

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS

# TEMA: CONTRATO DE DONACIÓN Y RESERVA DE USUFRUCTO

---

LIC. RODOLFO NAVARRO LEIVA



Marzo, 2024

## **Contenido**

INTRODUCCIÓN.....	3
DESCRIPCION DEL CASO.....	3
PROPÓSITO DEL ANÁLISIS DEL CASO .....	3
MARCO NORMATIVO .....	4
NORMAS JURÍDICAS.....	4
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN DEL CASO .....	12
INSTRUMENTO NOTARIAL .....	28
REREFENCIAS.....	37

## **INTRODUCCIÓN**

### **DESCRIPCION DEL CASO**

En este punto haremos una breve reseña sobre el caso asignado hacia el suscrito:

A mi notaria se presenta la señora Lucy Scott quien es persona adulta mayor y de nacionalidad estadounidense, quien es dueña de una propiedad inscrita en registro inmobiliario registro nacional de la provincia de San José, con valor fiscal de ochenta millones, la cual desea traspasar a sus hijos mayores de edad, y así dejar arreglada la propiedad ante eventual fallecimiento, sin embargo desea reservar el derecho de su esposo y el de ella de seguir viviendo en dicha propiedad y prohibir que puedan venderla ya que teme que una vez traspasada la propiedad la echen o metan a un asilo tal cual se lo han comentado, asimismo indica que una de sus hijas vive en Estados Unidos y por motivos de trabajo no pude venir a firmar la escritura si es que tiene que hacerlo, ya que podrá venir al país pero hasta dentro de tres años.

### **PROPÓSITO DEL ANÁLISIS DEL CASO**

El objetivo principal del caso es brindarle a la persona adulta mayor un asesoramiento adecuado y acorde a sus necesidades o voluntades, y este asesoramiento será idóneo siempre y cuando se cumplan las formalidades de ley tanto en el etapas previas como lo son las consultas o dudas de la parte, como lo es propiamente con en la confección del contrato, se tiene que hacer un estudio minucioso del caso en concreto para guiar u orientar a la clienta de la mejor manera, haciendo ver las figuras a las que puede optar, como las etapas o contratos que se tienen que realizar para poder alcanzar los resultados que se pretenden, entre ellos constitución de poderes, estudios registrales, relación entre contrato precio, para que así la señora Lucy Scott pueda ver materializada su voluntad, habiendo resuelto todas aquellas dudas que en un momento determinado le generaba inseguridad y miedo, para posterior confeccionar bajo los lineamientos correspondientes el acto o contrato que por naturaleza y alcances opte la clienta.

## **MARCO NORMATIVO**

Con el fin de dar una solución efectiva del caso puesto en conocimiento se ha de aplicar la normativa legal y administrativa Vigente, votos de tribunales superiores y demás lineamientos a seguir para la función notarial.

