

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS**

**VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA: ARRENDAMIENTO DE TERRENO**

**CASO # 6**

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

**NOMBRE DEL ESTUDIANTE  
FRANCISCO JAVIER FUENTES VARGAS**

**DIRECTORA DE LA ESPECIALIDAD  
Msc, SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ  
FEBRERO, 2022**

## Contenido

INTRODUCCIÓN .....	3
Descripción del caso .....	4
Propósito del análisis del caso .....	5
MARCO NORMATIVO .....	6
ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN .....	7
Análisis del caso .....	7
Argumentación del caso.....	8
El contrato de arrendamiento .....	9
La Función Notarial.....	12
Definición de Notario Público .....	13
Definición de tomo de Protocolo .....	16
Definición de Actos Precartulares .....	17
Definición de Archivo de referencias .....	17
Definición de índices Notariales.....	17
Definición de Actos Post-escriturarios .....	18
Definición de Registro de Instrumentos Públicos.....	18
EL INSTRUMENTO NOTARIAL.....	19
Actos pre-escriturarios .....	19
La Escritura Pública.....	29
Índice notarial .....	36
Archivo de referencias .....	37
Actos post-escriturarios .....	54
Archivo de instrumentos públicos .....	58
Referencias.....	63
Anexos .....	64
Apéndice A .....	64
Apéndice B.....	66

## INTRODUCCIÓN

Durante el presente trabajo de investigación, se desarrollará una a una las etapas de la Función Notarial con el fin de resolver el caso asignado por la Universidad Internacional de Las Américas (UIA) para optar por el grado de la Especialidad en Derecho Notarial y Registral que imparte esta casa de enseñanza. El mismo corresponde a la realización de un Contrato de Arrendamiento de un terreno que es propiedad del primer compareciente para que el segundo compareciente y futuro arrendatario construya una bodega y la utilice para el almacenamiento de electrodomésticos. Las partes, amparadas bajo el Principio de Rogación, se apersonaron a mi Notaria para que el suscrito con conocimientos técnico- jurídicos les brinde la asesoría necesaria en aras de que todo el trámite se realice bajo el marco de la legalidad, la buena fe, la inmediatez, la asesoría y los demás Principios que rigen la materia Notarial y Registral en Costa Rica.

El punto medular de este trabajo, se basará particularmente en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (7527), ley actual y vigente que rige la materia de arrendamientos a nivel nacional; así como también en el Código Notarial (7764), ley actual y vigente que rige la función de los Notarios y la Notarias a nivel nacional e internacional, esto último en el caso de los Notarios Consulares. Sin olvidar aquellas leyes de rango comercial, agrario, civil y particularmente, los lineamientos establecidos por la Dirección Nacional de Notariado y la Guía de Calificación Registral del Registro Nacional de la República de Costa Rica. Cabe mencionar que el cantón de San Mateo de Alajuela, lugar donde se desarrollará el proyecto objeto de la presente investigación, no cuenta con un plan regulador; sin embargo, se utilizará de manera supletoria la Ley de Planificación Urbana (4240) del Instituto de Vivienda y Urbanismo cuando así lo amerite.

Como se verá en la descripción del caso, el papel que desarrollará el suscrito como el Notario a quién los comparecientes rogaron por su servicio, será determinante en virtud de la búsqueda del acuerdo que ambos tomarán; el suscrito, velará por ejercer el cargo con la imparcialidad, el decoro y el profesionalismo que la función que el Estado delega en él, le exige.

## Descripción del caso

### **CASO #6: FEBRERO 2022**

#### **Arrendamiento de terreno.**

*Ante su Notaria se apersonaron los señores Elías Mata López y Juan Carlos Carmona Fallas. Ellos le indican que Elías Mata López, es propietario de un inmueble ubicado en San Mateo de Alajuela. Mide una hectárea. Tiene construida una casa de habitación donde vive él y su familia (200 metros de construcción). La propiedad soporta una hipoteca en primer grado por una suma de veinte millones de colones con un plazo de 15 años, y en este momento están por el segundo año.*

*El señor Juan Carlos Carmona Fallas le propone a don Elías arrendarle en esa propiedad 300 metros cuadrados para construir una bodega para el almacenamiento de electrodomésticos que él vende en un negocio que tiene en Orotina. El plazo del arrendamiento sería por cinco años prorrogable por periodos iguales. El costo del arrendamiento será el que el Notario (a) sugiera de acuerdo a lo que se usa en el mercado. La bodega estará a cargo del señor Juan Carlos.*

*Don Elías y don Juan Carlos le dice que ellos quieren que todo se haga por medio de un Notario (a) porque la gente les ha dicho que es más seguro. Desean que quede claro que cuando venza el contrato o por alguna razón no se requiera el arrendamiento, don Juan Carlos levantará la estructura. También cabe la posibilidad de que don Elías se la deje pero deberá pagar la suma de la construcción según lo determine un perito.*

Para el caso en particular, se realizará una escritura pública que va a contener los nombres y calidades de los comparecientes, los datos de la propiedad objeto del acto jurídico mismos que se extraerán de la página oficial del Registro Inmobiliario de Costa Rica. El suscrito, amparado por el Principio de Unidad del Acto, solicitará que los comparecientes firmen el instrumento público en su presencia y posteriormente lo autorizará. También, en el acto, emitirá un primer testimonio que será lo que se va a entregar de forma física la ventanilla única del Registro Inmobiliario para que sea valorado por esta entidad y una vez que cumpla con este proceso y con todos los requisitos registrales, quede inscrito y se pueda visualizar al ingresar en la página oficial del Registro Inmobiliario.

## Propósito del análisis del caso

El suscrito, amparado en la Función Asesora propia del ejercicio notarial, hace un análisis de lo solicitado por los comparecientes y en el acto establece la viabilidad para poder realizarlo, definiéndolo como un Contrato de Arrendamiento que se regula en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Le comenta a las partes que, efectivamente, la mejor forma de dar seguridad al acto jurídico que piensan hacer es que quede estipulado en una escritura pública y su posterior presentación al Registro Nacional, tal y como les han comentado distintas personas. El suscrito, les hace ver la importancia de que su solicitud se haga de esta manera para aprovechar la formalidad y solemnidad que el acto encierra y la confiable publicidad registral que el Registro Inmobiliario ofrece a sus usuarios. También, les hace saber que debido a la solicitud, el suscrito debe de hacer un estudio completo de la propiedad objeto del negocio, denominado Estudios Precartulares. Con palabras sencillas, el suscrito les hace ver que es un análisis pormenorizado de la propiedad para verificar que don Elías es el verdadero dueño de la propiedad y que esto no es por desconfianza, sino que es para asegurar tanto a los comparecientes como al mismo suscrito que el acto que se va a realizar estará investido de la fe pública desde el primer momento. A lo cual, ambas partes agregaron que estaban de acuerdo porque antes de realizar el negocio lo que necesitan es que todo quede acorde a la ley para que en un futuro no exista ningún problema. El suscrito, les agrega que de eso se trata la Función Notarial y les agradece la confianza depositada en él.

El suscrito, buscará el sustento en el marco legal vigente en la República de Costa Rica y que regula todo lo relacionado a los contratos de arrendamiento, además se amparará con otros cuerpos reglamentarios como las directrices emitidas por la Dirección Nacional de Notariado y del Registro Inmobiliario de la República de Costa Rica. La doctrina es y será siempre un elemento fundamental que servirá de orientación para la resolución del caso y la jurisprudencia, será el complemento final que permitirá dar un panorama más amplio, principalmente por los criterios técnicos que los señores jueces de la República utilizaron en distintos fallos sobre controversias que se han dado con relación a este mismo tema.

## MARCO NORMATIVO

Para dar el soporte legal necesario a este trabajo de investigación, se tomarán las estipulaciones de las siguientes leyes, códigos y reglamentos:

A. Código Notarial: Rige la materia y actividad de los Notarios y las Notarias a nivel nacional e internacional; en este último caso, rige sobre los Notarios Consulares.

B. Código Civil: Para ser específicos, se tomará el artículo 1124 y siguientes (Título V-Capítulo I) que hacen referencia al arrendamiento de las cosas. Además del artículo 459 que hace referencia a la inscripción del arrendamiento de bienes inmuebles que tiene efectos para terceros si los títulos son inscritos en el Registro de la Propiedad.

C. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, que rigen toda la materia de arrendamientos en Costa Rica.

D. Reglamento Registro Público, que en su artículo número 49, establece cuales son los documentos registrables. El inciso número 4 señala que se inscribirán aquellos títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles. Además establece algunos principios como el de Prioridad Registral y su dinámica dentro de la institución.

E. Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, que indica las formalidades del Contrato de Arrendamiento Civil.

F. Lineamientos para el ejercicio y control del Servicio Notarial, que son los reglamentos de acatamiento obligatorio para todas aquellas personas que ejerzan el notariado.

G. Arancel de Honorarios por servicios profesionales de Abogacía y Notariado, que establece los montos y formas de pago de los honorarios de los Abogados (as) y Notarios (as).

H. Ley de Aranceles del Registro Nacional

I. Ley del Catastro Nacional.

J. Mapa de valores de terrenos cantonales del Cantón de San Mateo de Alajuela, utilizado para establecer el valor del contrato de arrendamiento.

## ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN

### Análisis del caso

El suscrito, previamente se había puesto de acuerdo con los comparecientes para que en una hora y la fecha determinada, llegaran a la oficina junto con todos los documentos de la propiedad y sus cédulas de identidad para conversar sobre lo que desean hacer. En la hora y fecha pactada los comparecientes llegaron puntualmente al despacho del suscrito e iniciaron con su explicación sobre lo que deseaban hacer. El suscrito comprende lo que ambas partes le comentaron y determinó que lo que deseaban era realizar un contrato de arrendamiento en un espacio de trecientos metros cuadrados sobre la propiedad de don Elías para construir una bodega donde don Juan Carlos pueda guardar unos electrodomésticos. Don Elías, le da al suscrito una carpeta con documentos donde viene el plano catastrado de la propiedad, un estudio de suelo de la propiedad emitido por la Municipalidad de San Mateo de Alajuela y la factura del último pago de impuestos que realizó el mes pasado. El suscrito revisa los documentos y le comenta a las partes que para el acto jurídico que desean hacer es necesario la confección de una escritura pública donde queden plasmadas todas las consideraciones y estipulaciones del contrato de arrendamiento. Les comenta que para darle seguridad jurídica y publicidad al acto, se emitirá un primer testimonio que servirá para hacer la presentación al Registro Inmobiliario. También le comenta a las partes que es necesario sacar fotocopias de la cédulas de identidad de ambos, así como al plano catastrado, al estudio de suelo y al recibo del último pago de impuestos que facilitó don Elías; esto porque el suscrito necesita incluirlos en su archivo de referencias. Adicional a todo lo anterior, las partes solicitan al suscrito que determine el valor del precio mensual del arrendamiento, para los efectos, el suscrito les ofrece la fórmula basada en el valor por metro cuadrado según el Mapa de Valores de Terreno Cantonal del Cantón de San Mateo de Alajuela. Con relación al reajuste del precio, se hará con relación al porcentaje de la tasa de inflación acumulada (Art 67, Ley de Arrendamientos urbanos y suburbanos).

## Argumentación del caso

Para realizar una debida argumentación sobre la resolución de este caso, es necesario incluir términos jurídicos y legales que justifiquen y demuestren que el acto o negocio que las partes solicitan, puede nacer a la vida jurídica. En este aparatado se utilizarán criterios técnicos que, en su momento, utilizaron grandes tratadistas para la creación de sus obras que hoy en día son de gran referencia y objeto de estudio. El derecho comparado también será tomado muy en cuenta con el fin de establecer líneas paralelas para establecer puntos de comparación claros con relación a lo que se aplica en nuestro país. Y como se dijo anteriormente la jurisprudencia nacional es un punto medular de este proyecto porque da a conocer como los señores jueces de la República han resuelto distintos casos relacionados con la materia de arrendamiento. Así las cosas, el suscrito procede a detallar los distintos conceptos que rigen la materia de Arrendamientos y la función Notarial y Registral, y que como se indicó anteriormente, darán la justificación y argumentación del presente trabajo para concluir con la confección del instrumento público. Más adelante, se agregarán lo conceptos relacionados con la Función Notarial como lo son el de Notario Público, los Principios rectores de la Función Notarial en Costa Rica, en la Escritura Pública, el del Testimonio y sus características para que sea aceptado en el Registro Inmobiliario; para culminar con la creación de cada instrumento público, el Archivo de Referencias, el Archivo de Actos Post-escriturarios y el Archivo de Instrumentos Públicos. Y como un anexo, se agregará la Jurisprudencia y otro documento de interés, si es del caso.

## El contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento es uno de los tipos de contratos más comunes porque se cede a otro el uso y el disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto. Este precio puede ser en dinero o bien con los frutos que se produzcan; todo esto, sin que el o los bienes se vean disminuidos en su esencia. La naturaleza jurídica de este contrato lo convierte en un contrato principal porque no depende de otro contrato para nacer a la vida jurídica, es consensual porque basta con la libre y expresa voluntad de las partes aunque para la registración se requieran ciertas formalidades. No es necesaria la entrega de la cosa en el acto. Es un contrato bilateral osinalagmático porque hay derechos y obligaciones recíprocas y correlativas. Entre otra de las características de este contrato, encontramos que es un contrato oneroso ya que sin el pago estaríamos en presencia de un comodato y es un contrato conmutativo por las obligaciones que cada una de las partes tiene para con la otra. Con relación al elemento subjetivo, este comprende a las partes contratantes es decir que hay un arrendante quien es el propietario que da en arrendamiento una cosa, este puede ser el dueño o una persona con poder de administración sobre alguna cosa y, el arrendatario quien es la persona con capacidad de actuar y a quién se le cede el uso y el disfrute de la cosa. Es quien paga una contraprestación por el uso y el disfrute de la cosa. En palabras del tratadista costarricense don Alberto Brenes Córdoba, se puede definir el contrato de arrendamiento como:

En el arrendamiento un contrato bilateral en cuya virtud de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarla, a procurar a ésta por cierto tiempo, el uso o disfrute de una cosa, a prestarle temporalmente sus servicios, o a ejecutarle un trabajo.

Brenes Córdoba, Alberto (2009). Tratado de Los Contratos. San José, C.R Editorial Juricentro, p.57

Entre los elementos objetivos del contrato de arrendamiento se encuentran la cosa y el precio. Siendo la cosa objeto del contrato un bien mueble, inmueble, presentes o futuros, en general son cosas corpóreas y que se encuentran dentro del comercio de los hombres. Incluso, también es aceptado por la doctrina que se dé el arrendamiento con cosas fungibles o consumibles. En estos casos la cosa arrendada debe ser devuelta en otro tanto de la misma especie y calidad, lo cual,

equivale a devolver la cosa entregada. Sobre el particular nuestra Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley 7527) en su artículo número 8 establece que, *“Existe arrendamiento o locación cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y determinado”*.

Por su parte y con relación al precio, que es otro de los elementos objetivos del contrato de arrendamiento, este debe ser determinado o determinable en dinero. En el caso de específico del arrendamiento de predios rústicos, se puede pactar que el precio pueda estimarse en cierta cantidad de frutos. Esto, según al tenor del artículo 1125 del Código Civil que en lo siguiente reza: *“El precio del arrendamiento puede consistir o en una suma de dinero o en una cantidad determinada de frutos”*. Ahora, corresponde hacer referencia a los elementos subjetivos del contrato de arrendamiento; entre estos existen dos sujetos diferenciados como el arrendante y el arrendatario. El arrendante, es quien dará en arrendamiento la cosa y el arrendatario es quien recibe la cosa y paga el precio. Para el caso de arrendante, no es necesario ser el propietario para dar en arrendamiento una cosa sino que también puede constituir un contrato de este tipo quien posea el poder de administración sobre los bienes que tiene a su cargo. Por su parte, el arrendatario es cualquier persona con la simple capacidad de actuar.

Entre las obligaciones del arrendante se tienen las siguientes:

- a. La entrega de la cosa, lo que consiste en poner en disposición de lo arrendado a su contraparte, en forma material (Art. 1128 del Código Civil) con la entrega de la cosa, principal debe hacerse la entrega de los accesorios necesarios para su disfrute, por ejemplo las llaves.
- b. Garantía de la cosa. Lo que significa que el arrendante está en la obligación de mantener la cosa en tal estado que permita su uso normal. El arrendante debe hacer las reparaciones necesarias para su utilización, sino las hace, el arrendatario tiene el derecho de deducir del precio del alquiler lo que la falta de reparación provoque.
- c. Goce pacífico de la cosa arrendada.

En el caso del arrendatario, sin perjuicio de otras cláusulas, sus obligaciones básicas son:

- a. Utilización de la cosa. El arrendatario debe utilizar y conservar la cosa por todo el tiempo del arrendamiento. Además su utilización debe ser conforme al destino que tenga la cosa y su conservación por parte de este debe ser como el de un buen padre de familia.
- b. Pago del precio. El precio del arrendamiento debe ser pagado en la fecha y forma que se indique en el contrato. Si el lugar del pago no fue estipulado, se debe de hacer en el domicilio del deudor.

Con el paso del tiempo, pueden presentarse situaciones que no permitan la continuación del contrato de arrendamiento y la normativa costarricense establece ciertos parámetros que se deben de acatar si se tiene que dar por finalizado el contrato. Entre esas consideraciones están las siguientes:

- a. Por el vencimiento del plazo. Vencido el plazo, existe la posibilidad del desahucio tratándose de inmuebles o de accionar la restitución del derecho o la cosa arrendada. Si vencido el plazo, las partes de hecho siguen en la misma situación anterior, opera la prórroga indefinida del contrato. Con la rescisión unilateral del contrato puede darse también la terminación del contrato pero esta debe ser con tres meses de anticipación, o bien, si se declara la insolvencia del arrendamiento o arrendante. En el supuesto de la insolvencia declarada del arrendatario o del arrendante, debe de ser en virtud de la solicitud de los acreedores y por ello quedará resuelto el contrato de arrendamiento.
- b. Por la venta del bien arrendado. En este caso el arrendatario puede pedir una indemnización, de acuerdo al artículo 1154 del Código Civil.
- c. Por la muerte del arrendatario o del arrendante. En este apartado es importante hacer mención de que de fallecer alguna de las dos partes contratantes, los derechos y obligaciones del contrato son transmitidos a la sucesión.
- d. Por incumplimiento. Si hay incumplimiento del contrato puede existir una ejecución forzosa, cobrando los alquileres o pidiendo su resolución.

La Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, establece que el Contrato de Arrendamiento debe de tener constituirse en Escritura Pública donde aparezca el nombre y las

calidades del dueño o de los dueños del inmueble o inmuebles objeto del contrato; todo al tenor del artículo 83 del Código Notarial, el artículo 450 del Código Civil y el artículo 51, inciso a del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público. Además de las citas del inmueble que se da en arrendamiento e indicar su inscripción completa junto con el número de plano catastrado de la finca, en concordancia con el artículo 88 del Código Notarial, el artículo 30 de la Ley 6545, Ley del catastro Nacional y el artículo 51, inciso g del Decreto Ejecutivo 26771, Reglamento del Registro Público.

