manera de dar un mejor vistazo a las fuentes utilizadas, se muestra el siguiente listado:

1. Código Civil.
2. Código Notarial.
3. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial.
4. Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.
5. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional.
6. Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público.
7. Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Subdirección Registral 2022-
8. Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado - Decreto Ejecutivo N°41457-JP.
9. Reglamento para la Presentación de Índices - Decreto Ejecutivo N° 37769-C.
10. Informe de Investigación, Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), Copropiedad y la División de Cosa Común.

- 11.** Informe de Investigación, Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), Sobre la División de Cosa Común en Sede Notarial.
- 12.** Informe de Investigación, Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), La Obligación de Paso en el Código Civil.
- 13.** Informe de Investigación, Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), La Servidumbre Civil en la Jurisprudencia.
- 14.** Jurisprudencia Tribunal Segundo Civil Sección Primera.

MARCO NORMATIVO

Dentro de este capítulo se presentan las normas jurídicas utilizadas de los diferentes códigos, reglamentos, lineamientos y directrices para el análisis y asesoramiento del caso así como para la elaboración del instrumento notarial y sus actos posteriores.

Al tratarse de un caso que engloba temas de bienes inmuebles, copropiedad y constitución de servidumbre fue totalmente necesario verificar las disposiciones legales d Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario, la cual dispone los lineamientos a seguir dentro del instrumento notarial para la obtención eficaz y exitosa del registro del mismo, sobre la misma línea se verificaron los reglamentos de la Dirección de Servicios del Registro Nacional y la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público.

Dentro del marco de los actos posteriores a la realización del instrumento público fue necesario verificar normativa referente al debido cobro de los honorarios, según lo dispuesto en el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, así como también cuestiones referentes a las obligaciones a presentar índices, según lo dispuesto en el reglamento para la Presentación de índices.

Teniendo presente que el Notario es un funcionario público que ejerce la función de forma privada estando dotado de fe pública, el mismo debe actuar siempre bajo las disposiciones de la ley, razón por la cual debe tener pleno y basto conocimiento del ordenamiento jurídico aplicable a su esfera, con el fin de ejercer la fe pública de la cual está dotado de forma ética, honesta y consciente.

Normas Jurídicas

Código Notarial

La verificación y análisis del Código Notarial fue de suma importancia ya que es la norma jurídica que regula los aspectos generales y específicos del ejercicio de la función, así como todos sus aspectos relacionados como lo son disposiciones acerca de la competencia del notario, sus prohibiciones, la realización de instrumentos notariales, entre muchas otras, por lo que se realizó un estudio profundo del articulado del cual podemos destacar los artículos que se presentan a continuación:

Artículo 6.- Deberes del notario.

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

Artículo 15.- Responsabilidades.

Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal. Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 26.- Deber de presentar índices.

Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina.

Artículo 27.- Presentación de los índices.

Los índices quincenales deben presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes. Los notarios podrán remitirlos al Archivo Notarial, por correo certificado o cualquier otro medio que este autorice, con

indicación del contenido. Cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos. Vencido el término indicado para recibir los índices, el Archivo Notarial informará al órgano disciplinario respectivo cuáles notarios no cumplieron oportunamente con la presentación. Si, dentro de los dos días posteriores al vencimiento de la fecha para entregar el índice, el órgano disciplinario correspondiente recibiere copia del índice con razón de recibo por el Archivo Notarial, hará caso omiso de la queja contra el notario por no haber presentado el índice a tiempo.

Artículo 30.- Competencia material de la función.

La persona autorizada para practicar el notariado, en el ejercicio de esta función legítima y autentica los actos en los que interviene, con sujeción a las regulaciones del presente código y cualquier otra resultante de leyes especiales, para lo cual goza de fe pública. Las dependencias públicas deben proporcionarle al notario toda la información que requiera para el cumplimiento óptimo de su función.

Artículo 31.- Efectos de la fe pública.

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

Artículo 32.- Competencia territorial.

Los notarios públicos son competentes para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional y, fuera de él, en la autorización de actos y contratos de su competencia que deban surtir efectos en Costa Rica. Los notarios consulares solo podrán actuar en las circunscripciones territoriales a que se refiere su nombramiento.

Artículo 34.- Alcances de la función notarial.

Compete al notario público:

- a) *Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.*
- b) *Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.*
- c) *Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.*
- d) *Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.*
- e) *Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.*
- f) *Asesorar jurídica y notarialmente.*
- g) *Realizar los estudios registrales.*
- h) *Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.*
- i) *Autenticar firmas o huellas digitales.*
- j) *Expedir certificaciones.*
- k) *Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.*
- l) *Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.*
- m) *Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.*

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

Artículo 35.- Imparcialidad de la actuación.

Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia.

Artículo 37.- Tiempo hábil.

Todos los días y las horas son hábiles para el ejercicio de la función notarial.

Artículo 36.- Solicitud de los servicios.

Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario.

Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

Artículo 39.- Identificación de los comparecientes.

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.

En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

Artículo 40.- Capacidad de las personas.

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.

Artículo 43.- Definición

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

Artículo 47.- Archivo de referencias.

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

Artículo 48.- Copias de instrumentos públicos.

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

Artículo 50.- Razón inicial.

En la primera página de cada tomo del protocolo, se consignará una razón donde consten el número del tomo, los folios que contiene, su estado, la fecha y el nombre del notario público o, en su caso, el del funcionario consular. El funcionario que autoriza el uso del protocolo y el notario o funcionario que lo recibe firmarán la razón. Esta suscripción hace presumir absolutamente que el tomo se recibe con sus hojas completas, limpias y en buen estado.

Artículo 70.- Definición

Documento notarial es el expedido o autorizado por el notario público o funcionario consular en el ejercicio de funciones notariales, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley.

Artículo 71.- Idioma

Los documentos notariales deben redactarse en español, salvo los vocablos técnicos expresados en otro idioma, nombres de personas, marcas, sitios o lugares, cuya traducción no proceda, o las expresiones de uso común o que se considere necesario introducir para la correcta comprensión y eficacia del instrumento. En este último caso, deberá indicarse a continuación y entre paréntesis el significado en español

Artículo 73.- Escritura y forma de los documentos

Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles.

El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley.

Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de Notariado.

Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución.

Artículo 81.- Escritura.

La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las

estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

Artículo 82.- Encabezamiento.

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

Artículo 83.- Comparecencia.

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

Artículo 86.- Antecedentes.

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

Artículo 87.- Estipulaciones.

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

Artículo 88.- Escrituras públicas relativas a inmuebles.

Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca.

También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.

Artículo 89.- Reservas y advertencias notariales.

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

Artículo 90.- Constancias.

Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:

- a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.*
- b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario.*

Artículo 91.- Otorgamiento.

Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

Artículo 92.- Autorización.

La autorización contendrá:

- a) El nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos.*
- b) La indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley.*
- c) La constancia que firman el notario público, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman.*
- d) El lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura.*

- e) *Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones.*
- f) *Las firmas de quienes intervienen en la escritura o las huellas digitales de los comparecientes, en su caso.*

Lo dispuesto en el artículo anterior y en los incisos b) a f) del presente artículo, deberá aparecer al final de la conclusión de la escritura.

Artículo 93.- Lugar y orden de las firmas.

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

Artículo 95.- Presunciones.

Aunque no se indique expresamente, en toda escritura se presume que:

- a) *El notario público ha identificado debidamente a las partes, los intérpretes y testigos de conocimiento, en su caso.*
- b) *Los testigos instrumentales son conocidos del notario, salvo que indique lo contrario, y tienen capacidad legal para serlo.*

Artículo 108.- Definición

Actos extraprotocolares son las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o de inscripciones, traducciones y cualquier otra actuación o diligencia que el notario público, autorizado por ley, lleva a cabo fuera del protocolo.

Artículo 112.- Clases de reproducciones.

Las reproducciones de instrumentos públicos pueden consistir en testimonios, certificaciones y copias auténticas.

Artículo 113.- Expedición de testimonio.

Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123.

Artículo 114.- Estructura de los testimonios.

Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.

Artículo 115.- Engrose.

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

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

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

Artículo 116.- Reproducción de testimonios.

En los testimonios, la reproducción debe imprimirse de modo que se garantice la permanencia indeleble del texto.

Artículo 166.- Honorarios.

Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación de Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo.

En el caso de los servicios prestados por los notarios públicos, a las instituciones fiscalizadas por la Sugef, en lo que respecta al financiamiento de proyectos en el contexto de banca para el desarrollo, los honorarios podrán ser fijados por acuerdo entre las partes; en ningún caso, podrán ser superiores al monto resultante de aplicar el arancel a que hace referencia el párrafo anterior.

Los notarios consulares devengarán honorarios de acuerdo con el arancel consular.

Artículo 167.- Obligación de dar recibo.

Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente.

Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial

Sobre la misma línea de las disposiciones generales y específicas para ejercer la función notarial se pueden mencionar los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, que tienen como objetivo reforzar y ampliar lo ya dispuesto por el Código Notarial, dando mayor explicación y comprensión de las obligaciones y formas de actuar obligatorias a los fedatarios públicos, al respecto se presentan los siguientes artículos:

Artículo 2.- Función Notarial. Concepto.

La función notarial es una potestad estatal delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene

como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte.

Artículo 3.- Obligación de servicio y rogación.

A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral, por principios de conciencia debidamente razonados, o legal.

Artículo 4.- Imparcialidad.

El notario público debe actuar de manera objetiva e imparcial en relación con las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados, apegado a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia.

Artículo 7.- Honorarios.

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

Artículo 11.- Papel a utilizar. Tamaño de letra. *En la expedición de cualquier documento notarial, el notario utilizará su papel de seguridad. El Consejo Superior Notarial podrá autorizar el uso de formularios o documentos electrónicos. Para compensar el costo del servicio que brinda la Dirección Nacional de Notariado por el no uso del papel notarial, el Consejo fijará el monto a pagar. El Consejo Superior Notarial determinará las características físicas y de seguridad que deba cumplir. En la elaboración de todos los documentos notariales, tanto protocolares como extra protocolares, con el fin de garantizar que el contenido sea legible, y cuando se utilicen medios mecánicos, los caracteres con los que se imprima el texto, serán como*

mínimo del tamaño diez y se sugiere utilizar tipo de letra Verdana.important, Verdana o Calibri.

Artículo 21.- Archivos de referencia y de copias de instrumentos públicos.

Los archivos de referencias y copia de instrumentos públicos podrán ser compilados por el notario, en forma física o digital. En este último caso deberá cumplirse con la normativa que dicte o acepte el Consejo Superior Notarial. Los archivos de referencia y de copia de instrumentos públicos son de carácter privado, no son objeto de consulta pública.

Artículo 22.- Conservación y custodia.

La conservación, custodia y forma de llevar este archivo es responsabilidad exclusiva del notario y objeto de control por las autoridades competentes, salvo lo dispuesto en el artículo anterior para los archivos digitales.

El plazo mínimo de conservación y custodia será de diez años contados a partir de la fecha del documento notarial.

Artículo 30.- Uso de papel de seguridad.

Las actuaciones notariales que reproducen el contenido protocolar -testimonios de escritura y los emitidos en virtud de la potestad certificadora depositada en el notario, deben plasmarse en papel de seguridad notarial, salvo norma o disposición en contrario. Su uso es personalísimo y obligatorio. Solo se le autorizará y entregará papel de seguridad notarial al igual que los otros mecanismos de seguridad, al Notario que se encuentre al día en todos sus deberes funcionales. El número máximo de líneas a utilizar es de 30 en cada página.

Artículo 64. Honorarios.

El notario tendrá derecho a percibir sus honorarios de conformidad con lo dispuesto en el arancel vigente y los artículos 137 y 166 del Código Notarial. En caso de que el asunto no se pueda seguir tramitando en sede notarial en razón de declaratoria de incompetencia, declinatoria o excusa, el notario cobrará el pago de sus honorarios según corresponda a su labor hasta ese momento procesal.

Artículo 87.- Razón de apertura.

La razón de apertura consignada por la Dirección Nacional de Notariado en el tomo de protocolo del notario, legaliza el inicio del asentamiento de los instrumentos públicos y garantiza la autenticidad, limpieza y buen estado de los folios y limita el uso del protocolo en los casos de los notarios institucionales y consulares. Se entrega personalmente con la excepción respecto de los funcionarios consulares que ya estén en la sede que le fue asignada. Si hubiere errores en la razón de apertura, estos se corregirán por nota si no se hubiere firmado, o por una razón adicional si ya estuviere firmada.

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense

Otro de los aspectos esenciales a tomar en cuenta dentro de la actuación notarial son los lineamientos referentes a aspectos éticos y morales aplicables durante todo el ejercicio de la función, los cuales son en muchas ocasiones obviados y no aplicados por los fedatarios públicos, ocasionando perjuicios no solo a los usuarios si no al oficio como tal, causando un ambiente de descontento y desconfianza en cuanto al ejercicio de la función notarial, dentro de los lineamientos tomados en consideración para el presente documento se mencionan los siguientes principios y disposiciones:

Principios universales

1) Probidad u honestidad

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

2) Ciencia y conciencia

Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional.

Principios específicos

1) Veracidad

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

2) Contralor integral de legalidad

El notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

3) Imparcialidad

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

4) Objetividad de actuación

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

5) Desinterés

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

6) Prohibiciones e incompatibilidades

Para garantizar la imparcialidad, el notario debe abstenerse de actuaciones legalmente prohibidas o incompatibles.

7) Responsabilidades

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

11) Asesoría

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

17) Rogación y abstención

El notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.

18) Garante de libre voluntad

El notario debe velar porque los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad ya sea por el engaño, la presión o la astucia.

19) Información

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

20) Secreto profesional

Consiste en la obligación del notario público de mantener en su fuero interno, todas las confidencias e informaciones extra protocolares, con las excepciones de ley.

24) Responsabilidad fiscal

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

28) Diligencia

El notario debe proceder con celo en todas sus actuaciones en forma oportuna, eficiente y eficaz, conforme a los estándares de la lex artis.

32) Cobro de honorarios

El notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal.

Código Civil

Dentro del caso bajo estudio se tratan temas de los atributos del dominio, la copropiedad y la constitución de servidumbres, por lo que fue totalmente necesario verificar la normativa aplicable del Código Civil como principal regente de la materia privada en

nuestro ordenamiento jurídico, de igual manera en el mencionado código se encuentran disposiciones importantes acerca de que es el Registro Nacional, sus funciones, atribuciones, secciones y disposiciones para la inscripción de documentos, siendo que dicha entidad es quien termina de dar validez y eficacia a los instrumentos notariales con su inscripción, fue de total importancia su estudio, a continuación se presentan los artículos analizados:

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

- 1°.- De posesión.*
- 2°.- De usufructo.*
- 3°.- De transformación y enajenación.*
- 4°.- De defensa y exclusión; y*
- 5°.- De restitución e indemnización.*

Artículo 270.- *Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común.*

El condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división.