### **NORMAS JURÍDICAS**

#### **Código Civil**

##### **Artículos utilizados:**

**Artículo 36.** De la capacidad jurídica.

**Artículo 254.** Naturaleza del inmueble.

**Artículo 259.** Derecho real.

**Artículo 264.** El dominio.

**Artículo 267.** Efectos legales.

**Artículo 277.** Derecho de posesión.

**Artículo 278.** Derecho de posesión.

**Artículo 287.** El derecho de usufructuar.

**Artículo 288.** Son frutos del usufructo.

**Artículo 291.** Derecho de transformación y enajenación.

**Artículo 292.** Derecho de transformación y enajenación.

**Artículo 335.** Constitución del usufructo y los derechos.

**Artículo 336.** Prohibición de constituir al usufructo.

**Artículo 337.** Derecho del usufructuario.

**Artículo 339.** Derecho del usufructuario.

**Artículo 342.** Mejoras útiles.

**Artículo 343.** Regla general.

**Artículo 346.** Obligaciones del usufructuario.

**Artículo 348.** Enajenación del derecho.

**Artículo 351.** Reparaciones.

**Artículo 352.** Reparaciones.

**Artículo 355.** Pagó de impuestos.

**Artículo 358.** De la extinción del usufructo.

**Artículo 359.** De la extinción del usufructo.

**Artículo 360.** De la extinción del usufructo.

**Artículo 361.** De la extinción del usufructo.

**Artículo 364.** De la extinción del usufructo.

**Artículo 448.** De registro público.

**Artículo 450.** De registro público.

**Artículo 459.** De registro de la propiedad.

**Artículo 583.** Las formas del testamento.

**Artículo 585.** Las formas del testamento.

**Artículo 587.** Las formas del testamento.

**Artículo 588.** Las formas del testamento.

**Artículo 621.** De la revocación del testamento.

**Artículo 1251.** El mandato.

**Artículo 1252.** El contrato de mandato.

**Artículo 1253.** Poder generalísimo.

**Artículo 1254.** Poder generalísimo.

**Artículo 1255.** Del poder general.

**Artículo 1256.** Del poder especial.

**Artículo 1278.** De la terminación del mandato.

**Artículo 1393.** De las donaciones.

**Artículo 1395.** De las donaciones.

**Artículo 1399.** La aceptación de la donación.

**Artículo 1400.** Para recibir por donación.

**Artículo 1404.** La donación transfiere de la propiedad.

**Artículo 1405.** Revocación de la donación.

## **Código Notarial**

### **Artículos utilizados:**

**Artículo 1.** Notario público.

**Artículo 2.** Defunción de Notario Público.

**Artículo 3.** Requisitos.

**Artículo 6.** Deberes del Notario.

**Artículo 14.** Notario Consular.

**Artículo 25.** Archivo Notarial

**Artículo 30.** Competencia material en razón a la función.

**Artículo 31.** Efectos de la fe pública.

**Artículo 32.** Competencia Territorial

**Artículo 33.** Actuaciones notariales.

**Artículo 34.** Alcances de la función notarial.

**Artículo 35.** Imparcialidad de la actuación notarial.

**Artículo 36.** Solicitud de servicios.

**Artículo 39.** Identificación de comparecientes.

**Artículo 40.** Capacidad de las personas.

**Artículo 43.** Definición de los protocolos.

**Artículo 47.** Archivo de referencias.

**Artículo 48.** Copias de instrumentos públicos.

**Artículo 70.** Definición de documento notarial.

**Artículo 76.** Uso de papel tamaño oficio.

**Artículo 79.** Documentos registrales.

**Artículo 81.** Escritura.

**Artículo 82.** Encabezamiento.

**Artículo 83.** Comparecencia.

**Artículo 84.** Representaciones.

**Artículo 86.** Antecedentes.

**Artículo 87.** Estipulaciones.

**Artículo 88.** Escrituras relativas a inmuebles.

**Artículo 89.** Reservas y advertencias notariales.

**Artículo 90.** Constancias.

**Artículo 91.** Otorgamiento.

**Artículo 92.** Autorización.

**Artículo 93.** Lugar y orden de las firmas.

**Artículo 112.** Clases de reproducciones.

**Artículo 113.** Expedición de testimonio.

**Artículo 114.** Estructura de los testimonios.

**Artículo 115.** Engrose.

**Artículo 116.** Reproducción de testimonios.

**Artículo 117.** Clases de testimonios.

**Artículo 119.** Razones notariales.

## **LINEAMIENTOS PARA EL EJERCICIO Y CONTROL DE SERVICIO NOTARIAL**

### **Artículos utilizados:**

**Artículo 2.** Función Notarial

**Artículo 3.** Obligación de servicio y rogación.

**Artículo 4.** Imparcialidad.

**Artículo 7.** Honorarios.

**Artículo 8.** Condiciones para ejercer la función notarial.

**Artículo 11.** Papel a utilizar.

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

**Artículo 28.** Medios de seguridad.

**Artículo 29.** Deber de uso.

**Artículo 39.** Oficina abierta.

**Artículo 41.** Competencia y formalidades.

## **LINEAMIENTOS DEONTOLOGICOS DEL NOTARIO COSTARRICENSE**

### **Artículos utilizados:**

**Artículo 1.** Principio Universal de probidad u honestidad.

**Artículo 2.** Principio Universal de Ciencia y Conciencia.

**Artículo 3.** Principio específico de Imparcialidad.

**Artículo 6.** Principios específicos de prohibiciones e incompatibilidades.

**Artículo 11.** Principio específico de Asesoría.

**Artículo 17.** Principio específico de rogación y abstención.

**Artículo 18.** Principio específico garante de libre voluntad.

**Artículo 19.** Principio específico de información.

**Artículo 26.** Principio específico lugar de Trabajo.

**Artículo 31.** Principio específico de actuación notarial con efectos registrales.

## **JURISPRUDENCIA**

**Tribunal Segundo Civil:** Resolución N° 00244 – 2010, a las diez horas cincuenta minutos del treinta de junio de dos mil diez. Expediente: 06-000336-0390-CI. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-485357>

**Sala Primera de la Corte:** Resolución N° 00018 – 1993, a las trece horas cincuenta y cinco minutos del siete de abril de mil novecientos noventa y tres. Expediente: 93-000018-0004-CI. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-159547>

## ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN DEL CASO

### **Fase asesora escucha manifestación opciones jurídicas**

En esta fase es de suma importancia para quien funge la función notarial aplicar cada uno de los principios que rigen la profesión según se han establecido en los lineamientos Deontológicos del Notario, debiendo el funcionario habilitado asesorar a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad, como lo indica el Código Notarial (1998) en el artículo 1, sabiendo de ante mano que el ejercicio de dicha profesión trae consigo una serie de obligaciones, y deberes, previo a la realización de un acto o contrato así como durante ella y posterior, en la que deberá realizarse una etapa con esmero, dedicación y sobre todo ser sumamente diligente teniendo claro que cualquier tipo de mala gestión o falta traerá consigo una serie de responsabilidades causando un perjuicio para sí como para terceros. Así que es de interés tener claro cuáles son las funciones de que tiene el Notario y los principios aplicables.

De esta manera teniendo oficina abierta al público, cumpliendo con el requisito indispensable según lo establece el artículo 3 - inciso e - del Código Notarial (1998), acude ante mi notaría la señora Lucy Scott quien es adulta mayor, con la finalidad de buscar asesoría, pretendiendo dicha señora resolver o dejar arreglada la situación de una propiedad que está a su nombre, esto ante un posible fallecimiento, queda claro que una de las primeras funciones del notario es la función asesora bajo un principio de rogación, toda vez que es ante la solicitud de quien se apersona a su oficina que este puede iniciar con sus funciones, de ahí que se procede a escuchar a la parte, y hacer una valoración para determinar las posibilidades a que puede optar siempre bajo el marco de legalidad, y para que las partes puedan realizar consultas y dudas, de los diferentes actos o contratos, alcances, ventajas y desventajas, y que sea la parte quien al final determine o elija la opción más idónea o acorde a su voluntad, además que el ejercicio de la función Notarial ha de realizarse de manera imparcial (artículo 35 del Código Notarial (1998)) y

transparente, siendo el notario garante de la libre voluntad de la partes, sin que exista vicio en dicha voluntad, teniendo el notario fe pública dejando constancia de un hecho suceso situación acto o contrato jurídico cuya finalidad es asegura o hacer constar derechos y obligaciones dentro de los limites que la Ley señala observando los requisitos de ley, como lo indica el Código Notarial en el artículo 31 (1998), que en virtud de la fe pública se presumen ciertas las manifestaciones que consten en el instrumento y demás documentos autorizados.