En la Escritura de constitución del arrendamiento se establecerán las cláusulas que regulen el arrendamiento, entre las cuales deberá indicarse el plazo exacto del arrendamiento, el precio del arrendamiento o la cantidad determinada de frutos que se dará como pago. En caso de que se dé una parte de la finca, se debe describir debidamente la parte arrendada y no se requiere la descripción de la parte no arrendada. En concordancia con el artículo 1145 del Código Civil, el Contrato de Arrendamiento puede cancelarse antes del vencimiento de su plazo. También, puede ser cedido o subarrendado, de no ser que en su constitución se estipule lo contrario

#### La Función Notarial.

En este apartado se agregará todo lo relacionado a la Función Notarial, incluyendo los Principios rectores de la materia, así como el significado y la utilidad de cada instrumento público. Este será la antesala de la creación de la Escritura Pública, objetivo principal de este trabajo, también se ampliará con los conceptos de Archivo de referencias, Actos precartulares y Actos Post-Escriturarios y Registro de Instrumentos Públicos. Los índices notariales no pueden quedar de lado, ya que como se verá más adelante, constituyen una herramienta de control con relación a la presentación del índice protocolar que se hace en el Archivo Notarial. Los lineamientos de la Dirección Nacional de Notariado son directrices que la DNN emite para el efectivo desarrollo de la actividad notarial; en ellos, se establecen ciertas acciones a las que el Notario Público debe de apegarse estrictamente, por tal motivo, no pueden quedar fuera.

### Definición de Notario Público

El Notario Público es la persona en quién El Estado deposita la fe pública en la esfera de las relaciones privadas. El Notario Público es quien da autenticidad y veracidad de los actos o negocios en donde intervenga. Es un profesional operador del Derecho que a solicitud de la parte interesada formaliza y da legalidad a los documentos que autorice. La figura del Notario Público está estrictamente ligada a la Función Notarial y a la fe pública, en virtud del Derecho comparado en España, se define al Notario de la siguiente manera: *“En la ley orgánica de Notariado de España, es el funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales”*. Situación que no está tan despegada en nuestro país con relación al ejercicio del Notariado. Eso sí, quien ejerza el Notariado en nuestro país debe de ser una persona con el grado académico de Licenciado (a) en Derecho, contar con Postgrado en Derecho Notarial y Registra, estar incorporado (a) al Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica por un tiempo no menor a dos años. Además de estar habilitado por la Dirección Nacional de Notariado, tener una oficina abierta al público, ser de buena conducta, no tener impedimento legar para el ejercicio del cargo, tener residencia fija en el país –salvo los Notarios Consulares- hablar, entender correctamente el idioma español. Sumado a ello, acatar las disposiciones de la Dirección Nacional de Notariado (DNN), el Código Notarial y demás cuerpos legales que puedan tener relación con el ejercicio de la profesión.

Dentro de las funciones o actividades que desarrolla el Notario Público, encontramos las siguientes:

a. Receptiva: La desarrolla el Notario Público cuando al ser requerido, recibe de sus clientes en términos sencillos la información necesaria y que será la base para el acto que va a realizar.

b. Asesora: El Notario Público puede asesorar o dirigir a sus clientes sobre el negocio que pretenden celebrar y aconsejarlo sobre el que más se ajuste a su necesidad.

c. Legitimadora: La realiza el Notario Público al verificar que los comparecientes sean efectivamente los titulares del derecho, estando obligado a calificar la representación en los casos que se ejercite, conforme a la Ley.

d. Modeladora: El Notario Público desarrolla esta actividad dando forma legal a la voluntad de las partes, encuadrándola en las normas.

e. Preventiva: El Notario Público debe prever cualquier circunstancia que pueda sobrevenir en el futuro, debe evitar que resulte en un conflicto.

f. Autenticadora: Al estampar su firma y sello, el Notario Público le está dando autenticidad y validez al acto o contrato; por lo tanto, éstos se tendrán como ciertos o auténticos por la fe pública de la cual está investido.

Con relación tienen impedimento para el ejercicio de la Función Notarial, según el artículo 4 del Código Notarial vigente:

a. Las personas con limitaciones físicas o mentales que las inhabiliten para el ejercicio del notariado, salvo que demuestren mediante prueba extendida por la medicatura forense, su aptitud para desempeñar esta función.e imposibilitados para tener oficina abierta al público Los condenados por delitos contra la propiedad, buena fe, administración de justicia, confianza pública o delitos relativos a la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado y actividades conexas. Ley No. 7093.

b. Las personas declaradas en quiebra, concurso civil o interdicción, mientras no sean rehabilitadas.

c. Quienes ejerzan cargos en cualquier dependencia del sector público, incluso, en las estructuras según modelos organizacionales del Derecho Privado, en los que se les prohíba el ejercicio externo del notariado.

d. Quienes no tengan vigente una póliza de Responsabilidad Civil Profesional bajo los términos descritos en el Código Notarial.

Con relación al punto f, se debe de aclarar que al momento de la asignación de este trabajo, ya existía la reforma al Código Notarial que incluía la Póliza de Responsabilidad Civil, lo cual eliminó el pago obligatorio del Fondo de Garantía Notarial.

En cuanto a las prohibiciones al Notario Público, en el Código Notarial, propiamente en el artículo 7, se pueden encontrar las siguientes:

a. Atender asuntos profesionales de particulares en las oficinas de la Administración Pública, instituciones estatales o empresas públicas estructuradas como entidades privadas, donde preste su servicio

b. Autorizar en la administración Pública, instituciones estatales descentralizadas o empresas públicas, de las cuales reciba salario o dieta, actos o contratos jurídicos donde aparezcan como parte sus patronos o empresas subsidiarias.

c. Autorizar actos o contratos en los cuales tenga interés el Notario, alguno de los intérpretes o los testigos instrumentales, sus respectivos cónyuges o convivientes, ascendentes, descendientes, hermanos, tíos o sobrinos por consanguinidad o afinidad.

d. Autorizar actos o contratos contrarios a la ley, ineficientes o los que para ser ejecutados requieran autorización previa, mientras esta no se haya extendido o cualquier otra actuación o requisito que impida inscribirlos en los registros públicos.

e. Ejercer el Notariado, simultáneamente, en más de tres instituciones descentralizadas y en empresas públicas estructuradas como entidades privadas.

En otro punto también importante, la Función Notarial tiene varios principios que regulan dicha actividad, los cuales deben de ser acatados por el Notario Público. En ellos está la base para hacer con decoro y profesionalismo las labores encomendadas y va a permitir ofrecer un servicio de excelencia. Entre estos importantes Principios se pueden mencionar los siguientes:

a. El Principio de Autenticidad del Acto. El cual garantiza que el instrumento es auténtico y que garantiza certeza, seguridad jurídica por haber intervenido el Notario Público como delegado del Estado. Por tal motivo, el documento será verdadero y gozará de una credibilidad que hará prueba por sí mismo de su contenido otorgando coacción para su imposición.

b. Principio de la Fe Pública. Consiste en la certeza, firmeza, asentimiento, verdad que tiene el poder público representado por el Notario Público cuando éste interviene en cada acto, documento o contrato. Es la autoridad legítima para que otorgue autenticidad en la relación de verdad entre lo dicho, lo ocurrido y lo documentado.

c. Principio de Registro o Protocolo. Es uno de los más importantes porque exige el Protocolo o libro de registro numerado, rubricado y sellado, en donde se encuentran todas las escrituras ordenadas cronológicamente.

d. Principio de Inmediatez. Es la relación directa del Notario Público al presenciar hechos u actos que tenga que documentar. Es la presencia física en el mismo momento en que ocurren los acontecimientos que el Notario Público constata y documenta.

e. Principio de la Unidad del Acto. Establece la simultaneidad en el tiempo respecto de las distintas etapas de una escritura pública. La presencia del Notario, de las partes y de los testigos, deben ser única y sin interrupción o suspensión al momento de la lectura y posterior suscripción del documento o instrumento público.

f. Principio de Extraneidad. Señala que el Notario Público no puede ser parte interesada en el documento en que interviene, tampoco lo que puede respecto de sus parientes hasta cuarto grado de consanguinidad.

g. Principio de Rogación. Indica que el Notario Público no puede actuar de oficio sino a requerimiento de parte. Dentro de las funciones del Notario Público está la de calificar el negocio o acto jurídico que las partes quieren celebrar o el hecho que se dispusieron comprobar.

h. Principio de Forma. Señala que el Notario Público debe conocer con exactitud cómo se debe exteriorizar la expresión de voluntad de las partes, teniendo especial cuidado en los requisitos de validez de cada una de las figuras jurídicas. Es responsabilidad de él la formalización y el conocimiento de las mismas.

#### Definición de Escritura Pública

Es la autorizada por el Notario Público en el protocolo a su cargo y que le ha solicitado la parte interesada para hacer constar los negocios jurídicos y declaraciones de voluntad, obligándose a sus otorgantes en los términos pactados. La Escritura, constará de tres partes, siendo la primera parte la introducción que estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia que contiene el nombre de las partes y su identificación, las representaciones y los datos del Notario Público más la ubicación de su oficina. La segunda parte será el contenido, el cual está formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes y la tercera parte será la de las conclusiones donde se incluirán las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización hecha por el Notario Público.

#### Definición de tomo de Protocolo

Es el conjunto de libros o volúmenes ordenados en forma numérica, cronológica y de hojas removibles, en los cuales, el Notario Público debe asentar los instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización. El Protocolo, es también una ordenada serie de escrituras, matrices y documentos que un Notario Público autoriza y custodia con ciertas formalidades; en tal sentido, el Protocolo viene a ser aquel medio corpóreo donde se archivan siguiendo un orden cronológico. El tomo del Protocolo debe de tener una razón de apertura para que lo pueda utilizar el Notario Público y una razón de cierre para poder depositarlo.

### Definición de Actos Precartulares

Los Actos Precartulares son vitales para la función que el Notario Público debe realizar, ya que, son todos los estudios previos y detallados que se deben de realizar antes de iniciar con la redacción de la Escritura Pública. Un buen estudio precartular, le va a permitir al Notario Público darse cuenta de la verdad real de las cosas; tanto es así que al verificar a fondo, puede darse cuenta de si la persona que ruega por sus servicios es la verdadera propietaria de la cosa objeto del negocio. También puede darse cuenta de los movimientos que ha tenido dentro del Registro Nacional, corroborar la identidad de los comparecientes o si se encuentran con vida o con alguna limitación en su capacidad de actuar. Como se dijo anteriormente, un buen estudio preescriturario puede evitarle muchos inconvenientes al Notario Público si los desarrolla con pericia y conciencia

### Definición de testimonio

Es una reproducción del instrumento público original otorgado por el Notario Público, es decir, es una copia auténtica de la escritura pública. El engrose es el medio para ubicar el instrumento con referencia al tomo y folio de la matriz. Al emitirlo, se debe de determinar si se trata de un primer o ulterior testimonio. Una vez que el Notario Público firme el testimonio, este obtiene el rango de instrumento público.

### Definición de Archivo de referencias

También conocido como Protocolo de Referencias, el cual es un registro donde el Notario Público deberá conservar todos los documentos y comprobantes a que se refieren las escrituras y que conforme a la Ley deberán quedar bajo su custodia. El Notario Público debe de conservarlo en su oficina por un periodo de diez años; el legajo, debe llevarse en orden cronológico, según la fecha de la escritura a que corresponde, además debe ser de foliatura corrida. (Artículo 47 del Código Notarial).

### Definición de índices Notariales

Son reportes quincenales que envía el Notario Público al Archivo Notarial y en los cuales se consignan todos los instrumentos públicos otorgados y autorizados y no autorizados. Por un lado, tiene la función de fiscalizar al Notario Público y por otro lado, sirve de guía a las partes para ubicar los instrumentos con facilidad. La no presentación puntual de los índices notariales acarrea sanciones para el Notario Público.

### Definición de Actos Post-escriturarios

Los Actos post-escriturarios son todos aquellos documentos que informan la Función Notarial, es el histórico de cómo ha procedido el Notario Público, se puede decir que son el complemento del Archivo de Referencias. En los Actos Post-escriturarios, se pueden archivar los documentos sellados por parte de alguna entidad del Estado donde se hayan presentado para algún trámite.

### Definición de Registro de Instrumentos Públicos

De igual manera, el Registro de Instrumentos Públicos es donde se archivan las copias de las Escrituras Públicas, Testimonios, Actas Notariales, Declaraciones Juradas, etcétera. Al igual que los archivos anteriores vienen a respaldar la actividad realizada por el Notario Público; lo cual no está demás que el Notario Público los tenga en resguardo en su oficina para alguna información que los tenga a disposición de las autoridades que vigilan su actividad, cuando así lo requieran.

Como se pudo observar la Función Notarial es de orden, decoro, prudencia y cuidado. Y entre más información tenga el Notario Público en su poder para verificar e informar a las autoridades correspondientes sobre su actividad es mejor. Al día de hoy, donde reina la delincuencia, el Notario Público debe de estar lo más preparado posible y a la vanguardia para proteger su integridad y el decoro de la profesión.

EL INSTRUMENTO NOTARIAL

Actos pre-escriturarios

Cédula de identidad de Elías Mata López:



Verificación en el Registro Civil, Elías Mata López:

CONSULTAS CIVILES

INICIO CONSULTA CÉDULA CONSULTA NOMBRE SALIR

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACIÓN DE NACIMIENTO](#) [SOLICITAR CERTIFICACIÓN DE MATRIMONIO](#) [SOLICITAR CERTIFICACIÓN DE DEFUNCIÓN](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO DE LA PERSONA

NÚMERO DE CÉDULA:	204970433	FECHA DE NACIMIENTO:	11sep-74
NOMBRE COMPLETO:	ELÍAS MATA LÓPEZ	NACIONALIDAD:	Costarricense
CONOCIDO COMO:		EDAD:	47
HIJOS DE:	EFRÁIN MATA LOAIZA	MARGINAL:	NO
IDENTIFICACIÓN:	204520199		
Y:	LUZ LÓPEZ JIMÉNEZ		
IDENTIFICACIÓN:	904510523		

[Ver más detalles](#)

SI TIENE INCONVENIENTE 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 VOTACIÓN
<p>LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA</p> <p style="text-align: center;">OCULTAR</p>	<p>ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTÁN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LÍNEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950</p> <p style="text-align: center;">OCULTAR</p>	<p style="text-align: center;">OCULTAR</p>

CÉDULA	FECHA DE NACIMIENTO	NOMBRE	CITA NO	FECHA	TIPO	PROVINCIA	CANTÓN	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
<a href="#">Detalles</a> 205210423	14/8/2001	JULIÁN MATA ARCE	<a href="#">Detalles</a> 102358387461		3/5/1993 MATRIMONIO		<a href="#">Detalles</a> SAN MATEO	SAN MATEO	SAN MATEO

.Cédula de identidad de Juan Carlos Carmona Fallas:



Verificación en el Registro Civil de Juan Carlos Carmona Fallas:



# CONSULTAS CIVILES

INICIO
CONSULTA CÉDULA
CONSULTA NOMBRE
SALIR

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACIÓN DE NACIMIENTO](#)
[SOLICITAR CERTIFICACIÓN DE MATRIMONIO](#)
[SOLICITAR CERTIFICACIÓN DE DEFUNCIÓN](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO DE LA PERSONA

NÚMERO DE CÉDULA:	209710556	FECHA DE NACIMIENTO:	28-jul-69
NOMBRE COMPLETO:	JUAN CARLOS CARMONA FALLAS	NACIONALIDAD:	Costarricense
CONOCIDO COMO:		EDAD:	52
HIJO/A DE:	RAÚL CARMONA ESQUIVEL	MARGINAL:	NO
IDENTIFICACIÓN:	401440528		
Y:	MARGOTH FALLAS MONESTEL		
IDENTIFICACIÓN:	602250324		

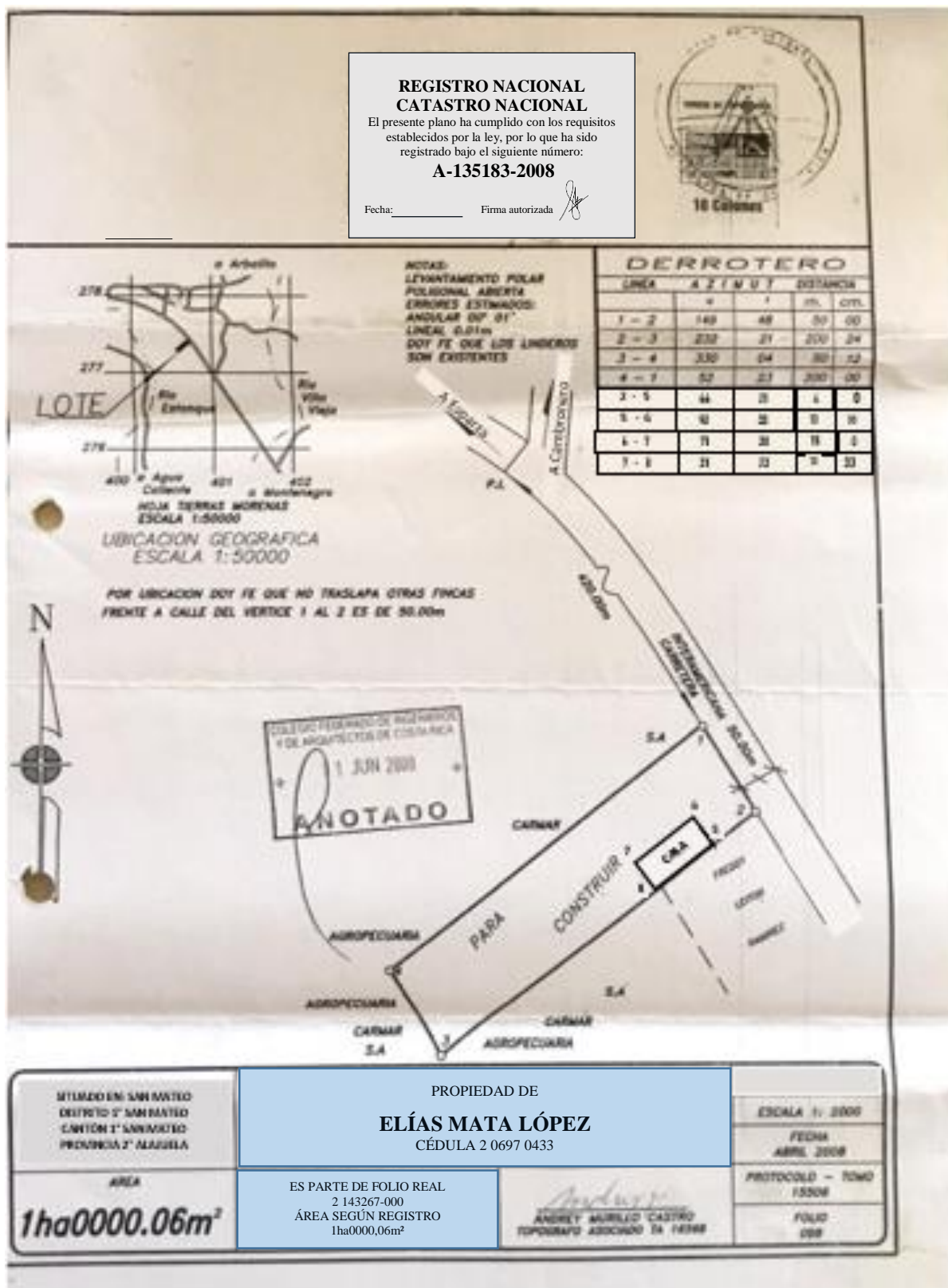
[Ver más detalles](#)

SITIO INCONVENIENTE 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 VOTACIÓN
<p style="font-size: x-small;">LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA</p> <div style="text-align: center; background-color: #ccc; padding: 5px; width: 100px; margin: 10px auto;">OCULTAR</div>	<p style="font-size: x-small;">ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1969 NO ESTÁN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LÍNEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950</p> <div style="text-align: center; background-color: #ccc; padding: 5px; width: 100px; margin: 10px auto;">OCULTAR</div>	<div style="text-align: center; background-color: #ccc; padding: 5px; width: 100px; margin: 10px auto;">OCULTAR</div>

CÉDULA	FECHA DE NACIMIENTO	NOMBRE	CITA NO	FECHA	TIPO	PROVINCIA	CANTÓN	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
<a href="#">Detalles</a>	201290663	ERICKA CARMONA ORÚA	<a href="#">Detalles</a>	31/7/1989	MATRIMONIO		<a href="#">Detalles</a> OROTINA	COYOLAR	COYOLAR

Plano de la propiedad de Elías Mata López, lugar donde se hará la bodega:



## Uso de suelo de la propiedad de Elías Mata López:



MUNICIPALIDAD DE SAN MATEO DE ALAJUELA

*Un cantón para vivir...*

30 de marzo de 2020

Elías Mata López

Presente

Estimado señor:

En atención a su solicitud de uso de suelo para Uso Residencial en la finca con matrícula 2 143267-000 correspondiente al plano catastrado A- 135183-2008, me permito indicarle lo siguiente:

La propiedad en estudio se encuentra en la Zona de Crecimiento Urbano del Cantón de San Mateo, según el anillo de contención urbano definido en el Plan GAM de 1982. Disposición que quedó ratificada con la publicación del Plan GAM 2013 mediante Decreto N°3334-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG en la Gaceta N°82 del miércoles 30 de abril de 2014. Las densidades permitidas y usos de suelo permitidos quedarán sujetos a las características propias de cada finca.

