

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMERICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

DONACIÓN

CASO# SIETE

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

DAVID GRANADOS RAMÍREZ

DIRECTORA: Msc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

MAYO, 2021

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN.....	3
DONACIÓN	9
USUFRCCTO	17
CLAUSULAS DE INEMBARGABILIDAD.....	23
HABITACIÓN FAMILIAR.....	25
MARCO NORMATIVO.....	27
ANALISIS JURIDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	33
INSTRUMENTO JURIDICO.....	37
FACTURA.....	48
BIBLIOGRAFIA	50
APENDICE A.....	51

Introducción

Como en todo acto notarial que se debe realizar, lo importante es desarrollar la voluntad del usuario frente al ordenamiento jurídico, como notario y aquella persona que tiene conocimiento del derecho, el deber es explicar al usuario cuales son los procedimientos o actos necesarios para poder llevar a cabo su voluntad respetando las leyes. Esto mediante una asesoría jurídica reunido con las personas que tienen interés en el acto y así cumplir con nuestro deber de velar por las leyes y satisfacer las necesidades legales de las personas que buscan nuestros servicios notariales.

Siguiendo la idea de la asesoría jurídica, en este trabajo se recibe a las personas usuarias, recibir la voluntad que hace la necesidad de realizar un acto notarial, interpretar esta voluntad a la luz de las normas que encierran el Derecho y así hacer que los actos notariales que nacen a la vida jurídica no choquen con las leyes y por ende esto sea ilegal o nulo.

Para este caso que se presenta ante mi notaría, es importante desarrollar diferentes conceptos tales como la donación, el usufructo y el tema singular de lo que viene a ser la habitación familiar, se tiene que analizar además cuales son las normas vigentes que rigen cada uno de estas figuras jurídicas en el país, para que de tal modo se pueda realizar los trámites pertinentes que se solicitan.

Estas figuras antes mencionadas y que a lo largo de este trabajo de investigación se van a desarrollar para entender más a fondo estas figuras jurídicas, es importante indicar que, en nuestro ordenamiento jurídico, la donación y el usufructo son de los temas que prácticamente más se desarrollan, además es importante saber si este se puede renunciar este y qué condiciones se dan o no se pueden dar a las donaciones.

Descripción del Caso.

1. Ante mi notaria, se apersonan los señores Flora Córdoba Benavides y Carlos Luis Vargas Córdoba, ambos mayores de edad.
2. Que el señor Carlos Vargas Córdoba es Hijo de la señora Flora Córdoba Benavides.
3. Que la señora Flora Córdoba Benavides es una señora adulta mayor.
4. Que la señora Flora Córdoba Benavides tiene el deseo de donar una propiedad ubicada en Moravia, Urbanización La Guaria y que es terreno con dos apartamentos.
5. Que en dicha propiedad viven en apartamentos distintos, es decir, la señora Flora Córdoba Benavides viven en un apartamento y el señor Carlos Vargas Córdoba vive en otro apartamento junto a su esposa la señora Rebeca Salas Camacho.
6. La señora Flora Córdoba Benavides indica que el donatario, no puede vender ni gravar la propiedad de ninguna manera mientras ella este viva.
7. Además, indica que tampoco quiere que ningún acreedor del donatario pueda perseguir ese bien.
8. Por último, indica que desea conservar el derecho de vivir en el apartamento que ella ocupa ahora hasta el momento de su muerte.

Propósito del Análisis del Caso.

En esta parte del trabajo, es necesario tomar en cuenta los conceptos básicos de cada figura jurídica que se habla o de las que caben la voluntad de la persona usuaria, por ende, se busca llegar a una posible solución a la solicitud de la señora Flora Córdoba Benavides a la luz de las normas que desenvuelven los actos notariales necesarios para su eficacia.

Respecto a la actuación del Notario Público, para que este pueda aportar sus servicios notariales a sus usuarios, debe de estar habilitado y tampoco tener ningún impedimento para ejercer el ejercicio notarial según el articulado número 3 del Código Notarial. Estando consientes que una mala praxis tiene como resultado responsabilidades que pueden recaer en responsabilidad civil o también recaer en una responsabilidad penal y disciplinaria.

El análisis de cada caso en concreto, consta de en primer lugar un verdadero asesoramiento por parte del notario y este con fundamento jurídico normativo bajo el supuesto de legalidad y como contralor integral de la legalidad.

En primer lugar, es importante entender que la donación si bien es cierto que se entiende que como un acto donde una persona traspasa a otra de forma gratuita la propiedad de una cosa, la aceptación de esta debe darse por ambas partes. Como característica principal de la donación sin entrar a fondo de este tema para desarrollar posteriormente, se tiene que se practica inter vivos es decir entre vivos pues teste tiene efecto únicamente cuando están vivos las personas contratantes, esto a diferenciar la donación de mortis causa es decir aquella que nace si no es por la muerte del donante, pues la donación que se da después de la muerte se considera como aquella donación de última voluntad y en el ordenamiento jurídico esto de rige mediante las normas que traten los testamentos.

Otro de los temas a analizar en este trabajo la figura del usufructo, el cual en pequeñas palabras es aquel derecho real que se tiene sobre cosa ajena, es decir es

un derecho el cual brinda a un tercero la posibilidad de gozar, usar y disfrutar de un bien que este no le pertenece. Una característica como producto de constituir el usufructo es que la propiedad se divide en dos llamándolo como la nuda propiedad y el usufructo, esto porque cuando el usufructo desaparezca, la propiedad vuelva a ser una sola de manera perfecta y esto es una de las razones por las que ambas figuras no puedan recaer sobre una misma persona.

Al ser la donación un tipo de contrato y antes de desarrollar el fondo de lo que es la donación, hay que entender que un contrato es una especie de convenio, el cual, el contrato acumula en si el acuerdo de voluntades entre dos o más personas con e fin de que producto de este nazcan a la vida jurídica obligaciones o derechos entre ellos y estos pueden ser de forma verbal, escrita o bien como la ley exija en ciertos casos en específico.

En el caso en concreto, es necesario puntualizar que pasa con lo solicitado por parte de la señora Flora Córdoba Benavides, es decir si una donación puede condicionarse o no y que pasa con que ningún acreedor del señor Carlos Vargas Córdoba pueda ejercer si fuera el caso su derecho sobre una deuda.

Además, es necesario para el desarrollo del trabajo explicarla diferencia que existe sobre el tema de la donación, acerca su clasificación si es considerado como un contrato o como un acto jurídico.

El contrato como tal como se dijo anteriormente, es un acuerdo de las voluntades de las partes por lo que, en este caso, en este caso, la donación por ende al ser un contrato requiere el consentimiento de ambas partes del contrato como característica principal de la figura de contrato además existe una prestación por parte del donante el cual sería el traspaso de dominio de la propiedad.

De igual manera como en todo contrato, se requiere que las personas contratantes tengan la capacidad mental y también legal para contratar y que a su vez efectivamente sea suya la cosa que done y exprese su deseo de donar a tercero, por otro lado, basta como causa jurídica del contrato que sea de forma libre

la determinación de ejercer un acto de beneficencia es decir que tenga libre voluntad de donar.

Ahora bien, en este caso como tal, se debe tomar en cuenta también lo estipulado en el numeral 35 del Código Notarial que habla acerca de la imparcialidad que debe existir en la actuación del Notario Público, en este caso especialmente pues quien desea donar es la señora Flora Córdoba a su hijo Carlos Vargas y en mi actuar debo explicar a cada uno lo que significa donar y advertir el valor y trascendencia legal de las estipulaciones aquí planteadas.

El propósito de los actos notariales necesarios para darle solución a las solicitudes de las partes es que se dé una entera satisfacción de los intereses que hay de por medio, de forma igual para ambas partes y no se denote algún tipo de favor para ninguna de las partes contrayentes, al contrario que sea un actuar notarial con ética y equidad durante la actuación notarial.

Como se ha dicho, se entiende que el trabajo y actuar notarial tiene que ir siempre apegado a aquellos principios de honestidad, honradez, integridad y a su vez acorde a la normativa específica de cada uno de los actos que vaya a realizarse, a este caso es fácil evidenciar que existe una libre y total voluntad de la señora Flora Córdoba en donar y a su vez por parte de su hijo Carlos Vargas una libre y total aceptación del bien donado con las condiciones dadas.

A todo esto, es cumplir con el fin de haber dado una posible solución a las inquietudes y solicitudes de las partes con las que han llegado a comparecer ante mí y que ambas partes hayan satisfecho sus necesidades jurídicas en el acto notarial que se realizó.

Como parte del actuar notarial, dentro de la asesoría jurídica, en la parte que la señora Flora Córdoba solicita que el donatario no venda ni grave la propiedad como condición solo cabe si el donatario como tal lo acepte ya que es nula la donación bajo condiciones cuyo cumplimiento dependa solo de la voluntad del donador o bien bajo apego del artículo 292 del Código Civil que indica que es permitido establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes, únicamente

cuando estos se transfieren por título gratuito pero estas solo son válidas por un plazo mayor a los diez años.

Como se desea conservar el derecho de vivir en el apartamento que ocupa ahora hasta su muerte, lo mejor es constituir el derecho de usufructo, por lo que se aconseja que el primer acto notarial que se debe realizar es la donación para que luego como nuevo propietario (el nudo propietario) Carlos Vargas; realice a favor de la señora Flora Córdoba el usufructo ya que al realizar esto la propiedad se separa en dos de una forma jurídicamente ficticia; es decir. La nuda propiedad y el usufructo.

Esto da un derecho real al usufructuario de usar, gozar, y disfrutar del bien ajeno como si fuera suyo, pero careciendo de la facultad de enajenarla y gravarla ya que eso es implícitamente del propietario que en caso después de la donación, pasaría serlo el señor Carlos Vargas Córdoba.