Artículo 271.- *Todo propietario tiene el derecho de obligar a sus condueños a contribuir para los gastos de la conservación de la cosa o derecho común, salvo que éstos renuncien la parte que pudiera corresponderles.*

Artículo 272- *Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo:*

- 1°- En los casos de sociedades mercantiles o de compañías comunes, en todos los cuales se observará lo que la ley especial y respectivamente disponga.*
- 2°- Si la cosa o el derecho fuere por su naturaleza absolutamente indivisible.*
- 3°- En los casos de comunidad de bienes originados en la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, los cuales se regirán por lo que ella dispone.*

(Así adicionado el inciso anterior por artículo 2° de la Ley de Propiedad Horizontal, ley N° 3670 de 22 de marzo de 1966)

3() °- Cuando, tratándose de inmuebles su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo.*

*(Así adicionado el inciso anterior por el artículo N° 72 de la Ley de Planificación Urbana, ley N° 4240 de 15 de noviembre de 1968. *Obsérvese que erróneamente se introdujo este inciso con el numeral 3)*

4) Cuando se trate de derechos creados bajo el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social autorizados mediante ley, en cuyo caso se aplicarán las regulaciones específicas vigentes.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 7° de la ley N° 8957 de 17 de junio del 2011, "Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación")

Artículo 273.- *Si la cosa sólo es indivisible en sí misma, y los condueños no convienen en que se adjudique a alguno de ellos, reintegrando a los otros en dinero, se venderá la cosa y se repartirá el precio.*

Artículo 274.- *Los copropietarios no pueden renunciar el derecho de exigir la división, pero sí pueden convenir en que la cosa se conserve en común por cierto espacio de tiempo, con tal que no exceda de cinco años, prorrogables siempre por nuevos convenios*

Artículo 370.- *Las servidumbres no pueden imponerse en favor ni a cargo de una persona, sino solamente en favor de un fundo o a cargo de él.*

Artículo 371.- *Las servidumbres son inseparables del fundo a que activa o pasivamente pertenecen.*

Artículo 372.- *Las servidumbres son indivisibles. Si el fundo sirviente se divide entre dos o más dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos*

tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si el predio dominante es el que se divide, cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen al predio sirviente.

Artículo 373.- *El dueño del predio sirviente no puede disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante, la servidumbre con que está gravado el suyo; pero respecto del modo de la servidumbre, puede hacer a su costa cualquiera variación que no perjudique los derechos del predio dominante.*

Artículo 374.- *El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla, y puede hacer todas las obras indispensables para ese objeto, pero a su costa, si no se ha estipulado lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacer las obras y reparaciones, podrá exonerarse de esa obligación, abandonando la parte del predio en que existen o deban hacerse dichas obras.*

Artículo 375.- *La extensión de las servidumbres se determina por el título.*

Artículo 376.- *Los predios todos se presumen libres hasta que se pruebe la constitución de la servidumbre.*

Artículo 377.- *El propietario de un fundo no puede constituir servidumbre alguna sobre éste, sino en cuanto ella no perjudique los derechos de aquel a cuyo favor esté limitada de algún modo su propiedad.*

Artículo 378.- *Las servidumbres que son continuas y aparentes á la vez, pueden constituirse por convenio, por última voluntad o por el simple uso del uno y paciencia del otro.*

Artículo 381.- *Las servidumbres se extinguen:*

1º.- Por la resolución del derecho del que ha constituido la servidumbre.

2°.- *Por la llegada del día o el cumplimiento de la condición, si fue constituida por determinado tiempo o bajo condición.*

3°.- *Por la confusión, o sea la reunión perfecta é irrevocable de ambos predios en manos de un solo dueño.*

4°.- *Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante.*

5°.- *Por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir.*

6°.- *Por venir los predios a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá desde que deje de existir la imposibilidad, con tal que esto suceda antes de vencerse el término de la prescripción.*

Artículo 382.- *Se puede adquirir y perder por prescripción un modo particular de ejercer la servidumbre, en los mismos términos que puede adquirirse o perderse la servidumbre.*

Artículo 383.- *La propiedad privada sobre inmuebles está sujeta a ciertas cargas u obligaciones que la ley le impone en favor de los predios vecinos, o por motivo de pública utilidad.*

Artículo 395.- *El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos, sin salida o sin salida bastante a la vía pública, tiene derecho de exigir paso por los predios vecinos para la explotación del suyo, pagando el valor del terreno necesario y de todo otro perjuicio.*

Artículo 396.- *El dueño del terreno a quien se exija el paso podrá oponerse, por ser posible establecer el paso sobre otro predio, con iguales ventajas para el que lo solicita, y menores inconvenientes para el que haya de concederlo.*

Artículo 397.- *El dueño del predio que ha de sufrir el paso, tiene derecho a señalar el lugar por donde éste deba verificarse. Si el demandante no lo acepta, hará la designación el juez, procurando conciliar los intereses de los dos predios.*

Artículo 398.- *El ancho del paso será el que baste a las necesidades del demandante, a juicio del juez, no pudiendo exceder de seis ni bajar de dos metros, sino por convenio de los interesados.*

Artículo 399.- *Si obtenido el derecho de paso en conformidad con los artículos precedentes, deja de ser indispensable para el predio enclavado porque el dueño adquiera acceso cómodo al camino, el obligado a dar el paso tendrá derecho a pedir que se le exonere de la obligación, restituyendo lo que al establecerse, se hubiere pagado por el valor del terreno.*

Artículo 400.- *Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si se adjudica a cualquiera de los que lo poseían en común, y esa parte queda enclavada, se considerará concedido a favor de ella el derecho de paso sin indemnización alguna*

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

Artículo 451.- *La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado.*

El que presente el documento se presume que tiene poder para este efecto.

Artículo 452.- *Pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución.*

Artículo 453.- *Toda inscripción que se haga en el Registro Público expresará:*

1°.- La hora y fecha de la presentación del título en el Registro.

2°.- El nombre y residencia del Tribunal, Juez, Cartulario o funcionario que autorice el título.

3°.- La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha.

Artículo 454.- *Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales, exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de cómo aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha.*

Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios.

Artículo 455- *Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro.*

Se concederá como tercero aquél que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

No tendrá la calidad de tercero el anotante por crédito personal, respecto de derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la anotación del decreto de embargo o de secuestro.

Sin embargo, si la escritura pública fuera presentada al Registro después de tres meses de su otorgamiento y existiere ya una anotación de embargo, o de secuestro, éstas prevalecerán sobre aquélla, a menos que la persona que derive su derecho de la escritura logre demostrar en juicio ordinario contra el anotante que su derecho es cierto y no simulado, juicio que deberá plantear dentro de los tres meses siguientes a la fecha de presentación de la escritura y respecto del cual regirán las disposiciones del artículo 978.

Al inscribirse las escrituras por derechos reales presentadas dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, se prescindirá de las anotaciones o inscripciones de embargo de que se ha hecho mérito sin necesidad de gestión u ocurso, o de resolución que así lo declare, y el Registrador pondrá al margen de los asientos de las referidas anotaciones o inscripciones, razón de haber quedado sin ningún valor ni efecto, en cuanto a los bienes o derechos respectivos, en virtud de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 456.- *La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito, o de causas implícitas, o de causas que aunque explícitas no constan en el Registro.*

Artículo 459.- *En el Registro de Propiedad se inscribirán:*

1º- Los títulos de dominio sobre inmuebles.

2º- Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca.

Los títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero sólo perjudicarán a tercero si se hubiera inscrito.

Las operaciones referentes a edificios o departamentos sometidos al régimen contemplado por la Ley de Propiedad Horizontal, se inscribirán en una sección especial, mediante un doble registro de fincas matrices y fincas filiales debidamente relacionado

Artículo 460.- *Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:*

1º- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.

2º- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3º- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se construya el que sea objeto de la inscripción.

4º- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1º; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.

Artículo 461.- *Las servidumbres se harán constar en la inscripción de propiedad del predio dominante y del sirviente.*

Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional

Continuando sobre la misma línea de los últimos artículos presentados del Código Civil que hacen referencia al Registro Nacional, sus secciones y la inscripción de documentos, se presenta la normativa del Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, específicamente lo dispuesto en el artículo 23 del cuerpo normativo, que textualmente indica:

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

- a) *Incorporar boleta de seguridad, con el sello blanco y de tinta del notario público, según sea el Registro al que corresponda, adherida con goma de manera total al documento, en la parte superior izquierda del primer folio, en forma horizontal, sin cubrir el texto, salvo en los documentos de entidades públicas que no cuenten con este mecanismo de seguridad. Cuando se trate de un documento cancelado, la nueva boleta debe ir al lado de la primera o en los folios posteriores, sin sobreponer el número de boleta consignado en el documento.*
- b) *Contener el sello de presentación en el documento, de tal manera que no obstaculice la visibilidad o interrumpa la literalidad de éste para la buena captura de la imagen. Dicho sello, deberá completarlo la persona usuaria de forma legible con los siguientes datos: nombre, apellidos, número de identificación y firma. Al efecto deberá presentar su documento de*

identificación, conforme a lo consignado en los artículos 9 y 10 de este reglamento y, adicionalmente el carné profesional respectivo, cuando así corresponda.

- c) Cumplir con el pago respectivo al acto notarial o registral. Cuando el mismo se realice mediante entero bancario, debe adherirse en hoja adicional con goma, de forma completa sin que esté sobrepuesto ni doblado, exceptuando cuando el mismo exceda el tamaño de la hoja. El pago también puede realizarse por medios electrónicos y consignar la referencia en el documento mediante nota confeccionada por el notario público. Entratándose de planos, debe traer impreso el número del comprobante de pago en el marco de éste. Se exceptúan del pago aquellos actos que por su naturaleza se encuentren exentos del mismo.*
- d) Cuando los documentos contengan más de una hoja, deben agruparlos con una única grapa, en el extremo superior izquierdo. Para aquellos que posean más de veinte hojas, presentarlos con una prensa para folder de dos agujeros, en su costado izquierdo.*
- e) Estar elaborado por medios electrónicos según lo establecido en los lineamientos emitidos por la DNN para el formato en computadora de documentos notariales, en tinta indeleble de color negro o azul cuyos rasgos sean claramente visibles.*
- f) No tener raspaduras, borrones o enmiendas, salvo que estuvieren debidamente salvadas por el notario, por nota al pie.*
- g) No contener abreviaturas, salvo en el caso de protocolizaciones.*
- h) Dejar en el margen derecho del documento, el espacio adecuado para la impresión de las citas de presentación.*
- i) Indicar claramente el acto, contrato, Matrícula, bien o derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma que la normativa vigente establece, asimismo señalar la oficina del RN en la que debe tramitarse.*
- j) En el caso de presentar un ulterior testimonio emitido por el Archivo Nacional debe aportar la boleta de autorización de éste, indicando el nombre*

de la persona legitimada para gestionar la presentación del testimonio que está en custodia de la persona funcionaria que la DSE designe.

- k) Presentar el documento calificado como defectuoso con el formulario de reingreso, excepto aquellos que se depositen en el buzón según lo indicado en el artículo 25 siguiente.*
- l) Que ninguno de sus documentos asociados, haya sido presentado previamente en formato digital.*

Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público

Otra de las normas estudiadas y analizadas fue la Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público, la cual tal y como lo dice su nombre se encarga de normar lo referente a los documentos que ingresan al Registro Público para su inscripción, por lo que dispone como es el trámite de los mismos, la calificación registral que reciben y el trámite a seguir en caso de no conformidad con dicha calificación, razón por la cual se consideró de gran importancia el estudio del articulado en específico los siguientes:

Artículo 1º.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.

Artículo 2º.- El Registro Público, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del diario, y así confeccionará el respectivo asiento.

El Reglamento del Registro determinará las demás normas y procedimientos de admisión de documentos en el Diario, así como del pago de sus derechos.

Artículo 3º.- *Recibidos los documentos por los Registradores de Partido, para su debida calificación e inscripción, deberán devolverlas al Archivo, debidamente calificados en su totalidad e inscritos, en un plazo máximo de ocho días naturales. El incumplimiento de esta disposición se considerará falta grave.*

Queda facultada la Dirección General del Registro para establecer plazos menores al indicado, tomando en consideración las demandas de servicio y su capacidad de trabajo; además velará por el debido cumplimiento de lo establecido en el presente artículo.

Artículo 16.- *El Director General del Registro deberá dictar las medidas necesarias para establecer la uniformidad de criterios, en cuanto a calificación de documentos e inscripción de los mismos, entre los Registradores, y las cuales son de obligado acatamiento por éstos.*

Artículo 18.- *Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el recurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El recurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.*

Artículo 27.- *Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse.*

Artículo 32.- *El Registro Nacional, mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos que considere seguros y ágiles, establecerá la forma de tramitar y*

publicitar la información registral. Los asientos registrales efectuados con estos medios surtirán los efectos jurídicos derivados de la publicidad registral, respecto de terceros y tendrán la validez y autenticidad que la ley otorga a los documentos públicos.

Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario Subdirección Registral

De las disposiciones legales más importantes estudiadas durante la ejecución del instrumento, podemos mencionar la Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario, la cual señala los lineamientos y detalles importantes a seguir e incluir en nuestro instrumento notarial, para así obtener la debida inscripción de una manera eficaz, se presentan a continuación las disposiciones referentes a los temas que nos ocupan:

XI. Fraccionamientos

1. El fraccionamiento de una finca consiste en la segregación de uno o varios lotes. La división material se considera un fraccionamiento en el que no queda resto reservado.

2. El dueño o dueños de la finca que se fracciona deben comparecer en escritura pública y realizar el fraccionamiento. Indicar nombre completo y calidades de los dueños (arts. 450 y 460 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).

3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles de los cuales se realiza el fraccionamiento (. 88 párrafo primero, 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).

4. Dar la descripción completa del lote o lotes que se fraccionan, e indicar el número del plano catastrado correspondiente a cada fraccionamiento que se realiza. Cuando se segreguen lotes para ser reunidos en el mismo acto, bastará con indicar

la medida de estos, sin que se requiera plano de dichos lotes ni su descripción, siendo necesario únicamente el plano del inmueble resultante de la reunión. (art. 460, inc. 1, del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

7. Si al constituir un lote, no se indica como alguno de sus linderos “calle pública”, necesariamente deberá constituirse la servidumbre o acceso excepcional según corresponda para darle salida. Si el lote segregado es inmediatamente reunido con otro lote o con finca completa, este requisito debe ser cumplido en la finca que se 33 vaya a generar como último movimiento. (Art. 301, 395 y 401 Código Civil. Art. 18 Ley 6545). Se puede prescindir de tal requisito, si sobre la finca a segregar ya constara de previo la constitución de una servidumbre de paso a su favor (dominante) y el notario diera fe conforme al artículo 372 del Código Civil que la servidumbre ya existente es aprovechable por el lote que se segrega en el acto.

9. El notario debe dar fe de que la descripción dada a cada fraccionamiento realizado se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado (art. 33 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana).

(Reincorporado el punto 9 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

10. Cuando el inmueble del que se realizan el (los) fraccionamiento(s) está situado en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, debe solicitarse el visado municipal en la municipalidad respectiva y de este debe dar fe el notario (arts. 33 y 34 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana). (Reincorporado el punto 10 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

11. No se aplicarán las disposiciones de los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana a los documentos, actos o contratos en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde se ubique el inmueble. (Reincorporado el punto 11 anterior a partir del 22 de julio del 2022)

15. Si el lote o lotes fraccionados se venden, debe darse el precio por separado de estos. En cualquier otro caso, debe darse la estimación de cada lote fraccionado, para los efectos de pagar derechos y timbres (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).