Por lo tanto, de acuerdo a lo expuesto anteriormente el uso de suelo es CONFORME. Es importante aclarar que el presente certificado de uso de suelo no debe entenderse como un permiso de construcción por lo que se debe tramitar la solicitud de la Licencia de Construcción antes de iniciar cualquier proyecto.

Atentamente:



Geóg. Gabriel Avilés Ruiz  
Departamento de Planificación Urbana

Pago de servicios municipales de la propiedad de Elías Mata López:



18 de febrero, 2022

11.50

ABASTECEDOR LA  
OJLA DE ORO

## Comprobante de pago

IMPUESTO TERRITORIAL, MUNICIPALIDAD DE SAN MATEO

Documento	52698741
Referencia	3025400259850005874698513
PAGA AL : 2 TRI-2022	17784.00
COD: 00001 SERV V.M.:	
Depos/trat. Desechos Sólidos Residen	
PAGA AL : 2 TRI-2022	9956.00
COD: 00014 SERV V.M.:	
Impuesto de bienes inmuebles	
<hr/>	
Subtotal:	27740.00
Intereses:	0.00
Multas:	0.00
I.V.A.:	0.00
<b>TOTAL:</b>	<b>27740.00</b>

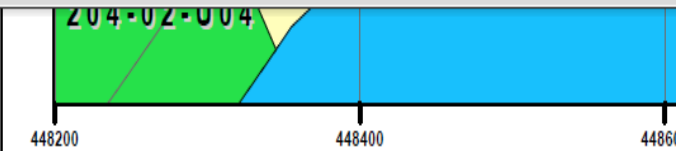


Valor de terreno- San Mateo- Alajuela.pdf - Adobe Acrobat Pro

Archivo Edición Ver Ventana Ayuda

Abrir Crear

1 / 1 125%



CÓDIGO DE ZONA	204-01-U01	204-01-U02	204-01-U03	204-01-R04	204-01-U04	204-01-U05	204-01-R06	204-01-U07
NOMBRE	Centro de San Mateo	Plaza de San Mateo - Guardia Rural	Urbanización El Cenizaro	Hotel Oropéndola - Quebrada López		Desamparados	Panaca - Hacienda Maravilla	
COLOR								
VALOR (¢ / m <sup>2</sup> )	70 000,00	40 000,00	15 000,00	1 800,00	8 000,00	18 000,00	2 300,00	8 000,00
ÁREA (m <sup>2</sup> )	340,00	220,00	160,00	10 000,00	160,00	400,00	7 000,00	160,00
FRENTE (m)	14,00	9,00	8,00	80,00	8,00	10,00	63,00	8,00
REGULARIDAD	1	1	1	0,9	1	1	0,9	1
TIPO DE VÍA	1	4	4	7	5	3	7	5
PENDIENTE (%)	0	0	0	15	0	0	15	0
SERVICIOS 1	4	4	4		1	1		1
SERVICIOS 2	16	16	16	11	11	16	11	16
NIVEL	0	0	0		0	0		0
UBICACIÓN	5	5	5		5	5		5
TIPO DE RESIDENCIAL		VC03	VC01		VC01			VC01
TIPO DE COMERCIO	CO2					CO1		
TIPO DE INDUSTRIAL								
HIDROLOGÍA				3			3	

## Certificación del Registro Inmobiliario, propiedad de Elías Mata López:

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA NUMERO DE FINCA MATRICULA: 143267--000	
<hr/>	
<b>PROVINCIA:</b> ALAJUELA	<b>FINCA:</b> 143267 <b>DUPLICADO:</b> HORIZONTAL: <b>DERECHO:</b> 000
	<b>SEGREGACIONES:</b> NO HAY
<b>NATURALEZA:</b> TERRENO DE POTRERO	
<b>SITUADA EN EL DISTRITO 1- SAN MATEO CANTON 4- SAN MATEO- NOMBRE DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA</b>	
<b>LINDEROS:</b>	
NORTE: AGROPECUARIA CARMAR, S.A	
SUR: AGROPECUARIA CARMAR, S.A Y FREDDY LEITÓN RAMÍREZ	
ESTE: CALLE PÚBLICA	
OESTE: AGROPECUARIA CARMAR, S.A	
MIDE: 10 MIL METROS CUADRADOS	
PLANO: A-135183-2008	
<p>LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA          NÚMERO 143267 Y ADEMÁS PROVIENE DE 3325 231 001</p>	
VALOR FISCAL: 68,550,000.00 COLONES	
<b>PROPIETARIO:</b>	
NOMBRE: ELÍAS MATA LÓPEZ	
CEDULA IDENTIDAD: 2-0697-0433	
ESTADO CIVIL: CASADO	
ESTIMACION O PRECIO: MIL COLONES	
DUEÑO DEL DOMINIO	
PRESENTACION: 2015-00077256-01	
CAUSA ADQUISITIVA: DONACIÓN	
FECHA DE INSCRIPCION: 13-FEB-2008	
<b>ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY</b>	
<b>GRAVAMENES o AFECTACIONES: SÍ HAY</b>	
<b>HIPOTECA</b>	
<b>CITAS:</b> 2015-77256-01-0002-001	
AFECTA A FINCA: 2-00143267-000	
MONTO: VEINTE MILLONES DE COLONES	
INTERESES: 1.5% ANUAL	
INICIA: 20 DE ENERO DE 2020	
VENCE: 20 DE ENERO DE 2035	
FORMA DE PAGO: PAGOS MENSUALES	
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO	
RESPONDE POR: VEINTE MILLONES DE COLONES	
GRADO: PRIMER GRADO	

BASE DE REMATE: CAPITAL + INTER

ACREEDOR:

CORPORACION FINANCIERA AGUILA

CEDULA JURIDICA: 3-101-658943

DEUDOR: ELIAS MATA LOPEZ

CEDULA IDENTIDAD: 2-0697-0433

ESTADO CIVIL: CASADO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## Verificación de la hipoteca en la página del Registro Inmobiliario

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA GRAVÁMENES E HIPOTECAS  
CITAS DE INSCRIPCIÓN: 2015-77256-01-0002-001

**HIPOTECA**

INICIA: 20 DE ENERO DE 2020

VENCE: 20 DE ENERO DE 2035

MONTO: VEINTE MILLONES DE COLONES

INTERESES: 1.5% ANUAL

FORMA DE PAGO: PAGOS MENSUALES

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRÁMITES DE JUICIO EJECUTIVO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

**ACREEDOR:**

CORPORACIÓN FINANCIERA ÁGUILA

CÉDULA JURÍDICA: 3-101-656943

DEUDOR: ELÍAS MATA LÓPEZ

CEDULA IDENTIDAD: 2-0697-0433

ESTADO CIVIL: CASADO

**AFECTA A**

FINCA: 2-00143267-000

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL + INTER

RESPONDE POR: VEINTE MILLONES DE COLONES

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

INSCRITO POR: 2015-77256-01-0002-001 EL 20 DE ENERO DE 2020

REGISTRADOR: EUNICE CASTRO GARRO

Ejecutado el 26/03/2022

[IMPRIMIR](#)[REFRESCAR](#)

Verificación del Plan Regulador del Cantón de San Mateo de Alajuela (No tiene):

San José	118	Curridabat	Si	Gaceta N° 215 13/11/1990 - Gaceta N° 197 15/10/1993
San José	119	Perez Zeledón	Si	Gaceta N° 242 22/12/1984 - Alcance N°9 Gaceta N° 81 28/04/1998
San José	120	León Cortes	Si	Gaceta N° 182 17/09/2004
Alajuela	201	Alajuela	Si	Gaceta N° 182 17/09/2004
Alajuela	202	San Ramón	No	-
Alajuela	203	Grecia	Si	-
Alajuela	204	San Mateo	No	-
Alajuela	205	Atenas	No	-
Alajuela	206	Naranjo	No	-
Alajuela	207	Palmares	No	-
Alajuela	208	Poas	No	-
Alajuela	209	Orotina	No	-
Alajuela	210	San Carlos	Si	Gaceta N° 81 21/01/1982 - Gaceta N° 18 25/01/2002 Alcance N° 15 Gaceta N° 107 05/06/2007 (Anulado por Sala Constitucional 01/06/10)
Alajuela	211	Zarcelero	No	-






La Escritura Pública



PROTOCOLO



0001

1	LIC. CARLOS GERARDO BRENES RUIZ, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCIÓN NACIONAL
2	DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA HACE CONSTAR: Que el TOMO número UNO
3	del PROTOCOLO que se autoriza al Notario Público FRANCISCO JAVIER FUENTES VARGAS, con
4	carácter de depositario quien también suscribe esta razón de apertura. Contiene doscientas
5	hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al doscientos, con número y serie
6	TRECIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS- B3 a TRECIENTOS VEINTE MIL- B3, las cuales se
7	encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. <u>INICIO DE IMPRESIÓN:</u>
8	Se autoriza la impresión y asentamiento de instrumentos públicos <u>únicamente a partir</u>
9	<u>de la línea uno del presente folio uno vuelto.</u> Se agregan y cancelan los timbres de ley. –
10	San José, Curridabat, veintidós de febrero de 2022- ÚLTIMA LÍNEA-
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	.




1	NÚMERO UNO. Ante mí, Francisco Javier Fuentes Vargas, Notario Público con oficina abierta
2	en El Tejar de El Guarco, del Liceo Elías Leiva Quirós doscientos metros al norte y setenta y
3	cinco metros al oeste, casa color terracota y rótulo visible color blanco con letras azules,
4	comparecen los señores Elías Mata López, en su calidad de arrendante, quien es mayor, casado,
5	de oficio Ganadero, vecino de San Mateo de Alajuela de la plaza de deportes doscientos metros
6	al norte, frente al Almacén Bonanza, casa de color blanco con verjas cafés, portador de la cédula
7	de identidad número dos-cero-seis-nueve-siete-cero-cuatro-tres-tres y el señor Juan Carlos
8	Carmona Fallas, en su calidad de arrendatario, mayor, de Profesión Ingeniero Eléctrico y
9	Comerciante, vecino de Orotina de la Guardia de Asistencia Rural, cien sur y veinticinco al este,
10	calle sin salida, tercer casa a mano derecha, portador de la cédula de identidad número dos-cero-
11	nueve-siete-uno-cero-cinco-cinco-seis Y DICEN: PRIMERO: Que el primero, es dueño de la
12	finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Alajuela, folio real número dos-uno-cuatro-
13	tres-dos-seis-siete-cero-cero-cero y que es un terreno para construir de una hectárea con una casa
14	de doscientos metros cuadrados de construcción, ubicado en la provincia de Alajuela, cantón de
15	San Mateo, distrito San Mateo y los siguientes linderos: Al norte con Agropecuaria Carmar, S.A,
16	al sur Agropecuaria Carmar , S.A y Freddy Leitón Ramírez, al este Calle pública y al oeste con
17	Agropecuaria Carmar, S.A. SEGUNDO: Que en este acto, el primero da en arrendamiento al
18	segundo, un fracción de trescientos metros cuadrados que es parte de la finca antes dicha y que se
19	describe así: Terreno de trescientos metros cuadrados para el alquiler y posterior construcción de
20	una bodega para el almacenamiento de electrodomésticos, con los siguientes linderos: Al norte,
21	Terreno para construir; al sur, Agropecuaria Carmar, S.A; al este, terreno para construir y al oeste,
22	Agropecuaria Carmar, S.A. Siendo sobre el margen de la esquina suroeste la ubicación específica
23	de la fracción dada en arrendamiento de la finca matriz antes dicha. TERCERO- EL PLAZO:
24	Continúan manifestando los comparecientes que el plazo del presente arriendo es de cinco años,
25	a partir del día veintiséis de marzo de dos mil veintidós prorrogable por periodos iguales de cinco
26	años. CUARTO-EL PRECIO: El precio de este contrato será por la suma de doscientos cincuenta
27	mil colones, el cual será cancelado los días treinta de cada mes. Todo pago se realizará en la casa
28	de habitación del arrendante por medio de dinero en efectivo o comprobante de la transferencia
29	bancaria QUINTO-El DEPÓSITO: Las partes han convenido el no pago del depósito por ser el
30	arrendatario quien construya la edificación objeto de este contrato. SEXTO-EL DESTINO: La



## PROTOCOLO



0002

1	parte dada en arrendamiento en este acto, será destinada para la construcción de una bodega de
2	trecientos metros cuadrados para el almacenamiento de electrodomésticos que don Juan Carlos
3	tiene como inventario para un negocio suyo ubicado en Orotina. Dicha bodega estará al cuidado
4	de don Juan Carlos. SÉPTIMO: Continúan manifestando las partes que es su deseo que quede
5	establecido en esta Escritura que al vencimiento del presente contrato o que por alguna razón no
6	se requiera continuar con el arrendamiento, el señor Juan Carlos levantará la estructura. Y además
7	que quede establecido en este mismo acto la posibilidad de que el señor Elías Mata López se deje
8	lo construido, sin perjuicio del respectivo pago de la suma de dinero que el señor Juan Carlos
9	Carmona Fallas haya invertido para su construcción, según determinación previa de un Perito.
10	OCTAVO: El precio tendrá un incremento según la tasa de inflación anual NOVENO: La falta de
11	pago o la mora, da por resuelto este contrato y su consecuente proceso de desahucio DÉCIMO:
12	Las partes indican que para las respectivas notificaciones se tengan por válidas las direcciones
13	suministradas anteriormente. EL SUSCRITO NOTARIO PÚBLICO DA FE DE: A) Que advirtió
14	a los comparecientes sobre la trascendencia jurídica de sus actos, manifestaciones las cuales
15	declaran haber comprendido plenamente y aceptan de conformidad. B) Que el señor Elías Mata
16	López es el dueño de la nuda propiedad de la finca matriz donde se construirá el objeto de este
17	negocio. C) De que tuvo a la vista el plano catastrado, matrícula de folio real número dos-uno-
18	cuatro-tres-dos-seis-siete-cero-cero-cero y que conserva una copia en su Archivo de Referencias.
19	D) Que deja constancia en su Archivo de Referencias de todos los documentos que fundamentan
20	la presente Escritura Pública, además de otros documentos relevantes para este caso. E) Que ha
21	identificado plenamente a los comparecientes y ha valorado sus capacidades volitivas y cognitivas
22	y que le son de recibo para este contrato y que además conserva una copia en su Archivo de
23	Referencias de los documentos de identidad de cada uno de los comparecientes. F) Que existe una
24	hipoteca del primer grado por un valor de veinte millones de colones y por un periodo de quince
25	años. ES TODO. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, resulta
26	conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la Ciudad de Cartago, a las catorce horas y diez
27	minutos del día veintiséis de marzo del año dos mil veintidós.
28	
29	 
30	.