Ahora bien teniendo claro puntos importantes sobre lo que conlleva la función notarial habiéndose a personado a la señora Lucy, quien indico o dijo ser dueña de de una propiedad el cual mediante estudio registral se tiene que está inscrita en registro inmobiliario del registró Nacional provincia de San José, Pavas Matricula 77901, duplicado horizontal Derecho 000, Naturaleza Terreno Inculto, situada en Distrito noveno, cantón 1 San José de la Provincia de San José, finca en Zona Catastrada, Lindero, Norte: calle Publica frente 5M, Sur: Patrocinio Luis Martínez, Este Lote 5, Oeste Lote 3, mide mil doscientos metros cuadrados, plano C-0531936-1934, identificador predial 101060077901, valor fiscal 80 000000 colones, y que desea traspasar la propiedad a su hijo tres hijo Fabián Marlene y Paulo, con la posibilidad de reservarse el derecho de seguir viviendo junto con su esposa en dicha la propiedad, solicita cuales son las opciones legales que tiene ya que le han comentado que en situaciones similares cuando los padres traspasan una propiedad a sus hijos los terminan echando y llevándolos a instituciones como asilos de ancianos, que su temor e que vendan la casa y los dejen en la calle, que si existe la posibilidad de prohibir la venta de la misma mientras ellos estén vivos así mismo indica que una de sus hijas viven en estados Unidos y que por motivos de trabajo no podría venir en caso de deber firmar la escritura y de ser así que mecanismos legales existen para resolver la situación.

De inicio y una vez escuchada a la parte bajo el principio de rogación artículo 3 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (2013) y el artículo 36 del Código Notarial (1998), como primera función es verificar si efectivamente señora Lucy tiene potestad o está legitimada de disponer del bien al que hizo

referencial, identificando la misma con documento idóneo, y verificar que efectivamente el bien que pretende disponer se encuentre registralmente a su nombre, esto por medio de los estudios registrales necesarios. Posteriormente se tiene que hacer un análisis de cada una de las consultas, dudas que tiene la parte, pues dentro de los alcances de la función notarial (artículo 34 del Código Notarial, (1998)), está el recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento Jurídico a la manifestación de Voluntad de quienes la requieran, siendo así y en razón de la manifestación de la señora Lucy podríamos generar una interrogante principal que no llevar a resolver consecuentemente una serie de dudas importantes que procederemos a desarrollar.

Como esa primer interrogante primordial tendremos cuales son las posibles opciones legales con las que se cuenta para poder disponer del bien referido, los alcances así como de verificar requisitos de constitución. Como anteriormente se indicó habiendo verificado la legalidad de la señora Lucy para disponer de su propiedad, podremos referir a la misma que existen figuras donación el cual es un contrato por el que una persona traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa. Como lo indica Vargas Soto (1990), la donación se distingue con el aditamento de “entre vivos” (inter vivos), porque tiene efectos estando vivos los contratantes, a diferencia de la donación “por causa de muerte” (mortis causa), la cual se realiza hasta la muerte del donante, esta donación se considera como disposición de última voluntad y se rige en todo por lo que se dispone para testamentos, de esta manera se procurara que de una manera sencilla explicar las figuras mencionadas para materializar y garantizar que sean acordes a su voluntad, y que comprenda el acto o contrato que desea plasmar, contrato que como acto jurídico debe contener todos los requisitos y elementos que lo constituyen, para que sean validos y eficaces. Según Baudrit Carrillo (2007), entre estos elementos y de suma importancia es un sujeto con capacidad de actuar (legitimación), objeto del contrato el cual tiene que ser posible, lícitas, determinadas, todo ello sumado a los elementos como lo son voluntad, el querer interno formado libremente, sin vicios como error, como falsa representación de la realidad, intimidación presión que ejerce un tercero, dolo

cúmulo de ideas para que cometer error y el otro elemento que sería forma la solemnidad, prescrita por ley para su constitución.

Ahora bien se procede a explicar a Lucy que podría valorar la constitución de un testamento (mortis causa), existiendo dos tipos uno abierto y otro cerrado, en el entendido de que un testamento es una forma de prever situaciones futuras, como declaratoria de su última voluntad, plasmando reglas de cómo se quiere que quede el patrimonio, como sean distribuido y en que proporciones, y en los que además se podrán plasmar condiciones siempre y cuando este dentro del marco de Legalidad, existiendo testamento abierto ante el notario público, el cual queda inscrito en archivo Nacional, y testamento cerrado, es de manera confidencial el testador consigna su voluntad, puede ser ante notario Público pero la diferencia es que este se guarda en sobre, debidamente firmado por el testador, dejan establecido en el protocolo, se guarda, el problema es que si se pierde no hay testamento, de esta manera este instrumento podrá poner reglas sobre la distribución de bienes, con respecto a la formación o constitución, según Código Civil del Artículo 583 al 589 (1887); así mismo el Dr. Vargas Soto (1990), en su libro manual de derechos sucesorios costarricense, menciona varios tipos de testamento, en resumen:

Testamento abierto. Puede decirse que testamento abierto es aquel que se otorga en forma tal que cualquier persona, incluso aquellas a favor de las cuales se hacen las disposiciones de última voluntad, pueden enterarse de su contenido.

Testamento abierto ante notario, también conocido como testamento autentico. En este caso quien desea testar concurre ante el notario público. Esta es la forma más adecuada para ordenar la manifestación de última voluntad.

El testamento otorgado ante el fedatario público permite confiar en que la voluntad del testador ha sido manifestada libremente, que no ha sido tergiversada y que la persona que lo ha otorgado es capaz legal y moralmente. Ahora bien, resulta que el testamento abierto ante el notario

puede requerir además de la presencia del cartulario, la de tres testigos. En este supuesto quien escribe en su protocolo es el notario.

Testamento abierto ante el notario y dos testigos. Si el testador, en cambio ha escrito el mismo en el protocolo del notario la presencia de testigos se reduce en número a dos.

El testamento abierto ante testigos. Nuestro código, como muchos otros, permite que el testamento abierto sea otorgado simplemente ante testigos, no siendo pues esencial la presencia del notario.

Testamento abierto ante seis testigos. La ausencia de notario ha hecho necesaria la presencia de tres testigos más. A si, el testador, prescindiendo de aquel puede otorgar su testamento en presencia de seis testigos.

Testamento abierto ante cuatro testigos. Si el testador, el mismo escribe de puño y letra y lógicamente firma el testamento, la ley le exige únicamente la presencia y firma de cuatro testigos.

Testamento cerrado. Otra de las formas comunes de testar es la conocida como “testamento cerrado” se designa esta forma de testamento como “místico o secreto”. El testamento cerrado podrá estar escrito o no por el testador y es hecho de manera tal que su contenido no puede ser conocido, de principio, por nadie más que el testador y por aquella persona que lo redacta si no fuera el mismo que lo hace.