Uno de las solicitudes por parte de la señora Flora Córdoba, es que ningún acreedor del donatario, pueda perseguir el bien que se dona, y como parte de la fase asesora, se explica que según el artículo 984 del Código Civil en su inciso 7, especifica que no pueden perseguirse por ningún acreedor y como producto de esto no podrán ser embargados ni secuestrados de ninguna forma los derechos puramente personales como el del uso y habitación y cuales quiera otros bienes que el deudor haya adquirido a título gratuito bajo la condición de que no pueden ser perseguidos por deuda, con excepción de aquellas mejoras que provengan de su industria.

La Donación

Como acto de liberalidad, es decir virtud la cual, se entiende cómo distribuir uno sus bienes sin esperar recompensa a cambio, existe la figura particular de la donación, como definición de esta figura encontramos lo que indica La Cruz, Sancho, Luna, Delgado, Rivero, Rams (2013) en el libro Derecho de Obligaciones:

Un contrato en virtud del cual una de las partes, procediendo con espíritu de liberalidad, sin esperar correspectivo y empobreciendo su patrimonio, proporciona a la otra parte un correlativo enriquecimiento o ventaja patrimonial, sea transfiriéndole un derecho propio o asumiendo frente a ella una obligación. (p.85).

Como añadidura se entiende a donación como un contrato inter vivos, como se dijo en párrafos atrás entre vivos, ya que la donación como tal tiene un efecto estando vivos los contratantes, pues si no es así se entendería como consecuencia de una mortis causa, es decir por causa de la muerte del donante.

Respecto a lo anterior el artículo 1393 del Código Civil, indica “La donación que se haga para después de la muerte, se considera como disposición de última voluntad y se rige por lo que dispone para los testamentos”. En la misma línea Brenes (1998) en su libro Tratado de los Contratos desarrolla que:

A veces, la donación propiamente tal, que es de la que aquí se trata, es distinguida con aditamento de “entre vivos” (inter vivos), porque tiene efecto estando vivos los comparecientes, a diferencia de la donación “por causa de muerte” (mortis causa), no realizable sino a la muerte del donante, siendo revocable por éste ad nutum, esto es, a voluntad, sin que tenga que exponer ninguna razón; manera de disponer que en su forma concreta antigua, está proscrita del derecho moderno. (p. 353).

Donar es sino un envite instantáneo, espontaneo y generoso por parte del donador a querer regalar a otra persona cierta cosa sin que la otra persona llamada donataria le otorgue algo a cambio de esto, es decir es un hecho desinteresado que no se busca nada para sí mismo sino para la tercera persona.

Brenes (1998) explica brevemente lo que para él es la donación como un fecho de una persona sin interés de con seguir ventaja de la donación:

El donar es un hecho que corresponde a un impulso espontaneo y generoso que mueve al donador a obsequiar los deseos de otra persona, o a otorgarle cierto beneficio sin intento de obtener ninguna ventaja para sí: la benevolencia y el desinterés le guían. Por eso, las Partidas caracterizan esta forma de contrato unilateral diciendo que es “bienfecho que nasce de nobleza é bondad de corazón”. (p. 354).

La donación es un contrato, pues aunque el donatario no se obliga a nada, este requiere el consentimiento de ambos y además por parte del donante existe una prestación la cual es el traspaso puro y simple de la propiedad, es por estas dos razones por las que el ex magistrado Alberto Brenes Córdoba expone como contrato la donación y no como un acto.

A pesar de ello en diferentes códigos siguen conceptualizando la donación como un acto al no estar claro la obligación que contraen ambas o una de las partes. Como lo explica también La Cruz et al; en el Código Napoleón, llamaba la donación como acto pues consideraba que era un acto de liberalidad y un acto gratuito y también porque Napoleón pensaba que solo se le podría llamar contrato al sinalagmático o bilateral, pues como vimos con Brenes la prestación del donante es el traspaso de la propiedad, el donatario no tenía ninguna prestación por lo que lo consideraba unilateral pero era de esta forma como se da el pacto de la donación y el simple hecho de la aceptación.

La Cruz et al (2013) señala respecto a este conflicto lo que ha sucedido históricamente y como el ordenamiento jurídico español desarrollo el tema y el porqué de la confusión ya que aun en la actualidad en el testo actual todavía se

habla de acto, esto a considerar que sirve para el trabajo utilizar derecho comparado:

Históricamente se justifica esta calificación porque NAPOLEON, pensando que sólo podía llamarse contrato al sinalagmático, hizo cambiar en el proyecto de su Código la palabra contrato por acto; pero es de creer que el legislador español mantuvo dicho término, no como una negativa del carácter contractual de la donación, sino para subrayar la concomitancia de modo de adquirir en la clase de donación más específicamente contemplada en los arts. 618 y ss.: la de cosa cierta, cuyo dominio transfiere el donante al donatario mediante contrato y sin ayuda de la tradición. (p 85).

Al esclarecer por qué se considera la donación como contrato y considerar la donación como tal, es necesario indicar que existen elementos requeridos para la validez de la donación, es decir la capacidad de las personas, por ende, se requiere que la persona esté capacitada de forma mental y legal para contratar y por consecuencia que la cosa que se va donar sea suya exprese de forma libre la voluntad de donar.

Como se ha dicho anteriormente, otro elemento importante del contrato de donación es el consentimiento y este existe al momento en que la parte del contrato llamado donante manifiesta su voluntad con la intención de transmitir de forma gratuita y sin privilegio alguno el dominio de una cosa y existe también cuando el donatario acepta la transmisión. Brenes (1998) explica:

Para transmitir válidamente por donación, se requiere que la persona esté capacitada mental y legalmente para contratar; que sea suya la cosa que dona; y que exprese en forma legal su intención de donar. En cuanto a la causa jurídica de traspaso, basta como tal, la libre determinación del donante de ejercer un acto de beneficencia.

De ahí que sea innecesario invocar motivo alguno como causa determinante de la liberalidad; y que si se invocare uno que fuera falso; ello no es parte a producir la ineficiencia de la donación. (pp 354,355).

La aceptación es un elemento también necesario para que exista el contrato de donación, este puede hacerse en la misma escritura de donación o bien en otra separada, pero esta aceptación tiene que ser en vida del donado al ser un contrato inter vivos y a su vez debe darse dentro de un año contando desde la fecha de la escritura. Como punto importante a indicar lo que indica el artículo 1399 del Código Civil; que, si la aceptación se realiza en escritura separada, esta debe notificarse al donador.

Lo que priva en el contrato de la donación es la liberalidad ya que no importa invocar algún motivo como factor de una donación pues ya sea este verdadero o no, esto no hace ineficaz la donación, pues siempre queda como verdadera causa la liberalidad es decir la intención de donar como pilar real de la donación.

Es tan importante esa liberalidad que se le otorga al contrato de donación que, la transmisión de la propiedad que se realiza por medio de la donación es irrevocable y es de forma definitiva desde que se dio el acuerdo y la aceptación. Brenes (1998) enfatiza en esa liberalidad que existe en la donación por ser de forma irrevocable y definitivo, por lo que dice que no cabe ninguna cláusula para que se pueda recobrar el dominio:

Por eso, es contrario al espíritu de la institución, que el donante se reserve el derecho de recobrar el dominio de lo donado, a la muerte del donatario; forma limitada de donar que en derecho se conoce con el nombre de reversión, prohibida de modo expreso por nuestra ley, al igual que la cláusula sustitutoria por la que se disponga que el agraciado, a su fallecimiento, transmita el objeto a determinada persona; pues que todos esos modos irregulares de instituir, entraban la movilización de la propiedad, con perjuicio del interés común (pp.355-356).

De la misma forma, la aceptación del donatario es de una importancia ya que Brenes (1998) menciona que “La aceptación de parte del donatario es indispensable, pues aun tratándose de donación pura y simple, bien pudiera no convenirle por razones particulares” (p.357).

Esta figura que es prohibida para la legislación costarricense, si es permitida en España, pues se permite la reversión a favor del donante en casos y ciertas circunstancias específicas, pues se acostumbra en ciertos lugares que se estipule cuando al morir del donatario antes del donante o bien si este muere sin hijos.

Un aspecto del contrato de la donación es que como producto de lo pactado el patrimonio de la persona donante se ve en disminución y consecuentemente afectar de cierto modo a terceros cuando el actuar fue de una manera desconsiderada, es decir puede llegar afectar a familiares con derecho legítimo o aquellos acreedores donde veían la garantía del cobro sobre el bien donado e aquí la importancia de recalcar que para la donación como tal se dictan normas que en principio se refieren solo a la donación.

En el contrato de donación como se ha visto la liberalidad tiene su peso como pilar que se funda el querer realizar el contrato a esto se le denomina como el elemento subjetivo animus donandi y es en ella donde se encuera la diferencia con otros actos de liberalidad a título gratuito.

Casulli (1962) citado por La Cruz (2013), indica que para diferenciar regalos con donación vine de la liberalidad, en el sentido de que existen actos que son meramente gratuitos y no vienen de la liberalidad como por ejemplo regalo de bodas, invitación a comer, hospitalidad en casa propia, esto porque va más allá del espíritu de liberalidad de beneficiar, sino que estos actos son aquellos que nacen por exigencia a adaptarse a reglas sociales de una buena convivencia.

Como elemento objetivo de la donación es la gratuidad, es decir que no exista interés de beneficiarse o intereses propios y si hacer de una manera un enriquecimiento al donatario, es decir sin necesidad de recibir nada a cambio por parte del donatario o de parte de algún otro tercero.