ARRENDAMIENTO DE TERRENO  
ELÍAS MATA LÓPEZ – JUAN CARLOS CARMONA FALLAS

1 NÚMERO UNO. Ante mí, Francisco Javier Fuentes Vargas, Notario Público con oficina abierta  
 2 en El Tejar de El Guarco, del Liceo Elías Leiva Quirós doscientos metros al norte y setenta y  
 3 cinco metros al oeste, casa color terracota y rótulo visible color blanco con letras azules,  
 4 comparecen los señores Elías Mata López, en su calidad de arrendante, quien es mayor, casado,  
 5 de oficio Ganadero, vecino de San Mateo de Alajuela de la plaza de deportes doscientos metros  
 6 al norte, frente al Almacén Bonanza, casa de color blanco con verjas cafés, portador de la cédula  
 7 de identidad número dos-cero-seis-nueve-siete-cero-cuatro-tres-tres y el señor Juan Carlos  
 8 Carmona Fallas, en su calidad de arrendatario, mayor, de Profesión Ingeniero Eléctrico y  
 9 Comerciante, vecino de Orotina de la Guardia de Asistencia Rural, cien sur y veinticinco al este,  
 10 calle sin salida, tercer casa a mano derecha, portador de la cédula de identidad número dos-cero-  
 11 nueve-siete-uno-cero-cinco-cinco-seis Y DICEN: PRIMERO: Que el primero, es dueño de la  
 12 finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Alajuela, folio real número dos-uno-cuatro-  
 13 tres-dos-seis-siete-cero-cero-cero y que es un terreno para construir de una hectárea con una casa  
 14 de doscientos metros cuadrados de construcción, ubicado en la provincia de Alajuela, cantón de  
 15 San Mateo, distrito San Mateo y los siguientes linderos: Al norte con Agropecuaria Carmar, S.A,  
 16 al sur Agropecuaria Carmar, S.A y Freddy Leitón Ramírez, al este Calle pública y al oeste con  
 17 Agropecuaria Carmar, S.A. SEGUNDO: Que en este acto, el primero da en arrendamiento al  
 18 segundo, un fracción de trescientos metros cuadrados que es parte de la finca antes dicha y que se  
 19 describe así: Terreno de trescientos metros cuadrados para el alquiler y posterior construcción de  
 20 una bodega para el almacenamiento de electrodomésticos, con los siguientes linderos: Al norte,  
 21 Terreno para construir; al sur, Agropecuaria Carmar, S.A; al este, terreno para construir y al oeste,  
 22 Agropecuaria Carmar, S.A. Siendo sobre el margen de la esquina suroeste la ubicación específica  
 23 de la fracción dada en arrendamiento de la finca matriz antes dicha. TERCERO- EL PLAZO:  
 24 Continúan manifestando los comparecientes que el plazo del presente arriendo es de cinco años,  
 25 a partir del día veintiséis de marzo de dos mil veintidós prorrogable por periodos iguales de cinco  
 26 años. CUARTO-EL PRECIO: El precio de este contrato será por la suma de doscientos cincuenta  
 27 mil colones, el cual será cancelado los días treinta de cada mes. Todo pago se realizará en la casa  
 28 de habitación del arrendante por medio de dinero en efectivo o comprobante de la transferencia  
 29 bancaria QUINTO-El DEPÓSITO: Las partes han convenido el no pago del depósito por ser el  
 30 arrendatario quien construya la edificación objeto de este contrato. SEXTO-EL DESTINO: La



ARRENDAMIENTO DE TERRENO

ELÍAS MATA LÓPEZ – JUAN CARLOS CARMONA FALLAS

1 parte dada en arrendamiento en este acto, será destinada para la construcción de una bodega de  
 2 trecientos metros cuadrados para el almacenamiento de electrodomésticos que don Juan Carlos  
 3 tiene como inventario para un negocio suyo ubicado en Orotina. Dicha bodega estará al cuidado  
 4 de don Juan Carlos. SÉPTIMO: Continúan manifestando las partes que es su deseo que quede  
 5 establecido en esta Escritura que al vencimiento del presente contrato o que por alguna razón no  
 6 se requiera continuar con el arrendamiento, el señor Juan Carlos levantará la estructura. Y además  
 7 que quede establecido en este mismo acto la posibilidad de que el señor Elías Mata López se deje  
 8 lo construido, sin perjuicio del respectivo pago de la suma de dinero que el señor Juan Carlos  
 9 Carmona Fallas haya invertido para su construcción, según determinación previa de un Perito.  
 10 OCTAVO: El precio tendrá un incremento según la tasa de inflación anual NOVENO: La falta de  
 11 pago o la mora, da por resuelto este contrato y su consecuente proceso de desahucio DÉCIMO:  
 12 Las partes indican que para las respectivas notificaciones se tengan por válidas las direcciones  
 13 suministradas anteriormente. EL SUSCRITO NOTARIO PÚBLICO DA FE DE: A) Que advirtió  
 14 a los comparecientes sobre la trascendencia jurídica de sus actos, manifestaciones las cuales  
 15 declaran haber comprendido plenamente y aceptan de conformidad. B) Que el señor Elías Mata  
 16 López es el dueño de la nuda propiedad de la finca matriz donde se construirá el objeto de este  
 17 negocio. C) De que tuvo a la vista el plano catastrado, matrícula de folio real número dos-uno-  
 18 cuatro-tres-dos-seis-siete-cero-cero-cero y que conserva una copia en su Archivo de Referencias.  
 19 D) Que deja constancia en su Archivo de Referencias de todos los documentos que fundamentan  
 20 la presente Escritura Pública, además de otros documentos relevantes para este caso. E) Que ha  
 21 identificado plenamente a los comparecientes y ha valorado sus capacidades volitivas y cognitivas  
 22 y que le son de recibo para este contrato y que además conserva una copia en su Archivo de  
 23 Referencias de los documentos de identidad de cada uno de los comparecientes. F) Que existe una  
 24 hipoteca del primer grado por un valor de veinte millones de colones y por un periodo de quince  
 25 años. ES TODO. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, resulta  
 26 conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la Ciudad de Cartago, a las catorce horas y diez  
 27 minutos del día veintiséis de marzo del año dos mil veintidós. ELÍAS MATA LÓPEZ  
 28 (ILEGIBLE) – JUAN CARLOS CARMONA FALLAS (ILEGIBLE) – FRANCISCO JAVIER  
 29 FUENTES VARGAS (ILEGIBLE).//////////Lo anterior es copia fiel y exacta de la  
 30 escritura número uno, visible del folio uno vuelto al folio dos frente del tomo uno de mi Protocolo.



ARRENDAMIENTO DE TERRENO

ELÍAS MATA LÓPEZ – JUAN CARLOS CARMONA FALLAS

1 Leída y confrontada con su original, resultó conforme y expido este primer testimonio para los  
 2 comparecientes en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.//Hago  
 3 constar que los derechos y timbres correspondientes al presente contrato de arrendamiento se  
 4 pagaron mediante el entero número 453842089 del sistema TASABAN del BCR.



- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30



Índice notarial

**SEGUNDA QUINCENA DE MARZO 2022**

<b>Tomo Número</b>	<b>Folio Inicio</b>	<b>Folio Final</b>	<b>Escritura Número</b>	<b>Fecha</b>	<b>Hora</b>	<b>Acto o Contrato</b>	<b>Partes</b>	<b>Conotariado</b>
1	1-vuelto	2-frente	Uno	26/03/2022	14:10	Arrendamiento de terreno	Elías Mata López y Juan Carlos Carmona Fallas	NO
				U L	U L	U L		




---

**Lic. Francisco Javier Fuentes Vargas**

**TIMBRE DE  
20 COLONES  
ARCHIVO  
NOTARIAL**

Archivo de referencias

Escritura número uno

Tomo uno

Inicia: 1- vuelto

Finaliza: 2-frente





# CONSULTAS CIVILES

INICIO
CONSULTA CÉDULA
CONSULTA NOMBRE
SALIR

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACIÓN DE NACIMIENTO](#)
[SOLICITAR CERTIFICACIÓN DE MATRIMONIO](#)
[SOLICITAR CERTIFICACIÓN DE DEFUNCIÓN](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO DE LA PERSONA

NÚMERO DE CÉDULA:	204470433	FECHA DE NACIMIENTO:	11sep74
NOMBRE COMPLETO:	ELÍAS MATA LÓPEZ	NACIONALIDAD:	Costarricense
CONOCIDO COMO:		EDAD:	47
HUJANO DE:	EFRÁIN MATA LOAIZA	MARGINAL:	NO
IDENTIFICACIÓN:	204520199		
Y:	LUZ LÓPEZ JIMÉNEZ		
IDENTIFICACIÓN:	504510523		<a href="#">Ver más detalles</a>

SITIO INCONVENIENTE AL DESPLEGAR LA INFORMACIÓN DE HIJOS REGISTRADOS, MATRIMONIOS REGISTRADOS Y/O LUGAR DE VOTACIÓN, POR FAVOR SIGA LAS SIGUIENTES INSTRUCCIONES Compatibilidad

**HIJOS REGISTRADOS**

LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA

OCULTAR

**MATRIMONIOS REGISTRADOS**

ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1969 NO ESTÁN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LÍNEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1959


OCULTAR

**LUGAR DE VOTACIÓN**

OCULTAR

	CÉDULA	FECHA DE NACIMIENTO	NOMBRE	CITA NO	FECHA	TIPO	PROVINCIA	CANTÓN	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
<a href="#">Detalles</a>	205210423	14/01/2001	JULIÁN MATA ARCE	<a href="#">Detalles</a> 102358387461		3/5/1993 MATRIMONIO		<a href="#">Detalles</a> SAN MATEO	SAN MATEO	SAN MATEO





DE ELECCIONES  
REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

---

INICIO
CONSULTA CÉDULA
CONSULTA NOMBRE
SALIR

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

SOLICITAR CERTIFICACIÓN DE NACIMIENTO
SOLICITAR CERTIFICACIÓN DE MATRIMONIO
SOLICITAR CERTIFICACIÓN DE DEFUNCIÓN

DETALLE DEL NACIMIENTO DE LA PERSONA

<b>NÚMERO DE CÉDULA:</b>	20970556	<b>FECHA DE NACIMIENTO:</b>	28-jul-63
<b>NOMBRE COMPLETO:</b>	JUAN CARLOS CARMONA FALLAS	<b>NACIONALIDAD:</b>	Costarricense
<b>CONOCIDO COMO:</b>		<b>EDAD:</b>	52
<b>HIJOS DE:</b>	RAÚL CARMONA ESSUIVEL	<b>MARGINAL:</b>	NO
<b>IDENTIFICACIÓN:</b>	401440528	<a href="#" style="color: #0070c0; text-decoration: underline;">Ver más detalles</a>	
<b>Y</b>	MARGOTH FALLAS MONESTEL		
<b>IDENTIFICACIÓN:</b>	602250324		

[Compatibilidad](#)

HIJOS REGISTRADOS
MATRIMONIOS REGISTRADOS
LUGAR DE VOTACIÓN

LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA

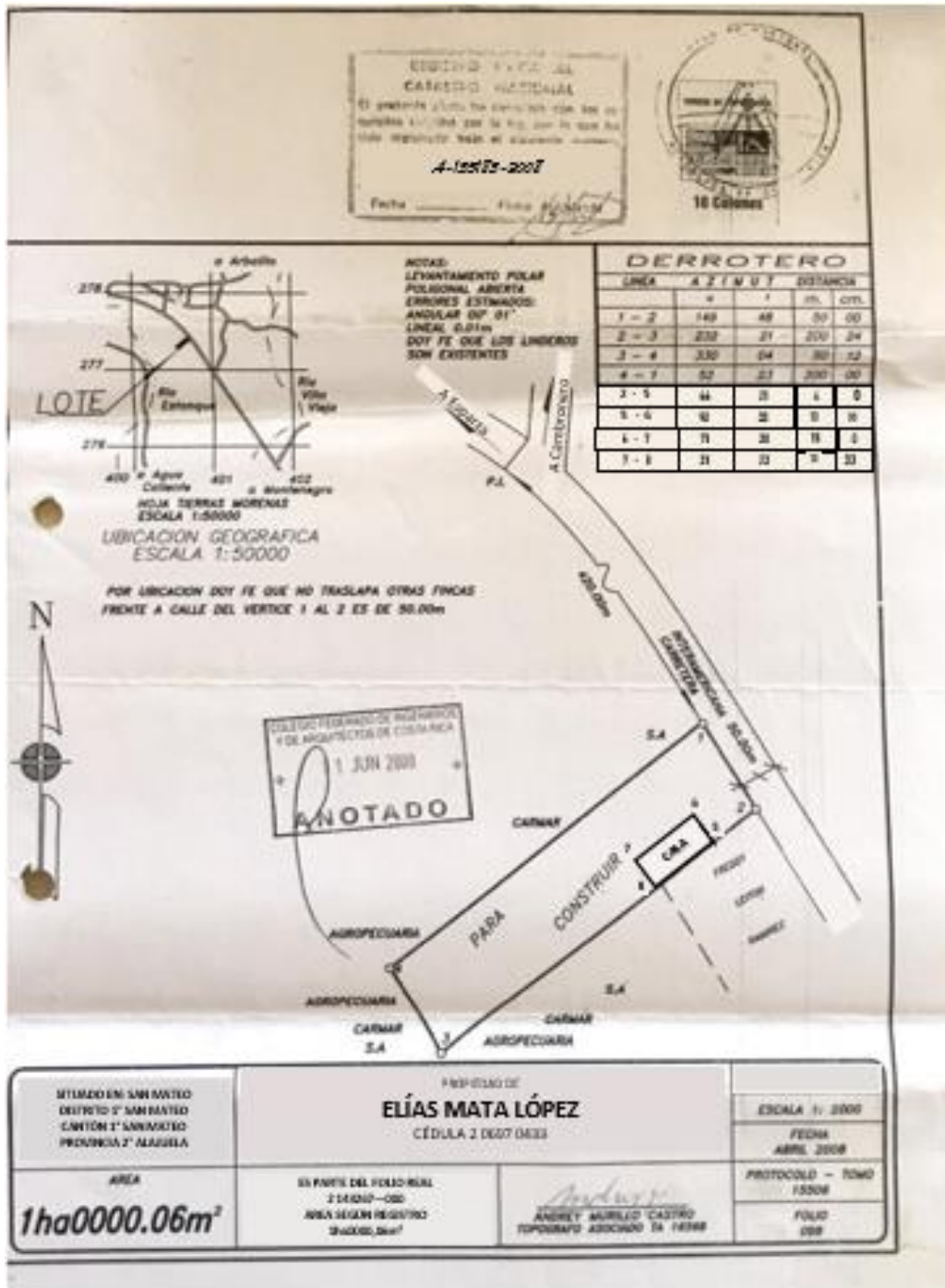
OCULTAR

ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1940 NO ESTÁN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LÍNEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VÁLIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1959

OCULTAR

OCULTAR

CÉDULA	FECHA DE NACIMIENTO	NOMBRE	CITA NO	FECHA	TIPO	PROVINCIA	CANTÓN	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.	
<a href="#" style="color: #0070c0; text-decoration: underline;">Detalles</a>	201230663	ERICKA CARMONA ORÚA	<a href="#" style="color: #0070c0; text-decoration: underline;">Detalles</a>	126385145962	31/7/1983	MATRIMONIO	<a href="#" style="color: #0070c0; text-decoration: underline;">Detalles</a>	OROTINA	COYOLAR	COYOLAR





18 de febrero, 2022

11.50

ABASTECEDOR LA  
OLLA DE ORO

## Comprobante de pago

IMPUESTO TERRITORIAL, MUNICIPALIDAD DE SAN MATEO

Documento 52698741  
Referencia 3025400259850005874698513

PAGA AL : 2 TRI-2022 17784.00

COD: 00001 SERV V.N.:

Depos/trat. Desechos Sólidos Residen

PAGA AL : 2 TRI-2022 9956.00

COD: 00014 SERV V.N.:

Impuesto de bienes inmuebles

Subtotal: 27740.00

Intereses: 0.00

Multas: 0.00

I.V.A: 0.00

**TOTAL: 27740.00**

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 143267-000

PROVINCIA: ALAJUELA      FINCA: 143267      DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE POTRERO  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1- SAN MATEO CANTON 4- SAN MATEO- NOMBRE DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**

NORTE: AGROPECUARIA CARMAR, S.A  
SUR: AGROPECUARIA CARMAR, S.A Y FREDDY LEITÓN RAMÍREZ  
ESTE: CALLE PÚBLICA  
OESTE: AGROPECUARIA CARMAR, S.A  
MIDE: 10 MIL METROS CUADRADOS  
PLANO: A-135183-2008

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
NÚMERO 143267 Y ADEMÁS PROVIENE DE 3325 231 001

VALOR FISCAL: 68,550,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

NOMBRE: ELÍAS MATA LÓPEZ  
CEDULA IDENTIDAD: 2-0697-0433  
ESTADO CIVIL: CASADO  
ESTIMACION O PRECIO: MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACION: 2015-00077256-01  
CAUSA ADQUISITIVA: DONACIÓN  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-FEB-2008

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SÍ HAY**

**HIPOTECA**

**CITA S:** 2015-77256-01-0002-001

AFFECTA A FINCA: 2-00143267-000

MONTO: VEINTE MILLONES DE COLONES

INTERESES: 1.5% ANUAL

INICIA: 20 DE ENERO DE 2020

VENCE: 20 DE ENERO DE 2035

FORMA DE PAGO: PAGOS MENSUALES

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: VEINTE MILLONES DE COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

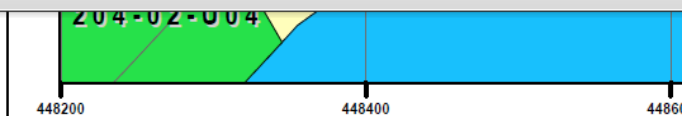
BASE DE REMATE: CAPITAL + INTER  
ACREEDOR:  
CORPORACION FINANCIERA AGUILA  
CEDULA JURIDICA: 3-101-658943  
DEUDOR: ELIAS MATA LOPEZ  
CEDULA IDENTIDAD: 2-0697-0433  
ESTADO CIVIL: CASADO  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Valor de terreno- San Mateo- Alajuela.pdf - Adobe Acrobat Pro

Archivo Edición Ver Ventana Ayuda

Abrir Crear

1 / 1 125%



CÓDIGO DE ZONA	204-01-U01	204-01-U02	204-01-U03	204-01-R04	204-01-U04	204-01-U05	204-01-R06	204-01-U
NOMBRE	Centro de San Mateo	Plaza de San Mateo - Guardia Rural	Urbanización El Cenizaro	Hotel Oropéndola - Quebrada López		Desamparados		Panaca - Hacienda Maravilla
COLOR								
VALOR (¢ / m <sup>2</sup> )	70 000,00	40 000,00	15 000,00	1 800,00	8 000,00	18 000,00	2 300,00	8 000,00
ÁREA (m <sup>2</sup> )	340,00	220,00	160,00	10 000,00	160,00	400,00	7 000,00	160,00
FRENTE (m)	14,00	9,00	8,00	80,00	8,00	10,00	63,00	8,00
REGULARIDAD	1	1	1	0,9	1	1	0,9	1
TIPO DE VÍA	1	4	4	7	5	3	7	5
PENDIENTE (%)	0	0	0	15	0	0	15	0
SERVICIOS 1	4	4	4		1	1		1
SERVICIOS 2	16	16	16	11	11	16	11	16
NIVEL	0	0	0		0	0		0
UBICACIÓN	5	5	5		5	5		5
TIPO DE RESIDENCIAL		VC03	VC01		VC01			VC01
TIPO DE COMERCIO	CO2					CO1		
TIPO DE INDUSTRIAL								
HIDROLOGÍA				3			3	

San José	118	Curridabat	Si	Gaceta N° 215 13/11/1990 - Gaceta N° 197 15/10/1993
San José	119	Perez Zeledón	Si	Gaceta N° 242 22/12/1984 - Alcance N°9 Gaceta N° 81 28/04/1998
San José	120	León Cortes	Si	Gaceta N° 182 17/09/2004
Alajuela	201	Alajuela	Si	Gaceta N° 182 17/09/2004
Alajuela	202	San Ramón	No	-
Alajuela	203	Grecia	Si	-
Alajuela	204	San Mateo	No	-
Alajuela	205	Atenas	No	-
Alajuela	206	Naranjo	No	-
Alajuela	207	Palmares	No	-
Alajuela	208	Poas	No	-
Alajuela	209	Orotina	No	-
Alajuela	210	San Carlos	Si	Gaceta N° 81 21/01/1982 - Gaceta N° 18 25/01/2002 Alcance N° 15 Gaceta N° 107 05/06/2007 (Anulado por Sala Constitucional 01/06/10)
Alajuela	211	Zarcelero	No	-



REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA GRAVÁMENES E HIPOTECAS  
CITAS DE INSCRIPCIÓN: 2015-77256-01-0002-001

**HIPOTECA**

INICIA: 20 DE ENERO DE 2020

VENCE: 20 DE ENERO DE 2035

MONTO: VEINTE MILLONES DE COLONES

INTERESES: 1.5% ANUAL

FORMA DE PAGO: PAGOS MENSUALES

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRÁMITES DE JUICIO EJECUTIVO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

**ACREEDOR:**

CORPORACIÓN FINANCIERA ÁGUILA

CÉDULA JURÍDICA: 3-101-656943

DEUDOR: ELÍAS MATA LÓPEZ

CÉDULA IDENTIDAD: 2-0697-0433

ESTADO CIVIL: CASADO

**AFECTA A**

FINCA: 2-00143267-000

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL + INTER

RESPONDE POR: VEINTE MILLONES DE COLONES

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

INSCRITO POR: 2015-77256-01-0002-001 EL 20 DE ENERO DE 2020

REGISTRADOR: EUNICE CASTRO GARRO

Ejecutado el 26/03/2022

IMPRIMIR

REFRESCAR



MUNICIPALIDAD DE SAN MATEO DE ALAJUELA

*Un cantón para vivir...*

30 de marzo de 2020

Elías Mata López

Presente

Estimado señor:

En atención a su solicitud de uso de suelo para Uso Residencial en la finca con matrícula 2 143267-000 correspondiente al plano catastrado A- 135183-2008, me permito indicarle lo siguiente:

La propiedad en estudio se encuentra en la Zona de Crecimiento Urbano del Cantón de San Mateo, según el anillo de contención urbano definido en el Plan GAM de 1982. Disposición que quedó ratificada con la publicación del Plan GAM 2013 mediante Decreto N°3334-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-5-MAG en la Gaceta N°82 del miércoles 30 de abril de 2014. Las densidades permitidas y usos de suelo permitidos quedarán sujetos a las características propias de cada finca.