Ahora bien con respecto a esta primer tipo de de donación ha de indicarle a la señora Lucy que si bien podría dejar resuelta la situación de su propiedad por medio de un testamento, el mismo será ejecutable a partir de su fallecimiento, por lo que ella mientras este en vida podrá disponer del mismo y de la manera que mejor le convenga, teniendo asegurado un techo para su esposo y para sí misma, pero lo cierto del caso es que hay que darle a conocer y a la vez explicarle que para que

sus hijos puedan disponer de dicho bien se verían obligados como herederos a acudir ante un notario o instancias judiciales a abrir un proceso sucesorio, el cual trae consigo una serie de obligaciones y gastos, además de suma importancia que en dicho testamento deberá incluir no solo a los hijos si no también a su esposo, obligándolo de igual manera a buscar la ayuda profesional para hacer valer sus derechos como heredero.

La siguiente opción a valorar y en que se dispone del bien, sin condicionar al esposo e hijos a futuros procesos, como lo sería el sucesorio, mencionado en líneas anteriores, es confeccionar contrato de donación (inter vivos) en el cual se realiza el traspaso de la nuda propiedad a sus hijos, siendo este un contrato en el que una persona traspasa a otra gratuitamente la propiedad de una cosa, teniendo efectos estando vivos los contrayentes, este tipo de contrato tiene tres características siendo unilateral, a título gratuito y solemne, además se considera contrato y no un acto ya que requiere el consentimiento de ambos. De importancia además para este contrato es la capacidad mental o legal para contratar existiendo voluntad y que sea suya la cosa que dona. Teniendo como consecuencia la transferencia al donatario la propiedad de la cosa donada, según el artículo 1404 Código Civil (1887).

### **Tribunal Segundo Civil Sección II Resolución N° 00244 - 2010**

*Del análisis de la pruebas aportadas al proceso, tenemos que la actora desde hace años se ha mantenido viviendo en la propiedad en discusión.- Para determinar la existencia del derecho reclamado, es necesario analizar los requisitos legales de fondo que instruye acerca del dominio de un bien inmueble. En este sentido el artículo 264 del Código Civil, establece los aspectos que abarca el dominio de la propiedad dentro de las cuales menciona la posesión (...) En nuestra legislación civil, la manera de adquirir la posesión junto con la propiedad de un bien inmueble, lo es a través de la ocupación o tradición del derecho (...) El término ocupación se define como: ..." La aprehensión o el apoderamiento de una cosa que carece de dueño con ánimo de hacerla propia"... y la palabra tradición, se conceptualiza como: ..."La entrega que se hace de alguna cosa, trasladando su posesión. La tradición es*

*el único modo que hay de transferir el dominio de una cosa que pertenece a otro, cuando se hace en virtud de un título traslativo de propiedad, como venta, permuta o donación por el dueño que sea capaz de enajenar sus bienes (...) Entonces teniendo claro el significado de ocupación y tradición, se analiza de acuerdo con el caso concreto. En efecto en el hecho tercero la actora manifiesta que ha poseído la propiedad en forma quieta, pública, pacífica, continua y título de propietario y poseedor, de más de treinta años, desde que le fuese donada la totalidad, en forma verbal por el señor Miguel Ángel Ruiz Durán. El numeral 1397 del Código Civil, refiere que la donación verbal sólo se admite cuando ha habido tradición. De modo que para sustentar la afirmación de la actora es necesario que en los autos conste la escritura pública dónde por lo menos permita informar acerca de dicha donación que es la forma que jurídicamente se puede probar la tradición de un bien inmueble, ya que se trata de que exista un título traslativo dónde demuestre el negocio jurídico realizado; lo que se echa de menos en el proceso, siendo que se cuenta, con los testimonios de Claudio Mendoza Aviles, María Manuela Pérez Espinoza, y de Federico Padilla Romero (..) De esta manera no cabe duda que la actora ha vivido en el terreno desde hace más de diez años, sin embargo, lo dicho por la actora cuando dice que la propiedad fue hecha por una donación y lo declarado por los testigos quienes dicen que la actora compró el inmueble no demuestra la forma de adquisición de la propiedad. En todo caso si la propiedad fue trasladado a la actora ya sea por donación verbal o por compra venta, ambos institutos requieren de un título traslativo que como se dijo, la legislación lo tiene como válido en escritura pública, pues estamos ante una materia contractual. Aunque los testigos declararon que la actora compró la propiedad, el artículo 351 del Código Procesal Civil claramente estipula que no será admisible la prueba testimonial para demostrar la convención o acto jurídico cuyo objeto tenga un valor mayor al diez por ciento de la suma mínima que se haya fijado para la procedencia del recurso de casación, siendo que la convención o acto jurídico deberá constar en un documento público o privado (...) ".- El resaltado es nuestro.- A criterio de esta representación la señora Jueza incurre en un vicio de forma, por violación del principio de la Zana –sic- Crítica Racional en la valoración de la prueba exactamente de los testimonios dados por los testigos ofrecidos por mi representada, en cuanto no dice porqué no le merece*

*credibilidad la afirmación de los testigos que dicen que la actora poseyó a título de dueño, en cuanto manifiestan claramente que su posesión y propiedad, ha sido a título de dueño, indiferentemente de si a los testigos les conste o no cuál fue la forma de adquisición (Tradición del título o donación verbal) del dominio, ya sea por donación o compra verbal, lo importante es que los tres manifestaron que la actora posee a título de dueño y no por mera tolerancia, el inmueble en litis, por un espacio de más de treinta años. Para efectos del presente proceso lo importante es determinar si hubo o no posesión a título de dueño y no la forma o el modo de adquisición, lo importante para resolver el asunto es si la actora entró a poseer por un justo título y si ha operado o no la prescripción positiva.- Por lo cual la interpretación de la señora Jueza viola el principio de la sana crítica racional y el principio de la lógica que debe fundamentar una sentencia, ya que los testigos fueron claros en que quien es dueña de la propiedad es doña María Mensia Acosta Carrillo, y que no ha existido otro dueño además de ella en más de treinta años.- Por lo cual estima esta representación se viola el debido proceso, dejando en estado de indefensión a mi representada causándole un grave perjuicio- En sentido valga citar a don Alberto Brenes Córdoba quien en sobre este tema manifiesta:*