Entonces podemos entender que el contrato de la donación se identifica como aquel que tiene como requisitos necesarios la gratuidad y la voluntad de las partes contrayentes y que la liberalidad el punto de inicio y final de este mismo acto jurídico por parte del donante basando solamente la aceptación del donatario. Por

lo tanto, basta que no se dé nada a cambio y que las partes estén de acuerdo que la atribución sea de forma gratuita.

Al ser la donación un contrato y dándole énfasis en el consentimiento, el artículo 1008 del Código Civil, expresa que “El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado. La manifestación puede ser hecha de palabra, por escrito o por hechos de que necesariamente se deduzca”.

Los bienes que en este caso pueden ser objeto de donación, son aquellos bienes que pueden ser enajenados, son todos los bienes presentes del donante que tenga sobre ellos el animus donandi. La donación no podrá comprender los bienes futuros del donante, entendiéndose que los bienes futuros son aquellos los que no se pueden disponer de ellos en el momento de la donación.

Respecto a esto, en nuestra legislación no hace recaer límite respecto a porción o cuantía del bien que se vaya a donar, pero si bajo la premisa que no pueden ser bienes a futuros, el bien tiene que determinarse a fin que no haya dificultad para saber de forma exacta acerca de que cosas recae la donación.

Como se ha visto en el desarrollo de lo que es la figura de donación, es una figura donde existe un despojo por parte del donatario de su propio patrimonio sin que este tenga una compensación a cambio y esto al afectar de una forma importante su economía se busca que su constitución sea de una forma más o menos rigurosa.

Brenes (1998) bajo la premisa del párrafo anterior dice que:

La solemnidad requerida en contratos de esta clase, se refiere al modo de operarse la traslación del dominio. Por lo mismo que el donante se despoja irrevocablemente de un objeto o de un derecho que le pertenece, sin recibir nada a cambio, cosa que no es lo normal en materia de contratos, estima conveniente el legislador que conste de manera indudable la voluntad del donante, de realizar la operación.

Sobre esto se funda el requisito de la escritura pública exigido por la ley en punto a donaciones, pues el hecho de su otorgamiento revela que no se trata

de un acto irreflexivo, sino que es la expresión de una voluntad firme y de un propósito deliberado. (pp.356-357).

En nuestro ordenamiento jurídico el artículo 1397 del Código Civil, indica que; tratándose de donaciones verbal, se admite cuando ya haya existid tradición y en caso de que se traten de bienes muebles, se permite siempre y cuando el valor del bien mueble no supere el valor de doscientos cincuenta colones.

Como se ha dicho en líneas anteriores, la aceptación es fundamental para que se formalice el contrato de donación, de igual forma para la aceptación también es necesario la formalidad de la escritura pública y este debe constar en el mismo instrumento público que se consigna el contrato de donación o este separado bajo la luz del artículo 1399 del Código Civil, o bien, en un plazo de una año a partir de la donación pero en este caso debe de notificarse al donante, además que debe darse la aceptación al momento que esté vivo el mismo donante.

Brenes (1998) expresa que el ser humano puede recibir por donación antes que nazca, es decir que e n su existencia jurídica dentro de los treientos días precedentes al nacimiento y que este reúna las condiciones físicas y necesarias que nuestra ley exige para que el no nacido tenga la capacidad de obtener los derechos civiles, teniendo como eta línea d que el feto se reputa como nacido para todo que le sea beneficioso para él.

En tal caso la aceptación de este contrato recae sobre aquellos que tienen llamado ejercer la patria potestad del feto y ya al momento de que el niño nazca bajo aquellas condiciones fijadas la aceptación se retrotrae en sus efectos al instante en que se realizó el contrato de donación.

No es permitido que una vez aceptada la donación se desee retractar esta, pero en nuestra legislación se demarcan casos en que la donación puede dejarse sin efecto. La primera es cuando el donatario comete alguna ofensa grave contra la persona o la honradez del donante, los padres de este, consorte o hijos y la segunda

opción es cuando el donatario acusa o denuncia ante la autoridad a alguna de esas personas.

Como efecto de las causales antes descritas para la revocación de la donación, es que se dé una devolución de las cosas recibidas por el contrato de donación, lo anterior pues el derecho que existía sobre este ha dejado de existir, pero si existiera problemas para la devolución de la cosa donada, pues el donatario ha enajenado la cosa, se da la obligación de pagar el valor que tuviera al tiempo que lo recibió.

En caso que el donatario hubiese donado la cosa recibida por donación, se le podrá solicitar de forma obligatoria el pago de este al revocarse, ya que la ley habla de enajenación y donar es puramente pasar a otro el dominio de una cosa a otro. Eso bajo supuesto de bienes fungibles ya que el legislador no provee nada más respecto al tema si es que el donatario los hubiere consumido antes que se haya presentado la demanda.

Brenes (1998) nos explica respecto al punto anterior, que de igual forma declarada con lugar la revocación, el donatario contra quien le declarada la revocatoria, no está sujeto a devolver los frutos que este haya percibido antes de la notificación de la demanda ya que se goza de ventajas inherentes a la posesión de la buena fe.

Pero aunado a esto, aquellas enajenaciones, hipotecas u otros gravámenes hechas por el donatario a la cosa donada van a conservar siempre su validez pese a la existencia de la revocación salvo que se trataran de inmuebles, el traspaso o aquellas cargas reales ocurrieren después de estar anotada en el registro Público la demanda de revocación, pues esto desde ese momento los terceros están legalmente advertidos de la existencia de lo que pesa sobre el derecho del transmitente.

El Usufructo.

Con el fin de comprender la figura del usufructo, en esta parte del trabajo de Derecho Notarial y Registral se analizará su concepto, sus características y elementos que lo constituyen, las partes que lo conforman y además sus formas de extinguirse, todo bajo la luz de la normativa costarricense.

Como se ha visto en líneas atrás y de forma muy escasa, el usufructo es un derecho que le brinda a un tercero la posibilidad de que pueda usar, gozar y disfrutar un bien que en consecuencia no le pertenece. Es un derecho real que se ejerce sin intermediarios sobre cosa ajena, es decir el nudo propietario ha constituido sobre el bien el derecho de dominio.

Producto de que constituya el usufructo es la división de la propiedad en dos llamándose la primera como la nuda propiedad y la segunda es el usufructo como tal, para que de esta forma al terminar el usufructo la propiedad se vuelva a consolidar de manera perfecta.

Al momento en que se constituye el usufructo por ende el derecho sobre el bien, se observan dos elementos; a saber, el elemento objetivo y el elemento subjetivo, donde se entiende el elemento objetivo como las partes que intervienen en el usufructo, es decir el nudo propietario y el usufructuario. El nudo propietario es aquella persona la cual tiene la facultad de disponer, pero no tiene sobre el bien el uso y goce. El usufructuario es entonces aquella persona sobre la cual recae el favor del usufructo, pero este no tiene la facultad de disponer pero puede usar y gozar de ella.

Albaladejo (2010) respecto al usufructuario y sus beneficios dice que:

Poseer y usar la cosa, y hace suyos (pasan a ser de su propiedad) los frutos que produzca, pero debe conservarla sin alteración, y carece de la facultad

de disponer de ella (enajenarla o gravarla), facultad que corresponde al propietario, al que sigue perteneciendo la cosa usufructuada (p.477).

Estos frutos que Albaladejo índice son los estipulados en el numeral 288 del Código civil, diciendo que los frutos naturales son los que se producen de la tierra y así como los productos y crías de los animales, también considera frutos, pero industriales aquellos que se obtiene por el trabajo y el interés del dinero son considerados frutos civiles.

Se entiende que el usufructuario tiene beneficios, es decir derecho sobre los frutos del bien, pero siempre existen ciertas limitaciones y a las cuales estén estipuladas en el contrato, por lo que el aprovechamiento del usufructo no puede ser más que aquellos bienes a los cuales se le fue autorizado.

Es importante tener en cuenta que el usufructo al momento de constituirse, pueden hacerlo personas físicas y personas jurídicas. En caso de las personas físicas, la constitución de esta figura tiene que hacerse de forma vitalicia, es decir hasta que la persona muera y en caso de las personas jurídicas, nuestro ordenamiento jurídico establece que tiene que constituirse en un plazo no mayor de treinta años.

Ahora bien, como elemento objetivo encontramos en el usufructo que es a la cosa sobre la que se puede constituir el usufructo como tal, por lo que se entiende doctrinalmente que se puede constituir ya sea en bienes muebles, inmuebles, bienes materiales e inmateriales, consumibles o bien fungibles.

Una característica del usufructo es propiamente ser un derecho real, donde lo importante es que le brinda derecho de forma directa e inmediata sobre el bien en que recae el usufructo, y otorga al usufructuario también los derechos preferentes frente a otros derechos por lo que hace que exista como otra característica es que ejercita erga omnes por lo tanto puede entonces defender su derecho frente a otros.

El usufructo como real se puede decir que es nace de forma accesoria, es decir sin nuda propiedad no puede existir el usufructo, por lo que se dice que

coexiste derechos al constituirse un usufructo, es decir siempre debe de existir la nuda propiedad, aunque no esté identificado aún el nudo propietario.

De igual forma es importante saber que el usufructo tiene temporalidad, ya que este no puede ser bajo ningún concepto perpetuo, así lo estipula el artículo 600 del Código civil, que dice que “si el legado es de usufructo sin determinación de tiempo, se entenderá hecho por lo que dure la vida del legatario; y si este fuera una persona moral perpetua, lo tendrá por treinta años y no por más.