Aspectos específicos relacionados con el plano catastrado.

21. Conforme la reforma efectuada al Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional mediante el Decreto Ejecutivo 34763 publicado el 28 de setiembre del 2008, las áreas y dimensiones expresadas en los planos de agrimensura no utilizarán decimales. Por lo que al efectuarse transacciones en los que se citen planos con las características citadas, se modificará de oficio la medida en el asiento registral, para ajustarla “únicamente en los decimales”, buscando con ello que exista una perfecta concordancia entre el componente gráfico y jurídico del inmueble. Este tipo de modificación no genera plazo de convalidación.

22. Conforme la reforma efectuada al artículo 71 del Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional mediante el Decreto Ejecutivo 42793 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 06 de mayo del 2021, se establecen los siguientes plazos de vigencia para la inscripción provisional de planos: a) La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva

23. Conforme el transitorio IV del Decreto Ejecutivo 34331 que es el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional los planos catastrados para fraccionamientos, reuniones de fincas, rectificaciones de medida y concesiones que hayan sido inscritos antes de la entrada en vigencia de la reforma que establece el Decreto Ejecutivo 42793 35 (es decir planos inscritos antes del 06 de mayo del 2021)

quedará de pleno derecho cancelada su inscripción al año de entrada en vigencia de esa reforma. De ingresar a la corriente registral un documento que contenga un plano catastrado caduco en aplicación de los que establece el transitorio IV, debe consignarse tal situación como defecto.

(Adicionado el punto 17 anterior a partir del 29 de junio del 2021)

Aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal de la finca madre en los lotes.

26. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional y la Resolución emitida por la Dirección General de Tributación DGT-R-017-2012 de las 09:00 horas del 09 de agosto de 2012 (publicada en La Gaceta 177 del 13 de setiembre de 2012) los registradores cumplen funciones de auxiliares de la Administración Tributaria por lo cual se debe verificar el cobro correcto de los tributos conforme a los valores fiscales proporcionales de los lotes que se generan en fraccionamientos o bien en divisiones materiales o reuniones de inmuebles.

27. En la calificación de documentos en los cuales se realicen segregaciones de lotes, se deberá verificar que todos los rubros tributarios, se haya cancelado por el mayor valor que resulte al comparar el que se indique en el documento, con aquel que se obtenga de la distribución del valor fiscal de la finca madre, en proporción con el área del lote que se le segrega.

28. Para obtener el valor fiscal proporcional del lote respecto de aquel que publicita su finca madre, se debe obtener previamente el valor fiscal por metro cuadrado de la finca madre (dividir el total del valor fiscal entre el área de la finca madre), para posteriormente multiplicar este monto por la cantidad de metros cuadrados que representan el área lote a segregar.

30. Si el valor dado al lote en el documento resulta ser mayor al valor proporcional derivado del cálculo descrito en el punto tercero anterior, ese mayor

valor es el que deberá quedar registrado como valor fiscal para el lote; manteniendo el resto su valor original por metro cuadrado, pero rebajando de ese monto el valor proporcional por el metraje del lote segregado. 31. Con el valor fiscal proporcional para el lote, obtenido a partir del cálculo descrito en el punto tercero anterior, se determinará el correcto pago de todos los rubros tributarios; debiendo consignar como defecto, en caso de haberse realizado un pago por menor monto al que corresponda.

32. Si el valor o estimación dado por las partes en el documento, es mayor al que resulte del cálculo referido en el punto tercero anterior, el pago por todos estos tributos deberá hacerse sobre la base de ese mayor valor.

33. En caso de existir disconformidad del notario o las partes comparecientes, en cuanto al valor proporcional obtenido para el lote y resto, deberá plantearse el reclamo ante el departamento o dirección que corresponda en el Ministerio de Hacienda; quien mediante sello valor impuesto en el testimonio, consignará el valor fiscal definitivo a ser asignado al lote

34. Serán de aplicación analógica todos estos supuestos, tanto para el caso de divisiones materiales como para las reuniones de fincas (en las cuales se sumará el valor fiscal de cada inmueble a reunir) e inscripciones de propiedad en condominio según la medida de cada filial.

XXII. Servidumbre

1. Servidumbre es cuando un inmueble se grava en provecho de otro inmueble, con el derecho de realizar ciertos actos de uso en el predio sirviente. Se constituye mediante escritura pública, donde comparecen indicando las calidades completas los dueños de la finca sobre las cuales se impone la servidumbre, tanto el del fundo sirviente como el del fundo dominante. (arts. 370 y 450 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial)

2. Descripción completa de los fundos y de la servidumbre, la cual consta de lo siguiente (art. 460 del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público): a) Indicar tipo de servidumbre y su contenido. b) Además, en las servidumbres de paso, de líneas eléctricas, de servicios de telecomunicaciones, de oleoducto, de tubería de aguas servidas, alcantarillado, de acueducto y en cualquier otro tipo que por su función sea determinable, se debe indicar el largo y el ancho de la servidumbre (art. 375 del Código Civil). (Modificado el punto 2. B) anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

3. Si al constituir un lote, no se indica como alguno de sus linderos “calle pública”, necesariamente deberá constituirse la servidumbre para darle salida. (art. 395 Código Civil).

4. Indicar plano catastrado para ambos fundos. Si la servidumbre que se constituye es de paso; se requiere únicamente plano catastrado para el fundo dominante ya que el componente gráfico que ubica a la misma se encuentra definido en dicho plano catastrado. (artículo. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional)

6. Procede la inscripción de servidumbre entre dos o más fundos, con que al menos una de ellas esté inscrita. El predio no inscrito debe tener plano catastrado (art. 370 y 459 Código Civil).

9. Las servidumbres se extinguen: a) Por la resolución del derecho del que ha constituido la servidumbre b) Si la servidumbre se constituyó por determinado tiempo o bajo condición, por la extinción del plazo o el cumplimiento de la condición, respectivamente c) Por la reunión de las fincas en un solo predio y por un solo dueño d) Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante e) Por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir f) Por llegar los predios a tal estado que no pueda usarse la servidumbre; esta revivirá desde que deje de existir la imposibilidad. Cabe destacar que lo anterior debe suceder antes de vencerse el término de la prescripción (art. 381 del Código Civil)

10. Debe indicarse la estimación o precio de la servidumbre, a afecto del cálculo de los timbres respectivos.

Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado

Otro de los aspectos importantes a analizar fue el tema de los honorarios profesionales y su cálculo según los actos que se realizan, para el caso en concreto se utilizó el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, al respecto se presentan los siguientes artículos:

***Artículo 61.- Pago de honorarios y deber de información.** Al Notario(a) Público(a) debe cancelársele los honorarios conforme lo dispone el artículo 67 del presente Arancel. Es deber del Notario(a) advertir e informar al usuario(a), sobre el monto de sus honorarios desde el inicio de la contratación de sus servicios y previo a la realización del acto o contrato solicitado.*

***Artículo 67.- Obligaciones a cargo de los usuarios.** Las usuarias o usuarios están en la obligación de pagar previamente el importe completo de honorarios, derechos, timbres e impuestos que se deban cubrir por el acto o contrato solicitado al Notario(a). Asimismo, corresponde a las usuarias o usuarios cumplir con los trámites que personalmente les compete, como el pago de impuestos o servicios, suministros de planos, obtención de visados, permisos, constancias y otros semejantes.*

***Artículo 74.- Tarifa General para labores notariales.** Por los actos jurídicos o contratos que autorice el Notario (a), devengará honorarios de acuerdo con su cuantía, valor real o estimación total, con el mínimo de sesenta mil quinientos colones.*

a) Hasta once millones de colones, el dos por ciento (2%).

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

Artículo 75.- Mitad de la Tarifa General.

El porcentaje general fijo se reducirá a la mitad, siempre con un mínimo de sesenta mil quinientos colones en los siguientes casos:

- a) *Cuando se trate de actos o convenios de beneficencia o de interés social determinados por ley.*
- b) *Cancelación total o parcial de hipoteca y prenda por cualquier medio.*
- c) *Novación de deudor.*
- d) *Sustitución o ampliación de garantía, sin aumento de capital.*
- e) *Modificación de responsabilidad de bienes.*
- f) *Cancelación o renuncia de arriendo o subarriendo.*
- g) *Cancelación de condición resolutoria.*
- h) *Hipoteca a favor del vendedor por el total o parte del precio.*
- i) *Renuncia de gananciales o reconocimiento de aporte matrimonial.*
- j) *Modificación de cualquiera de las condiciones o estipulaciones de créditos hipotecarios o prendarios excepto la ampliación del plazo que pagará de acuerdo a la Tarifa General.*
- k) *Prórroga de plazo para ejercer derechos.*
- l) *Interrupción de prescripción de créditos.*
- m) *Opción de compra venta.*

Artículo 88.- División material de propiedades. *La división material de propiedad entre condueños devengará honorarios conforme la Tarifa General de notariado según el valor real del inmueble, con un mínimo de sesenta mil quinientos colones de honorarios por cada lote*

Reglamento para la presentación de índices

Por último, tomando en cuenta que la actuación notarial no solo incluye la confección del instrumento notarial sino también una serie de actuaciones posteriores obligatorias, como lo es el deber de presentar el índice notarial, el cual se encuentra regulado dentro de Reglamento para la Presentación de Índices, se presentan los siguientes artículos:

Artículo 1º-Período de presentación:

- 1. El índice de escrituras se presentará en los siguientes cinco días hábiles a partir del día 15 y último de cada mes.*
- 2. Si el índice de escrituras se presenta en forma extraordinaria, el Notario deberá de comprobar su depósito ante la Dirección Nacional de Notariado a través de una copia con el sello de recibido original por el Archivo Notarial.*

Artículo 2º-Medios de presentación:

- a) En forma personal en el edificio del Archivo Nacional en el área destinada para ello.*
- b) Por correo certificado declarado. En estos casos si el Notario envía original y copia, tendrá tres meses para retirar las copias, pasado este plazo se eliminarán. El sobre deberá indicar con claridad el remitente y su dirección.*
- c) Cualquier otra forma que establezca la Junta Administrativa del Archivo Nacional.*

Artículo 3º-Notarios que deben presentar índices:

- a) Están obligados a presentar índices de escrituras todos aquellos Notarios y funcionarios consulares habilitados en el ejercicio del notariado, tengan o no tomo de protocolo.*
- b) Se exceptúan aquellos Notarios habilitados que hayan depositado temporalmente el tomo de protocolo en el Departamento Archivo Notarial, por salida del país mayor a 3 y menor a 6 meses*

Artículo 6.- Formalidades del documento:

- a) *En papel de seguridad notarial.*
- b) *La información debe ser impresa en forma horizontal.*
- c) *Escrito a máquina con tamaño de letra visible.*
- d) *Sin borrones, tachaduras, enmiendas ni entrerrenglonaduras.*
- e) *Firma original del Notario.*
- f) *Sello blanco del Notario.*
- g) *Timbre del Archivo Nacional de ¢20*

Artículo 7.- Información que debe contener el índice:

- a) *Nombre del Notario consignado así: Apellidos, nombre.*
- b) *Número de carné del Colegio de Abogados (código).*
- c) *Quincena y mes, ambos en letras, y el año correspondiente.*
- d) *Por cada instrumento público se consignará la siguiente información:*
 - 1) *Número de tomo de protocolo en uso o en su defecto informar que no posee, aun cuando no cartule en la quincena correspondiente.*
 - 2) *Número de folios donde inicia y donde concluye el instrumento público. En caso de no haberse otorgado ningún instrumento público se consignará expresamente esta razón.*
 - 3) *Número de instrumento público.*
 - 4) *Fecha de otorgamiento del instrumento público.*
 - 5) *Hora de otorgamiento del instrumento público.*
 - 6) *Acto o Contrato.*
 - 7) *Nombre y apellidos de los otorgantes. En caso de actas y protocolizaciones se consignará el nombre de la persona física o jurídica que lo solicita.*
 - 8) *La información solicitada en los numerales b, d1, d2, d3, d4 y d5 de este artículo, deberá consignarse en números arábigos.*

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Estando descrito el caso, hecho el análisis de los propósitos del mismo y presentado el marco normativo aplicable, se procede a realizar el análisis jurídico del caso con base a la normativa aplicable y la argumentación que fundamenta la resolución que se le dio al mismo, para lo cual se presenta el desarrollo completo que tuvo desde su fase asesora, su fase redactora hasta su fase legitimadora, así como también todos los actos pre-carturarios llevados a cabo.

Dentro de la fase asesora se presentan las opciones o vías más recomendables con base a la solicitud de las comparecientes y el ordenamiento jurídico, el asesoramiento brindado debe ser totalmente imparcial y sin ningún interés por parte del notario más que el de materializar la voluntad de las comparecientes de una forma que se ajuste a derecho, tal y como lo dictan los principios deontológicos notariales, la fase asesora es vital porque aquí se logra moldear la voluntad de las partes a lo que el derecho permite, actuando el notario involucrado como un mediador entre la voluntad y la ley.

Una vez concluida la fase asesora se inicia con la fase redactora donde se ve materializada la voluntad de las comparecientes con la elaboración jurídica del instrumento notarial, el cual debe estar acorde con la solicitud de los comparecientes y toda la normativa aplicable al caso en concreto, tomando en cuenta que cada instrumento notarial va a tener distintas formalidades y requisitos según la materia que le ocupe, que para el caso en concreto trata únicamente de materia civil.

Asimismo, dentro del desarrollo del presente capítulo se hará el análisis de la fase legitimadora, donde el notario público estampa su firma al final del acto otorgando plena validez y legitimad al instrumento notarial, para el cual debe haber cumplido a cabalidad tanto con las fases previas mencionadas así como también debe haber cumplido con los actos de la fase pre escrituraria, para verificar que los datos aportados por los comparecientes sean los que indican así como para entrar a conocer alguna otra situación importante a tomar en cuenta que pueda haberse obviado u ocultado.

Análisis del caso

Tal y como se mencionó líneas atrás el objetivo de este apartado es indicar de forma detallada el desarrollo de la fase asesora, la fase redactora y la fase legitimadora, fases involucradas dentro del ejercicio de la función notarial. En el caso asignado se brindaron detalles concretos acerca de las comparecientes, características del bien involucrado y la solicitud de las comparecientes, sobre el cual se realizó un análisis completo para brindar la asesoría adecuada culminando en la materialización del acto con la elaboración del documento y el cumplimiento de los actos posteriores obligatorios.

Fase asesora

El día 10 de Junio del año 2022, las señoras Ernestina Vega Mata y Ana Cecilia Pérez Mata, se presentan a mi notaría a solicitar asesoría profesional, dentro de su consulta indican que desean disponer de una finca sobre la cual son dueñas en común para dividirla materialmente en dos lotes, señalan que debido a la forma en que desean realizar la división material el lote número dos no cuenta con salida suficiente a calle pública por lo que les surge la duda de si existe algún inconveniente al respecto, ya que el topógrafo a la hora de la realización de los planos de los lotes les menciono que debía constituirse una servidumbre. Además indican que desean que de los lotes resultantes de la división material, el lote número uno quede en propiedad de la señora Ernestina Vega Mara y el lote número dos quede en propiedad de Ana Cecilia Pérez Mata.