Por lo tanto, de acuerdo a lo expuesto anteriormente el uso de suelo es CONFORME. Es importante aclarar que el presente certificado de uso de suelo no debe entenderse como un permiso de construcción por lo que se debe tramitar la solicitud de la Licencia de Construcción antes de iniciar cualquier proyecto.

Atentamente:



Geóg. Gabriel Avilés Ruiz  
Departamento de Planificación Urbana

## Proforma de servicios profesionales

Escritura Pública para arrendamiento de una parte de una finca para la construcción de una bodega.  
Partes: Elías Mata López y Juan Carlos Carmona Fallas

### Arrendamiento inmueble escritura pública que sí se inscribe (sin declar. jurad

¿Estimación total del contrato?	¢ 15,000,000.00
¿Estimación de la renta de un año?	¢ 3,000,000.00

#### Fundamento Legal

Fundamento legal: Artículo 78.- Si los arrendamientos y subarrendamientos de inmuebles se formalizan en escritura pública, los honorarios serán calculados sobre el valor del arrendamiento de un año. TASABAN: ARRENDAMIENTO DE FINCA

Conceptos	Monto
Archivo Nacional	¢20.00
Colegio de Abogados	¢5 500.00
Fiscal (Reintegro de papel)	¢625.00
Registro Nacional	¢15 000.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>¢21 145.00</b>

Conceptos no aplica 6%	Monto
Agrario	¢22 500.00
<b>Total de Conceptos</b>	<b>¢22 500.00</b>

Total de Gastos	¢43 645.00
Honorarios Profesionales	¢60 500.00
IVA(13%)	¢7 865.00
<b>Monto Total a Cobrar en Colones</b>	<b>¢112 010.00</b>



## Tasación de enteros TASABAN, BCR

## Tasación de Enteros

Mensajes Importantes

<b>Registro</b> BIENES INMUEBLES	▼	<b>Acto</b> ARRENDAMIENTO DE FINCA	▼
<b>Indicador</b> INDIVIDUAL	▼	<b>Monto a tasar</b> 13,000,000.00	
<b>Boleta de Seguridad</b>		<b>Finca/Placa</b>	
<b>Concepto</b>		<b>Municipalidad</b> MUNICIPALIDAD DE SAN MATEO	▼
<b>Monto D.G.T.D</b>		<b>Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)</b>	

Tasación 453842089Pago Neto 43,645.00Cnt Enteros 00001

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 26/03/2022 14: 25: 21

## Pago en ventanilla, entero tasaban



26 de marzo, 2022 14:40

## Comprobante de pago

Ventanilla # 2

Sucursal El Tejar de El Guarco

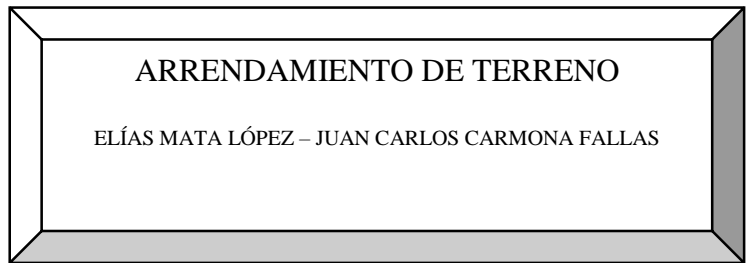
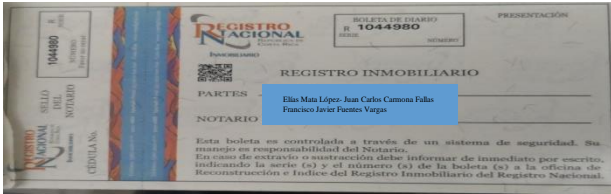
Cajero	526
Referencia	3025400259850005874698513
Motivo	Pago entero, Tasaban Tesación 453842089
Moneda:	Colón, costarricense
Monto cancelado	43645.00
Comisión	0
Monto total	43645.00
Motivo	Arrendamiento de finca

## Comprobante, sinpe móvil, pago de honorarios



Destino	
Número de celular	6999 9990
A nombre de	Francisco Javier Fuentes Vargas
Identificación	
Descripción	Contrato de arrendamiento de finca
<b>Monto a transferir</b>	
Monto	₡ 68365.00
Comisión	₡ 0.00
Monto total	<b>₡ 68365.00</b>

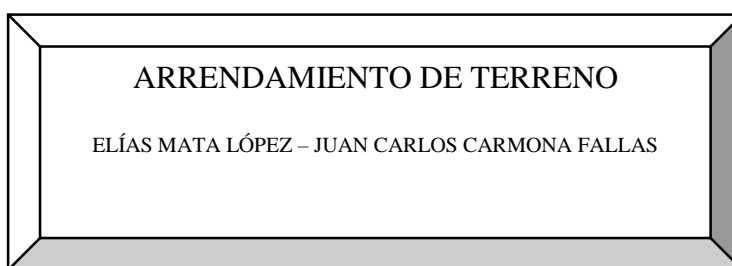
Actos post-escriturarios



1 NÚMERO UNO. Ante mí, Francisco Javier Fuentes Vargas, Notario Público con oficina abierta  
 2 en El Tejar de El Guarco, del Liceo Elías Leiva Quirós doscientos metros al norte y setenta y  
 3 cinco metros al oeste, casa color terracota y rótulo visible color blanco con letras azules,  
 4 comparecen los señores Elías Mata López, en su calidad de arrendante, quien es mayor, casado,  
 5 de oficio Ganadero, vecino de San Mateo de Alajuela de la plaza de deportes doscientos metros  
 6 al norte, frente al Almacén Bonanza, casa de color blanco con verjas cafés, portador de la cédula  
 7 de identidad número dos-cero-seis-nueve-siete-cero-cuatro-tres-tres y el señor Juan Carlos  
 8 Carmona Fallas, en su calidad de arrendatario, mayor, de Profesión Ingeniero Eléctrico y  
 9 Comerciante, vecino de Orotina de la Guardia de Asistencia Rural, cien sur y veinticinco al este,  
 10 calle sin salida, tercer casa a mano derecha, portador de la cédula de identidad número dos-cero-  
 11 nueve-siete-uno-cero-cinco-cinco-seis Y DICEN: PRIMERO: Que el primero, es dueño de la  
 12 finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Alajuela, folio real número dos-uno-cuatro-  
 13 tres-dos-seis-siete-cero-cero-cero y que es un terreno para construir de una hectárea con una casa  
 14 de doscientos metros cuadrados de construcción, ubicado en la provincia de Alajuela, cantón de  
 15 San Mateo, distrito San Mateo y los siguientes linderos: Al norte con Agropecuaria Carmar, S.A,  
 16 al sur Agropecuaria Carmar, S.A y Freddy Leitón Ramírez, al este Calle pública y al oeste con  
 17 Agropecuaria Carmar, S.A. SEGUNDO: Que en este acto, el primero da en arrendamiento al  
 18 segundo, un fracción de trescientos metros cuadrados que es parte de la finca antes dicha y que se  
 19 describe así: Terreno de trescientos metros cuadrados para el alquiler y posterior construcción de  
 20 una bodega para el almacenamiento de electrodomésticos, con los siguientes linderos: Al norte,  
 21 Terreno para construir; al sur, Agropecuaria Carmar, S.A; al este, terreno para construir y al oeste,  
 22 Agropecuaria Carmar, S.A. Siendo sobre el margen de la esquina suroeste la ubicación específica  
 23 de la fracción dada en arrendamiento de la finca matriz antes dicha. TERCERO- EL PLAZO:  
 24 Continúan manifestando los comparecientes que el plazo del presente arriendo es de cinco años,  
 25 a partir del día veintiséis de marzo de dos mil veintidós prorrogable por periodos iguales de cinco  
 26 años. CUARTO-EL PRECIO: El precio de este contrato será por la suma de doscientos cincuenta  
 27 mil colones, el cual será cancelado los días treinta de cada mes. Todo pago se realizará en la casa  
 28 de habitación del arrendante por medio de dinero en efectivo o comprobante de la transferencia  
 29 bancaria QUINTO-El DEPÓSITO: Las partes han convenido el no pago del depósito por ser el  
 30 arrendatario quien construya la edificación objeto de este contrato. SEXTO-EL DESTINO: La

Tomó: 2022  
 Asiento: 251252  
 Fecha: 28-03-2022  
 Hora: 14:32





1 parte dada en arrendamiento en este acto, será destinada para la construcción de una bodega de  
2 trecientos metros cuadrados para el almacenamiento de electrodomésticos que don Juan Carlos  
3 tiene como inventario para un negocio suyo ubicado en Orotina. Dicha bodega estará al cuidado  
4 de don Juan Carlos. SÉPTIMO: Continúan manifestando las partes que es su deseo que quede  
5 establecido en esta Escritura que al vencimiento del presente contrato o que por alguna razón no  
6 se requiera continuar con el arrendamiento, el señor Juan Carlos levantará la estructura. Y además  
7 que quede establecido en este mismo acto la posibilidad de que el señor Elías Mata López se deje  
8 lo construido, sin perjuicio del respectivo pago de la suma de dinero que el señor Juan Carlos  
9 Carmona Fallas haya invertido para su construcción, según determinación previa de un Perito.  
10 OCTAVO: El precio tendrá un incremento según la tasa de inflación anual NOVENO: La falta de  
11 pago o la mora, da por resuelto este contrato y su consecuente proceso de desahucio DÉCIMO:  
12 Las partes indican que para las respectivas notificaciones se tengan por válidas las direcciones  
13 suministradas anteriormente. EL SUSCRITO NOTARIO PÚBLICO DA FE DE: A) Que advirtió  
14 a los comparecientes sobre la trascendencia jurídica de sus actos, manifestaciones las cuales  
15 declaran haber comprendido plenamente y aceptan de conformidad. B) Que el señor Elías Mata  
16 López es el dueño de la nuda propiedad de la finca matriz donde se construirá el objeto de este  
17 negocio. C) De que tuvo a la vista el plano catastrado, matrícula de folio real número dos-uno-  
18 cuatro-tres-dos-seis-siete-cero-cero-cero y que conserva una copia en su Archivo de Referencias.  
19 D) Que deja constancia en su Archivo de Referencias de todos los documentos que fundamentan  
20 la presente Escritura Pública, además de otros documentos relevantes para este caso. E) Que ha  
21 identificado plenamente a los comparecientes y ha valorado sus capacidades volitivas y cognitivas  
22 y que le son de recibo para este contrato y que además conserva una copia en su Archivo de  
23 Referencias de los documentos de identidad de cada uno de los comparecientes. F) Que existe una  
24 hipoteca del primer grado por un valor de veinte millones de colones y por un periodo de quince  
25 años. ES TODO. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, resulta  
26 conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la Ciudad de Cartago, a las catorce horas y diez  
27 minutos del día veintiséis de marzo del año dos mil veintidós. ELÍAS MATA LÓPEZ  
28 (ILEGIBLE) – JUAN CARLOS CARMONA FALLAS (ILEGIBLE) – FRANCISCO JAVIER  
29 FUENTES VARGAS (ILEGIBLE).//////////Lo anterior es copia fiel y exacta de la  
30 escritura número uno, visible del folio uno vuelto al folio dos frente del tomo uno de mi Protocolo.



**ARRENDAMIENTO DE TERRENO**

ELÍAS MATA LÓPEZ – JUAN CARLOS CARMONA FALLAS

1 Leída y confrontada con su original, resultó conforme y expido este primer testimonio para los  
 2 comparecientes en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.//Hago  
 3 constar que los derechos y timbres correspondientes al presente contrato de arrendamiento se  
 4 pagaron mediante el entero número 453842089 del sistema TASABAN del BCR.



- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30



## 1 Archivo de instrumentos públicos

1	NÚMERO UNO. Ante mí, Francisco Javier Fuentes Vargas, Notario Público con oficina abierta
2	en El Tejar de El Guarco, del Liceo Elias Leiva Quiros doscientos metros al norte y setenta y
3	cinco metros al oeste, casa color terracota y rótulo visible color blanco con letras azules.
4	comparecen los señores Elias Mata López, en su calidad de arrendante, quien es mayor, casado,
5	de oficio Ganadero, vecino de San Mateo de Alajuela de la plaza de deportes doscientos metros
6	al norte, frente al Almacén Bonanza, casa de color blanco con verjas café, portador de la cédula
7	de identidad número dos-cero-seis-nueve-siete-cero-cuatro-tres-tres y el señor Juan Carlos
8	Carmona Fallas, en su calidad de arrendatario, mayor, de Profesión Ingeniero Eléctrico y
9	Comerciante, vecino de Orofina de la Guardia de Asistencia Rural, cien sur y veinticinco al este,
10	calle sin salida, tener casa a mano derecha, portador de la cédula de identidad número dos-cero-
11	nueve-siete-uno-cero-cinco-cinco-seis Y DICEN: PRIMERO: Que el primero, es dueño de la
12	fincas inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Alajuela, folio real número dos-uno-cuatro-
13	tres-dos-seis-siete-cero-cero-cero y que es un terreno para construir de una hectárea con una casa
14	de doscientos metros cuadrados de construcción, ubicado en la provincia de Alajuela, cantón de
15	San Mateo, distrito San Mateo y los siguientes linderos: Al norte con Agropecuaria Carmar, S.A.
16	al sur Agropecuaria Carmar, S.A y Freddy León Ramírez, al este Calle pública y al oeste con
17	Agropecuaria Carmar, S.A. SEGUNDO: Que en este acto, el primero da en arrendamiento al
18	segundo, un fracción de trescientos metros cuadrados que es parte de la finca antes dicha y que se
19	describe así: Terreno de trescientos metros cuadrados para el alquiler y posterior construcción de
20	una bodega para el almacenamiento de electrodomésticos, con los siguientes linderos: Al norte,
21	Terreno para construir; al sur, Agropecuaria Carmar, S.A; al este, terreno para construir y al oeste,
22	Agropecuaria Carmar, S.A. Siendo sobre el margen de la esquina suroeste la ubicación específica
23	de la fracción dada en arrendamiento de la finca matriz antes dicha. TERCERO- EL PLAZO:
24	Continúan manifestando los comparecientes que el plazo del presente arriendo es de cinco años,
25	a partir del día veintiséis de marzo de dos mil veintidós prorrogable por periodos iguales de cinco
26	años. CUARTO-EL PRECIO: El precio de este contrato será por la suma de doscientos cincuenta
27	mil colones, el cual será cancelado los días treinta de cada mes. Todo pago se realizará en la casa
28	de habitación del arrendante por medio de dinero en efectivo o comprobante de la transferencia
29	bancaria QUINTO-EL DEPÓSITO: Las partes han convenido el no pago del depósito por ser el
30	arrendatario quien construya la edificación objeto de este contrato. SEXTO-EL DESTINO: La

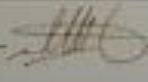




PROTOCOLO



0002

1 parte dada en arrendamiento en este acto, será destinada para la construcción de una bodega de  
 2 trecientos metros cuadrados para el almacenamiento de electrodomésticos que don Juan Carlos  
 3 tiene como inventario para un negocio suyo ubicado en Orotina. Dicha bodega estará al cuidado  
 4 de don Juan Carlos. SÉPTIMO: Continúan manifestando las partes que es su deseo que quede  
 5 establecido en esta Escritura que al vencimiento del presente contrato o que por alguna razón no  
 6 se requiera continuar con el arrendamiento, el señor Juan Carlos levantará la estructura. Y además  
 7 que quede establecido en este mismo acto la posibilidad de que el señor Elías Mata López se deje  
 8 lo construido, sin perjuicio del respectivo pago de la suma de dinero que el señor Juan Carlos  
 9 Carmona Fallas haya invertido para su construcción, según determinación previa de un Perito.  
 10 OCTAVO: El precio tendrá un incremento según la tasa de inflación anual NOVENO: La falta de  
 11 pago o la mora, da por resuelto este contrato y su consecuente proceso de desahucio DÉCIMO:  
 12 Las partes indican que para las respectivas notificaciones se tengan por válidas las direcciones  
 13 suministradas anteriormente. EL SUSCRITO NOTARIO PÚBLICO DA FE DE: A) Que advirtió  
 14 a los comparecientes sobre la trascendencia jurídica de sus actos, manifestaciones las cuales  
 15 declaran haber comprendido plenamente y aceptan de conformidad. B) Que el señor Elías Mata  
 16 López es el dueño de la nuda propiedad de la finca matriz donde se construirá el objeto de este  
 17 negocio. C) De que tuvo a la vista el plano catastrado, matrícula de folio real número dos-uno-  
 18 cuatro-tres-dos-seis-siete-cero-cero-cero y que conserva una copia en su Archivo de Referencias.  
 19 D) Que deja constancia en su Archivo de Referencias de todos los documentos que fundamentan  
 20 la presente Escritura Pública, además de otros documentos relevantes para este caso. E) Que ha  
 21 identificado plenamente a los comparecientes y ha valorado sus capacidades volitivas y cognitivas  
 22 y que le son de recibo para este contrato y que además conserva una copia en su Archivo de  
 23 Referencias de los documentos de identidad de cada uno de los comparecientes. F) Que existe una  
 24 hipoteca del primer grado por un valor de veinte millones de colones y por un periodo de quince  
 25 años. ES TODO. Espido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, resulta  
 26 conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la Ciudad de Cartago, a las catorce horas y diez  
 27 minutos del día veintiseis de marzo del año dos mil veintidos.