El usufructo vitalicio encontrado en nuestra normativa en los numerales 600 y 364 del Código Civil, el cual consiste en aquel que dura a lo largo del usufructuario, el usufructo por tiempo estipulado es el que indica de forma clara y concisa el constituyente, cuando este derecho cae sobre personas jurídicas el tiempo de este no puede ser mayor a treinta años según los artículos 600 y 359 del Código Civil, o bien por el cumplimiento de la condición anteriormente impuesta así según artículo 360 del mismo cuerpo de normas antes mencionado.

Por último, al constituirse el usufructo, como pilar de ese, encontramos el principio de *salva rerum substantia* el cual consiste en no alterar o transformar de ninguna manera la cosa desde su esencia es decir alterar lo que hace que la cosa sea esa cosa y no otra cosa diferente.

Estas limitaciones al usufructuario, las visualizamos en los artículos 342 y 343 del Código Civil, estas teniendo el fin de salvaguardar la forma y la sustancia de la cosa para que de esta forma siga siendo útil para el uso y disfrute de la cosa destinada, así el usufructuario está obligado únicamente a realizar aquellas alteraciones que se consideren necesarias para seguir disfrutando de la cosa.

Ahora bien, según el artículo 335 del Código Civil, indica que el derecho de usufructo puede constituirse de diversas maneras, pero doctrinalmente se agrupan en los usufructos constituidos por ley y los usufructos constituidos voluntariamente. Lo que sucede es que los primeros no aplican en la legislación costarricense, más se entiende esa según Pereña (2005) citado por García (2015), como aquella que

no es propiamente creada por ley, ya que es en ciertos casos que esta concede el derecho de reclamarlo (p.68).

Existen tipos diferentes de usufructo, y esta diferenciación es sobre el bien que recae el derecho del usufructo, como se dijo anteriormente este derecho puede hacerse sobre aquellos bienes que están en el comercio de los hombres, al contrario cense, no está permitido constituir este derecho sobre aquellos bienes que el legislador prohiba de forma clara.

En primer lugar hablamos de usufructo sobre bienes inmuebles, en este sentido se aplica lo dispuesto en el artículo 335 del Código Civil, además, se requiere la formalidad de inscribir este derecho en el registro de bienes inmuebles bajo el folio real del bien concordante con el artículo 460 del mismo cuerpo de normas antes mencionado

Del mismo modo es requisito que los interesados comparezcan ante escritura pública indicando nombre y apellidos completos y que también aporten las personas que serán el nudo propietario y el usufructuario y es necesaria la aceptación del que se le brinde el derecho. Además, se debe describir de forma completa el bien inmueble es decir el folio real, provincia, cantón, distrito, sus linderos y medidas, número de plano catastrado y la cancelación de los timbres necesarios.

Otro tipo es el usufructo de bienes muebles, este es limitado por nuestro legislador en cuanto a la constitución de usufructo entre vivos, pero no limitado al constituirse por mortis causa. Además, lo dispuesto en el artículo 1397 del Código Civil, donde habla que la donación de muebles no puede ser mayor a doscientos cincuenta colones y en caso de que el bien mueble exceda ese valor debe hacerse en escritura pública, sino es así la donación es absolutamente nula.

Las obligaciones de las partes como todo contrato existen al momento que se constituye el derecho del usufructo, por lo que también es necesario entrar a conocer de esto primero que nada para que en el actuar notarial dar un buen trabajo de forma asesora frente a las personas que desean constituir este derecho.

Una de las primeras obligaciones o también llamadas obligaciones previas es la de dar fianza, normado así en el artículo 346 del Código Civil, indicando que el usufructuario tiene toda la obligación de dar fianza, aun cuando este no estipulado, esto por si abusa, causando de esta forma deterioros en el fundo, pues como se vio anteriormente el usufructo debe de salvaguardarse ya que debe de seguir siendo útil para su uso.

Se sobre entiende que las obligaciones entre las partes bajo el principio de conservar la sustancia es el cuidado de la cosa como un buen padre de familia, lo cual implica esto que se debe dar un esmero al cuidado de la cosa y con mucha responsabilidad y compromiso por parte de aquel que le recae el derecho del usufructo.

Se desprende de lo anterior que es obligación por parte del usufructuario las reparaciones ordinarias las cuales se entienden como aquellas de los deterioros que provienen del uso normal de las cosas y también la obligación del nudo propietario que es las reparaciones extraordinarias, las cuales son indispensables para la conservación de la cosa y estas no viene por el uso natural de la cosa.

Según el artículo 352 del Código Civil, si el usufructuario es quien realiza las reparaciones extraordinarias, tiene todo el derecho de recuperar lo invertido, pues según lo expuesto anteriormente estas corresponden al nudo propietario, por lo que tiene altas posibilidades de que se le atribuya e rearo de la cosa y devolver de forma patrimonial lo invertido.

Como otra y última obligación que se puede explicar acerca del usufructo, el cual es la entrega al propietario de aquella cosa usufructuada al momento de que este derecho haya terminado. Esto abarca también aquellos que de forma accesoria se hubieran recibido como parte del usufructo. En este caso es importante saber la diferencia entre mejoras e introducción de obras nuevas, en tal caso el usufructuario solo puede recibir pago de la introducción de obras nuevas.

Según el artículo 358 del Código Civil, el usufructo termina cuando justamente muere quien se le otorga el derecho, también termina por el no uso de la cosa del cual recae el derecho durante el tiempo necesario para prescribir y también por la pérdida total de la cosa en que recae el derecho.

El primer supuesto abarca tanto a la persona física y jurídica, ya que el usufructo es un derecho de forma personalísimo, a saber, que al morir o bien al dejar de existir, no ostenta a quien recaiga el derecho, como analogía está el tema de los poderes pues al morir el poderdante ya no existe aquella persona por la cual nació a la vida jurídica y como consecuencia de esto ya no surte efecto.

El segundo supuesto, es el termino final, en cual ya se ha hablado anteriormente en que se puede hacer de forma vitalicia si es que el derecho recae en una persona física o bien la voluntad de los constituyentes, es decir puede ser menos o bien si este recae sobre personas jurídicas las cuales, en ese sentido las normas indican que no pueden ser mayor a treinta años.

Sumado a eso, se extingue el derecho cuando el bien sobre cuál se tiene el derecho de usufructo desaparece, mas el artículo 361 del Código Civil dice que, si se pierde parte de la cosa continua el usufructo en la parte restante de la cosa, por otro lado, existe también la posibilidad de que se renuncie por parte del usufructuario.

Cláusulas de Inembargabilidad.

Para el mejor desarrollo de este tema y el acto jurídico que las partes desean confeccionar, específicamente para el deseo que ningún acreedor pueda perseguir el bien donado, encontramos en nuestra normativa unas cláusulas de inembargabilidad las cuales vamos a analizar a la luz del Código Civil y así darles una mejor asesoría a las partes constituyentes.

Para comenzar respecto a este tema, tenemos que mirar el artículo 981 del Código Civil, que nos remite al artículo 292 del Código Civil pues indica que esas son válidas únicamente al ser impuestas en los términos y condiciones del artículo 292. Este último indica que si es permitido establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes cuando solo estos hayan sido transferidos de forma a título gratuito con el plazo no mayor a diez años.

Para comenzar analizar este instituto, tenemos que entender lo estipulado en el numeral 981 del Código Civil, lo cual dice que todos los bienes que constituyen el patrimonio de una persona responden entonces al pago de todas sus deudas, concordante al artículo 693 del Código Civil que establece que toda obligación civil brinda al acreedor el derecho de cobrar al deudor la ejecución de aquella deuda la cual está obligado.

Es aquí donde el artículo 981 del cuerpo de normas antes citado, dice que las cláusulas de inembargabilidad son válidas, se exponen como aquella inembargabilidad de bienes inmuebles que fueron transferidos a título gratuito o bien por donación y en especial y para las que interesan para este trabajo las cláusulas del artículo 984 del código civil inciso 7.

En este caso en concreto también es entendido que la señora Flora es su deseo que no pueda enajenar ni vender el donatario el bien donado hasta el día de

la muerte de ella, por lo que se sabe que en nuestra normativa es nula toda donación por la cual es sujeta solo a la voluntad del donador, salvo que el donatario lo acepte o bien el artículo ya antes mencionado 292 del Código Civil, en que en caso de recibir por donación el dominio o propiedad de una cosa, el donante puede imponerle al donatario límites a la libre disposición del inmueble donado en pero no en un plazo mayor a los diez años como se dijo anteriormente.

De lo anterior se recalca que esto es una excepción a los derechos inherentes del propietario, entendiéndose estos los de transformación y enajenación del os bienes, a su libre disposición, pero si solo si el derecho de propiedad sobre la cosa haya sido por medio de título gratuito o donación bajo el plazo antes descrito.

En general, se comprende que sólo son genuinas todas las prohibiciones que sean de enajenar y aquellas que aparecen impuestas por el transmitente al adquirente de los bienes que sea de forma gratuita a diferencia de que cuando se adquieren los bienes de forma onerosa nos encontramos ante la figura de pura obligación de forma negativa, por lo que de esta forma se afirma que solo son eficaces esas prohibiciones las que tiene carácter de adquisición gratuita.

Es necesario entender la diferencia que existe entre una prohibición de disponer o bien ante una obligación de tipo negativo que tiene el propietario sobre el bien. Se puede explicar la diferencia cuando se habla de prohibición cuando el titular del derecho al tener u a prohibición no es que sea falta de facultades dispositivas, pero si ejerce su poder dispositivo realiza entonces un acto nulo, en cambio cuando estamos frente a una obligación de carácter negativo al disponer, si ejerce su poder dispositivo lleva a cabo un actuar eficaz y también un actuar valido, pero de esta forma habrá violentado la obligación. Al ser la obligación el vínculo jurídico entre las partes por tanto tiene carácter de ley, los daños y perjuicios que se realicen serán contra aquel que dispuso la obligación de carácter negativo.