Una vez escuchada la solicitud de las comparecientes procedo a indicarles los puntos más importantes a tomar en consideración para llevar a cabo la materialización de su voluntad:

- a) De primera mano se les asesora acerca de las implicaciones que conlleva ser copropietarias de un bien en común, en el sentido de que deben tener acuerdos claros y mutuos acerca de los actos de disposición que pretenden con el bien, ya que tal y como lo regula el artículo 270 del Código Civil, los codueños deben ejercer de forma conjunta todos los atributos del dominio en la proporción de su derecho, por lo que

no pueden disponer de forma individual o separada hasta que no esté realizada la división material, razón que también hace necesario que a la hora de la firma de la escritura ambas estén presentes para firmar el instrumento y así hacer constar que los actos de disposición sobre el bien se realizaron bajo acuerdo y libre voluntad de ambas.

- b) Expuesto el punto anterior, se les consulta si ya cuentan con la inscripción de los planos catastrados de los dos lotes en los que pretenden dividir la finca, ya que previo a que se puedan realizar los actos notariales solicitados deben estar ejecutados los planos catastrados por un profesional en topografía que delimite la medida, las colindancias entre otros aspectos específicos, de igual manera se les indica que dichos planos deben de estar visados por la municipalidad correspondiente debido a que se trata de una división material en una zona urbana.

Afortunadamente las comparecientes manifiestan que efectivamente cuentan con los planos de los dos lotes en los que pretenden dividir la finca y que los mismos se encuentran inscritos y visados por la Municipalidad correspondiente, en este caso la Municipalidad de San Marcos de Tarrazu, en ese mismo momento proceden a mostrar una copia a escala de los planos para brindar un mejor vistazo a la forma en que se dividió el bien.

- c) Con base a los planos se observa que efectivamente el lote número dos no cuenta con salida suficiente a calle pública, por lo que tal y como se plasmó en el plano es necesaria la constitución de una servidumbre, por lo que se les indica a las comparecientes que además de la división material se debe realizar otro acto dentro del instrumento que sería el de constitución de servidumbre para así tener una congruencia con el plano y con la normativa.

Sobre lo anterior las comparecientes indican que no entienden el porqué de la necesidad de constituir una servidumbre que perjudica y disminuye la medida del lote número uno.

Sobre dicha manifestación se procede a indicarles que por disposición de ley si un lote no indica en sus linderos calle pública se hace automáticamente necesario

constituir la servidumbre, además en el artículo 395 del Código Civil, se norma que al propietario de un fundo enclavado le asiste el derecho de que se constituya servidumbre para que obtenga salida a calle pública.

d) Sobre la misma línea del punto anterior, se les explica que si bien el cierto es necesaria la constitución de la servidumbre esto no hace que la franja de terreno determinada como tal se separe o se divida del lote al que activa o pasivamente pertenece, que en este caso de lo que hablamos es de un gravamen que se impone a cargo del lote uno a favor del lote dos no de una transferencia de propiedad de esa porción de terreno, por lo que incluso el gravamen puede desaparecer ya sea porque cambio la situación que hizo necesaria la constitución de la servidumbre o porque se cumplió alguna otra causal de extinción de las servidumbres que se regulan en el artículo 381 del Código Civil.

e) En cuanto a la constitución de la servidumbre se verificó que se hubiera establecido dentro de los parámetros de medida mínimos y máximos dispuestos en la ley, que por fortuna en los planos facilitados la servidumbre se estableció con 6 metros exactos de ancho y 19 metros con 50 decímetros de longitud, por lo que no excede lo dispuesto en el artículo 382 del Código Civil.

De igual forma se insta a las comparecientes a que tomen en consideración si desean incluir alguna disposición específica dentro de la escritura al respecto del uso de la servidumbre como por ejemplo si sobre la misma pueden transitar personas, vehículos, semovientes o todos los anteriores así como cualquier otra disposición sobre el mantenimiento de la misma que evite problemas e inconvenientes a futuro.

f) Al respecto de los timbres y el cobro de los honorarios profesionales, se explica que son dos actos lo que se tendría que realizar dentro de la escritura entendiéndose la división material y la constitución de servidumbre, sobre los cuales se deben pagar honorarios y timbres por separado. Se les indica a las señoras Ernestina y Ana Cecilia que en este caso sobre la división material al haber quedado los lotes resultantes en propiedad

de las mismas hay una exención del cobro de impuesto de transferencia porque la propiedad de dichos lotes no se transfirió a un tercero.

- g) Como parte de brindar una asesoría más amplia les expreso mi opinión al respecto de lo que hubiera podido ser una mejor opción para realizar la división material y así evitar el acto de constitución de servidumbre, lo que traería por consecuencia una rebaja tanto en el pago tanto de timbres como en el pago de honorarios. La finca madre de las comparecientes es una finca rectangular que en el plano se dividió de manera horizontal colocando el lote uno al frente y el lote dos atrás, lo que provoca que el lote dos se convierta en un fundo enclavado por lo que la constitución de servidumbre se hace necesaria, por lo que de haberse dividido el lote de forma vertical, independientemente de la medida de cada uno, ambos hubieran tenido salida a calle pública lo que eliminaría la necesidad de constituir una servidumbre, sin embargo, tomando en cuenta que las mismas ya habían realizado el pago de la elaboración de los dos planos respectivos a cada lote y se había hecho su proceso de inscripción, aconsejo continuar por razones de economía y celeridad.

Conocida la petición de las señoras Ernestina y Ana Cecilia y brindada la asesoría, ambas expresan su deseo de continuar con la confección de instrumento notarial, por lo que se procedió a fijar fecha aproximada para la firma siendo esta el día 14 de junio de 2022, para así tener el tiempo necesario de realizar todos los actos de la fase pre-carturaria y la redacción.

Fase redactora

Hecha la asesoría se comienza con la fase redactora del instrumento notarial, para lo que se verifican todas las normas jurídicas mencionadas en el apartado del marco normativo, muy especialmente las disposiciones de la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario Subdirección Registral, la cual fija los parámetros por ley para conseguir su debida inscripción.

El día señalado se presentan a mi notaria las comparecientes, se procede a recalcarles los puntos más importantes del caso para así repasar una vez más los puntos a tocar dentro del instrumento notarial.

Se ejecuta el documento cumpliendo con todas las partes del mismo siendo éstas las siguientes:

- **Encabezamiento:** se da la apertura del documento con el número de la escritura, la presentación del nombre completo de la notaria y con la dirección exacta de la oficina abierta al público.
- **Comparecencia:** luego se procede a plasmar la comparecencia de las señoras Ernestina y Ana Cecilia, describiendo todas sus calidades como su nombre completo, edad, estado civil, profesión, dirección exacta y número de documento de identificación.
- **Antecedentes:** en la parte de antecedentes se procedió a hacer la descripción de la finca madre que iba a hacer objeto de la división material, se describieron todas sus características entre ellas su número de matrícula de folio real, donde está situada, su medida, sus linderos o colindancias, si tiene gravámenes o limitaciones y su número de plano catastrado, así como cualquier otro dato relevante de la misma.
- **Estipulaciones:** dentro de las estipulaciones se plasmó la voluntad de las comparecientes de dividir la finca en dos lotes y posteriormente constituir una servidumbre de paso a favor del lote dos en contra del lote uno, en ese mismo apartado se plasmaron las características de la servidumbre y las disposiciones referentes a su uso.
- **Otorgamiento y Autorización:** llegando al final del instrumento notarial se cumple con el apartado del otorgamiento donde se lee la escritura completa a las partes para que den su aprobación final, se plasma la fecha y la hora del acto y se procede con la firma de las partes y con la autorización del mismo con la firma de la notaria.

Fase legitimadora

Tal y como se adelantó en el último punto de la fase redactora, la fase final del instrumento notarial es la fase legitimadora la cual da por finalizado y valido el instrumento, llevada a cabo con el otorgamiento y autorización del instrumento, como una manera de ampliar un poco más dicha fase se presentan los artículo 91 y 92 del Código Notarial:

Artículo 91.- Otorgamiento.

Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

Artículo 92.- Autorización.

La autorización contendrá:

- 1. El nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos.*
- 2. La indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley.*
- 3. La constancia que firman el notario público, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman.*
- 4. El lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura.*
- 5. Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones.*
- 6. Las firmas de quienes intervienen en la escritura o las huellas digitales de los comparecientes, en su caso.*
- 7. Lo dispuesto en el artículo anterior y en los incisos b) a f) del presente artículo, deberá aparecer al final de la conclusión de la escritura.*

Argumentación del caso

A modo de comprender de una mejor manera la línea de pensamiento utilizada para la resolución del caso, se presentan de forma amplia los fundamentos teóricos y normativos utilizados así como también un detallado desarrollo de las figuras jurídicas involucradas en el instrumento notarial como lo son la copropiedad, la división material, los límites y limitaciones a la propiedad y las servidumbres de paso.

Copropiedad

En nuestra normativa costarricense el derecho a la propiedad privada está dotado de importancia constitucional, por lo que es una figura jurídica que se ha regulado ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, al respecto podemos decir que la propiedad se puede traducir como el dominio que ostenta una o varias personas en igual o distinta proporción sobre un bien mueble o inmueble, lo que permite realizar actos de disposición tales como la posesión, el uso y el disfrute, la transformación, la enajenación, defensa y exclusión, la restitución y la indemnización, todo esto siendo oponible a terceros.

A pesar de lo mencionado anteriormente en algunas ocasiones el dominio sobre un bien se encuentra alterado o limitado por figuras como lo es la copropiedad, la cual restringe el dominio en el sentido de que los codueños no podrán disponer de una manera individual e independiente del bien sino que deben contar con la aprobación y el acuerdo del resto de los copropietarios, hasta el tanto no se haga la división de los derechos tal y como lo regula el artículo 270 del Código Civil. Sin embargo, como se señaló es posible solicitar la división material del bien ya que como lo norma el artículo 272 del mismo cuerpo normativo, ningún propietario está obligado a permanecer en copropiedad por lo que puede exigir la división material.

En el caso en concreto que nos ocupa las señoras Ernestina Vega y Ana Cecilia Pérez no tienen una copropiedad que se viera afectada por los casos de excepción para la división, además de que ambas se encuentran conformes con la solicitud de división material y de

constitución de servidumbre que realizan por lo que no hay contrariedad de voluntades lo que permite proceder sin mayor inconveniente.

División material

La figura de la división material tal y como se adelantó en el apartado anterior de la copropiedad, es una figura que permite a un propietario o a un copropietario a dividir su finca en la cantidad y forma que desea siempre y cuando se encuentre bajo el marco de derecho, sin embargo, el artículo 272 presenta algunos casos de excepción que son similares al caso que nos ocupa donde no es posible llevar a cabo la división material, al respecto podemos mencionar las siguientes:

- La cosa es indivisible.
- Se encuentra dentro de ámbito de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.
- Si contraviene normas de Urbanismo.
- Cuando se trate de derechos del Régimen Especial de Interés Social.

Es importante recalcar que dentro de las acciones previas a realizar para lograr la división de la finca está la de acudir con un profesional en topografía, el cual va a levantar los planos catastrados de los lotes que se dispongan crear consignando la medida, los linderos, la ubicación entre otros aspectos relevantes, en algunas ocasiones puede ser necesario que el plano cuente con el visado municipal que lo avale, la exigencia del visado municipal va a depender del tipo de acto a realizar y de si la finca se encuentra en un terreno rural o urbano ya que si está dentro de un terreno urbano necesita el visado, eso es posible de verificar con el Listado de Distritos Urbanos que se encuentra en la Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario Subdirección Registral.

Servidumbre de paso

El Código Civil en su título V regula lo referente a las cargas o limitaciones de la propiedad impuestas por ley e indica en su artículo 383 lo siguiente:

Artículo 383.- La propiedad privada sobre inmuebles está sujeta a ciertas cargas ú obligaciones que la ley le impone en favor de los predios vecinos, o por motivo de pública utilidad.

Tal y como se muestra en el artículo anterior la propiedad privada es susceptible de ser limitada o gravada por determinadas situaciones como lo es la existencia de un fundo enclavado, ósea un fundo que no tiene salida suficiente a calle pública; El derecho prevé que en ese caso nace lo que se conoce como obligación de paso que es aquella obligación que encontramos normada a partir del artículo 395 hasta el 400 de nuestro Código Civil, que en pocas palabras ordena que el propietario de un predio enclavado tiene el derecho de exigir paso a los predios vecinos pagando el valor correspondiente, se establece además un mínimo y un máximo de ancho siendo este no exceder de seis metros ni bajar de dos metros si no por convenio de interesados.

Se debe entender que tal y como lo norma el artículo 370 del mismo cuerpo normativo, el derecho para constituir la servidumbre no nace a favor del propietario si no a favor del fundo enclavado que para efectos del tema que nos ocupa se le llama fundo dominante y al fundo sobre el que se impone la carga o el gravamen se le llama el fundo sirviente, por lo que la terminología correcta sería decir que se impuso una servidumbre a cargo de un fundo en beneficio del otro.

Algunas características importantes a tomar en consideración acerca de la figura de la servidumbre son las siguientes:

1. La franja constituida como servidumbre no se separa del fundo al que pertenece de forma activa o pasiva, tal y como lo indica el artículo 371.
2. El gravamen de la servidumbre es indivisible es un único gravamen para distintos dueños ósea el mismo no se fracciona ni aumenta, artículo 372.

3. Así como asiste el derecho de constituir la servidumbre también asiste el derecho de poder hacer uso de la misma sin limitaciones o restricciones que afecte la naturaleza de su función, tal y como lo regulan los artículos 373 y 374 del Código Civil.

Al respecto de cómo se puede constituir una servidumbre se debe aclarar que existen varias vías entre ellas por medio de sentencia judicial y está la vía de constitución por acuerdo en la vía notarial que es la que nos ocupa en este caso en concreto, que para efectos del presente análisis conto con todas las características y exigencias de la figura.

Sobre el modo de extinción de las servidumbres se presentan los artículos 381 y 382 del Código Civil que indican textualmente:

Artículo 381.- Las servidumbres se extinguen:

1º.- Por la resolución del derecho del que ha constituido la servidumbre.

2º.- Por la llegada del día o el cumplimiento de la condición, si fue constituida por determinado tiempo o bajo condición.

3º.- Por la confusión, o sea la reunión perfecta é irrevocable de ambos predios en manos de un solo dueño.

4º.- Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante.

5º.- Por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir.


6º.- Por venir los predios a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá desde que deje de existir la imposibilidad, con tal que esto suceda antes de vencerse el término de la prescripción.


Artículo 382.- Se puede adquirir y perder por prescripción un modo particular de ejercer la servidumbre, en los mismos términos que puede adquirirse o perderse la servidumbre.