28     
 29  
 30

ARRENDAMIENTO DE TERRENO  
ELIAS MATA LÓPEZ - JUAN CARLOS CARMONA FALLAS

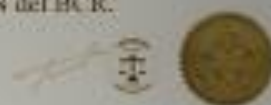
1 NUMERO UNO. Ante mí, Francisco Javier Fuentes Vargas, Notario Público con oficina abierta  
 2 en El Tejar de El Guano, del Lirio Elías Leiva Quirós doscientos metros al norte y setenta y  
 3 cinco metros al oeste, casa color terracota y rótulo visible color blanco con letras azules,  
 4 comparecen los señores Elías Mata López, en su calidad de arrendante, quien es mayor, casado,  
 5 de oficio Ganadero, vecino de San Mateo de Alajuela de la plaza de deportes doscientos metros  
 6 al norte, frente al Almacén Bonanza, casa de color blanco con verjas café, portador de la cédula  
 7 de identidad número dos-cero-seis-nueve-siete-cero-cuatro-tres-tres y el señor Juan Carlos  
 8 Carmona Fallas, en su calidad de arrendatario, mayor, de Profesión Ingeniero Eléctrico y  
 9 Comerciante, vecino de Orotina de la Guardia de Asistencia Rural, cien sur y veinticinco al este,  
 10 calle sin salida, tercer casa a mano derecha, portador de la cédula de identidad número dos-cero-  
 11 nueve-siete-uno-cero-cinco-cinco-seis Y DICEN: PRIMERO: Que el primero, es dueño de la  
 12 finca inscrita en el Registro Inmobiliario, partido de Alajuela, folio real número dos-uno-cuatro-  
 13 tres-dos-seis-siete-cero-cero-cero y que es un terreno para construir de una hectárea con una casa  
 14 de doscientos metros cuadrados de construcción, ubicado en la provincia de Alajuela, cantón de  
 15 San Mateo, distrito San Mateo y los siguientes linderos: Al norte con Agropecuaria Carmar, S.A.,  
 16 al sur Agropecuaria Carmar, S.A y Freddy León Ramírez, al este Calle pública y al oeste con  
 17 Agropecuaria Carmar, S.A. SEGUNDO: Que en este acto, el primero da en arrendamiento al  
 18 segundo, un fracción de trescientos metros cuadrados que es parte de la finca antes dicha y que se  
 19 describe así: Terreno de trescientos metros cuadrados para el alquiler y posterior construcción de  
 20 una bodega para el almacenamiento de electrodomésticos, con los siguientes linderos: Al norte,  
 21 Terreno para construir; al sur, Agropecuaria Carmar, S.A; al este, terreno para construir y al oeste,  
 22 Agropecuaria Carmar, S.A. Siendo sobre el margen de la esquina suroeste la ubicación específica  
 23 de la fracción dada en arrendamiento de la finca matriz antes dicha. TERCERO- EL PLAZO:  
 24 Continúan manifestando los comparecientes que el plazo del presente arriendo es de cinco años,  
 25 a partir del día veintiséis de marzo de dos mil veintidós prorrogable por periodos iguales de cinco  
 26 años. CUARTO-EL PRECIO: El precio de este contrato será por la suma de doscientos cincuenta  
 27 mil colones, el cual será cancelado los días treinta de cada mes. Todo pago se realizará en la casa  
 28 de habitación del arrendante por medio de dinero en efectivo o comprobante de la transferencia  
 29 bancaria QUINTO-EL DEPÓSITO: Las partes han convenido el no pago del depósito por ser el  
 30 arrendatario quien construya la edificación objeto de este contrato. SEXTO-EL DESTINO: La

ARRENDAMIENTO DE TERRENO  
ELIAS MATA LÓPEZ - JUAN CARLOS CARMONA FALLAS

1 parte dada en arrendamiento en este acto, será destinada para la construcción de una bodega de  
 2 trecientos metros cuadrados para el almacenamiento de electrodomésticos que don Juan Carlos  
 3 tiene como inventario para un negocio suyo ubicado en Orotina. Dicha bodega estará al cuidado  
 4 de don Juan Carlos. SEPTIMO: Continúan manifestando las partes que es su deseo que quede  
 5 establecido en esta Escritura que al vencimiento del presente contrato o que por alguna razón no  
 6 se requiera continuar con el arrendamiento, el señor Juan Carlos levantará la estructura. Y además  
 7 que quede establecido en este mismo acto la posibilidad de que el señor Elías Mata López se deje  
 8 lo construido, sin perjuicio del respectivo pago de la suma de dinero que el señor Juan Carlos  
 9 Carmona Fallas haya invertido para su construcción, según determinación previa de un Perito.  
 10 OCTAVO: El precio tendrá un incremento según la tasa de inflación anual NOVENO: La falta de  
 11 pago o la mora, da por resuelto este contrato y su consecuente proceso de desahucio DÉCIMO:  
 12 Las partes indican que para las respectivas notificaciones se tengan por válidas las direcciones  
 13 suministradas anteriormente. EL SUSCRITO NOTARIO PUBLICO DA FE DE: A) Que advirtió  
 14 a los comparecientes sobre la trascendencia jurídica de sus actos, manifestaciones las cuales  
 15 declaran haber comprendido plenamente y aceptan de conformidad. B) Que el señor Elías Mata  
 16 López es el dueño de la nuda propiedad de la finca matriz donde se construirá el objeto de este  
 17 negocio. C) De que tuvo a la vista el plano catastrado, matrícula de folio real número dos-uno-  
 18 cuatro-tres-dos-seis-siete-ocho-cero-cero y que conserva una copia en su Archivo de Referencias.  
 19 D) Que deja constancia en su Archivo de Referencias de todos los documentos que fundamentan  
 20 la presente Escritura Pública, además de otros documentos relevantes para este caso. E) Que ha  
 21 identificado plenamente a los comparecientes y ha valorado sus capacidades volitivas y cognitivas  
 22 y que le son de recibo para este contrato y que además conserva una copia en su Archivo de  
 23 Referencias de los documentos de identidad de cada uno de los comparecientes. F) Que existe una  
 24 hipoteca del primer grado por un valor de veinte millones de colones y por un periodo de quince  
 25 años. ES TODO. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, resulta  
 26 conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la Ciudad de Cartago, a las catorce horas y diez  
 27 minutos del día veintiséis de marzo del año dos mil veintidós, ELIAS MATA LOPEZ  
 28 (ILEGIBLE) - JUAN CARLOS CARMONA FALLAS (ILEGIBLE) - FRANCISCO JAVIER  
 29 FUENTES VARGAS (ILEGIBLE). Lo anterior es copia fiel y exacta de la  
 30 escritura número una, visible del folio uno vuelto al folio dos frente del tomo uno de mi Protocolo.

ARRENDAMIENTO DE TERRENO  
ELÍAS MATA LÓPEZ - JUAN CARLOS CARMONA FALLAS

1 Leída y confrontada con su original, resultó conforme y expido este primer testimonio para los  
2 comparecientes en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.//Hago  
3 constar que los derechos y timbres correspondientes al presente contrato de arrendamiento se  
4 pagan mediante el entero número 453842089 del sistema TASABAN del BCR.



- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16 |
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30

### Referencias

Brenes Córdoba, Alberto (2009) Tratado de los Contratos (6ª ed.) San José, Costa Rica; Juricentro

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (1998, 17 de abril) Código Notarial, N°7764

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (1886, 19 de abril) Código Civil, N°30

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (1995, 07 de julio) Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, N°7527

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (1998, 18 de febrero) Reglamento del Registro Público, N°26771-J

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral-2021 (2021)

Lineamientos para el ejercicio y control del Servicio Notarial

Arancel de Honorarios por servicios profesionales de Abogacía y Notariado, (2019, 22 de mayo)

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (1970, 20 de abril) Ley de Aranceles del Registro Público, N° 4564

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica (1981, 25 de marzo) Ley del Catastro Nacional, N°6545

Mapa de valores de terrenos cantonales del Cantón de San Mateo de Alajuela, utilizado para establecer el valor del contrato de arrendamiento

## Apéndice B

### Jurisprudencia #1:

Sentencia:00407 Expediente:961001500363CI Fecha:08/06/2001 Hora:11:30:00 a.m.  
 Emitido por:Sala Primera de la Corte Tipo de Sentencia:De Fondo Redactor:Ricardo Zeledón  
 Zeledón Clase de Asunto:Proceso abreviado EXP:96-100150-363-CI RES:000407-F-01 SALA  
 PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las once horas treinta minutos  
 del ocho de junio del año dos mil uno. Proceso abreviado establecido en el Juzgado Segundo Civil  
 de Heredia, por BERNAL CORDERO ARIAS, médico, vecino de Moravia; contra GEOVANNY  
 CHAVARRIA VEGA, soltero, dibujante arquitectónico, vecino de Heredia. Figuran, además,  
 como apoderados especiales judiciales de las partes, por su orden, los licenciados Alvaro Gallardo  
 Jiménez y Alvaro Eduardo Mata Bustamante. Todos son mayores de edad, casados, y con las  
 salvedades dichas abogados y vecinos de San José. Resultando: 1°.- Con base en los hechos que  
 expuso y disposiciones legales que citó, el actor plantea demanda, cuya cuantía se fijó en la suma  
 de cinco millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: "...se acoja la presente demanda  
 y que se condene a la parte demandada a pagarme los daños y perjuicios irrogados por su ilícita  
 actuación al haberme privado y al haber usurpado y explotado mi propiedad por el lapso de tiempo  
 referido anteriormente. Dichos daños y perjuicios los desgloso así:Prudencialmente dado que en  
 definitiva serán fijados por el perito:1) Indemnización por no pago de rentas o alquileres durante  
 el período que va del 1 de enero de 1994 al 10 de marzo de 1995, plazo de la ilegal ocupación de  
 mi propiedad por parte del demandado según antes lo referí, a razón de ciento cuarenta mil colones  
 por mes, para un total en 15 meses, de la suma de dos millones doscientos cincuenta mil colones  
 exactos, ¢2.250.000. 2) Daño Moral, un millón de colones, ¢1.000.000. Perjuicios. Además deberá  
 pagar el demandado a título de perjuicios los intereses al tipo legal sobre las sumas que dejó de  
 pagar al ocupar ilegalmente mi propiedad desde enero 01 de 1994, según determinación que se  
 haga en sentencia firme, pero que el suscrito actor he estimado como antes lo dije en dos millones  
 doscientos cincuenta mil colones. Los mismos se liquidarán en ejecución de sentencia. Además  
 deberá condenársele al pago de las costas personales y procesales de este juicio." . 2°.- El accionado  
 contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones de falta de acción, falta de  
 legitimación ad causam activa y pasiva, falta de interés actual, falta de derecho y la genérica de  
 sine actione agit. 3°.- El Juez, Lic. Manuel Hernández Casanova, en sentencia N° 730-99 dictada a  
 las 9:35 horas del 13 de setiembre de 1999, resolvió:"Razones dichas y citas de derecho invocadas,  
 artículos 1022 y 1025 del Código Civil, artículos 99, 153 inciso 3), 155, 162 y 420 inciso 9) del  
 Código Procesal Civil, se acoge la excepción de falta de legitimación activa opuesta por el  
 demandado, y por innecesario se omite pronunciamiento acerca del resto de las excepciones  
 interpuestas. Se declara sin lugar la demanda abreviada interpuesta por Bernal Cordero Arias contra  
 Geovanny Chavarría Vega. Son las costas personales y procesales a cargo de la parte actora." .-  
 4°.- El licenciado Alvaro Gallardo Jiménez inconforme con la resolución del Juzgado de instancia,  
 apeló, y el Tribunal Superior Civil de Heredia integrado por los Jueces licenciados Carmen María  
 Blanco Meléndez, Manuel Fco. Sancho Madrigal y Roberto J. Tanchez Bustamante, en sentencia  
 N° 37-3-2000 de las 9:35 horas del 26 de enero del 2000, dispuso:"Se revoca parcialmente la  
 sentencia únicamente en cuanto a que declara con lugar la excepción de falta de legitimación activa,

se confirma la sentencia en todo lo demás por responder la misma al mérito de los autos." .- 5°.- El apoderado especial judicial del actor, solicitó adición y aclaración del fallo, y el Tribunal Superior Civil de Heredia, por resolución de las 10:30 horas del 10 de marzo del 2000, dispuso: " Se declara sin lugar la solicitud de adición y aclaración solicitada." .- 6°.- El licenciado Alvaro Gallardo Jiménez, en su expresado carácter, formuló recurso de casación ante esta Sala. Acusa, error de hecho en la apreciación de la prueba, violación de la ley material. Alega conculcados los artículos 264, 266, 267, 324, 325, 480, 627, 632, 706, 732 y 1045 del Código Civil. 7°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. Redacta el Magistrado Zeledón Zeledón; y, Considerando: I. Entre María de los Angeles Arias Víquez y Geovanny Chavarría Vega hubo un contrato de arrendamiento de un terreno para parqueo. Se planteó el desahucio y en la sentencia de la Alcaldía se le declaró con lugar más la indemnización por daños y perjuicios. El juzgado revocó parcialmente para declarar solamente con lugar el desahucio. La señora María de los Angeles Arias Víquez donó su propiedad al actor y, en virtud de haberse negado la indemnización por daños y perjuicios, decidió plantear este proceso abreviado. El juzgado acogió la excepción de falta de legitimación activa, considerando la falta de cesión de los derechos del arrendamiento con la donación del terreno, y por tal razón rechazó cualquier tipo de indemnización. En apelación conoció el Tribunal cuyo fallo revoca el acogimiento de la excepción de falta de legitimación activa, para en su lugar rechazarlo por las razones dadas en la sentencia recurrida. II. En el primer agravio el recurrente acusa error de hecho en la valoración de la prueba porque el Tribunal leyó mal la sentencia del Juzgado recaída en el proceso de desahucio. Esto es así porque la Alcaldía acogió la petitoria sobre daños y perjuicios pero el Juzgado la rechazó, y el Tribunal al conocer del abreviado sostiene una tesis equivocada. Efectivamente en este aspecto el recurrente lleva razón, porque la sentencia del Tribunal incurre en ese error y en otros muchos, lo cual refleja un fallo con muy poca técnica y estudio. Entre varios fácilmente observables por esta Sala se encuentra el de revocar la sentencia en cuanto acogió una única excepción y rechazarla por las razones dadas en el fallo, cuando ese es el fundamento mismo de lo resuelto, y al fallar en esa forma la sentencia carece de sustento jurídico. Pero no obstante estos errores del Tribunal el recurso también adolece de la técnica necesaria para quebrar el fallo. Concretamente en este reproche aún cuando el recurso se encuentra eximido de señalar las normas de prueba infringidas, porque lo acusado correctamente es un error de hecho donde se ha leído mal un documento y ello no implica infracción de ese tipo de normas, pero ello no le exime de la obligación de explicar con claridad y precisión la forma como tal error afecta el derecho de fondo, porque este es un requisito indispensable para la procedencia del recurso, y no es de recibo analizar el quebranto por el fondo con solo citar los números de los artículos de los códigos acusados como conculcados. Por tal razón el recurso resulta informal, el agravio debe rechazarse, y se encuentra inhibida la Sala para resolverlo por la falta de técnica empleada. III. Más evidente resulta la informalidad en los demás reproches planteados en el recurso, porque en ellos se acusa genéricamente la errónea valoración de la prueba, sin indicar en forma precisa cuál tipo de prueba se trata, ni tampoco califica el error probatorio en el cual se incurre, es decir si se está en presencia de un error de hecho o de derecho, y para el caso del segundo tampoco se analiza la forma como se infringieron las normas probatorias, y en el caso de las de fondo solamente se mencionan un conjunto de números de artículos, sin

señalar la forma como se ha conculcado el ordenamiento jurídico. IV. Esta Sala en muchas oportunidades ha explicado a los recurrentes la necesidad de observar los requisitos establecidos por el Código Procesal Civil para la procedencia del recurso, esta explicación tiene un sentido didáctico, y además para reiterar la necesidad de cumplir con la técnica, y no con las formalidades, impuestas por la ley, porque el de casación es un recurso extraordinario cuyo incumplimiento de la técnica impide a este Tribunal conocer de los agravios, y a la postre quebrar los fallos sometidos a su juicio. En efecto hay violación indirecta, al tenor del numeral 595 del Código Procesal Civil y la jurisprudencia de esta Sala, cuando el fallo ha incurrido en errores de hecho o de derecho en la valoración de la prueba. En estos casos el casacionista debe expresar con claridad y precisión el error acusado y cumplir con las exigencias técnicas del ordenamiento para combatirlo. Primero debe identificarlo. Opera el error de hecho cuando los Tribunales incurren en equivocaciones materiales al apreciar la prueba (el caso típico consiste en deducir de la declaración de un testigo un hecho no manifestado por éste, o de un perito poner como expresada una calificación no indicada por él, o bien extraer de un documento un contenido inexistente). En esta eventualidad de error de hecho el recurrente no está obligado a señalar las normas probatorias infringidas, pues por tratarse de un error material del juzgador, o los juzgadores, al apreciar el elemento probatorio no infringen normas de prueba sino, por el contrario, se equivocan leyendo mal o dándole un sentido contrario de cuanto consta en esas pruebas. La expresa acusación del yerro o su constatación debidamente acusada le basta a la Sala para tener competencia para el estudio o análisis, para determinar si en la especie se encuentra o no el reproche probatorio planteado. El error de derecho, por el contrario, consiste en otorgarle a las pruebas un valor distinto al otorgado por el ordenamiento jurídico, o dejar de concederles el valor atribuido a ellas por las mismas leyes. Con el error de derecho el recurrente deberá indicar en forma clara la prueba específica conculcada, como también acontece con el error de hecho, y explicar técnicamente el yerro, pero además deberá señalar las normas legales infringidas sobre el valor de los elementos probatorios apreciados erróneamente. Pero aparte de lo común de ser precisos con la prueba cuya valoración ha sido errónea, y calificar técnicamente el error acusado, y con la única salvedad del error de hecho, deberá citar las normas procesales conculcadas. También resulta común en las dos clases de errores la obligación de expresar en forma clara y precisa las leyes de fondo infringidas, sus argumentos técnicos y jurídicos, como consecuencia de la equivocada apreciación reclamada. Esto implica señalar técnicamente la violación infringida al ordenamiento jurídico en las normas de fondo con la errónea apreciación, y no solo citar los artículos o transcribirlos. La normativa procesal y la misma jurisprudencia de la Sala se apartan del criterio de calificar al recurso de casación como un recurso formalista, pero ello no excluye la necesidad de cumplir con la técnica propia del sistema procesal. Lo contrario implicaría darle a la Sala de Casación una competencia amplísima en perjuicio de las sentencias y del vencedor en instancia. Como se trata de un recurso otorgado en favor de la ley hay interés público en entrar a conocerlo, pero ese interés lo determina la forma de combatir la sentencia. Porque la función de la casación es juzgar sentencias y no casos concretos. Y solo cuando se infringe el ordenamiento jurídico se le otorga competencia a la Sala para entrar a quebrar el fallo y corregir la infracción en interés de la parte. Si el casacionista no observa los requisitos señalados por el mismo ordenamiento procesal el recurso deberá ser declarado sin lugar. V. En razón de lo expuesto el recurso debe declararse sin lugar e imponer sus costas al recurrente. POR TANTO: Se

declara sin lugar el recurso, imponiendo sus costas a cargo del recurrente. Rodrigo Montenegro Trejos Ricardo Zeledón Zeledón Luis Guillermo Rivas Loáiciga Román Solís Zeleya Anabelle León Feoli J\*\* Recurso:269-00 Es copia fiel del original - Tomado del Sistema Costarricense de Información Jurídica