Habitación Familiar.

Cómo está estipulado en el artículo 51 de nuestra Carta Magna, la familia es aquel elemento y pilar fundamental de nuestra sociedad y por ende este tiene el derecho de la protección del Estado, es aquí donde se desprende que el Estado es el principal obligado en proteger a la familia y todo lo que constituye a la familia como su patrimonio, entendiéndose este último como aquel bien inmueble que se utiliza como residencia de la familia.

Esta figura del Habitación Familiar, puede ser constituido solo el propietario registral del inmueble y este será por medio de escritura pública y inscribiendo esta afectación en el Registro de la Propiedad. Puede afectarse a favor del cónyuge, hijos menores, ascendientes o bien convivientes de hecho. En este caso, no es fundamental que las personas beneficiarias por la afectación de esta figura convivan con el propietario registral del inmueble, pero si es un requisito que la persona que se ve beneficiada por la figura de habitación familiar habite el inmueble y a su vez que exista una dependencia del beneficiario en relación con el propietario registral del bien.

El bien inmueble que se vea afectado por patrimonio familiar, no puede ser perseguido por acreedores personales del propietario registral del bien inmueble, con la excepción de que haya existido deudas que se contrajeron por ambos cónyuges o por el mismo propietario registral con anterioridad a la inscripción de esta afectación a patrimonio familiar.

El inmueble afectado a patrimonio familiar, no puede ser mayor a mil metros cuadrados en las zonas urbanas y a die mil metros cuadrados en zonas rurales, una vez afectado, el bien inmueble no puede ser enajenado ni gravado sin que medié un consentimiento de ambos cónyuges o convivientes o bien previa demostración en un proceso de diligencias de utilidad o de necesidad.

Se entiende que el objetivo de esta afectación es el preservar el hogar de la familia, poniendo el bien a salvo de deudas que pueden existir a futuro. En esta

afectación al igual que es requisito que se constituya por medio de escritura pública, también es necesario que la cesación sea por medio de la escritura pública.

Marco Normativo.

Como parte de análisis de este trabajo, se considera importante exponer los artículos que logran desarrollar en nuestra legislación los temas de la donación, el usufructo y las cláusulas de inembargabilidad para una mejor comprensión de estas figuras y asesoría a las partes contrayentes del acto del cual se va llevar a cabo.

Respecto a la figura del usufructo, encontramos el título III de los Derechos de usufructo, uso y habitación separados de la propiedad, específicamente el capítulo I que habla de la constitución del usufructo y los derechos que este tiene, en primera instancia se especifica que por cualquiera de los modos por los que se adquiera el dominio de bienes se puede constituir el derecho de usufructo.

Lo anterior así estipulado en el artículo 335 del Código Civil, da do la facultad de poder constituir el derecho de usufructo sobre los bienes los cuales se adquiere dominio salvo que el usufructo se realice sobre bienes muebles o bien de la colectividad comprensiva de bienes muebles e inmuebles, ya que este solo puede constituirse por testamento.

Una de las prohibiciones que encontramos respecto a la constitución del derecho de usufructo lo encontramos en artículo 336 del cuerpo normativo antes citado, pues expresa que no se puede constituir usufructo a favor de dos o más personas, para que estas puedan gozar de forma alternativa o sucesivamente.

El derecho de usufructo, brinda la posibilidad de que quien tiene este derecho, de gozar frutos ordinarios, naturales, industriales o civiles, respecto a esto, el artículo 338 dice que tano los frutos naturales como los frutos industriales pendiente al tiempo en que empieza el usufructo van a pertenecer al usufructuario, en cambio los pendientes al tiempo de extinguirse ese derecho van a corresponder al propietario. Pero para lo que corresponde a los frutos civiles pertenecen al usufructuario, día por día dependiendo del lazo del usufructo.

De la misma manera la legislación costarricense prevé que el usufructuario tiene todo el derecho de gozar de las servidumbres y demás derechos que le son

de forma inherentes a la cosa que es usufructuada, esto según artículo 339 del Código Civil, señalando de la misma forma que sucede lo mismo con el aumento que sobrevenga por aluvión a la propiedad que le pertenezca.

El artículo 341 del Código Civil, estipula que el usufructuario tiene derecho de gozar por sí o por otros de la cosa en que tenga constituido el usufructo, a su vez este puede disponer de él de forma libre por todos los medios que permite nuestra legislación, pero con aquella limitación que corresponde al pazo del derecho.

Como se vio anteriormente, una de las características y pilares del derecho del usufructo es de salvaguardar la cosa sobre la cual recae el derecho, por lo que en el artículo 342 del Código Civil, indica que el usufructuario puede hacer mejoras útiles que crea necesarias o bien mejoras de recreo, bajo el principio de no modificar la forma o sustancia de la cosa.

De igual forma está regulado que el usufructuario no puede hacer de la cosa usufructuada uso que no sea de la naturaleza por la que existe y tampoco uso distinto a aquel uso que el propietario de ella hacía, pero si el usufructuario puede usar todos los modos y medios que cometen al propietario para mantener su derecho.

En el Capítulo II del título anteriormente mencionado del Código Civil encontramos las obligaciones del usufructuario, si bien es cierto se ha hablado acerca de estas en párrafos anteriores, es cierto que para el análisis del tema como tal es necesario saber lo que indica nuestra legislación.

La primera obligación que se habla es que el usufructuario debe de dar fianza, la cual en líneas atrás ya hemos hablado de ello, esto bajo e mismo principio antes mencionado de salvaguardar la cosa usufructuada de forma que si existe, aunque deterioro este monto cubra los daños ocasionados por el uso de la cosa.

Son los artículos 346 y 347 del Código Civil, que hablan respecto a la importancia de la obligación de dar la fianza, tano así que si en caso de que el usufructuario no prestare la fianza es necesario que se den los inmuebles en

arrendamiento o se pongan en administración que los semovientes se vendan, parra que el precio se dé a interés o se emplee en empresas remunerativas, en este caso, las retas, intereses o frutos de los bienes dados n administración, se entregaran al usufructuario.

Además, se norma que, si es que el usufructuario sin permiso del propietario enajenara su derecho, este primero responderá de todos aquellos daños que los benes usufructuados sufran por culpa del que lo sustituya, así considerado en el artículo 348 del Código Civil como obligación del usufructuario.

De este modo se entiende que el usufructuario tiene el deber y obligación de hacer las reparaciones ordinarias que son indispensables para la conservación de las cosas, además, esto entendiéndose que es parte del principio ya antes mencionado de salvaguardar el bien sobre el que recae el derecho, como anexo a esto las reparaciones que son extraordinarias, el usufructuario tiene obligación de dar aviso al propietario para que se realice, si no es así, el mismo usufructuario puede realizarlo bajo su costo y luego cobrar estas reparaciones al propietario. Aunado a esto el usufructuario tiene obligación de que durante el plazo del derecho tiene que pagar impuestos ordinarios de la ley, lo anterior a la luz de artículos 351, 352 y 355 del Código Civil.

Por último, el Capítulo III que habla acerca de las maneras de extinción del derecho de usufructo, según así a lo estipulado en el artículo 358 del Código Civil, enumerando que este se extingue cuando deja de existir el usufructo, por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo de prescribe y por la pérdida de la cosa en que recae el derecho.

Ahora bien, el eje principal de la voluntad para el acto que se va constituir ante mi notaria es la donación donde encontramos un capítulo único de forma en que solo se centra en esta figura, iniciando con la diferenciación que se ha manejado en que existe donación inter vivos y la donación por mortis causa, es decir disposición de última voluntad, la cual par así desarrollo cabe lo que se dispone para los testamentos, lo anterior idea principal del artículo 1393 del Código Civil.

Como la donación nace de la liberalidad de la persona en cuando el deseo de hacer crecer el patrimonio de otra persona, es decir tener el animus donandi, es estipulado que se considera nula toda donación que sea bajo condiciones que su cumplimiento dependa solo de la voluntad de la parte donante, artículo 1395 Código Civil.

El artículo 1398 del Código Civil, considera nula la donación cuando esta es indeterminada del todo o de parte alícuota de los bienes presentes, ya que debe describirse las cosas de forma individual y también es nula la donación de bienes por adquirir, es decir, bienes a futuro ya que no queda garantía del bien del cual se va donar.

En nuestra legislación a diferencia de otras como la legislación española, queda prohibido según el artículo 1396 del Código Civil que se realicen donaciones con cláusulas de reversión o de sustitución. Por otro lado, si existiere una donación verbal solo será válida si existiere tradición y cuando se done bienes muebles no mayores a un valor de doscientos cincuenta colones así indicado en numeral 1397 del Código Civil.

Como anteriormente se ha hecho énfasis en la aceptación, la donación para que sea válida debe ser aceptada y puede hacerse en la misma escritura por la cual se constituyó la donación o bien en una separada con un plazo n mayor a un año aun estando en vida el donador, de igual forma según artículo 1399 del código civil esta aceptación en escritura separada debe de ser notificada al donador.

La donación transfiera al donatario la propiedad de la cosa donada (artículo 1404 Código Civil) por esto una vez que la donación haya sido aceptada no puede revocarse si no es por las dos causales que suma el artículo 1405, los cuales el primero de este es que el donatario cometiere ofensa grave contra persona o bien contra la honra del donador, sus padres, consorte o hijo y la segunda causal es que, si el donatario acusara o denunciara al donador, su consorte pares e hijos.