*"Modos de adquirir la propiedad (...) La propiedad de los bienes se adquiere por varios medios: convenio, la ocupación, la accesión, la herencia o el legado y la prescripción (...) El convenio según las prescripciones del Derecho Romano el pacto por sí solo era suficiente para el traslado de la propiedad, tanto en relación a terceros como entre las partes contratantes. Requeríase además, la tradición o entrega de la cosa enajenada, para que se perfeccionara formalidad sin la cual el adquirente carecía de derecho real: de modo que sólo tenía la facultad –sic- de reclamar la entrega de la cosa, o los daños y perjuicios consiguientes a la falta de cumplimiento. De ahí que cuando los individuos adquirían el derecho de propiedad sobre un mismo objeto, se considerase como dueño al que hubiese primero obtenido la entrega, aunque su adquisición fuera posterior a la del otro. (...)*

*La conveniencia de hacer ostensible el traslado de dominio para evitar toda incertidumbre a ese respecto y la comisión de fraudes en perjuicio de terceras personas, fue el móvil que indujo a los antiguos a exigir la tradición como necesario*

*complemento del convenio. Más en tiempos modernos ha prevalecido otro criterio. La propiedad se trasmite por efecto del pacto, haya o no tradición. El traspaso de dominio se opera por la voluntad concurrente de las partes de una manera completa indudable (...) Con todo, la fuerza del convenio como medio de transmitir el dominio ha sufrido una importante modificación con el establecimiento del Registro Público. En materia de Inmuebles el convenio basta, entre las partes, para conferir al adquirente la propiedad, pero en cuanto a terceros el traspaso carece de valor legal mientras no se hubiere registrado (...)" El resaltado es nuestro.-*

*Lo transcrito hasta aquí de don Alberto Brenes Córdoba es de suma importancia ya que en virtud de ello, no es que como interpreta la señora Jueza , que para que la donación tenga validez, debe existir una escritura pública de transmisión del título (tradición), esta interpretación no es clara ni correcta, porque la doctrina y la legislación no hacen esa sanción así de simple, lo que existe es una limitación al adquirente, para que legalice en escritura pública el negocio jurídico, para evitar posibles fraudes a adquirente de Buena Fe, sin embarco entre las partes contratantes la LIBRE FORMACIÓN DE LA VOLUNTAD, es necesaria para que un acto o negocio jurídico sea válido se dio en el caso subexámine..." (voto **00244 – 2010**, recuperado de: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-485357>).*

Con respecto a la solemnidad de la cual hicimos mención se trata de aquel traslado del dominio de la cosa por lo que el donante se desprende irrevocable, de su derecho, a sí mismo como requisito excepcional es que debe conformarse o plasmarse en escritura pública por lo que faltando este requisito la donación sería absolutamente nula (artículo 1397 del Código Civil (1887)). Otras de las características de este tipo de contratos es la aceptación por parte del donatario, pudiendo hacerse en el mismo instrumento o en otro separado existiendo un plazo legal de un año desde la fecha de constitución de la escritura, como se indica en el artículo 1401 del Código civil (1887).

Existe de este modo el derecho de transformación que tiene el propietario para modificarla, alterarla y hasta destruirla en todo o en parte, y este derecho de

transformación y enajenación es inherente a la propiedad , además es permitido establecer Limitaciones a la libre disipación de los bienes, únicamente cuando sean transferidos a título gratuito , no teniendo validez por un plazo mayor de diez años, siendo nulas cual limitación mayores a tiempo indicado, artículo 290 y 292 Código Civil (1887), es en este punto donde se ha resulto la consulta de doña Lucy con respecto a si puede donar la propiedad a sus hijos e hija y limitar el derecho de venta, puesto la misma tiene que estar establecida al momento de constituir contrato de lo contrario podrán disponer sus hijos de dicho bien. También hay que hacerle ver que una vez transcurrido el plazo de la limitación en nada impedirá a sus hijos e hija vender la nuda propiedad, hipotecarla, cederla o de cualquier otro modo traspasarla, porque como todo adquirente tiene que respetar el derecho real pre constituido, que en nada perjudica al dueño del fundo.

En una segunda interrogante para garantizar su derechos de uso, y que va muy de la mano con las limitaciones que puede establecer por el plazo de diez año es poder realizar dicha donación reservándose el derecho de usufructo regulado en el Código Civil (1887) en los artículos 287, 288, 289, 335 y siguiente. En palabras sencillas, el usufructo es un derecho de la propiedad, es el uso y disfrute del bien.

### **Sala Primera de la Corte Resolución N° 00018 – 1993**

*(El Código Civil, en su artículo 264, inciso 2), confiere al titular del derecho de propiedad, entre otros atributos, la facultad de usufructuar el bien, consistente en hacer suyos los frutos que produce. El propietario puede, asimismo, al tenor de lo dispuesto en los artículos 335 y 484 ibídem, transmitir esa facultad, utilizando, para tal efecto, los mismos medios con los que se transfiere la propiedad de los bienes, con lo cual el usufructo se concibe y ejerce como un derecho autónomo, separado del derecho de propiedad, rigiéndose, conforme lo dispone el artículo 289 del mismo cuerpo normativo, "por el título en que se haya constituido, y en falta o deficiencia del título, por las reglas legales establecidas al efecto.". Se trata, entonces, de la transferencia del derecho de goce, puesto que, en el ejercicio de su derecho de propiedad, su titular, al conceder el usufructo, transfiere la facultad de aprovecharse*

*de los frutos que la cosa produce. Doctrinalmente, el derecho de usufructo, separado del derecho de propiedad, es un derecho real que consiste en el uso y disfrute de un bien ajeno. Comprende la facultad de utilizar la cosa, aprovechando los frutos que produzca. Ciertamente, aún cuando en la demanda se señala que la [actora] es propietaria del inmueble, quedó demostrado que no posee tal calidad, puesto que traspasó su dominio sobre el bien, mediante donación, mucho tiempo antes de entablar este proceso (voto 00018 - 1993, recuperado de: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-159547>).*

Asimismo es importa mencionar que este derecho puede establecerlos la señora Lucy para sí y para su esposo, pudiendo constituir para toda la vida ( vitalicio ) y no concluye si no por la muerte de la ultima, existiendo con prohibición de que se para gozar de manera alterna o sucesivamente, tendrán derecho d gozar de servidumbre y demás derecho inherente a la cosa usufructuada, además podrá hacer mejoras útiles y como obligación de no hacer un uso distinto a su naturaleza, y deberá realizar las acciones o reparaciones necesarias en aras de conservar la cosa.