.Jurisprudencia #2:

Sentencia:00039 Expediente:980000390004CA Fecha:22/04/1998 Hora:03:30:00 p.m. Emitido por:Sala Primera de la Corte Tipo de Sentencia:De Fondo Redactor:Rodrigo Montenegro Trejos Clase de Asunto:Proceso ordinario N° 39 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las quince horas treinta minutos del veintidós de abril de mil novecientos noventa y ocho.- Proceso ordinario establecido en el Juzgado Segundo de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, por "DENARIO S.A." , representada por Edgar Bader Huber, empresario, de nacionalidad alemana, Vice Presidente, y la señora María de la Cruz Corea Garbanzo, ama de casa, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma y vecinos de San Francisco de Dos Ríos, San José, contra el "INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO", representado por Jorge Angel Jiménez Calderón, vecino de San José, Director Administrativo con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, y el señor Julio Sánchez Carvajal, divorciado, vecino de Heredia, en condición de Apoderado General Judicial, "COASTAL PLASTICS", representado por Michael Howard Stiles, mayor divorciado, vecino de Río Sierpe, empresario, estadounidense, es apoderado general, sin límite de suma. Todos son mayores, y con la salvedades hechas casados. Resultando: 1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el representante de la sociedad actora, planteó demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en ¢5.000.000.00 (cinco millones de colones), a fin de que en sentencia se declaré:"a.- Con lugar la demanda en todos sus extremos. b.- Que el acuerdo de la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario (I.D.A.), artículo XXXVI, de la sesión No. 15-92 de 24 de febrero de 1992, que acogió, autorizó la renovación del contratado de arrendamiento de parcela o terreno de carácter comercial turístico en zona pública, dentro de los cincuenta metros, zona inalienable y zona protectora, entre el Instituto y "Coastal Plastics S.A." , suscrito a las 14 horas del 7 de mayo de 1992, es inexistente, nulo de toda nulidad, por ser contrario al interés público, a la ley, y carecer el arrendante de competencia y jurisdicción para tal acto. c.- En consecuencia, ha de acogerse la demanda de anulación, condenando, además, al Instituto accionado al pago de los daños y perjuicios causados y ambas costas de la acción." .- 2.- Los apoderados del Instituto de Desarrollo Agrario (I.D.A), y Coastal S.A., contestaron negativamente la demanda y el primero opuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación y la genérica de sine actione agit. 3.- El Juez, Lic. Juan Carlos Castro Loría, en sentencia de las 10 horas del 9 de agosto de 1996, resolvió: "Se acoge la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la parte accionada y por innecesario se omite pronunciamiento sobre las demás defensas. Se declara la inadmisibilidad de la acción. Son ambas costas a cargo de la parte actora.".- 4.- El apoderado del actor apeló, y el Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Sección Primera, integrado por los Jueces

Superiores licenciado Horacio González Quiroga y las licenciadas Elvia Elena Vargas Rodríguez y Susana Castro Alpizar, en sentencia dictada a las 15 horas del 2 de junio de 1997, confirmó: "sentencia apelada." - 5.- El apoderado de la sociedad actora formuló recurso de casación por la forma y por el fondo por estimar que se han violado los artículos 27, 33, 41, 11 y 129 de la Constitución Política; 106, 596, 602, 610 inciso 1) del Código Procesal Civil; 69, párrafo segundo de la Ley de Aguas; 1, 2, 3, 4, 14 y 15 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y 261, 262 y 263 del Código Civil, 59 párrafo segundo y 69 párrafo segundo de la Ley de Aguas; 59 párrafo primero y 60, 66, 158, párrafos primero, segundo y tercero, 165, 166, 169 y 172 de la Ley General de la Administración Pública; 1, 2, 3, 4, 9, 10, 14, 15 y 82 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre; 82 de la Ley 6043 de 3 de marzo de 1977 y el 7 inciso b) y 184 de la ley No. 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas (Ley del Instituto de Tierras y Colonización). 6.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. Redacta el Magistrado Montenegro, y; Considerando: I.- El 11 de setiembre de 1981, el Instituto de Desarrollo Agrario formalizó un contrato de arrendamiento con la sociedad Coastal Plastics S.A.. A partir de esa fecha, el contrato fue objeto de renovaciones consecutivas, encontrándose vigente al momento de ser interpuesta la presente demanda. Tal convenio ha permitido a la arrendataria el uso y disfrute de un terreno ubicado en la Provincia de Puntarenas, Cantón de Osa, Distrito de Sierpe, en principio para fines agropecuarios y de vivienda y, posteriormente, turísticos. El inmueble cuenta con una cabida de una hectárea tres mil sesenta y siete metros con quince decímetros cuadrados y se localiza al margen sur del Río Sierpe. La actividad administrativa que se objeta, data del 24 de febrero de 1992, cuando la Junta Directiva del citado Instituto, en la sesión N° 15-92, artículo XXXVI, autorizó a su Director Administrativo a renovar el referido contrato de arrendamiento, renovación que se suscribió el 7 de mayo de 1992 con una vigencia de cinco años. Precisamente inconforme con ese contrato, la sociedad Denario S.A. gestionó administrativamente su anulación. Reclamó, entre otras cosas, que el terreno dado en arriendo involucraba una zona inalienable, específicamente los cincuenta metros al margen de un río navegable, lo que causaba la nulidad absoluta de ese convenio. El Instituto rechazó los recursos planteados y dió por agotada la vía administrativa. Denario S.A. formula el presente proceso ordinario alegando la nulidad absoluta tanto del acuerdo de Junta Directiva que autorizó el contrato, cuanto de éste, por ser contrarios a la ley y carecer el ente emisor de jurisdicción y competencia para dictarlo y suscribirlo, respectivamente. Por otra parte, recrimina haber sido despojado del potencial usufructo y disfrute como colindante de aquella zona inalienable. En primera instancia el juzgador acoge la excepción de falta de legitimación activa y declara inadmisibile la acción. El Tribunal Superior, enalzada, confirma el fallo del A-quo. II.- El representante legal de la actora interpone el presente recurso de casación por razones de forma y de fondo. En punto a vicios de forma, aduce falta de emplazamiento de la Procuraduría General de la República, del Instituto Costarricense de Turismo y de la Municipalidad de Osa. Argumenta que tales instituciones debieron figurar como parte en el litigio y que su ausencia configura el vicio estipulado en el artículo 594 inciso 1) del Código Procesal Civil. Invoca, para fundamentar su reclamo, el quebranto de los artículos 27, 33, 41, 11 y 129 de la Constitución Política; 106, 596, 602, 610 inciso 1) del Código Procesal Civil; 69, párrafo segundo de la Ley de Aguas; 1, 2, 3 y 4 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y 261, 262 y 263 del Código Civil. Tocante a los agravios de fondo, acusa la violación por falta de aplicación de los artículos 1, 2, 3,

4, 14 y 15 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, pues en su criterio, la ley confiere personería a todos los habitantes del país para reclamar lo que él reclama, de donde concluye que los juzgadores de instancia nunca debieron estimar la excepción de falta de legitimación activa. Protesta, además, como violados los artículos 59 párrafo segundo y 69 párrafo segundo de la Ley de Aguas; 59, párrafo primero, 60, 66, 158, párrafos primero, segundo y tercero, 165, 166, 169 y 172 de la Ley General de la Administración Pública; 1, 2, 3, 4, 9, 10, 14, 15 y 82 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre; 82 de la Ley 6043 de 3 de marzo de 1977 y el 7 inciso b) y 184 de la Ley N° 2825 de 14 de octubre de 1961 y sus reformas (Ley del Instituto de Tierras y Colonización). En suma concluye que el Instituto demandado no tenía competencia para otorgar o renovar un contrato de arrendamiento en la zona zsal inalienable del río.

III.- Las causas de casación por razones procesales o de forma, únicamente pueden ser alegadas por quien hubiere sido realmente perjudicado con la inobservancia de la ley procesal respectiva. Aquí esto no ocurre, respecto del actor, pues fue él mismo quien en su demanda excluyó a las personas jurídicas que ahora pretende debieron participar en la litis. Además, si había la omisión que en el recurso aduce, debió pedir oportunamente, en la instancia, que se subsanara. Al no proceder así, por disposición del artículo 598 del Código Procesal Civil, el agravio deviene en inatendible. De otra parte, por mandato del numeral 608 ibidem, no pueden ser objeto del recurso cuestiones que no hayan sido propuestas y debatidas oportunamente por los litigantes en las referidas instancias, que es precisamente el caso del agravio formal que nos ocupa.- De consiguiente, sin mayores consideraciones, se impone el rechazo de este cargo .

IV.- Agravio de fondo.- En punto a la falta de legitimación activa declarada en esta litis, el actor recrimina la no actuación de los artículos 1, 2, 3, 4, 14 y 15 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre. Sostiene que el Juzgador de primera instancia como el Tribunal Superior, pasaron por alto que esos ordinales otorgan a todos los habitantes del país legitimación suficiente para tutelar los bienes públicos indicados en la referida ley. Concluye que al no advertirlo, le negaron el ejercicio de un interés legítimo con el consiguiente irrespeto de aquella normativa.- En realidad no encuentra la Sala sustento alguno válido para esta conclusión. Los juzgadores de instancia fueron claros respecto a que no había en los autos información que permitiera aseverar que el actor, frente al acto administrativo impugnado, ostentase un derecho subjetivo o un interés legítimo y directo. Es de sobra conocido que no basta, en procesos de esta índole, como elemento legitimador, el genérico derecho ciudadano a la legalidad. La ley exige al menos un interés directo. Así lo dispone expresamente el artículo 10-1, inciso a), de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, que los sentenciadores actuaron correctamente.- La referencia a "todos los habitantes del país" que hace la normativa invocada por el recurrente, no implica una legitimación procesal en esta jurisdicción en beneficio de cualquier persona, sino una obligación general de denunciar, ante las autoridades competentes, las anomalías que por irrespeto a aquella legislación se estén cometiendo. En el presente caso, ciertamente el actor pretende la tutela de un supuesto derecho subjetivo, que no logró sin embargo demostrar, puesto que la protección del área inalienable correspondiente al Río Sierpe no es un elemento legitimador a menos que se sumara a la lesión de un derecho o de un interés directo del reclamante, circunstancia que, valga reiterarlo, aquí no se acreditó.- Puesto que el recurrente insiste en una legitimación ad causam, que los tribunales de instancia le niegan, insistencia que de alguna manera parte de una concepción errada de lo que es ese instituto, parece aquí conveniente citar algunas consideraciones al respecto

contenidas en la sentencia de esta Sala N° 11 de 15 horas del 22 de enero de mil novecientos noventa y tres, que dicen así: "VII.- La legitimatio ad causam alude a la aptitud de un sujeto para ser considerado parte en un proceso concreto. La determinación de esta idoneidad procesal está íntimamente ligada con la pretensión deducida en la acción, y sólo quien se encuentre en determinada relación con ésta puede ser parte en el respectivo proceso. La legitimación activa, a su vez, se refiere a esa suficiencia procesal del sujeto demandante, la cual representa su capacidad para deducir una pretensión y la titularidad respecto a una relación jurídica o a un interés tutelable por el ordenamiento. Por ende, la cuestión de la legitimación activa se yergue como una cuestión de índole procesal y no de fondo, aunque a veces se deba analizar éste para determinar si el accionante es el llamado a deducir una determinada pretensión. Por ser uno de los requisitos procesales indispensables para la configuración de la litis, puede ser examinada de oficio por el juez. VIII.- La resolución impugnada declara la inadmisibilidad de la acción, mediante el acogimiento de la excepción de falta de legitimación ad causam activa. Dicho pronunciamiento, de acuerdo con lo anteriormente expuesto, no padece contradicción, pues la falta de legitimación activa, al igual que la pasiva, constituyen motivos para declarar inadmisibile la acción, según lo dispuesto por el artículo 60 de la Ley Reguladora pluricitada. Ergo, no le asiste razón al recurrente cuando afirma que lo relativo a la legitimación activa, introducido por el Tribunal en su nuevo fallo, es un aspecto de fondo, contradictorio con la sentencia de inadmisibilidad..." (El subrayado no es del original). Síguese, entonces, que al no demostrar el actor la titularidad de un derecho subjetivo o un interés tutelable por el ordenamiento jurídico, y no contemplar el ordenamiento jurídico contencioso administrativo la denominada acción popular, la carencia de legitimación activa de parte del actor es manifiesta, lo que indica que el fallo censurado carece del vicio que le endilga el casacionista, por lo que se impone rechazar el agravio aducido por éste.- V.- Finalmente sobre las censuras que el recurrente dirige al fallo por las argumentaciones que "en un afán puramente informativo" hiciera el Tribunal respecto a la legalidad del convenio, valga señalar que se trata de un cargo inocuo, puesto que la decisión que realmente importa es la que descartó al actor como parte legitimada, de suerte que cualquier otra cosa que el juzgador haya dicho ni aprovecha ni perjudica al accionante, por no ser un interlocutor válido en el diálogo.- VI.- Como corolario se impone desestimar el recurso y condenar en costas del mismo a su promotor POR TANTO: Se declara sin lugar el recurso. Se condena al vencido al pago de sus costas.- Edgar Cervantes Villalta Ricardo Zamora C. Hugo Picado Odio Rodrigo Montenegro T. Ricardo Zeledón Z. erd.- Es copia fiel del original - Tomado del Sistema Costarricense de Información Jurídica

Jurisprudencia # 3:

sen-1-0034-1016711

Tribunal de Apelación Civil y Trabajo Heredia Sede Heredia Materia Civil

Resolución N° 00057 - 2021

Fecha de la Resolución: 28 de Enero del 2021 a las 9:30 a. m.

Expediente: 19-000327-0504-CI

Redactado por: Edgar Echegaray Rodriguez

Clase de asunto: Proceso sumario

Contenido de Interés:

Tipo de contenido: Voto de mayoría

Rama del Derecho: Derecho Civil

Tema: Contrato de arrendamiento

Subtemas:

Características y normativa aplicable.

Daños y perjuicios derivados de incumplimiento de contrato de arrendamiento.

Resolución del contrato sólo puede presentarse ante incumplimiento grave.

Análisis sobre obligaciones contractuales y la cláusula penal.

Tema: Arrendamiento de inmuebles

Subtemas:

Alcances del contrato de arrendamiento y respecto a la obligaciones de los contratantes.

Naturaleza, cumplimiento del objeto y análisis del principio de buena fe contractual.

Proceso que corresponde en caso de extinción de contrato de arrendamiento e indemnización por daños y perjuicios derivados.

Aplicación del principio de que el contrato es ley entre las partes.

Tema: Cláusula penal

Subtemas:

Concepto, naturaleza jurídica y casos en que procede su aplicación.

Daños y perjuicios derivados de incumplimiento de contrato de arrendamiento.

"VI. SOBRE EL FONDO: La actora recurrente agravia básicamente que, la sentencia omite la aplicación de una cláusula, válida, razonable y proporcional que fue pactada de forma libre, voluntaria y consciente con la intención de obligarse por parte de la demandada sin una debida fundamentación. La resolución deberá ser confirmada. Dos son los motivos que permiten arribar a esta conclusión, la primera de ellas es la causa que da origen al presente proceso. Por un lado, la parte actora solicita resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago del arriendo y de los servicios públicos, lo anterior conforme al artículo 44 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, tal como se tuvo por acreditado en la sentencia apelada, en virtud de la falta de oposición de la parte demandada y conforme al procedimiento sumario. Ahora bien, en total oposición a la causa anterior la parte actora también pretendió el pago de la indemnización de daños y perjuicios pactada en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento suscrito entre ésta y la accionada, pero, por la causal de resolución unilateral por parte del arrendatario, en los términos del numeral 72 del mismo cuerpo normativo, para el cual lo procedente no es el proceso sumario, sino el ordinario (artículo 124 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos). De la cláusula 11.a y 17.a del contrato de arrendamiento suscrito entre actora y demandada se deduce que el atraso en el pago del precio del arriendo o cualquier otro pago genera el incumplimiento contractual y por ende la resolución del mismo, esto es un juicio de valor y por ende no es susceptible de tenerse como hecho acreditado o no, como erróneamente plantea la parte recurrente, por lo que la pretensión del pago de la cláusula penal por terminación anticipada y del desalojo por falta de pago son incompatibles en la forma planteada en esta demanda, no solo por la oposición lógica entre la resolución por falta de pago y la resolución

unilateral por parte del inquilino sino también por la incompatibilidad del procedimiento (aunque esto último es un aspecto que se encuentra precluido en virtud de la falta de advertencia por parte del tribunal de primera instancia, artículo 2.9 del Código Procesal Civil). Esto no va en contra de la libertad contractual ni de la fuerza legal de la contratación, artículos 1008 y 1022 civiles, citados por la parte recurrente, ni atiende a la buena fe, validez, proporcionalidad y razonabilidad de lo pactado, artículos 21 y 286 del mismo cuerpo normativo, ni tampoco a la naturaleza lucrativa y comercial del negocio, artículo 28 constitucional, sino a la lógica de los hechos descritos por la parte en su demanda, no es posible tener una resolución unilateral por parte del inquilino, que da origen al pago de la cláusula penal y un incumplimiento contractual por falta de pago que da origen a la indemnización de intereses en virtud de tratarse de una obligación dineraria, que según el relato de la misma parte actora ocurrió con precedencia de la resolución unilateral, pues como bien indica la promovente en su demanda, específicamente el hecho sexto en donde relata que la parte demandada incumplió desde el mes de diciembre de dos mil dieciocho y la resolución unilateral ocurrió el doce de febrero de dos mil diecinueve, estando ya resuelto el contrato por el incumplimiento del demandado, artículo 692 del Código Civil. Esto nos lleva al segundo motivo para impartir confirmación. Tiene razón la parte actora en que, el fundamento de la a quo no es tan exhaustivo, pero eso no conlleva la invalidez o necesidad de modificación de lo decidido, si bien es cierto las citas jurisprudenciales, extensas, no se ajustan exactamente al caso concreto, lo cierto del caso es que, conforme al numeral 708 del Código Civil, el efecto de la cláusula penal es determinar con anticipación y a título de multa los daños y perjuicios debidos al acreedor por el deudor que no ejecute su obligación o que la ejecute de una manera imperfecta, de lo anterior se concluye que esta pena es la regulación, anticipada y consensual, de la indemnización por los posibles daños y perjuicios realizada por los contratantes de forma anticipada, de esta forma deben concurrir dos circunstancias. La primera es que, aunque no se haya pactado dicha cláusula sea posible el otorgamiento de daños y perjuicios por la ocurrencia del hecho descrito en el acuerdo, artículo 714 del Código Civil (la cláusula no mantiene eficacia por la ocurrencia de caso fortuito o fuerza mayor). La segunda opción es que en caso de existir la cláusula no es posible demandar cosa distinta a lo estipulado en dicho acuerdo, excepto cuando hay dolo por parte del obligado, artículos 705 y 711 del mismo cuerpo normativo. De lo anterior se colige que la cláusula penal no se aplica a las obligaciones dinerarias, como es el caso concreto, en virtud que, la causa que da origen a la resolución contractual es el incumplimiento del pago del arriendo y los servicios, y no la resolución unilateral del inquilino, pues así lo describió la parte actora en su demanda y lo tuvo por acreditado la persona juzgadora de primera instancia, pues tratándose de obligaciones de dinero los intereses tendrán siempre ese carácter, así lo dispone el numeral 706 ibidem de forma imperativa al indicar, si la obligación es de pagar una suma de dinero, los daños y perjuicios consisten siempre y únicamente en el pago de intereses sobre la suma debida. La resolución contractual y la deuda provienen del no pago de arriendo y servicios; suma que genera intereses a favor de la actora, lo cierto es que, como ya se indicó, en un proceso sumario de desahucio es improcedente abordar la naturaleza de la cláusula. Así, tratándose de un extremo que beneficia a la parte recurrente, en virtud de lo preceptuado por el numeral 65.6 del Código Procesal Civil se ha de confirmar la sentencia recurrida".