Del mismo modo, en el artículo 1406 del Código Civil, se estipula que cuando se rescinda la donación, se va a restituir al donador los bienes donados o bien si el donatario los hubiere enajenado, debe restituir el valor de ellos al tiempo de la donación. Importante recalcar que las cargas reales que haya hecho el donatario, llámese hipotecas o bien aquellas enajenaciones realizadas por el mismo, no se verán afectada por la revocación de la donación. Con excepción de que estas cargas reales y enajenaciones s hayan sido constituidas después de inscrita la demanda de revocación ante el registro.

Ahora bien, es de interés de este trabajo tener claro todo lo que norma las solicitudes de las partes, esto con el fin de que se pueda asesora de la mejor manera, por lo tanto, en cuanto a la solicitud de que ningún acreedor del donatario pueda perseguir el bien donado, encontramos cláusulas de inembargabilidad que a la luz del artículo 984 inciso 7 concordante con artículo 292 del Código Civil.

El artículo 984 del Código Civil, dice que no pueden perseguirse, por ningún acreedor, y en consecuencia no podrán ser embargados no secuestrados de forma alguna, aquellos derechos que son puramente personales como el de uso y habitación y cualesquiera otros bienes que el deudor haya adquirido a título gratuito bajo la condición de que no puedan ser perseguidos por deuda, salvo las mejoras que provengan de su industria.

La transformación del bien, es un derecho que faculta a propietario de a cosa para poder modificarla, alterarla e incluso puede destruirla toda o de forma parcial, del mismo modo puede enajenar o transmitir de forma total o parcial la propiedad. Del mismo modo el propietario tiene el derecho de enajenar o bien trasmitir la propiedad de forma total o parcial.

Estos derechos antes mencionados como inherentes a la propiedad, y gracias a esto ningún propietario puede ser obligado a transformar o no, enajenar o no, pero si es permitido según artículo 292 del Código Civil, establecer limitaciones a la libre disposición de bienes, únicamente cuando éstos se transfieren por título gratuito, con la limitación que son válidas si son menores al plazo de diez años.

Además, el artículo 266 del Código Civil, relacionado con los artículos anteriormente mencionados, nos explica que la propiedad y cada uno de los derechos que son inherentes de la propiedad, no tienen más límites que los admitidos por el propietario, incluso aquellos impuestos por disposiciones que la ley indica.

Por último, el marco normativo que encierra las figuras necesarias a analizar para este tema lo encontramos en artículo 366 del Código Civil, en cuanto a las figuras del uso y habitación, esto es cuando el usufructo no es completo, atañe a una persona el uso de la cosa o habitación de la propiedad, en falta de definición del título, ese derecho se registrará por las reglas del usufructo.

En esta misma norma, el que tiene el uso de los frutos de un fundo, no puede pedir más que aquellos que bastan para satisfacer sus necesidades, además según el artículo 368 del Código Civil, no puede el usuario vender, alquilar, ni en forma alguna traspasar a otro su derecho, pues es personalísimo.

Análisis Jurídico y Argumentación.

Fase Asesora.

Una vez que se ha escuchado a las partes, tanto la señora Flora Córdoba Benavides como el señor Carlos Luis Vargas Córdoba, donde se desea realizar una donación de la finca con dos apartamentos ubicada en Moravia por parte de la señora Flora Córdoba a Carlos Vargas y la reserva al derecho de vivir en la misma por parte de la señora Flora Córdoba.

Se procede a asesorar a las partes respecto a las figuras que se desean constituir iniciando a la luz de la normativa costarricense lo que es la donación:

Para empezar, el objeto de la donación es de atribuir el dominio de forma gratuita de una cosa a quien se quiere beneficiar, es decir es empobrecer el patrimonio propio para aumentar el patrimonio ajeno sin recibir nada a cambio. El contrato de donación requiere que exista el asentimiento del donatario, pues en caso que no exista acuerdo de voluntades por parte de las personas que quieren constituir y sea este de forma unilateral, no va surgir efecto alguno hasta que el donatario acepte primero que nada estando el donador vivo y estando en un plazo no mayor de un año.

En primer lugar, hablamos de una donación condicionada que si bien es cierto es permitida en nuestra legislación, siempre y cuando como se dijo anteriormente, exista aceptación de las partes, pero como notario y bajo el principio de imparcialidad, no comparto la idea de que una vez donada la propiedad, tenga el donatario la limitación del bien, ya que si bien es cierto que es permitido establecer estas disposiciones a la libre disposición de bienes a ser este trasferido por título gratuito, la misma norma establece que solo son válidas si no exceden un plazo mayor de diez años.

En este caso, si es aceptada esta cláusula, las limitaciones de la disposición a la propiedad serán parciales es decir no se puede hacer hasta que la señora Flora Córdoba fallezca, ya que es bien claro que el artículo 292 del Código Civil establece

el plazo antes mencionado de no exceder los diez años. Pero el problema que se encuentra es que si la señora sigue viva después de esos diez años esa cláusula desaparece, por lo que sería de forma parcialmente rechazada ante el registro.

En cuanto a la solicitud de la señora Flora Córdoba de que quiere conservar el derecho de vivir en el apartamento que ocupa hasta ahora hasta su muerte primero que nada, se sugiere que se realice la donación que el señor Carlos quien después de la donación pero en el mismo acto de forma sucesiva, le otorgue el derecho a su madre de vivir, esto por cuestión de orden y también bajo el principio de autonomía de la voluntad de querer realizar un acto jurídico que desprenda derecho a una persona sobre bien ajeno.

En cuanto a la segunda solicitud de la compareciente Flora Córdoba Benavides, una de las figuras que calza con la voluntad de las partes que a su vez respeta nuestro ordenamiento jurídico es el uso de habitación familiar, pues los requisitos necesarios para configurar esa figura son cumplidas según el Código de familia, es decir la señora Flora Córdoba es del grupo familiar del donatario Carlos Vargas ya que ella es la madre de él, a su vez vive en el inmueble y una de las razones que peso para tomar en cuenta esta figura es que la señora Flora es una persona adulta mayor con noventa años, así que se considera que esta figura protege a esta población vulnerable, ya que como notario, se debe actuar de forma imparcial para realizar lo mejor para las partes que buscan el servicio. De igual manera para el mejor servicio a los usuarios, y al tenor de que uno de los comparecientes es mayor de edad, es pertinente realizar bien un dictamen médico para de esta forma constatar que la persona tiene toda legitimación y capacidad para realizar los actos deseados y a su vez que se toma en cuenta la Ley Integral de Protección al adulto mayor.

Por esto, se compara y estudia la posibilidad de realizar un usufructo o bien el del uso y habitación, por cuanto como asesor de las partes que vienen ante mí, les explico que el usufructo es un derecho real de usar, gozar y disponer de un bien ajeno, en cambio, el de uso y habitación, si bien es cierto que también es de uso de

cosa ajena a lo que se refiere a este derecho, lo que la diferencia es que solo puede percibir frutos pero necesarios para satisfacer sus necesidades y las de su familia.

Ambos derechos brindan a la parte que se ve beneficiada por decirlo de algún modo, permite que la cosa ajena sea usada, pero el usufructo es un derecho real puro pero el de uso y habitación es un derecho personalísimo, por cuanto el usuario no puede bajo ninguna circunstancia de vender, alquilar ni traspasar a otro su derecho, por lo que en ese sentido se ve más favorable para la persona propietaria del bien.

Aquí es donde como notario imparcial y en busca de resolver de la mejor forma las voluntades de las partes a la luz del ordenamiento jurídico, asesoro a las partes de que el señor Carlos otorgue el derecho de uso y habitación a su madre, ya que el derecho de usufructo al ser un derecho real es susceptible a ser objeto de embargo, y el de uso y habitación al ser un derecho personalísimo no lo es pues este último tiende a satisfacer una necesidad personal y familiar.

Para esclarecer lo anterior, existe la resolución número 00118-2020 del 15 de Julio del 2020, del Tribunal de Apelación Civil y Trabajo de Puntarenas, en las que se debatía si el usufructo de una propiedad se podía o no embargar pues se alegaba que cuando existirá duda de que si al constituirse el usufructo, en la práctica no se percibían frutos de la propiedad, entonces se tendrá como uso y habitación, sin embargo el tribunal dispone que si es correcto que no se puede embargar si es demostrado y no existe elemento de juicio que no se utilizaba de esa manera por lo que registralmente hablando es considerado como usufructo, por ende ese derecho si es embargable.

En la teoría del caso del recurrente, no podría embargarse el derecho de usufructo de la actora, en el tanto en realidad lo que tiene es el uso y habitación de un inmueble que solo tiene una casa y que ante la duda, ha de favorecerse. Sin embargo, no ofrece a este Tribunal ningún tipo de elemento de juicio que permita considerar que haya duda en cuanto al tipo de derecho que tiene la actora, o bien, en qué se fundamenta para que se considere que solo son embargables los usufructos de inmuebles con varias

casas o negocios comerciales, en el tanto generen rentas. En el presente caso, de los antecedentes del expediente se denota que la señora Cruz López Jiménez, traspasó la nuda propiedad del derecho al bien inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, a folio real matrícula número 6-085.579-011, reservándose el usufructo de forma vitalicia. De este modo, registralmente la accionante cuenta con un derecho de usufructo, que si bien le proporciona el uso y habitación del inmueble, es autónomo, constituye un derecho real dentro del comercio de los hombres y así, resulta embargable. Por estas razones procede la declaratoria sin lugar de la impugnación planteada. (Resolución 00118-2020 Tribunal de Apelación Civil y Trabajo de Puntarenas)

En conclusión, la donación si bien es cierto la legislación permite que sea condicionada, la condición solicitada no la comparto por cuanto no se considera beneficioso para aquel que recibe el bien ya que según el artículo 292 del Código Civil es permitido que se establezca limitación a la libre disposición del bien cuando se adquiere a título gratuito pero con plazo no mayor a los diez años, pero la solicitud de la parte es hasta el momento en que fallezca la señora Flora, pero en ese caso la donación condicionada no sería aceptada en cuanto no es factible saber si la señora va fallecer antes o después del plazo antes indicado, por cuanto de alguna manera si se vería afectada la libre disposición del propietario. Además, la figura del uso y habitación sería más útil en cuanto a la solicitud de reservarse el derecho de seguir viviendo en el apartamento donde vive actualmente la señora Flora, siempre y cuando también el señor Carlos así lo disponga ya que este acto nace por la autonomía de la voluntad del señor Carlos.