Hay que tener presenta también que no le es permitido al usufructuario, vender, alquilar o de alguna forma traspasar a otro su derecho sin el consentimiento de los nudos propietarios, este derecho concluye, según dispone el artículo 358 del Código Civil (1887), por dejar de existir el usufructuario, por el no uso de la cosa usufructuada por un tiempo necesario, por pérdida total de la cosa, además dejara de existir si el mismo fue constituido por tiempo determinado, de igual manera en caso de muerte del nudo propietario el usufructo se mantiene porque éste se extingue con la muerte del usufructuario.

En este punto y evacuada en su mayoría la consulta de doña Lucy, en la que se tiene claro que la opción legal más conveniente para materializar su voluntad es la donación inter vivos, traspasando la nuda propiedad a sus hijos e hijas y conservando el derecho de usufructo para el esposo y para ella, además teniendo claro que como requisito de legalidad de este contrato es la aceptación por parte de los donatarios se procede a resolver la duda que ha manifestado Lucy, cuando

indica que su hija vive en Estados Unidos y que es hasta dentro de tres años que puede venir al país esto por motivos de trabajo.

A este punto se le hace ver a la Donante que existiendo obligación de la su hija de aceptar la misma, y que ante la imposibilidad de arribar al país para firmar la escritura o contrato se tendrá que buscar la manera o medio legales para dicha aceptación. Uno de estas opciones es la que estipula el artículo 1399 del Código Civil (1887) que su hija tiene un plazo de un año para aceptarla mediante escritura adicional o por medio de un mandato o poder, teniendo la facultad realizar el mismo notario dicha escritura adicional o poder, o que su hija se apersona de ante el notario consular a formular cualquiera de los dos actos sea el poder o escritura adicional. De esta manera se le explica primeramente a la señora Lucy en consiste un poder regulado en Costa Rica en el Código Civil (1887) del artículo 1251 al artículo 1294.

El mandato es lo que conocemos como los poderes, esto ante la necesidad de encargar a una persona el desempeño de asunto que por razón de ausencia, impedimento, o falta de aptitud para el caso, no puede uno atender por sí mismo.

Contrato consensual en cuya virtud uno de los estipulantes, llamado "mandatario", es encargado por el otro, que recibe el nombre de "mandante", para que obrando por cuenta y representación de este, desempeñe uno o varios negocios de carácter jurídico.

ARTÍCULO 1251.- El contrato de mandato puede celebrarse entre presentes y ausentes, por escritura pública o privada y aun de palabra; pero no se admitirá en juicio la prueba de testigos, sino en conformidad con las reglas generales, ni la escritura privada cuando las leyes exijan documento público.

El instrumento en que se hace constar el mandato se llama poder. Los poderes generales o generalísimos deben otorgarse en escritura pública é inscribirse en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad, y no producen efecto respecto de tercero sino desde la fecha de su inscripción (artículo 1251 del Código Civil(1887)).

ARTÍCULO 1252.- El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación tácita o expresa del apoderado o mandatario. La aceptación tácita se presume por cualquier acto en ejecución del mandato; excepto los que se hicieren para evitar perjuicios al mandante mientras nombra otro apoderado. (artículo 1252 del Código Civil(1887)).

De igual manera el Código Civil regula los diferente tipos de de poderes entre los que tenemos poder General, generalísimo, especial y especialísimo.

Sobre la definición del mandato, el maestro Córdoba et al. (2009), dice:

*"Es el mandato una forma de la contratación que encuentra su razón de ser en la necesidad que a veces se experimenta de encargar a una persona el desempeño de asuntos que, por razón de ausencia, impedimento, o falta de aptitud para el caso, no puede uno atender por sí mismo; y también, en el sentimiento de confianza que suele inspirar la probidad ajena;... esta palabra tiene su origen en la expresión latina manus datio, la acción de dar la mano a una persona -símbolo de fidelidad entre los antiguos-, con que el encargado de la comisión significaba al comitente su propósito de cumplir con toda lealtad el encargo" (p. 207).*

Basado en el Código Civil (1887), existen diferentes tipos de mandatos según su naturaleza, en resumen:

- Poder General para todos los actos, alguno o algunos negocios, amplia y general administración. Debe inscribirse en registro de la propiedad
- Poder Generalísimo: para todos lo negocios de una persona, puede vender, hipotecar, enajenar gravar toda clase de bienes, aceptar o repudiar herencia, celebrar toda clase contrato. Debe inscribirse en registro de la propiedad
- Poder Especial: para determinado acto jurídico judicial y extrajudicial solo facultara al mandatario para los actos específicos en el mandato. El poder

otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública, y no será necesario escribirlo en el registro

Es importante tener en cuenta las diferencia entre este tipo de poderes y elegir el adecuado según las necesidades y circunstancias del demandante, y en caso, bajo estos supuestos y ante la necesidad de que la hija de la señora Lucy, de este modo Marlene podrá constituir un poder especial para uno de sus hermanos, y para que este a su nombre acepte la donación, contrato que ha decidido su madre constituir a favor de sus hijos e hija.

Ahora bien sabiendo que tipo de poder puede constituir Marlene se le hace saber a la señora, que en mi ejercicio de la función notarial podre actuar fuera del país, y realizar actos y contratos cuyos efectos se generen en Costa Rica. Artículo 32 del Código Notarial (1998): Los notarios públicos son competentes para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional y, fuera de él, en la autorización de actos y contratos de su competencia que deban surtir efectos en Costa Rica. Los notarios consulares solo podrán actuar en las circunscripciones territoriales a que se refiere su nombramiento.