INSTRUMENTO NOTARIAL

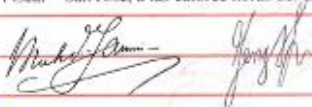
Razón de apertura

NO. 001


PROTOCOLO
No. 1 334 001 DI



1 LICDA. OLGA LIDIA MONTIEL AMORETTI, FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA
2 DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA MEDIANTE
3 RESOLUCIÓN DE LA DNN-DE-042-2021. **HACE CONSTAR:** Que este es el TOMO número UNO
4 del PROTOCOLO que se autoriza a la Notaria Publica **MÓNICA ANDREA VÁSQUEZ MURILLO**,
5 quien también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas
6 del uno al doscientos, con número y serie de **UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL**
7 **SEISIS - DI**, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se
8 agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario extendido por el Banco de Costa Rica
9 número 009498222837, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248 del código
10 Fiscal - San José, a las catorce horas del día nueve de enero del dos mil veintiuno. **-ÚLTIMA LÍNEA-**

11 

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25


26

27

28

29

30



Escritura de división material y constitución de servidumbre

Número Uno; Ante mí, Mónica Andrea Vásquez Murillo, Notaria Pública, con oficina abierta en la ciudad de San José, Hatillo Tres, de la Taquería Costa Rica cincuenta metros oeste y veinticinco metros norte, casa número ciento ochenta y dos, comparecen las señoras **ERNESTINA VEGA MATA**, mayor, soltera, enfermera, vecina de San José, San Marcos de Tarrazú, Barrio el Rodeo, cincuenta metros sur y cien metros oeste del abastecedor la Florcita, casa número setenta, portadora de la cédula de identidad número uno - uno cuatro cinco dos - ocho nueve cero uno y **ANA CECILIA PÉREZ MATA**, mayor, soltera, ama de casa, vecina de San José, Lomas de Ocloro, trescientos metros sur de la Escuela de Policías, casa número dieciséis, portadora de la cédula de identidad número uno - cero cinco ocho cuatro - cero nueve cuatro dos. **Y DICEN; PRIMERO;** que las comparecientes son copropietarias en común, por partes iguales y en la misma proporción de derechos, de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de San José, **matricula de folio real** número uno - uno cuatro cinco siete ocho dos - sub matricula cero cero uno y cero cero dos respectivamente, la cual tiene una **naturaleza** para construir, **situada** en la Provincia de San José, Cantón Cinco Tarrazú, Distrito Primero San Marcos, con una **medida** de seiscientos metros cuadrados, con los siguientes **linderos: Norte:** calle pública; **Sur:** Margarita Vegas Rojas; **Este:** Carmen Salazar Solórzano **Oeste:** Marcos Jiménez Rojas; **Plano catastro** P - uno dos cinco uno dos cuatro uno - dos mil uno. **SEGUNDO;** manifiestan las comparecientes que han convenido en dividir materialmente la finca descrita en el apartado primero en dos lotes, los cuales se describen de la siguiente manera: el lote uno con las siguientes características: **naturaleza** para construir, **situado** en la provincia de San José, Cantón Cinco Tarrazú, Distrito Primero San Marcos, con una **medida** de doscientos setenta y cinco metros cuadrados, con los siguientes **linderos: Norte:** Calle Pública; **Sur:** Lote dos; **Este:** Carmen Salazar Solórzano, **Oeste:** Servidumbre de Paso, todo lo anterior de conformidad con el **plano catastro** P - uno cuatro siete cinco ocho nueve dos - dos mil veintidós, de fecha del seis de abril del años dos mil veintidós, levantado por el topógrafo Warren Castillo Noguera, disponen las comparecientes que el lote uno lo toma en propiedad la señora **ERNESTINA VEGA MATA**, el lote número dos cuenta con las siguientes características: **naturaleza** para construir, **situada** en la provincia de San José, Cantón Cinco Tarrazú, Distrito Primero San Marcos, con una **medida** de trescientos veinticinco metros cuadrados, con los siguientes **linderos: Norte:** Lote Uno y Servidumbre de Paso; **Sur:** Margarita Vegas Rojas; **Este:** Carmen Salazar Solórzano; **Oeste:** Marcos Jiménez Rojas, todo de conformidad con el **plano catastro** P - uno cuatro siete cinco ocho nueve tres - dos mil veintidós, de fecha del seis de abril del dos mil veintidós, levantado por el topógrafo Warren Castillo Noguera,




PROTOCOLO

No. 1 334 002 D1




1 disponen las comparecientes que el lote dos lo toma en propiedad la señora ANA CECILIA PERÉZ
2 **MATA**. La suscrita notaria da fe de que los referidos planos están debidamente catastrados y visados por
3 la Municipalidad de San Marcos de Tarrazú, así como también de que la descripción de los lotes se ajusta
4 en un todo a los planos indicados, los cuales se han tenido a la vista y de los cuales guarda una copia en
5 el archivo de referencias. Los lotes descritos se estiman para efectos fiscales en la suma de cinco millones
6 quinientos mil colones para el lote número uno y en seis millones quinientos colones para el lote número
7 dos, no quedando de la finca madre resto alguno en copropiedad. **TERCERO:** continúan manifestando
8 las comparecientes que siendo propietarias de los lotes descritos anteriormente, en este acto constituyen
9 una servidumbre de paso a cargo del lote uno propiedad de la señora **ERNESTINA VEGA MATA** y a
10 favor del lote dos propiedad de la señora **ANA CECILIA PÉREZ MATA**, la servidumbre se dispone
11 para el paso de personas, vehículos y semovientes y cuenta con las siguientes características: **Tipo:**
12 servidumbre de paso; **Ancho:** seis metros exactos; **Longitud:** diecinueve metros con cincuenta
13 decímetros; **Sentido:** Norte a Sur; **Ubicación:** del cruce de calle pública hacia el sur; **Plazo:** indefinido;
14 **Fundo sirviente:** se constituye como fundo sirviente el lote uno descrito en el apartado segundo de este
15 instrumento, propiedad de la compareciente **ERNESTINA VEGA MATA**. **Fundo dominante:** se
16 constituye como fundo dominante el lote número dos descrito en el apartado segundo de este instrumento,
17 propiedad de la compareciente **ANA CECILIA PÉREZ MATA**. La descripción de la servidumbre se
18 ajusta en un todo al **plano catastro P** – uno cuatro siete cinco ocho nueve tres – dos mil veintidós, de lo
19 que la suscrita notaria da fe. Se estima la presente constitución de servidumbre para efectos fiscales en la
20 suma de diez mil colones. La suscrita Notaria da fe que guarda en el archivo de referencias las copias de
21 la cedula de identidad de las comparecientes, el estudio del registro del bien inmueble y los planos
22 utilizados. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para los otorgantes. Leída esta escritura a los
23 otorgantes, les advierto sobre la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, a lo que indican
24 que resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las catorce horas
25 y catorce minutos del día catorce del mes de junio del año dos mil veintidós. *[Signature]*
26 *[Signature]* *[Signature]*
27
28
29
30

- Testimonio de Escritura




REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA



OFICINA PÚBLICA MÓNICA ANDREA VÁSQUEZ MURILLO
COSTA RICA

1070489 7
NÚMERO SERIE
Favor no rayar




CÉDULA No. 1-1609-0508

Telefonos: (506) 2202-0777 / 2202-0888 • Apartado Postal 523-2010 San José - Costa Rica • www.rnpdigital.com

DIVISIÓN MATERIAL Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE

Número Uno: Ante mí, Mónica Andrea Vásquez Murillo, Notaria Pública, con oficina abierta en la ciudad de San José, Hatillo Tres, de la Taquería Costa Rica cincuenta metros oeste y veinticinco metros norte, casa número ciento ochenta y dos, comparecen las señoras **ERNESTINA VEGA MATA**, mayor, soltera, enfermera, vecina de San José, San Marcos de Tarrazu, Barrio el Rodeo, cincuenta metros sur y cien metros oeste del abastecedor la Florcita, casa número setenta, portadora de la cédula de identidad número uno - uno cuatro cinco dos - ocho nueve cero uno y **ANA CECILIA PÉREZ MATA**, mayor, soltera, ama de casa, vecina de San José, Lomas de Ocloro, trescientos metros sur de la Escuela de Policías, casa número dieciséis, portadora de la cédula de identidad número uno - cero cinco ocho cuatro - cero nueve cuatro dos. **Y DICEN: PRIMERO:** que las comparecientes son copropietarias en común, por partes iguales y en la misma proporción de derechos, de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de San José, **matrícula de folio real** número uno - uno cuatro cinco siete ocho dos - sub matrícula cero cero uno y cero cero dos respectivamente, la cual tiene una **naturaleza** para construir, **situada** en la Provincia de San José, Cantón Cinco Tarrazu, Distrito Primero San Marcos, con una **medida** de seiscientos metros cuadrados, con los siguientes **linderos:** **Norte:** calle pública; **Sur:** Margarita Vegas Rojas; **Este:** Carmen Salazar Solórzano **Oeste:** Marcos Jiménez Rojas; **Plano catastro P** - uno dos cinco uno dos cuatro uno - dos mil uno. **SEGUNDO:** manifiestan las comparecientes que han convenido en dividir materialmente la finca descrita en el apartado primero en dos lotes, los cuales se describen de la siguiente manera: el lote uno con las siguientes características: **naturaleza** para construir, **situado** en la provincia de San José, Cantón Cinco Tarrazu, Distrito Primero San Marcos, con una **medida** de doscientos setenta y cinco metros cuadrados, con los siguientes **linderos:** **Norte:** Calle Pública; **Sur:** Lote dos; **Este:** Carmen Salazar Solórzano, **Oeste:** Servidumbre de Paso, todo lo anterior de conformidad con el **plano catastro P** - uno cuatro siete cinco ocho nueve dos - dos mil veintidós, de fecha del seis de abril del año dos mil veintidós, levantado por el topógrafo Warren Castillo Noguera, disponen las comparecientes que el lote uno lo toma en propiedad la señora **ERNESTINA VEGA MATA**, el lote número dos cuenta con las siguientes características: **naturaleza** para construir, **situada** en la provincia de San José, Cantón Cinco Tarrazu, Distrito Primero San Marcos, con una **medida** de trescientos veinticinco metros cuadrados, con los siguientes **linderos:** **Norte:** Lote Uno y Servidumbre de Paso; **Sur:** Margarita Vegas Rojas; **Este:** Carmen Salazar Solórzano; **Oeste:** Marcos Jiménez Rojas, todo de conformidad con el **plano catastro P** - uno cuatro siete cinco ocho nueve tres - dos mil veintidós, de fecha del seis de abril del dos mil veintidós, levantado por el topógrafo Warren Castillo Noguera, disponen las comparecientes que el lote dos lo toma en propiedad la señora **ANA CECILIA PERÉZ MATA**. La suscrita notaria da fe de que los referidos planos están debidamente catastrados y visados por la Municipalidad de San Marcos de Tarrazu, así como

MÓNICA ANDREA VÁSQUEZ MURILLO



149301152483295

1 1 6 8 9 0 5 0 8

también de que la descripción de los lotes se ajusta en un todo a los planos indicados, los cuales se han tenido a la vista y de los cuales guarda una copia en el archivo de referencias. Los lotes descritos se estiman para efectos fiscales en la suma de cinco millones quinientos mil colones para el lote número uno y en seis millones quinientos colones para el lote número dos, no quedando de la finca madre resto alguno en copropiedad. **TERCERO:** continúan manifestando las comparecientes que siendo propietarias de los lotes descritos anteriormente, en este acto constituyen una servidumbre de paso a cargo del lote uno propiedad de la señora **ERNESTINA VEGA MATA** y a favor del lote dos propiedad de la señora **ANA CECILIA PÉREZ MATA**, la servidumbre se dispone para el paso de personas, vehículos y semovientes y cuenta con las siguientes características: **Tipo:** servidumbre de paso; **Ancho:** seis metros exactos; **Longitud:** diecinueve metros con cincuenta décimetros; **Sentido:** Norte a Sur; **Ubicación:** del cruce de calle pública hacia el sur; **Plazo:** indefinido; **Fundo sirviente:** se constituye como fundo sirviente el lote uno descrito en el apartado segundo de este instrumento, propiedad de la compareciente **ERNESTINA VEGA MATA**. **Fundo dominante:** se constituye como fundo dominante el lote número dos descrito en el apartado segundo de este instrumento, propiedad de la compareciente **ANA CECILIA PÉREZ MATA**. La descripción de la servidumbre se ajusta en un todo al **plano catastro P - uno cuatro siete cinco ocho nueve tres - dos mil veintidós**, de lo que la suscrita notaria da fe. Se estima la presente constitución de servidumbre para efectos fiscales en la suma de diez mil colones. La suscrita Notaria da fe que guarda en el archivo de referencias las copias de la cédula de identidad de las comparecientes, el estudio del registro del bien inmueble y los planos utilizados. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para los otorgantes. Leída esta escritura a los otorgantes, les advierto sobre la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, a lo que indican que resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las catorce horas y catorce minutos del día catorce del mes de junio del año dos mil veintidós. **ERNESTINA VEGA MATA (EVM) - ANA CECILIA PÉREZ MATA (ACPM) - LICDA. MÓNICA ANDREA VÁSQUEZ MURILLO (MAVM).** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO, VISIBLE AL FOLIO UNO VUELTO Y DOS FRENTE DEL TOMO PRIMERO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESUELTO CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO, EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ, AL SER LAS TRECE HORAS VEINTIDÓS MINUTOS DEL DIECISÉIS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. -----



Actuaciones preescriturarias

Archivos de referencia

- Cédulas de las comparecientes Ernestina Vega Mata y Ana Cecilia Pérez Mata

 **REPÚBLICA DE COSTA RICA**
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

1 1452 8901




1 1452 8901

1 1452 8901 **Nombre: ERNESTINA**
1° Apellido: VEGA
2° Apellido: MATA
C.C.