Instrumento Jurídico

NO. 005

**PROTOCOLO**

No. 1 334 005 D1



NUMERO CINCO-DOS: ANTE MÍ, DAVID GRANADOS RAMÍREZ, Notario Público

1 con oficina en San José, Guadalupe, del Mall el Dorado cincuenta metros sur, comparecen:

2 **FLORA CORDOBA BENAVIDES**, mayor, ama de casa, viuda una vez, cédula de identidad

3 número uno-seiscientos veinticinco-cero quinientos dos y **CARLOS LUIS VARGAS**

4 **CORDOBA**, mayor, ingeniero industrial, casado una vez, cédula de identidad número uno-mil

5 quinientos veintitrés-cero setecientos uno, ambos vecinos de San José, Moravia, San Vicente,

6 Urbanización La Guaria, y ambos madre e hijo entre sí **Y DICEN:** Que la primera

7 compareciente Córdoba Benavides es propietaria registral de la finca del Partido de San José,

8 matrícula número uno cuatro cinco seis nueve ocho-cero cero cero, que es naturaleza con dos

9 apartamentos para habitación, situada en el distrito primero, San Vicente, cantón catorce,

10 Moravia, cuyos linderos son al norte con calle pública, al sur con Freddy Gutiérrez, al este con

11 María Campos y oeste con Clark Duran, mide trescientos metros cuadrados, con plano

12 catastrado número SJ-cero ocho seis siete ocho dos tres- mil novecientos ochenta y nueve, finca

13 libre de anotaciones y gravámenes, de lo anterior da fe el suscrito notario por haber tenido a la

14 vista el estudio registral inmobiliario de las doce horas con cuarenta y cinco minutos del día

15 veinte de abril, del dos mil veintiuno, emitido por el Registro Nacional, el cual conservo en mi

16 protocolo de referencia. **SEGUNDO:** Que la primera compareciente Córdoba Benavides de

17 conformidad con lo establecido en el numeral mil cuatrocientos cuatro siguientes y concordantes

18 del código civil DONA en este acto la propiedad descrita anteriormente al compareciente

19 **VARGAS CÓRDOBA**, con la limitación de diez años a la libre disposición, tal y como lo

20 establece el artículo doscientos noventa y dos del Código Civil. Que de conformidad con lo

21 dispuesto en el artículo mil trescientos noventa y nueve y siguientes y concordantes del Código

22 Civil, el compareciente **VARGAS CÓRDOBA** acepta la donación de la finca referida en las

23 condiciones indicadas. Se estima la donación para efectos fiscales en mil colones exactos.

24 **TERCERO:** En este acto el compareciente **VARGAS CÓRDOBA** impone afectación del

25 Inmueble familiar a favor de la señora Córdoba Benavides quien es su madre, de conformidad

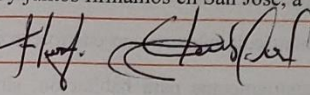
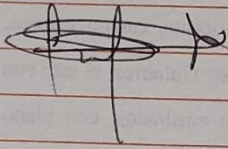
26 con el artículo cuarenta y dos y siguientes del Código de Familia y sobre la propiedad descrita

27 anteriormente. **CUARTO:** Que el compareciente **VARGAS CÓRDOBA** y al tenor de lo

28 dispuesto en el numeral trescientos treinta y cinco del código civil, en este acto constituye

29 derecho de uso y habitación sobre la finca anteriormente mencionada a favor de la compareciente

30

1 CORDOBA BENAVIDES a razón de un cien por ciento sobre la finca descrita. La
2 compareciente Córdoba Benavides acepta la constitución del derecho de uso y habitación a su
3 favor y sobre la finca mencionada líneas atrás. El suscrito notario da fe de la relación de
4 parentesco de las partes, con vista en el Departamento de Nacimientos del Registro Civil. Así
5 mismo el suscrito Notario hace constar que, una copia del documento de identidad de los
6 comparecientes, así como el estudio registro de la propiedad han sido depositados en mi archivo
7 de referencias tal como lo dispone el Código Notarial VIGENTE. Es todo. Expido un primer
8 testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en San José, a
9 las catorce horas del día veinte de abril del dos mil veintiuno. 
10 
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

REGISTRO NACIONAL EJEMPLO CON FINES DIDÁCTICOS

SELLO DEL NOTARIO

1234567 0 SERIE

NÚMERO Favor no rayar

CÉDULA No. 116230578

REGISTRO NACIONAL INMOBILIARIO

BOLETA DE DIARIO 0 SERIE 1234567 NÚMERO

PRESENTACIÓN

REGISTRO INMOBILIARIO

PARTES *Heide Córdoba Benavides, Carlos Vargas Córdoba*

NOTARIO *David Granados Ramírez*

Esta boleta es controlada a través de un sistema de seguridad. Su manejo es responsabilidad del Notario. En caso de extravío o sustracción debe informar de inmediato por escrito, indicando la serie (s) y el número (s) de la boleta (s) a la oficina de Reconstrucción e Índice del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

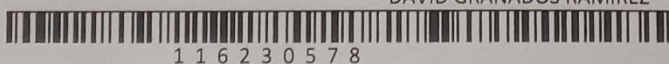
DOS RAMÍREZ 0 5 7 8



AVID GRANADOS RAMÍREZ, Notario Público

Mall el Dorado cincuenta metros sur, comparecen: mayor, ama de casa, viuda una vez, cédula de ticinco-cero quinientos dos y CARLOS LUIS ro industrial, casado una vez, cédula de identidad ero setecientos uno, ambos vecinos de San José, Guaria, y ambos madre e hijo entre sí Y DICEN: Benavides es propietaria registral de la finca del o cuatro cinco seis nueve ocho-cero cero cero, que ra habitación, situada en el distrito primero, San linderos son al norte con calle pública, al sur con mpos y oeste con Clark Duran, mide trescientos número SJ-cero ocho seis siete ocho dos tres- mil de anotaciones y gravámenes, de lo anterior da fe el a el estudio registral inmobiliario de las doce horas

con cuarenta y cinco minutos del día veinte de abril, del dos mil veintiuno, emitido por el Registro Nacional, el cual conservo en mi protocolo de referencia. **SEGUNDO:** Que la primera compareciente Córdoba Benavides de conformidad con lo establecido en el numeral mil cuatrocientos cuatro siguientes y concordantes del código civil DONA en este acto la propiedad descrita anteriormente al compareciente VARGAS CÓRDOBA, con la limitación de diez años a la libre disposición, tal y como lo establece el artículo doscientos noventa y dos del Código Civil. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo mil trescientos noventa y nueve y siguientes y concordantes del Código Civil, el compareciente VARGAS CÓRDOBA acepta la donación de la finca referida en las condiciones indicadas. Se estima la donación para efectos fiscales en mil colones exactos. **TERCERO:** En este acto el compareciente VARGAS CÓRDOBA impone afectación del Inmueble familiar a favor de la señora Córdoba Benavides quien es su madre, de conformidad con el artículo cuarenta y dos y siguientes del Código de Familia y sobre la propiedad descrita anteriormente. **CUARTO:** Que el compareciente VARGAS CÓRDOBA y al tenor de lo dispuesto en el numeral trescientos treinta y cinco del código civil, en este acto constituye derecho de uso y habitación DAVID GRANADOS RAMÍREZ



1 1 6 2 3 0 5 7 8

1 1 6 2 3 0 5 7 8

DAVID GRANADOS RAMÍREZ
1 1 6 2 3 0 5 7 8



NUMERO CINCO-DOS: ANTE MÍ, DAVID GRANADOS RAMÍREZ, Notario Público con oficina en San José, Guadalupe, del Mall el Dorado cincuenta metros sur, comparecen: **FLORA CORDOBA BENAVIDES**, mayor, ama de casa, viuda una vez, cédula de identidad número uno-seiscientos veinticinco-cero quinientos dos y **CARLOS LUIS VARGAS CORDOBA**, mayor, ingeniero industrial, casado una vez, cédula de identidad número uno-mil quinientos veintitrés-cero setecientos uno, ambos vecinos de San José, Moravia, San Vicente, Urbanización La Guaria, y ambos madre e hijo entre sí **Y DICEN:** Que la primera compareciente Córdoba Benavides es propietaria registral de la finca del Partido de San José, matrícula número uno cuatro cinco seis nueve ocho-cero cero cero, que es naturaleza con dos apartamentos para habitación, situada en el distrito primero, San Vicente, cantón catorce, Moravia, cuyos linderos son al norte con calle pública, al sur con Freddy Gutiérrez, al este con María Campos y oeste con Clark Duran, mide trescientos metros cuadrados, con plano catastrado número SJ-cero ocho seis siete ocho dos tres- mil novecientos ochenta y nueve, finca libre de anotaciones y gravámenes, de lo anterior da fe el suscrito notario por haber tenido a la vista el estudio registral inmobiliario de las doce horas con cuarenta y cinco minutos del día veinte de abril, del dos mil veintiuno, emitido por el Registro Nacional, el cual conservo en mi protocolo de referencia. **SEGUNDO:** Que la primera compareciente Córdoba Benavides de conformidad con lo establecido en el numeral mil cuatrocientos cuatro siguientes y concordantes del código civil DONA en este acto la propiedad descrita anteriormente al compareciente VARGAS CÓRDOBA, con la limitación de diez años a la libre disposición, tal y como lo establece el artículo doscientos noventa y dos del Código Civil. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo mil trescientos noventa y nueve y siguientes y concordantes del Código Civil, el compareciente VARGAS CÓRDOBA acepta la donación de la finca referida en las condiciones indicadas. Se estima la donación para efectos fiscales en mil colones exactos. **TERCERO:** En este acto el compareciente VARGAS CÓRDOBA impone afectación del Inmueble familiar a favor de la señora Córdoba Benavides quien es su madre, de conformidad con el artículo cuarenta y dos y siguientes del Código de Familia y sobre la propiedad descrita anteriormente. **CUARTO:** Que el compareciente VARGAS CÓRDOBA y al tenor de lo dispuesto en el numeral trescientos treinta y cinco del código civil, en este acto constituye derecho de uso y habitación