Citas de Legislación y Doctrina

Texto de la Resolución

Documento PJEDITOR

\*190003270504CI\*



EXPEDIENTE: 19-000327-0504-CI - 2  
 PROCESO: SUMARIOS ESPECIALES  
 ACTOR/A: CONDOMINIO COMERCIAL Y DE OFICINAS  
 EUROCENTER DE FINCAS FILIALES MATRICES  
 DEMANDADO/A: MUGS TO GO SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD  
 LIMITADA

VOTO N° 57-04-2021

TRIBUNAL DE APELACIÓN CIVIL Y TRABAJO DE HEREDIA. SECCIÓN EXTRAORDINARIA. A las nueve horas treinta minutos del veintiocho de enero de dos mil veintiuno.-

Proceso sumario establecido en el Juzgado Civil de Heredia, bajo el expediente número 19-000327-0504-CI, por Condominio comercial y de oficinas Eurocenter de fincas filiales matrices, cédula de persona jurídica número 3-109-710107, representada por Eurocenter inmobiliaria de Costa Rica ECR sociedad anónima, cédula de persona jurídica número 3-101-223734, representada por sus apoderados generalísimos limitados a la suma de quinientos mil dólares netos, moneda de los Estados Unidos del Norte de América, actuando conjuntamente, Karen Valverde Chinchilla, mayor, divorciada una vez, contadora pública, vecina de San José, cédula de identidad número 1-0827-0729 y Carlos Max Dörfel Ruiz, mayor, casado una vez, economista, vecino de San José, cédula de residencia número 172400133110; contra Mugs to go sociedad de responsabilidad limitada, cédula de persona jurídica número 3-102-755509, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma Rafael Vega Baudrit, mayor, casado una vez, empresario, vecino de Alajuela, cédula de identidad número 1-0940-0764. Intervienen los licenciados Sergio Amador Hasbun, Abraham Balzer Molina y, Mariela Martínez Gómez en su condición de apoderados especiales judiciales de la actora.

En virtud del recurso de apelación interpuesto por la actora, conoce este Tribunal, de la sentencia de las diez horas cuarenta y tres minutos del treinta y uno de enero de dos mil veinte.

Redacta el juez Echegaray Rodríguez; y,

## CONSIDERANDO

I. **SOBRE LAS ALEGACIONES DE LAS PARTES:** La actora presentó esta demanda sumaria, para que, con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, se declare la resolución unilateral anticipada del contrato de arrendamiento y se condene a la demandada al pago de la suma de treinta mil novecientos cincuenta dólares, moneda de los Estados Unidos del Norte de América, por concepto de mensualidades de alquiler y servicios públicos no pagados, intereses sobre estas sumas e indemnización por daños y perjuicios pactada en el contrato, se ordene la retención preventiva de los bienes de la accionada ubicados dentro del inmueble para garantizar el pago de lo adeudado, así como el pago de ambas costas a cargo de la accionada. Alega la actora que, en fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho suscribió un contrato de arrendamiento con la accionada, para la instalación de una cafetería, en la finca de su propiedad. El monto del arriendo correspondía a la suma de ochocientos dólares netos, moneda de los Estados Unidos del Norte de América, pagaderos el primer día de cada mes mediante transferencia bancaria, con un interés del tres por ciento mensual en caso de mora, lo anterior más servicios públicos. La demandada pese a que se le otorgó un período de gracia hasta el uno de diciembre de dos mil dieciocho, no canceló el monto del arrendamiento ni de los servicios públicos de los períodos de diciembre dos mil dieciocho a febrero de dos mil diecinueve, por lo que adeuda por concepto de capital e intereses la suma de dos mil quinientos cincuenta dólares con veintinueve centavos, moneda de los Estados Unidos del Norte de América. Agrega que, por concepto de terminación anticipada del contrato se le adeuda la suma de treinta y seis meses de arriendo por concepto de daños y perjuicios, correspondiente a la suma de veintiocho mil ochocientos dólares netos, moneda de los Estados Unidos del Norte de América, en virtud de la notificación de la demandada el doce de febrero de dos mil diecinueve de no continuar con la relación inquilinaria. Finaliza indicando que, del total de un mil seiscientos dólares netos, moneda de los Estados Unidos del Norte de América, que por concepto de depósito de garantía se debía depositar, únicamente se canceló la suma de cuatrocientos dólares netos, moneda de los Estados Unidos del Norte de América. La sociedad demandada una vez debidamente notificada, en fecha quince de junio de dos mil diecinueve, deja transcurrir el emplazamiento, por lo que se tuvieron por acreditados los hechos, con las salvedades legales, artículo 39 del Código Procesal Civil.

II. **SOBRE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA:** Por sentencia de las diez horas cuarenta y tres minutos del treinta y uno de enero de dos mil veinte, el Juzgado Civil del Circuito Judicial de Heredia, dispuso: “POR TANTO: / De conformidad con lo expuesto, citas de ley y jurisprudencia invocadas, se declara PARCIALMENTE CON LUGAR el proceso sumario formulado por CONDOMINIO COMERCIAL Y DE OFICINAS EUROCENTER DE FINCAS FILIALES MATRICES representado por EUROCENTER INMOBILIARIA DE COSTA RICA ECR SOCIEDAD ANÓNIMA contra MUGS TO GO LIMITADA. Se condena a la parte demandada al pago de de MIL SEISCIENTOS DÓLARES por concepto de alquileres de los meses de diciembre de 2018 y enero de 2019. Asimismo deberá cancelar la suma de SEIS DÓLARES CON DIECISÉIS CENTAVOS por los recibos del servicio de agua que dejó pendientes y que corresponden a los meses de enero y febrero de 2019. Se rechaza el rubro pretendido por intereses sobre los recibos de agua dichos. Se determina que la demandada ejecutó una terminación unilateral

anticipada del contrato sin realizar el aviso previo de tres meses establecido por la ley, además incumplió con el pago del alquiler y del servicio de agua, por lo que deberá cancelar la demandada a la sociedad actora, por concepto de indemnización por daños y perjuicios la suma de DOS MIL CUATROCIENTOS DÓLARES, a los cuales se les rebaja la suma de cuatrocientos dólares del depósito cancelado por la demandada, por lo que el monto final adeudado por este concepto es de DOS MIL DÓLARES EXACTOS. Son las costas a cargo de la parte demandada. Se fijan los honorarios de abogado en la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO COLONES CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS. En cuanto a las costas conocidas como gastos indispensables del proceso, se conceden en abstracto, debiendo la parte actora liquidarlas en la fase de ejecución del presente fallo. Licda. Yeimy Jiménez Alvarado. Jueza.” (sic). En lo medular la resolución dispone acoger parcialmente la demanda, acreditó la falta de pago de los arriendos y servicios públicos por parte de la accionada, por lo que condenó al pago de un mil seiscientos dólares netos, moneda de los Estados Unidos del Norte de América, por concepto de arriendos de los meses de diciembre de dos mil dieciocho a enero de dos mil diecinueve, y seis dólares con dieciséis centavos, por concepto de servicios de agua pendientes de cancelación para los meses de enero a febrero de dos mil diecinueve. Rechazó el rubro de intereses sobre el importe de servicios de agua por cuanto no se indicó el período liquidado. Limitó la aplicación de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento al plazo de tres meses de renta, en la suma de dos mil cuatrocientos dólares netos, moneda de los Estados Unidos del Norte de América, en aplicación del artículo 72 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de los cuales rebajó la cantidad de cuatrocientos dólares netos, moneda de los Estados Unidos del Norte de América, en virtud de constar esa suma por concepto de depósito. Finalmente, condenó a la parte demandada al pago de costas del proceso, y fijó los honorarios de abogado en la suma de cuatrocientos cincuenta y nueve mil trescientos noventa y cuatro colones con treinta y siete céntimos, difiriendo para ejecución la liquidación del resto de los extremos de gastos indispensables del proceso. III. SOBRE LOS MOTIVOS DE DISCONFORMIDAD: En desacuerdo con dicha resolución la parte actora interpone, en tiempo, recurso de apelación. Como único motivo de impugnación alega una defectuosa fundamentación respecto de la aplicación de la cláusula penal acordada por las partes, alega que el contrato es ley entre las partes, cita artículos 1008 y 1022 del Código Civil; estima que, se debe atender a lo dispuesto en la cláusula correspondiente sobre el plazo de treinta y seis meses por concepto de indemnización de daños y perjuicios en caso de resolución unilateral por parte del arrendatario; agrega que hizo falta análisis del segundo párrafo del artículo 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, pues si la demandada dio por terminado de forma anticipada el contrato de arriendo no significa que ésta no deba cancelar la cláusula penal acordada. Alega inexistencia de la cita de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, y estima inaplicabilidad de lo ahí indicado, pues considera que la finalidad comercial del caso concreto resta equiparación al caso citado por la persona juzgadora de primera instancia. Concluye que, la cláusula es válida, razonable y proporcional para el contexto en que fue otorgada, relación comercial de lucro, por lo que debe aplicarse íntegramente y no en detrimento de los derechos de buena fe adquiridos por la actora. Solicita se admita el recurso de apelación, se emplace para expresión de agravios y se revoque la sentencia recurrida condenando a la demandada al pago de veintiocho mil ochocientos dólares netos, moneda de los Estados Unidos

del Norte de América por concepto de indemnización de daños y perjuicios conforme a la cláusula tercera del contrato. Finalmente como consecuencia de lo anterior, solicita se readecue el monto otorgado por concepto de honorarios de abogado en proporción a la modificación del monto pretendido.

IV. **SOBRE LOS ARGUMENTOS PRESENTADOS EN ESTA INSTANCIA:** En su memorial de fecha veinte de febrero de dos mil veinte, la parte actora reitera los agravios indicados anteriormente y en memorial de fecha seis de enero de dos mil veintiuno solicita pronto despacho. Conforme al artículo 65.5 procesal, los recursos deben ser motivados de forma clara y precisa al momento de interponerlos, de tal forma que la apelación bajo examen con sus elementos accesorios se circunscribirá a los motivos de disconformidad y peticiones formuladas por el representante de la actora en el memorial rotulado en fecha veinte de febrero de dos mil veinte, tal y como fue transcrito en el considerando anterior. Lo expresado posteriormente, en el memorial presentado ante este Tribunal, solo es atendible en el tanto reitera los agravios expuestos originalmente. En efecto, el plazo de cinco días para apersonamiento ante el Superior a hacer valer sus derechos, una vez admitido el recurso, al tenor del numeral 67.1 del Código Procesal Civil vigente, no posibilita a quienes impugnan a ampliar o modificar agravios, puesto que, como se indicó recién, la motivación completa del recurso se limita al momento de presentación de la impugnación. De igual forma, respecto de la solicitud de pronto despacho se hace la observación que la presente resolución se redacta dentro del plazo que las posibilidades materiales del despacho permiten.

V. **SOBRE LOS HECHOS TENIDOS POR ACREDITADOS Y NO ACREDITADOS:** Se prohíjan los hechos tenidos por acreditados y no acreditados por ser un fiel reflejo de lo que consta en autos.

VI. **SOBRE EL FONDO:** La actora recurrente agravia básicamente que, la sentencia omite la aplicación de una cláusula, válida, razonable y proporcional que fue pactada de forma libre, voluntaria y consciente con la intención de obligarse por parte de la demandada sin una debida fundamentación. La resolución deberá ser confirmada. Dos son los motivos que permiten arribar a esta conclusión, la primera de ellas es la causa que da origen al presente proceso. Por un lado, la parte actora solicita resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago del arriendo y de los servicios públicos, lo anterior conforme al artículo 44 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, tal como se tuvo por acreditado en la sentencia apelada, en virtud de la falta de oposición de la parte demandada y conforme al procedimiento sumario. Ahora bien, en total oposición a la causa anterior la parte actora también pretendió el pago de la indemnización de daños y perjuicios pactada en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento suscrito entre ésta y la accionada, pero, por la causal de resolución unilateral por parte del arrendatario, en los términos del numeral 72 del mismo cuerpo normativo, para el cual lo procedente no es el proceso sumario, sino el ordinario (artículo 124 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos). De la cláusula 11.a y 17.a del contrato de arrendamiento suscrito entre actora y demandada se deduce que el atraso en el pago del precio del arriendo o cualquier otro pago genera el incumplimiento contractual y por ende la resolución del mismo, esto es un juicio de valor y por ende no es susceptible de tenerse como hecho acreditado o no, como erróneamente plantea la parte recurrente, por lo que la pretensión del pago de la cláusula penal por terminación anticipada y del desalojo por falta de pago son incompatibles en la forma planteada en

esta demanda, no solo por la oposición lógica entre la resolución por falta de pago y la resolución unilateral por parte del inquilino sino también por la incompatibilidad del procedimiento (aunque esto último es un aspecto que se encuentra precluido en virtud de la falta de advertencia por parte del tribunal de primera instancia, artículo 2.9 del Código Procesal Civil). Esto no va en contra de la libertad contractual ni de la fuerza legal de la contratación, artículos 1008 y 1022 civiles, citados por la parte recurrente, ni atiende a la buena fe, validez, proporcionalidad y razonabilidad de lo pactado, artículos 21 y 286 del mismo cuerpo normativo, ni tampoco a la naturaleza lucrativa y comercial del negocio, artículo 28 constitucional, sino a la lógica de los hechos descritos por la parte en su demanda, no es posible tener una resolución unilateral por parte del inquilino, que da origen al pago de la cláusula penal y un incumplimiento contractual por falta de pago que da origen a la indemnización de intereses en virtud de tratarse de una obligación dineraria, que según el relato de la misma parte actora ocurrió con precedencia de la resolución unilateral, pues como bien indica la promovente en su demanda, específicamente el hecho sexto en donde relata que la parte demandada incumplió desde el mes de diciembre de dos mil dieciocho y la resolución unilateral ocurrió el doce de febrero de dos mil diecinueve, estando ya resuelto el contrato por el incumplimiento del demandado, artículo 692 del Código Civil. Esto nos lleva al segundo motivo para impartir confirmación. Tiene razón la parte actora en que, el fundamento de la a quo no es tan exhaustivo, pero eso no conlleva la invalidez o necesidad de modificación de lo decidido, si bien es cierto las citas jurisprudenciales, extensas, no se ajustan exactamente al caso concreto, lo cierto del caso es que, conforme al numeral 708 del Código Civil, el efecto de la cláusula penal es determinar con anticipación y a título de multa los daños y perjuicios debidos al acreedor por el deudor que no ejecute su obligación o que la ejecute de una manera imperfecta, de lo anterior se concluye que esta pena es la regulación, anticipada y consensual, de la indemnización por los posibles daños y perjuicios realizada por los contratantes de forma anticipada, de esta forma deben concurrir dos circunstancias. La primera es que, aunque no se haya pactado dicha cláusula sea posible el otorgamiento de daños y perjuicios por la ocurrencia del hecho descrito en el acuerdo, artículo 714 del Código Civil (la cláusula no mantiene eficacia por la ocurrencia de caso fortuito o fuerza mayor). La segunda opción es que en caso de existir la cláusula no es posible demandar cosa distinta a lo estipulado en dicho acuerdo, excepto cuando hay dolo por parte del obligado, artículos 705 y 711 del mismo cuerpo normativo. De lo anterior se colige que la cláusula penal no se aplica a las obligaciones dinerarias, como es el caso concreto, en virtud que, la causa que da origen a la resolución contractual es el incumplimiento del pago del arriendo y los servicios, y no la resolución unilateral del inquilino, pues así lo describió la parte actora en su demanda y lo tuvo por acreditado la persona juzgadora de primera instancia, pues tratándose de obligaciones de dinero los intereses tendrán siempre ese carácter, así lo dispone el numeral 706 ibidem de forma imperativa al indicar, si la obligación es de pagar una suma de dinero, los daños y perjuicios consisten siempre y únicamente en el pago de intereses sobre la suma debida. La resolución contractual y la deuda provienen del no pago de arriendo y servicios; suma que genera intereses a favor de la actora, lo cierto es que, como ya se indicó, en un proceso sumario de desahucio es improcedente abordar la naturaleza de la cláusula. Así, tratándose de un extremo que beneficia a la parte recurrente, en virtud de lo preceptuado por el numeral 65.6 del Código Procesal Civil se ha de confirmar la sentencia recurrida.

VII. Corolario de lo anterior, no se ha producido indefensión ni se viola el curso normal del procedimiento, artículos 31.1, 31.2, 32.1. y 32.2 del Código Procesal Civil, y, en lo que es objeto del recurso, se confirma la sentencia impugnada.

POR TANTO

En lo apelado, SE CONFIRMA, la sentencia recurrida.

\*ZEY0GAEG0IY61\*

ZEY0GAEG0IY61

EDGAR LUIS

ECHEGARAY

RODRIGUEZ - DECISOR/A

\*UO3GNBECMK061\*

UO3GNBECMK061

FABIAN OMAR ARRIETA

SEGLEAU - DECISOR/A

\*ETSGYKCROYE61\*

ETSGYKCROYE61

JOSÉ MIGUEL GONZÁLEZ

MOLINA - DECISOR/A

Clasificación elaborada por CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL del Poder Judicial. Prohibida su reproducción y/o distribución en forma onerosa.

Es copia fiel del original - Tomado del Nexus PJ el: 26-03-2022 14:11:19.