Número de Cédula: 1 1452 8901
Fecha de Nacimiento: 01 03 1988
Lugar de Nacimiento: SAN MARCOS DE TARRAZU SAN JOSE
Nombre del Padre: ROLANDO VEGA UMAÑA
Nombre de la Madre: ADRIANA MATA RODRIGUEZ
Domicilio Electoral: SAN MARCOS DE TARRAZU SAN JOSE
Vencimiento: 02 02 2032 **Sexo: F**





000000001



REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



1 0584 0942

Handwritten signature

1 0584 0942

1 0584 0942

Nombre: ANA CECILIA
1° Apellido: PEREZ
2° Apellido: MATA
C.C.:



Número de Cédula: 1 0584 0942

Fecha de Nacimiento: 04 12 1990

Lugar de Nacimiento: SAN JOSE CANTON CENTRAL

Nombre del Padre: ALEJANDRO PEREZ CAMACHO

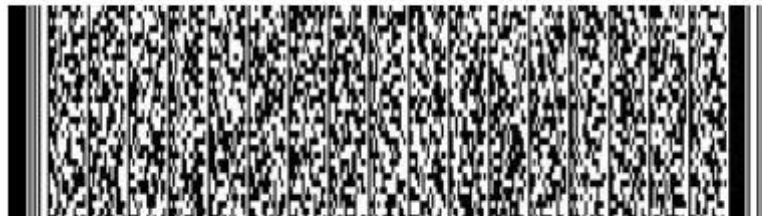
Nombre de la Madre: REBECA PICADO MATA

Domicilio Electoral: SAN JOSE CENTRAL SAN JOSE

Vencimiento: 02 02 2032

Sexo: F

TSE



000000001

- Informes del Tribunal Supremo de Elecciones



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

CONSULTAS CIVILES

Inicio Consultar Cédula Consultar Nombre Salir

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	114528901	Fecha Nacimiento :	01/03/1988
Nombre Completo :	ERNESTINA VEGA MATA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	34 AÑOS
Hijo/a de:	ROLANDO VEGA UMAÑA	Marginal :	NO
Identificación:	357639954		
Y:	ADRIANA MATA RODRIGUEZ		Ver Más Detalles
Identificación:	736180034		

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

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
<p style="font-size: 0.8em;">Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondedatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (haga click aquí) y adjuntarlo al correo</p> <p style="text-align: center;">*** No existen hijos(as) asociados ****</p>	<p style="font-size: 0.8em;">Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</p> <p style="text-align: center;">*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***</p>	<p style="font-size: 0.8em;">Mostrar</p>



[Inicio](#) [Consultar Cédula](#) [Consultar Nombre](#) [Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	105840942	Fecha Nacimiento :	04/12/1990
Nombre Completo :	ANA CECILIA PEREZ MATA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	32 AÑOS
Hijo/a de:	ALEJANDRO PEREZ CAMACHO	Marginal :	NO
Identificación:	194317732		
Y:	REBECA PICADO MATA		Ver Más Detalles
Identificación:	183206621		

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

HIJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
<p>Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondedatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo</p> <p>*** No existen hijos(as) asociados ****</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955</p> <p>*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***</p>	<p>Mostrar</p>

- Informe Registral de la finca matrícula 1-145782-000

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 145782- - 000**

**PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: 145782 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001 002
SEGREGACIONES NO HAY**

**NATURALEZA: PARA CONSTRUIR
SITUEADA EN EL DISTRITO 1-SAN MARCOS CANTON 5-TARRAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE
LINDEROS:
NORTE: CALLE PUBLICA
SUR: MARGARITA VEGAS ROJAS
ESTE: CARMEN SALAZAR SOLORZANO
OESTE: MARCOS JIMENEZ ROJAS**

**MIDE: SEISCIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO: P-1251241-2001**

VALOR FISCAL: 12,000,000.00 COLONES

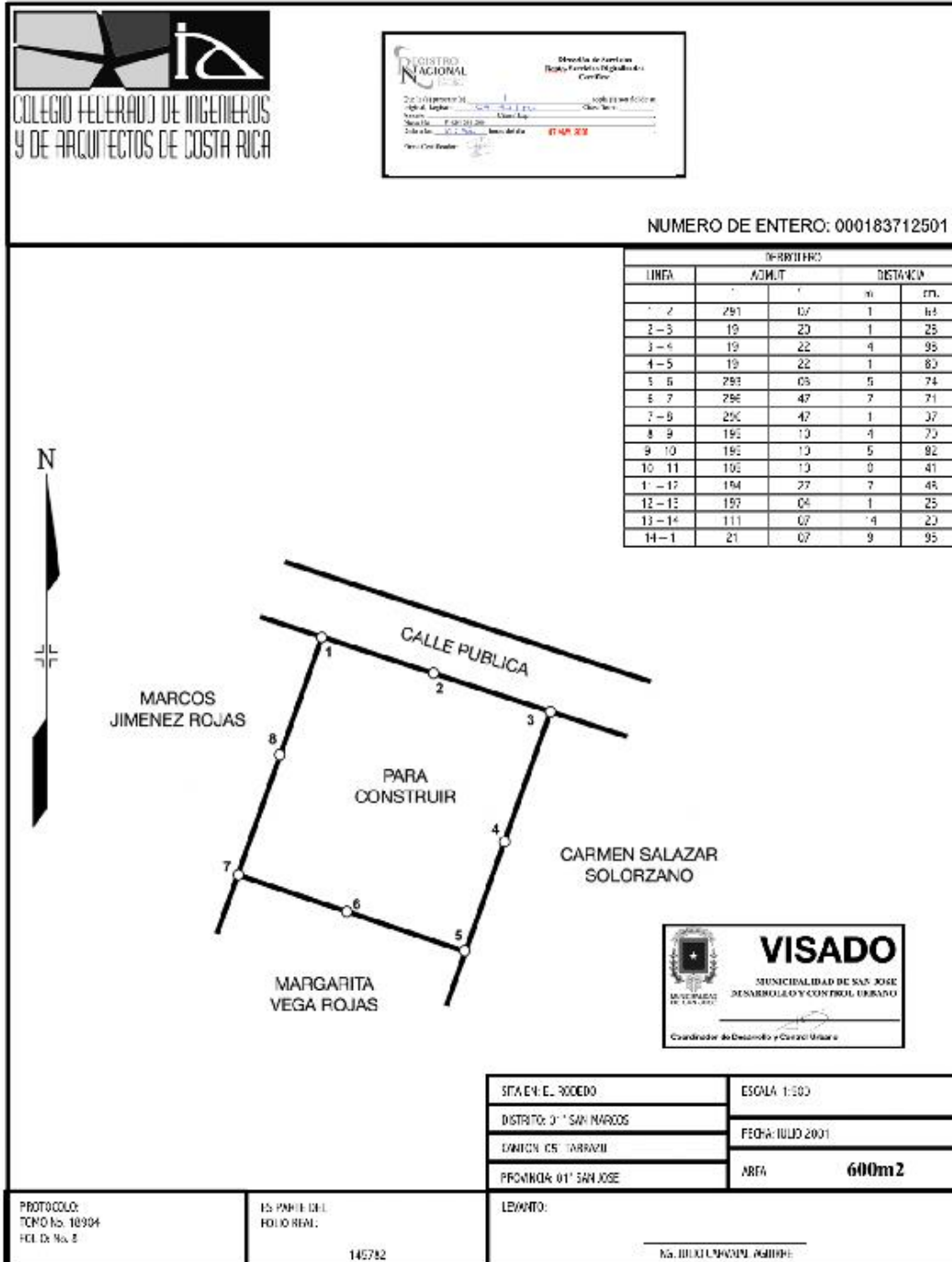
**PROPIETARIO:
ERNESTINA VEGA MATA
CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1452-8901
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL COLONES
DUENO DE UN CINCUENTA POR CIENTO DE LA FINCA
PRESENTACIÓN: 044300006669-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FORMA PAGO: PAGADOS
FECHA DE INSCRIPCION: 03-JUL-1997
OTROS:**

**PROPIETARIO:
ANA CECILIA PEREZ MATA
CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0584-0942
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL COLONES
DUENO DE UN CINCUENTA POR CIENTO DE LA FINCA
PRESENTACIÓN: 044300006669-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FORMA PAGO: PAGADOS
FECHA DE INSCRIPCION: 03-JUL-1997 OTROS:**

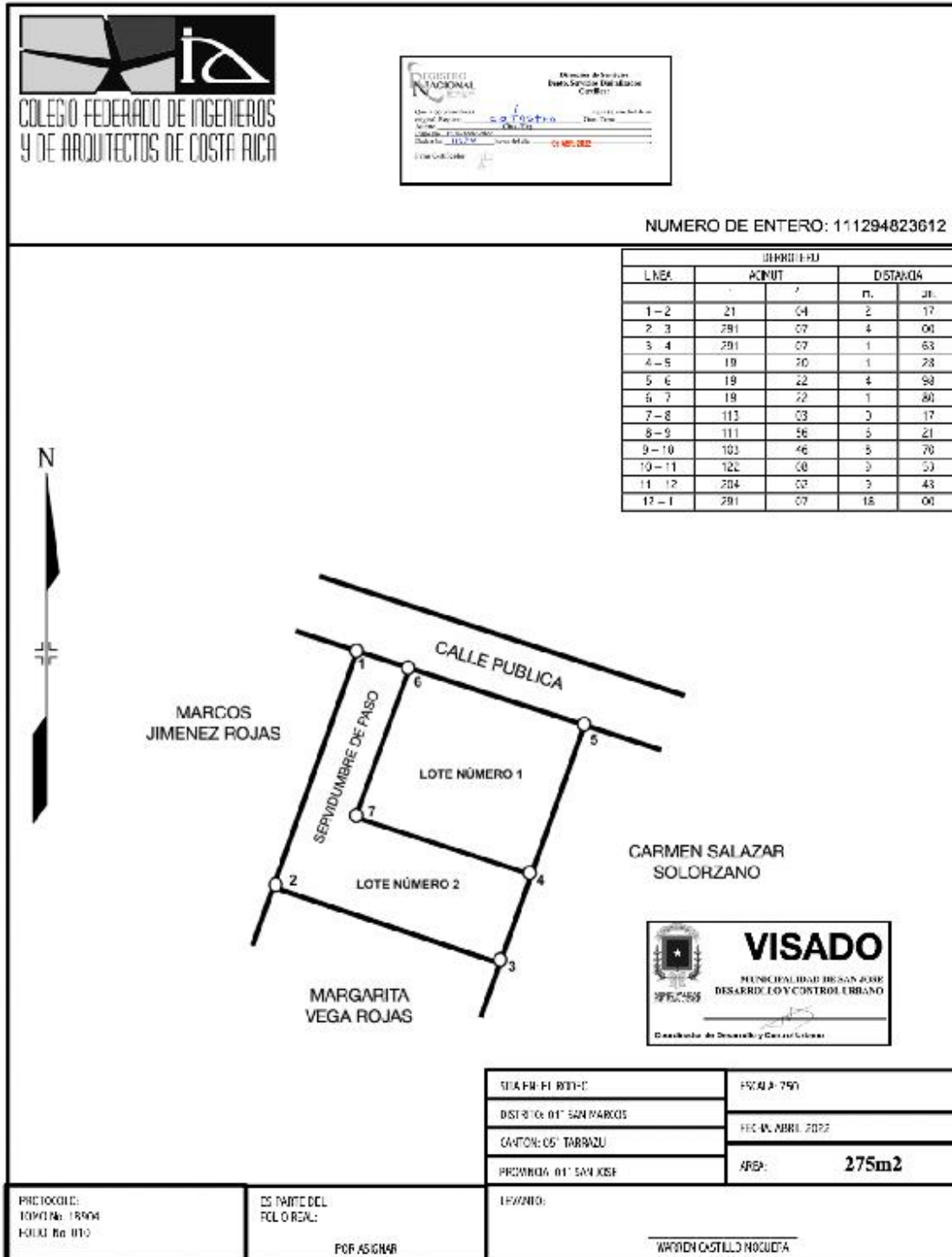
**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

**ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS,
CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL
CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y
DOCUMENTOS ELECTRONICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA
GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL
SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLI**

- Plano catastro de la finca madre número P-1251241-2001



- Plano del lote número uno P- 1475892-2022 de fecha del 6 de abril del 2022



• Timbres

Banco de Costa Rica
15-06-2022
Oficina: 616 AGENCIA BANCARIA SJ
Cajero: 11467418
Documento: 00000000000
Motivo: 3052

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000444728538

Tasación: DIVISION MATERIAL
Registro: ENTERO DE TIMBRES
ACTO: ENTERO DE TIMBRES
Monto Tasado: 0.0
Descripción: 60053363
Boleta:

TIMBRE COLEGIO DE 5,500.00
TIMBRE RIGSTRO N 2,000.00
TIMBRE FISCAL 625.00
TIMBRE ARCHIVO 20.00

Moneda de Transacción: COLONES

Sub Tot.Timbres: *****8,144.00
Descuento: *****488.70
Total Timbres: *****7,656.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****0.00
Valores: *****7,656.00
Total: *****7,656.00

Monto en letras:

SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA
Y SEIS COLONES Y CERO CTS.

000000000000



Cod. Fecha 2867. Cod. Banco. 15010560 06- 2019 DFDPAGE FESA S.A. TEL. : 2291-1576 Fax 2281-1662

Cod. Fecha 2867. Cod. Banco. 15010560 06- 2019 DFDPAGE FESA S.A. TEL. : 2291-1576 Fax 2281-1662

Banco de Costa Rica
15-06-2022
Oficina: 616 AGENCIA BANCARIA SJ
Cajero: 11467418
Documento: 00000000000
Motivo: 4163

CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000555839649

Tasación: SERVIDUMBRE CONSTITUCION
Registro: ENTERO DE TIMBRES
ACTO: ENTERO DE TIMBRES
Monto Tasado: 0.0
Descripción: 71164474
Boleta:

TIMBRE REGISTRO N 2,000.00

Moneda de Transacción: COLONES

Sub Tot.Timbres: *****2,000.00
Descuento: *****120.00
Total Timbres: *****1,880.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: *****0.00
Valores: *****1,880.00
Total: *****1,880.00

Monto en letras:

MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CERO CTS.

000000000000



Cod. Fecha 2867. Cod. Banco. 15010560 06- 2019 DFDPAGE FESA S.A. TEL. : 2291-1576 Fax 2281-1662

Cod. Fecha 2867. Cod. Banco. 15010560 06- 2019 DFDPAGE FESA S.A. TEL. : 2291-1576 Fax 2281-1662

- Facturas



LICDA. MÓNICA VÁSQUEZ MURILLO

FACTURA NO 51 506
FE. Con Elect: 00400003010000051510

Cliente: Ernestina Vega Mata | **Moneda:** COL | **Fecha de documento:** 14/06/2022
Dirección: | **Teléfono:** 8456-7631 | **Fax:** |
Notario Público: Mónica Andrea Vásquez Murillo
Identificación: 1-1609-0508 | **O.C.:** | **Condición de pago:** Contado
Clave numérica: 50627072200310108809300400003010000051510165338751

CÓDIGO	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	IVA	TOTAL
8213000000000	1	Escritura Número Uno. División Material	€30,550.00	€235,000.00

Comentarios:	Honorarios:	€265,550.00
	Timbres e Impuestos:	€7,656.30
	TOTAL:	€273,206.30

Autorizada mediante resolución N° DGT-R-33-2019 del 20 de Junio del 2019.





LICDA. MONICA VÁSQUEZ MURILLO

FACTURA NO
FE. Con Elect: 00400003010000051510

51 506

Cliente: Ana Cecilia Pérez Mata **Moneda:** COL | **Fecha de documento:** 14/06/2022
Dirección: _____ | **Teléfono:** 7325-6520 | **Fax:** _____
Notario Público: Mónica Andrea Vásquez Murillo
Identificación: 1-1609-0508 | **O.C:** _____ | **Condición de pago:** Contado

Clave numérica: 50627072200310108809300400003010000051510165336751

CÓDIGO	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	IVA	TOTAL
8213000000000	1	Escritura Número Uno. Constitución De Servidumbre.	¢7,865.00	¢60,500.00

Comentarios:	Honorarios:	¢68,365.00
	Timbres e Impuestos:	¢1,880.00
	TOTAL:	¢70,245.00

Autorizada mediante resolución N° DGT-R-33-2019
del 20 de Junio del 2019.