DAVID GRANADOS RAMÍREZ



1 1 6 2 3 0 5 7 8

1 1 6 2 3 0 5 7 8

sobre la finca anteriormente mencionada a favor de la compareciente CORDOBA BENAVIDES a razón de un cien por ciento sobre la finca descrita. La compareciente Córdoba Benavides acepta la constitución del derecho de uso y habitación a su favor y sobre la finca mencionada líneas atrás. El suscrito notario da fe de la relación de parentesco de las partes, con vista en el Departamento de Nacimientos del Registro Civil. Así mismo el suscrito Notario hace constar que, una copia del documento de identidad de los comparecientes, así como el estudio registro de la propiedad han sido depositados en mi archivo de referencias tal como lo dispone el Código Notarial VIGENTE. Es todo. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en San José, a las catorce horas del día veinte de abril del dos mil veintiuno. **ILEGIBLE. ILEGIBLE. ILEGIBLE.--LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO CINCO, INICIADA AL FOLIO CINCO FRENTE Y FINALIZA EN EL FOLIO CINCO VUELTO DEL TOMO DOS DE MI PROTOCOLO, CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRÍZ.**

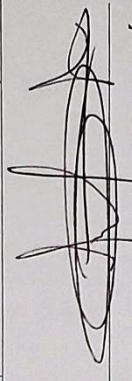


RAZON NOTARIAL: El suscrito notario, hago constar que los impuestos y timbres de este documento se pagaron mediante el entero número cuatro cero tres cinco ocho nueve cinco ocho cuatro. San José, trece horas del veintidos de abril del dos mil veintiuno.



**INDICE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR EL NOTARIO DAVID GRANADOS RAMÍREZ EN LA SEGUNDA
QUINCENA DE ABRIL DEL 2021**

C Ó D I G O 30163							
TOMO	ESCRITURA	FOLIO INICIO	FOLIO FINAL	HORA	FECHA	ACTO O CONTRATO	PARTES
02	CINCO	CINCO FRENTE	CINCO VUELTO	14:00	20/04/2021	DONACIÓN, USO Y HABITACIÓN, AFECTACIÓN HABITACION FAMILIAR	FLORA CORDOBA BENAVIDES CARLOS VARGAS CORDOBA



LIC. DAVID GRANADOS RAMÍREZ
ABOGADO Y NOTARIO

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 145698-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 145698 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO CON 2 APARTAMENTOS
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN VICENTE CANTON 14-MORAVIA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : CALLE PÚBLICA
SUR : FREDDY GUTIÉRREZ
ESTE : MARÍA CAMPOS
OESTE : CLARK DURÁN

MIDE: TRESCIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0867823-1989

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 145698 Y ADEMAS PROVIENE DE 1257-281-002

VALOR FISCAL: 30,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

FLORA CÓRDOBA BENAVIDES
CEDULA IDENTIDAD 1-0625-0502
ESTADO CIVIL: VIUDA UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0501-00018863-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-JUN-1993
OTROS:

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

Emitido el 20-04-2021 a las 12:45 horas




TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
 REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

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

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	115230701	Fecha Nacimiento :	28/12/1974
Nombre Completo :	CARLOS LUIS VARGAS CORDOBA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	47 AÑOS
Hijo/a de:	VINICIO VARGAS OTAROLA	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	FLORA CORDOBA BENAVIDES		Ver Más Detalles
Identificación:	0		


TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
 REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

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

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	106250502	Fecha Nacimiento :	06/02/1931
Nombre Completo :	FLORA CORDOBA BENAVIDES	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	90 AÑOS
Hijo/a de:	FRANCISCO CORDOBA ZELEDON	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	VIRGINIA BENAVIDES TORRES		Ver Más Detalles
Identificación:	0		

CÓDIGO VERIFICADOR

21P4T3JJAYYY



TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES
REPUBLICA DE COSTA RICA



SISTEMA
de CERTIFICACIONES
DIGITALES

CERTIFICA

QUE EN EL REGISTRO DE NACIMIENTOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

AL TOMO : MIL QUINIENTOS VEINTITRES
FOLIO : DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO
ASIENTO : SETECIENTOS UNO
CITA : 1-1523-288-0701
DICE QUE : CARLOS LUIS VARGAS CORDOBA
NACIÓ EN : URUCA CENTRAL SAN JOSE
EL DÍA : VEINTIOCHO DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO
HUJO/A DE : VINICIO VARGAS OTAROLA
DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE
Y : FLORA CORDOBA BENAVIDES
DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

REGISTRO
CIVIL
REPUBLICA DE COSTA RICA

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSE, A LAS DIECISÉIS HORAS CON CINCUENTA Y TRES MINUTOS DEL VEINTISÉIS DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-EG-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIOCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISÉIS DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS. SE ADVERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUIZ SE OBSTACULICE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SÉRVASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 3337-5643. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE 21575 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TIMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.

DICTAMÉN MEDICO

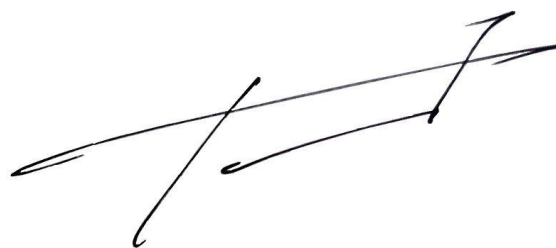
CONSTANCIA DE ATENCIÓN MEDICA GERIATRICA 001258-04-2021

El Lic. Julio Andrés Montenegro Ríos, Médico Geriatra, hace constar que la señora Flora Córdoba Benavides con Número de Identidad 1-1523-0701, quien tiene actualmente 90 años de edad. Ha recibido atención psicológica desde el 16 de noviembre del 2018 bajo el expediente 115230701.

Observaciones a solicitud de parte:

Por la presente yo Julio Montenegro Ríos, en condición de médico geriátrico de la señora antes citada, doy fe de que la señora Córdoba Benavides, tiene todas las facultades mentales y físicas para realizar cualquier trámite personal. Después de los estudios realizados la señora Flora Córdoba se encuentra en perfecto estado de salud y mentalmente en cuanto a sus capacidades

Se extiende la presente a solicitud del interesado en San José San Antonio de Coronado, el día 19 de abril 2021.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Julio Montenegro Ríos.

Lic. Julio Montenegro Ríos
Médico Geriatra

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1755
Año Inscripción:	1989	Área Plano:	300
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	0.0
Coordenada Este:	0.0	CRTM Norte:	884796.0
CRTM Este:	-36124.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	14 - MORAVIA	1 – SAN VICENTE

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
106250502	FLORA	CÓRDOBA	BENAVIDES

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	145698	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	145698	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

FACTURA

DAVID GRANADOS RAMÍREZ

Ced:116230578 **Tel:**[86017174](tel:86017174)

Actividad Económica 7411023

Correo electrónico:granadosrd@gmail.com

Fecha: 25/1/2021 17:05pm	FACTURA ELECTRÓNICA
Cliente: FLORA CORDOBA BENAVIDES	001000001011011000000098
Cédula: 1-0625-0502 Tel: 88030496	CONDICIÓN DE PAGO;
Correo electrónico: corbe@gmail.com	CONTADO

DESCRIPCIÓN: <u>DONACIÓN</u>	PRECIO: ¢ 471.250
<u>USO Y HABITACIÓN</u>	PRECIO ¢60.500
<u>HABITACIÓN FAMILIAR</u>	PRECIO ¢60.500
TOTAL HONORARIOS	¢592.250
I.V.A 13 POR CIENTO	¢ 76.992
	TOTAL: ¢669.242

Pago de Timbres

HACIENDA	¢ 450.000
TIMBRES DONACIÓN	¢ 238.346
TIEMBRES USO Y HABITACIÓN	¢ 2.274
TIEMBRES PATRIMONIO FAMILIAR	¢ 2.274
TOTAL TIMBRES	¢ 242.894
TOTAL	¢ 692.894

Bibliografía

Albaladejo M.(2010). Compendio de Derecho Civil. Edisofer.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1973, 21 de diciembre).

Código de Familia. N°5476. Sistema Costarricense de Información Jurídica.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?
nValor1=1&nValor2=970](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=970)

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (2014, enero). Código Civil.
N°63.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (2020, enero). Código Notarial.
N° 7764.

Brenes, A., (1998). Tratado de los Contratos. pp. 269-295. Editorial Juricentro.

Lacruz J., Sancho F., Luna A., Delgado J., Rivero F y Rams J. (2013). II Derecho de
Obligaciones. Dykison.

Registro Nacional de Costa Rica. (2021) Guía de Calificación Registral

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