De misma forma pudiendo ejercer mis funciones fuera del territorio nacional, la señora Marlene podrá constituir ya sea un poder con los alcances necesario o bien constituir aquella escritura adicional para la aceptación de dicha donación, haciendo referencia a tomo y asiento de la escritura de donación con fecha anterior para que se haga la relación de de asiento a lo interno del registro.

Como otra opción y de suma importancia es la facultad de doña Marlene de realizar sea el poder o escritura adicional pero ante el funcionario consular, según el artículo 14 del Código Notarial (1998):

*“Los cónsules de Costa Rica en el extranjero ejercerán el notariado público en su circunscripción territorial, respecto de los hechos, actos o contratos que deban ejecutarse o surtir efecto en Costa Rica. Ejercerán la función de*

*conformidad con este código. Para el notariado consular no se aplicará lo dispuesto en el inciso c) del artículo 3 de esta ley.*

*Corresponde a los notarios consulares vigilar y atender todas las disposiciones, prohibiciones y demás estipulaciones que asumen los notarios públicos de acuerdo con el presente código. Serán igualmente sancionables y su función estará sujeta a la fiscalización del órgano correspondiente. La dejación del cargo produce, de pleno derecho, la cesación de la función notarial y la obligación de devolver el protocolo, con la razón de cierre correspondiente y en el estado de uso en que se halle Cuando la cesación se produzca, el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto debe comunicarla a la Dirección Nacional de Notariado y al Archivo Notarial.”*

De igual manera, según el Centro de información Jurídica (2011), sobre el Notario Consular:

*“Los funcionarios consulares, según el artículo 66 de la Ley Orgánica del servicio Consular, "revisten el carácter de notarios y tienen autoridad para darte, conforme a las leyes, de los actos y contratos que ante ellos se celebren". "Se puede, pues, ante ellos otorgar documentos públicos, extender protestas y protestos, declaraciones entre costarricenses y también entre extranjeros, en toda clase de actos o contratos que deban tener su ejecución en Costa Rica. A este efecto, en todos los consulados se llevará un protocolo de las escrituras matrices otorgadas y autorizadas durante el año y se formará uno o más tomos con todos los requisitos que determina la Ley Orgánica de Notariado" (Anexo N9 36). "Estos documentos surtirán ante las autoridades de la República los mismos efectos que los otorgados ante un depositario de la fe pública. Con el mismo carácter autorizarán los Cónsules los contratos celebrados ante ellos, expedirán certificados y legalizarán documentos y firmas de las autoridades del país en que funcionen, cuando tales certificados y documentos hayan de surtir efecto en*

*Costa Rica, aunque se trate de extranjeros" (Artículo 67 de la Ley Orgánica del Servicio Consular) (Tomado de: Centro de información Jurídica, (2011)).*

En este punto es importante aclarar que si bien se ha hecho ha abordado de manera más idónea a señor Lucy, en la que se recomienda como opción más apta para poder dejar resulta la situación de su propiedad es realizar la Donación de la nuda propiedad reservando para sí y para su esposo el derecho de usufructo vitalicio, en la que se limitara por un plazo determinado el que sus hijos puedan disponer de la propiedad, pudiendo Lucy y su esposo disfrutar y gozar tranquilamente de dicho bien, y que si bien con la Hija Marlene en el acto no pude realizar la aceptación este, no limita a que se realice dicho acto o contrato, haciendo ver a Lucy que de existir interés en su hija Marlene de acepta dicha donación deber mediante notario consular realizar en el plazo de un año una escritura adicional de lo contario u otorgar poder a uno de sus hermanos para que este a nombre suyo realice la aceptación de dicha donación.

De esta manera y valorado las opciones para que Marlene pueda aceptar la donación se procede a indicarle que la opción más rápida y cómoda seria que Lucy firme poder mediante notario consular para que posterior a dicho acto doña Lucy en compañía de sus hijo, se presenten a mi notaria a realizar el contrato de donación, mediante escritura pública que será inscribible en registro de la propiedad.

**INSTRUMENTO NOTARIAL**

**ESCRITURA Y TESTIMONIO DE PODER  
ESPECIAL, NOTARIO CONSULAR**

**ESCRITURA Y TESTIMONIO DEL CONTRATO  
DE DONACION Y RESERVA DE USUFRUCTO.**



## PROTOCOLO

1	NUMERO DOSCIENTOS NOVENTA: Ante mi Veronica Fallas Calderon, Notaria
2	consular en el consulado de Costa Rica en Los Angeles California, ocho ocho tres ocho tres
3	Wilshire Blvd suite seis cuatro uno Beverly Hill, CA, nueve cero dos uno uno, Estados Unidos
4	comparece la señora Marlene Piedra Scott, mayor, soltera, empresaria, vecina de los Angeles
5	California, Beverly Hill, uno cercero ocho Elden Way Beverly Hill California nueve cero dos
6	uno cero, Portadora de la cédula numero uno cero cinco uno seis cero uno cero cuatro Y
7	DICE: Que confiere poder especial al señor Fabian Piedra Scott, mayor, soltero, administrador
8	de empresas, vecino de San Jose Curridabath, Urbanizacion los sorsales, casa veinte A,
9	portador de la cedula de identidad uno uno cero cinco cero cero dos cinco cero, confiriéndole
10	al efecto las facultades que determina el artículo mil docientos cincuenta y seis del Código
11	Civil, para que a su nombre comparezca ante notario público para firmar la aceptación de un
12	tercio de la donación de la nuda propiedad, con sus reservas y limitaciones, provincia de San
13	José, Pavas Matricula siete siete nueve cero uno, duplicado horizontal Derecho cero cero
14	cero, Naturaleza Terreno Inculto, situada en Distrito noveno, cantón uno San José de la
15	Provincia de San José, finca en Zona Catastrada, Lindero, Norte: calle Publica frente cinco
16	metros, Sur: Patrocinio Luis Martínez, Este Lote cinco, Oeste Lote tres, mide mil doscientos
17	metros cuadrados, plano C cero cinco tres uno nueve tres seis uno nueve tres cuatro,
18	identificador predial uno cero uno cero seis cero cero siete siete nueve cero uno, valor fiscal
19	ocenta millones de colones. ES TODO. Expido primer testimonio para el apoderado. Leida esta
20	escritura al otorgante, la aprobó y juntos firmamos, en la ciudad de Beverly Hill a las diez
21	horas del diez tres de marzo del año dos mil veinticuatro.
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