- Copia de Instrumento Notarial

Número Uno: Ante mí, Mónica Andrea Vásquez Murillo, Notaria Pública, con oficina abierta en la ciudad de San José, Hatillo Tres, de la Taquería Costa Rica cincuenta metros oeste y veinticinco metros norte, casa número ciento ochenta y dos, comparecen las señoras ERNESTINA VEGA MATA, mayor, soltera, enfermera, vecina de San José, San Marcos de Tarraza, Barrio el Rodeo, cincuenta metros sur y cien metros oeste del abastecedor la Florcita, casa número setenta, portadora de la cédula de identidad número uno – uno cuatro cinco dos – ocho nueve cero uno y ANA CECILIA PÉREZ MATA, mayor, soltera, ama de casa, vecina de San José, Lomas de Ocloro, trescientos metros sur de la Escuela de Policías, casa número dieciséis, portadora de la cédula de identidad número uno – cero cinco ocho cuatro – cero nueve cuatro dos. **V DICEN: PRIMERO:** que las comparecientes son copropietarias en común, por partes iguales y en la misma proporción de derechos, de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de San José, **matrícula de folio real** número uno – uno cuatro cinco siete ocho dos - sub matrícula cero cero uno y cero cero dos respectivamente, la cual tiene una **naturaleza** para construir, **situada** en la Provincia de San José, Cantón Cinco Tarraza, Distrito Primero San Marcos, con una **medida** de seiscientos metros cuadrados, con los siguientes **linderos:** Norte: calle pública; Sur: Margarita Vegas Rojas; Este: Carmen Salazar Solórzano Oeste: Marcos Jiménez Rojas; **Plano catastro** P - uno dos cinco uno dos cuatro uno – dos mil uno. **SEGUNDO:** manifiestan las comparecientes que han convenido en dividir materialmente la finca descrita en el apartado primero en dos lotes, los cuales se describen de la siguiente manera: el lote uno con las siguientes características: **naturaleza** para construir, **situado** en la provincia de San José, Cantón Cinco Tarraza, Distrito Primero San Marcos, con una **medida** de doscientos setenta y cinco metros cuadrados, con los siguientes **linderos:** Norte: Calle Pública; Sur: Lote dos; Este: Carmen Salazar Solórzano, Oeste: Servidumbre de Paso, todo lo anterior de conformidad con el **plano catastro** P - uno cuatro siete cinco ocho nueve dos – dos mil veintidós, de fecha del seis de abril del año dos mil veintidós, levantado por el topógrafo Warren Castillo Noguera, disponen las comparecientes que el lote uno lo toma en propiedad la señora ERNESTINA VEGA MATA, el lote número dos cuenta con las siguientes características: **naturaleza** para construir, **situada** en la provincia de San José, Cantón Cinco Tarraza, Distrito Primero San Marcos, con una **medida** de trescientos veinticinco metros cuadrados, con los siguientes **linderos:** Norte: Lote Uno y Servidumbre de Paso; Sur: Margarita Vegas Rojas; Este: Carmen Salazar Solórzano; Oeste: Marcos Jiménez Rojas, todo de conformidad con el **plano catastro** P - uno cuatro siete cinco ocho nueve tres – dos mil veintidós, de fecha del seis de abril del dos mil veintidós, levantado por el topógrafo Warren Castillo Noguera,




PROTOCOLO
No. 1 334 002 D1

disponen las comparecientes que el lote dos lo toma en propiedad la señora ANA CECILIA PÉREZ MATA. La suscrita notaría da fe de que los referidos planos están debidamente catastrados y visados por la Municipalidad de San Marcos de Tarraza, así como también de que la descripción de los lotes se ajusta en un todo a los planos indicados, los cuales se han tenido a la vista y de los cuales guarda una copia en el archivo de referencias. Los lotes descritos se estiman para efectos fiscales en la suma de cinco millones quinientos mil colones para el lote número uno y en seis millones quinientos colones para el lote número dos, no quedando de la finca madre resto alguno en copropiedad. **TERCERO:** continúan manifestando las comparecientes que siendo propietarias de los lotes descritos anteriormente, en este acto constituyen una servidumbre de paso a cargo del lote uno propiedad de la señora ERNESTINA VEGA MATA y a favor del lote dos propiedad de la señora ANA CECILIA PÉREZ MATA, la servidumbre se dispone para el paso de personas, vehículos y semovientes y cuenta con las siguientes características: **Tipo:** servidumbre de paso; **Ancho:** seis metros exactos; **Longitud:** diecinueve metros con cincuenta decímetros; **Sentido:** Norte a Sur; **Ubicación:** del cruce de calle pública hacia el sur; **Plazo:** indefinido; **Fundo sirviente:** se constituye como fundo sirviente el lote uno descrito en el apartado segundo de este instrumento, propiedad de la compareciente ERNESTINA VEGA MATA. **Fundo dominante:** se constituye como fundo dominante el lote número dos descrito en el apartado segundo de este instrumento, propiedad de la compareciente ANA CECILIA PÉREZ MATA. La descripción de la servidumbre se ajusta en un todo al **plano catastro** P - uno cuatro siete cinco ocho nueve tres – dos mil veintidós, de lo que la suscrita notaría da fe. Se estima la presente constitución de servidumbre para efectos fiscales en la suma de diez mil colones. La suscrita Notaría da fe que guarda en el archivo de referencias las copias de la cédula de identidad de las comparecientes, el estudio del registro del bien inmueble y los planos utilizados. **ES TODO,** Espido un primer testimonio para los otorgantes. Leída esta escritura a los otorgantes, les advierto sobre la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, a lo que indican que resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las catorce horas y catorce minutos del día catorce del mes de junio del año dos mil veintidós.

Hall M. [Signature] [Signature] [Signature]

- Índice Notarial

MÓNICA ANDREA VÁSQUEZ MURILLO
1 1 6 0 9 0 5 0 8




INDICES DE INSTRUMENTOS UTILIZADOS POR LA LICENCIADA MÓNICA ANDREA VÁSQUEZ MURILLO CÓDIGO 30199 PRIMER QUINCENA MES DE JUNIO DEL 2022 Fecha de confección 16 de junio del 2022						
TOMO	FOLIO	NÚMERO	FECHA	HORA	CONTRATO	PARTES
01	FIV - F2F	01	14/06/2022	14:14 hrs.	División material y constitución de servidumbre. *ULTIMA LINEA*	Emmalina Vega, Mari, Ana Cecilia Pérez, Mala.





Lic. Mónica Andrea Vázquez Murillo.



MÓNICA ANDREA VÁSQUEZ MURILLO



1 1 6 0 9 0 5 0 8

14930^{III}52483295

REFERENCIAS

Código Notarial, Ley N° 7764, Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, 1998.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683

Lineamientos Deontológico del Notariado Costarricense, Reglamento 002, Dirección Nacional de Notariado, 2014.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC

Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, Reglamento N°6, Dirección Nacional del Notariado, 2013.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877

Código Civil, Ley N° 63, Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, 1887.

http://www.pgrweb.go.cr/SCIJ/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 42835-MJP, Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, 2021.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=94073&nValor3=125108&strTipM=TC

Ley sobre Inscripción de documentos al Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 3883, Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, 1977.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440

Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario Subdirección Registral, Registro Nacional, 2022.

http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, Decreto Ejecutivo 41457-JP, Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, 2019.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=88156

Reglamento para la Presentación de Índices, Decreto Ejecutivo N° 37769-C, Poder Ejecutivo de Costa Rica.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=75493

Informe de Investigación, Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), Copropiedad y la División de Cosa Común.

[file:///C:/Users/Usuario/Downloads/copropiedad_y_la_division_de_cosa_comun_\(venta_forzosa\)%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/copropiedad_y_la_division_de_cosa_comun_(venta_forzosa)%20(1).pdf)

Informe de Investigación, Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), Sobre la División de Cosa Común en Sede Notarial.

[file:///C:/Users/Usuario/Downloads/sobre_la_division_de_cosa_comun_es_sede_notarial%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/sobre_la_division_de_cosa_comun_es_sede_notarial%20(1).pdf)

Informe de Investigación, Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), La Obligación de Paso en el Código Civil.

[file:///C:/Users/Usuario/Downloads/la_obligacion_de_paso_en_el_codigo_civil%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/la_obligacion_de_paso_en_el_codigo_civil%20(3).pdf)

Informe de Investigación, Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL), La Servidumbre Civil en la Jurisprudencia.

https://salaprimera.poder-judicial.go.cr/phocadownload/Temas_jurisprudenciales/La_Servidumbre_Civil_en_la_Jurisprudencia.pdf

Tribunal Segundo Civil Sección Primera, Resolución N° 00143-2015, Poder Judicial de la República de Costa Rica.

<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-703765>

Resolución número 079-2017 del Tribunal Segundo Civil Sección Primera

EXPEDIENTE:	14-000039-0164-CI (297-15-1)
PROCESO:	ABREVIADO
ACTOR/A:	ELVIRA MARÍA FRUTOS CARVAJAL
DEMANDADO/A:	CARLOS LUIS FRUTOS CARVAJAL Y OTROS

VOTO: 079 - 2017

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN PRIMERA.- A las quince horas cuarenta y siete minutos del diecisiete de febrero de dos mil diecisiete.-

Proceso **ABREVIADO** establecido en el **JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ**, bajo el expediente **14-000039-0164-CI**, por **ELVIRA MARÍA FRUTOS CARVAJAL**, mayor, casada, ama de casa, cédula 4-101-633, vecina de Tibás; contra **CARLOS LUIS**, mayor, cédula 1-458-394; **MANUEL DAVID**, mayor, funcionario público, cédula 1-419-231 y **MARÍA ELENA**, mayor, casada, ama de casa, cédula 1-413-015; todos vecinos de Tibás, San José y de apellidos **FRUTOS CARVAJAL**. Interviene la licenciada Noemy Zulay Linkemer Fonseca, en calidad de apoderada especial judicial de la actora.-

RESULTANDO:

1.- El licenciado José Miguel González Molina, Juez Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José, en sentencia dictada a las siete horas treinta minutos del del veinticuatro de julio de dos mil quince, resolvió: "**POR TANTO:** Se declara parcialmente con lugar la demanda de Elvira María Frutos Carvajal contra María Elena, Carlos Luis y Manuel David Frutos Carvajal. Se decreta la división material de la copropiedad inmueble en la finca de San José, número 193190, en proporción con el derecho de cada uno, cuotas 001, 002, 003 y 004 respectivamente, con base en la separación propuesta en el peritaje. Partición a catastrar, inscribir, deslindar y amojonar en instancia de ejecución de sentencia, conforme a las bases dictadas en la parte considerativa. Sin

condena en costas. *Pague la abogada de los demandados faltante en timbre del Colegio de Abogados en cantidad de veintinueve mil doscientos cincuenta colones (por tres contestaciones), dentro de diez días, bajo apercibimiento de no oír al omiso mientras no se cumpla lo ordenado y sin retroacción de términos" (Sic).-

2.- De dicho fallo conoce este Tribunal y Sección en virtud de apelación interpuesta por la apoderada especial judicial de la actora.-

3.- En los procedimientos se ha observado las prescripciones correspondientes.-

REDACTA la Juez **MOLINA ESCOBAR;** y,

CONSIDERANDO:

I. Se admite como prueba para mejor resolver el croquis visible a folios 90, aportado por la parte accionada, al que se le confirió audiencia en auto de las once horas treinta y ocho minutos del once de junio de dos mil catorce, foja 97.

II. Se ratifican los hechos probados que se enuncian en el fallo recurrido, al responder al acervo probatorio acopiado en el expediente.

III. La señora Elvira María Frutos Carvajal, demanda a sus hermanos Carlos Luis, Manuel David y María Elena, todos de apellidos Frutos Carvajal, para que en sentencia se le ordene al señor Carlos Luis Frutos Carvajal o a cualquier copropietario, se abstengan de realizar actos que le obstruyan el paso a ella, por la servidumbre de hecho hasta tanto no se resuelva el proceso, así como de efectuar actos perturbatorios de su derecho y uso como copropietaria y de las personas que habitan en la casa construida en la parte de su terreno. Solicita se proceda a la división material de la heredad y se inscriban en el Registro Nacional cada derecho como finca independiente, previa confección de los planos catastrados para dicho fin y se constituya la servidumbre de hecho que han utilizado durante treinta años ella y las personas que han habitado en la vivienda que le pertenece; se deslinde y amojone en este mismo proceso cada porción, se constituyan las servidumbre de paso previstas para los lotes del fondo y que la adjudicación de cada parte se haga por rifa en caso de no resolverse de común acuerdo. Para el caso en que el terreno no admita cómoda división o los demandados se opongan a la misma, pretende se saque a remate y se les condene al pago de las costas de esta acción.

IV. Los accionados básicamente no se oponen a la división material del terreno, afirmando que la servidumbre de paso, real y verdadera siempre ha existido, pero la actora no lo ha utilizado, sino que pasa por un pasadizo o trillo que la madre de los señores Frutos Carvajal le permitió utilizar cuando ella vivía, con un ancho menor a un metro. Alegan que en el sector del terreno por donde va la servidumbre, allí se construyeron unas gradas para darle salida a la fracción de la accionante y a los lotes que están enclavados, para que no se sigan utilizando las gradas que la actora pretende emplear. Expresan su interés en dividir el inmueble, relatando que antes de la interposición de este proceso, se intentó hacer la división material en forma extrajudicial y se hicieron los planos correspondientes, pero doña Elvira no estuvo anuente a ello, dado que pretende seguir utilizando ese callejón. Se afirma que si la servidumbre de paso no se ubica en la parte en donde se había localizado, ningún plano podrá ser catastrado y por ahí deben pasar los cables de cualquier servicios público que abastezca los lotes. Señalan que no es necesario hacer rifa, porque los planos que ellos elaboraron están conforme al terreno que cada quien tiene localizado, salvo el de la señora María Elena, que quedó en la parte que no tiene construcción.

V. En el fallo el juzgador acogió parcialmente la demanda y ordenó la división material de la finca del partido de San José, número 193190, en proporción al derecho de cada uno de los copropietarios, con base en la separación propuesta en el peritaje, *"Partición a catastrar, inscribir, deslindar y amojonar en la instancia de ejecución de sentencia, conforme a las bases dictadas en la parte considerativa. Sin condena en costas..."*.

VI. La decisión es impugnada por la apoderada especial judicial de la demandante, licenciada Noemi Zulay Línkemer Fonseca. Argumenta que en la sentencia se dice que su representada pretende una servidumbre a su gusto y antojo, sin que el despacho demuestre esa situación. Afirma que la demanda se interpuso porque a la hija de la actora se le amenazó con cerrarle el paso que ha usado durante 30 años. En el libelo inicial, agrega, lo que se pedía era que se respetara esa servidumbre, por la que los copropietarios han erigido construcciones sin permiso, restringiendo lo que ha sido la servidumbre a un trillo. No obstante, lo que les interesa es la división material y la constitución de la servidumbre de manera legal para que no hayan fundos enclavados y con respeto a las disposiciones en materia de construcción y ley 7600. No es cierto que su representada haya querido usucapir la servidumbre, interpretación que acusa de totalmente ajena a la actora. Explica se hizo mención, que ese paso se ha tenido por 30 años y ahí debería construirse la servidumbre, porque como consta en el expediente, los demandados edificaron unas pseudo gradas, por donde compelieron a la hija de la actora a seguir pasando. Agrega que no se explica por qué razón desde el despacho no sale terminando el asunto e inscrito en el Registro Nacional, con

la servidumbre debidamente constituida por el lado que sea, pues se cuenta con los elementos de juicio y técnicos para concluir el proceso sin necesidad de enviarlo a la ejecución de sentencia. Expone que después de contar con el peritaje, se le pidió al despacho llamar a una conciliación para resolver el tema de la servidumbre y no se procedió de esa manera. La confección de los planos se solicitó desde la demanda y no hay asidero para enviarlo a la etapa de ejecución de sentencia, por economía procesal y por el principio de seguridad y paz social. Acusa la omisión del Por Tanto de la sentencia, en cuanto a la obligación de constituir una servidumbre (por el lado que escoja el Despacho), que asegura es a lo que se han opuesto los demandados y el juzgado trata de endilgarle a su cliente. Pide se revoque la sentencia y se ordene la confección de los planos respectivos, con la inclusión de la servidumbre y se proceda al deslinde y amojonamiento, porque de no hacerlo vuelve a quedar en indefensión la accionante y su hija, lo que les obliga a recurrir a la ejecución de la sentencia, dado que las pretensiones iniciales de los hermanos no respetaban el derecho de propiedad de la actora ni en proporción ni en ubicación. Discrepa por la exoneración en costas decretada en el proceso porque los accionados se opusieron a la demanda y a sus pretensiones. Advierte que *"Como consta en el expediente, el CROQUIS que pretendían los demandados que firmara, no contenía los derechos de propiedad claros y registrales que amparan a mi representada. / Que la división de copropiedad, se da, por la negativa de los demandados a reconocer mi derecho, e incluso porque amenazaron con cerrarle el paso a mi hija, l, que vive en la casa del fondo (...) de manera que no es cierto que los DEMANDADOS se allanaran a mis pretensiones, hubo contención en todo el proceso."* (sic). En el escrito de expresión de agravios doña Elvira reitera lo dicho en el de apelación, ampliando sus comentarios; además expone en el apartado 4 de ese memorial, que nadie ha pretendido usucapir nada, que la naturaleza misma del inmueble obliga a la constitución de la servidumbre, al quedar su fundo y otro más enclavado y que el acceso por donde ahora se sugiere pone en riesgo la vida e integridad de las personas usuarias, algo que dice, el juez conoce y no ha considerado en la sentencia, lo que la convierte en un documento inerte y alejado de los objetivos que el derecho tiene, *"(...) pues ordenar la constitución registral de la servidumbre, así como el amojonamiento, no RESUELVE el peligro para la vida de los afectados, obligación primaria del derecho (...)"* (sic). En el acápite 6 del mismo escrito indica que con la visita que hizo el juez al terreno observó lo quebrado de su topografía y de la inversión que se requiere, no solo para la constitución de registral de la servidumbre, sino para la habilitación de la misma, situación que pide sea resguardada en la sentencia, porque una vez que el fallo esté firme, los accionados cerrarán el paso habitual que se ha tenido por 30 años y se les obligará a pasar por un espacio absolutamente imposible de usar, sobre todo en invierno, colocándoles en el mismo estado de cuando acudieron en

resguardo de sus derechos. En el canon 8 indica que en la sentencia no se contempló que la constitución formal y real de la servidumbre es indispensable en este asunto, "*Algo que pudo resolver ordenándolo desde este proceso realizar: planos y costo; o bien EXPRESAMENTE ordenar en la SENTENCIA que la CONSTRUCCIÓN DE LA SERVIDUMBRE corre por cuenta de todos los.-copropietarios parte en este asunto (...)* (sic).

VII. Lo resuelto es correcto y se confirmará. En sentido técnico jurídico, los agravios señalan el derrotero que debe seguir el órgano de alzada en la revisión del fallo apelado. Tienen como finalidad hacerle ver al Tribunal los errores de hecho o de derecho, cometidos por el Juez de instancia, para su corrección cuando sean procedentes los reclamos respectivos, rectificando o revocando lo resuelto. Pero estos deben cuestionar o atacar -en forma expresa- los puntos de la sentencia o pronunciamiento recurrido que les son desfavorables, debido a que desde ese momento limitan la competencia del órgano superior en el conocimiento del recurso. Su fundamentación debe ser correcta y adecuada, porque si se plantean en forma vaga o genérica, sin puntualizar las supuestas infracciones cometidas por el inferior en grado; impiden que se conozcan las específicas razones por las cuales el recurrente se sintió agraviado. En este caso, los puntos 1, 2, 3, 4, 5 y 7 del escrito de apelación y los identificados como 2, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 del memorial de expresión de agravios solamente denotan una disconformidad con lo resuelto, sin precisar exactamente una crítica a la decisión del juez de instancia, haciéndole ver al Tribunal los errores de hecho o de derecho que se hayan cometido, para su corrección. Ello hace que la Cámara no pueda valorarlos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 565 del Código Procesal Civil, que le concede competencia funcional al órgano de alzada para revisar el recurso, solamente en lo que es desfavorable al apelante.

VIII. Según los hechos narrados en la demanda, la actora pretendía que la servidumbre de paso que se debe constituir para dar salida a los lotes que queden enclavados cuando se haga la división material del terreno, "(...) *se constituya la servidumbre que durante 30 años se ha utilizado de hecho de mi parte y quienes hemos habitado en mi parte del inmueble.*", ese párrafo evidencia que su deseo realmente consistía en que la servidumbre se constituyera por el sector en que ella o su hija han entrado y salido de la vivienda durante treinta años, de modo que no es cierto que su intención fue solamente se constituyera la servidumbre para que no quedaran fundos enclavados; es claro que el objetivo era conseguir que esa servidumbre se hiciera por el lado que le interesaba, con el fin de amparar y tutelar el derecho de su hija a seguir utilizando un paso creado a su conveniencia, confundiendo los efectos de un proceso abreviado de división de cosa común, con un posible interdicto de amparo de posesión, ante los presuntos actos de perturbación que se asegura,

han ejercido el resto de copropietarios en perjuicio de la hija de la accionante. En el fallo queda claro que la constitución de la servidumbre se hará, de acuerdo con lo establecido por la perito, en la experticia rendida en el proceso, que en mayor medida coincide con la proyección de la servidumbre que se había incluido en el croquis que sus hermanos habían confeccionado, según se evidencia de la comparación de ese dibujo que corre a folio 90, con la propuesta que hace la especialista a folio 153. La oposición que expresó la parte actora a la audiencia que se le concedió sobre esa prueba documental aportada por su contendora para mejor resolver y que se admite como tal en esta sentencia, se centró en que *"Reiteramos que el croquis propuesto no respeta el derecho de porción que conforme a la medida del registro deben hacerse la división material. La división es entre 4 y no en seis como ofrece el croquis que hemos rechazado."* (sic). Su protesta no es clara, pero permite entender que la molestia estriba en que se estaba haciendo una división en seis lotes y no en cuatro que es el número de los copropietarios y aún cuando hace referencia al irrespeto de la medida, según la cabida que consta en el Registro, no reclama que la que se le esté otorgando a ella, sea menor a la que legalmente le corresponde. La división ahí planteada en seis lotes, no le deparaba perjuicio a la actora, puesto que la cabida que se le quiso asignar de 330 metros cuadrados, era ligeramente superior a la que le da la diestra en su informe pericial a cada uno de los lotes resultantes con una medida de 306.94 metros cuadrados. Es claro que resulta inadmisibles el reclamo de la accionante a constituir una servidumbre según sus términos y condiciones, pues no tiene derecho a localizarla unilateralmente (Considerando VIII) criterio que el Tribunal comparte, dado que la servidumbre de paso debe adecuarse a las condiciones del terreno y en la especie, a las localizaciones y construcciones que en forma extrajudicial han ido elaborando los copropietarios, incluida la accionante, quien tiene una casa edificada en la parte del terreno que dice, le pertenece. La referencia que hace el juzgador a la pretensión de usucapir de la actora en perjuicios de los otros copropietarios, contenida en el apartado VII del fallo recurrido, no resulta alejada de la realidad que se ha dado en este asunto, puesto que realmente lo que esperaba doña Elvira con la interposición de la demanda, era que la servidumbre de paso que se ha de disponer, se hiciera por el derrotero por donde ella o su familia usualmente han empleado para acceder a la vivienda que le pertenece. Ahora, en esta instancia pide que la servidumbre se constituya por el lado que sea, pero con los parámetros que manda la ley, sin especificar a cuáles parámetros se refiere, así como apegada a la ley 7600, argumento novedoso que no fue incluido en la demanda y no formó parte del contradictorio. No obstante, considera este órgano colegiado, que la ingeniera topógrafa nombrada en el expediente tiene la expertiz necesaria para elaborar su informe, apegado a la normativa que rige los fraccionamientos territoriales, como el que se pide decretar en el proceso. El tema relacionado con que la sola constitución registral de la servidumbre y su amojonamiento no

resuelve el posible peligro para la vida de los afectados, porque al adquirir firmeza el fallo se cerrará el paso habitual que se ha usado por 30 años, obligándoseles a pasar por un espacio imposible de utilizar, sobre todo en invierno, es un aspecto que no puede ser analizado en esta instancia, dado que no se introdujo en el libelo inicial. Tampoco se solicitó en la demanda que las gradas de comentario, no se cerraran hasta tanto no estuviera edificada la servidumbre de paso, por ello el Tribunal carece de competencia funcional para su estudio. Así mismo, no es posible disponer en esta instancia que los gastos de la construcción de la servidumbre corran por cuenta de todos los copropietarios, porque nuevamente se trata de una petición que no se expuso en la demanda, lo que hace se trate de un argumento novedoso. No es posible finiquitar el litigio ordenando las segregaciones correspondientes para la inscripción de cada porción como fundo independiente, pese a los copropietarios están anuentes a que la finca madre se seccione, no han logrado un consenso acerca de la forma en que esa división se llevará a cabo, lo que hace necesario remitirlos a la vía de ejecución de sentencia, para que allí se defina esa situación. El objeto del proceso era que se dispusiera el fin de la copropiedad que une a las partes y así se otorgó. La petición unilateral de una de ellas para citar a conciliación a la contraria, no constituye un elemento que obligue al juzgador a realizar un señalamiento de este tipo, porque esa forma de concluir el proceso es absolutamente voluntaria y de resorte exclusivo de las partes. Está claro que los litigantes se pueden ponerle fin a este asunto en cualquier momento, mediante un acuerdo extrajudicial y así finiquitar el diferendo que los separa. Pero, hasta que no haya acuerdo en la forma en que se elaborarán los planos correspondientes a la fragmentación a realizar, el juzgador de instancia está inhibido de mandar a elaborar plano alguno, porque es un aspecto que involucra derechos patrimoniales de las partes, la ejecución de los acuerdos que se pudieran haber logrado o de la distribución dispuesta en forma definitiva en la sentencia que se dicte en la etapa de ejecución.

IX. En lo tocante a la condena en costas que pide se disponga en contra de los accionados, no es cierto que estos se opusieron a la demanda. Por el contrario, estaban deseosos de que se ordenara la división material del inmueble, al punto de que habían intentado previamente en forma extrajudicial convencer a su hermana, la actora, para que se autorizara la segregación conforme ellos la proponían. Con lo que no estaban de acuerdo, era precisamente con que la servidumbre de paso se ubicara por el rumbo en que caprichosamente doña Elvira pretendía se señalara, coincidiendo justamente con el lugar por el que ella y su familia han pasado por 30 años, es decir, por las gradas que los restantes copropietarios pretenden clausurar, en tanto solo benefician a la porción de terreno que la actora tiene en su poder y que no reúnen las medidas necesarias para que se pueda configurar como tal, según se desprende de las fotografías aportadas al proceso y del reconocimiento judicial

que se llevó a cabo. Por consiguiente, la exoneración en costas decretada en favor de la parte actora se ajusta a los presupuestos que regula el numeral 222 procesal. El deslinde y el amojonamiento que se reclama en el libelo de impugnación, constituyen actos que se deben efectuar en la etapa de ejecución de manera previa a la confección de los planos que se deban catastrar, por ello tampoco es posible realizar esa labor en esta fase.

X. En lo que sí lleva razón la apelante es que la parte dispositiva del veredicto venido en alzada es omiso, en tanto no ordena la constitución de la servidumbre de paso, que se ha de disponer para dar salida a los lotes que queden enclavados, una vez que se efectúe la segregación de los mismos, pese a que en el Considerando VIII, reconoce la necesidad de que esa carga se constituya con ese fin; en consecuencia se adicionará el pronunciamiento recurrido en el sentido que se ordenará la constitución de la servidumbre de paso y su correspondiente inscripción en el Registro Nacional, Sección de Propiedad de Bienes Inmuebles, de acuerdo con las especificaciones establecidas por la perito dentro de este proceso. En cuanto a los gastos que dicha labor acarrea, en ese mismo apartado, el juzgador estipuló que *"Los gastos de los planos catastrados e inscripción de la división serán cubiertos como se dijo en proporción con los derechos de cada quien."* aspecto que también deberá adicionarse a la parte dispositiva de la sentencia recurrida, para que se lea de la siguiente forma: "Se declara parcialmente con lugar la demanda de Elvira María Frutos Carvajal contra María Elena, Carlos Luis y Manuel David Frutos Carvajal. Se declara la división material de la copropiedad inmueble en la finca de San José, número 193190, en proporción con el derecho de cada uno, cuotas 001, 002, 003 y 004 respectivamente, con base en la separación propuesta en el peritaje. Se ordena la constitución de una servidumbre de paso y su correspondiente inscripción en el Registro Nacional, en beneficio de los lotes que queden enclavados con las segregaciones que se deban efectuar, de acuerdo con las especificaciones establecidas por la perito dentro de este proceso. Los gastos que ocasionen el deslinde, el amojonamiento, la partición a catastrar y la inscripción respectiva, serán cubiertos en proporción al derecho que a cada uno le corresponde. En lo demás, se mantiene tal cual fue dispuesto por el juzgador.

POR TANTO:

Se admite como prueba para mejor resolver el croquis visible a folios 90, aportado por la parte accionada. Se confirma la resolución apelada, pero se adiciona la parte dispositiva del veredicto recurrido, para que se lea de la siguiente manera: *"Se declara parcialmente con lugar la demanda de Elvira María Frutos Carvajal contra María Elena, Carlos Luis y Manuel David Frutos*

Carvajal. Se declara la división material de la copropiedad inmueble en la finca de San José, número 193190, en proporción con el derecho de cada uno, cuotas 001, 002, 003 y 004 respectivamente, con base en la separación propuesta en el peritaje. Se ordena la constitución de una servidumbre de paso y su correspondiente inscripción en el Registro Nacional, en beneficio de los lotes que queden enclavados con las segregaciones que se deban efectuar, de acuerdo con las especificaciones establecidas por la perito dentro de este proceso. Los gastos que ocasionen el deslinde, el amojonamiento y la partición a catastrar y la inscripción respectiva, serán cubiertos en proporción al derecho que a cada uno le corresponde.". En los demás, se mantiene tal cual fue dispuesto por el juzgador.