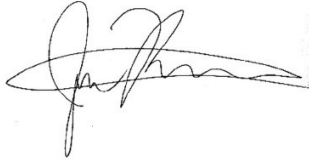
Verónica Fallas Calderón

1 1 5 4 9 0 6 8 9



NUMERO DOSCIENTOS NOVENTA: Ante mi Verónica Fallas Calderón, Notaria consular en el consulado de Costa Rica en Los Ángeles California, ocho ocho tres ocho tres Wilshire Blvd suite seis cuatro uno Beverly Hill, CA, nueve cero dos uno uno, Estados Unidos comparece la señora Marlene Piedra Scott, mayor, soltera, empresaria, vecina de los Ángeles California, Beverly Hill, uno cero cero ocho Elden Way Beverly Hill California nueve cero dos uno cero, Portadora de la cédula número uno cero cinco uno seis cero uno cero cuatro Y DICE: Que confiere poder especial al señor Fabian Piedra Scott, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino de San Jose Curridabath, Urbanización los sorsales, casa veinte A, portador de la cedula de identidad uno uno cero cinco cero cero dos cinco cero, confiriéndole al efecto las facultades que determina el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil, para que a su nombre comparezca ante notario público para firmar la aceptación de un tercio de la donación de la nuda propiedad, con sus reservas y limitaciones, provincia de San José, Pavas Matricula siete siete nueve cero uno, duplicado horizontal Derecho cero cero cero, Naturaleza Terreno Inculto, situada en Distrito noveno, cantón uno San José de la Provincia de San José, finca en Zona Catastrada, Lindero, Norte: calle Publica frente cinco metros, Sur: Patrocinio Luis Martínez, Este Lote cinco, Oeste Lote tres, mide mil doscientos metros cuadrados, plano C cero cinco tres uno nueve tres seis uno nueve tres cuatro, identificador predial uno cero uno cero seis cero cero siete siete nueve cero uno, valor fiscal ochenta millones de colones. ES TODO. Expido primer testimonio para el apoderado. Leída esta escritura al otorgante, la aprobó y juntos firmamos, en la ciudad de Beverly Hill a las diez horas del tres de marzo del año dos mil veinticuatro. ILEGIBLE MARLENE---ILEGIBLE VERONICA FALLAS CALDERON---. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número doscientos noventa, visible a folio ciento treinta frente, del tomo dieciocho de su protocolo. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer

testimonio. En Los Ángeles California Beverly Hill, Estados Unidos, a las diez horas Treinta minutos del tres de marzo del año dos mil veinticuatro.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Verónica Falls Calderón', written in a cursive style.

Verónica Falls Calderón




11294-75643 864



## PROTOCOLO

1	<b>NÚMERO CIENTO UNO:</b> Ante mi Rodolfo Navarro Leiva, notario público con oficina abierta,
2	en San José, central, catedral, contiguo a la delegación policial, comparecen: <b>i. LUCY SCOTT,</b>
3	de único apellido en razón de su nacionalidad Estadounidense, quien es mayor, casada una
4	vez, ama de casa, portadora de cédula de residencia número uno ocho cuatro cero cero dos
5	dos cinco cuatro tres uno cero, documento del cual el suscrito notario DA FE de su vigencia,
6	vecino de San Jose, central, Pavas, cien metros norte del local am pm. <b>ii. DANILO PIEDRA</b>
7	<b>VÍQUEZ,</b> mayor, costarricense, casado una vez, pensionado, portador de cédula de identidad
8	número uno-cero cuatrocientos veinte uno doble cero dieciocho, vecino de San Jose, central,
9	Pavas, cien metros norte del local am pm. <b>iii. PAULO PIEDRA SCOTT,</b> mayor, Costarricense,
10	casado una vez, contador público, portador de cédula de identidad uno mil ciento cuarenta y
11	uno cero novecientos dieciocho, vecino de Alajuela, Palmares, Palmares, cincuenta metros sur
12	del INVU. <b>iv. FABIÁN PIEDRA SCOTT,</b> mayor, costarricense, soltero, administrador de
13	empresas, portador de cédula de identidad número uno mil cincuenta cero doscientos
14	cincuenta y uno, vecino de Cartago, Cartago, Guadalupe y quien comparece a título personal y
15	en calidad de apoderado especial de <b>MARLENE PIEDRA SCOTT,</b> mayor, costarricense,
16	soltera, comerciante, portadora de cédula de identidad número uno-cero quinientos dieciséis
17	cero ciento cuatro, quien reside en Estados Unidos, Ángeles California, Beverly Hill, uno cero
18	cero ocho Elden Way Beverly Hill California nueve cero dos uno cero, personería vigente de la
19	que el suscrito notario <b>DA FÉ</b> con vista en la escritura número doscientos noventa, otorgada
20	ante notaria consular Verónica Fallas Calderón, a las diez hora del día tres del mes de marzo
21	del año dos mil veinticuatro visible de folio ciento treinta frente del tomo dieciocho de su
22	protocolo <b>Y DICEN: PRIMERO:</b> Que la primer compareciente es propietaria registral de la finca
23	inscrita del partido de San José, Matricula siete siete nueve cero uno, duplicado horizontal
24	Derecho cero cero cero, Naturaleza Terreno Inculto, situada en Distrito noveno, cantón uno
25	San José de la Provincia de San José, finca en Zona Catastrada, Lindero, Norte: calle Publica
26	frente cinco metros, Sur: Patrocinio Luis Martínez, Este Lote cinco, Oeste Lote tres, mide mil
27	doscientos metros cuadrados, plano C-cero cinco tres uno nueve tres seis-uno nueve tres
28	cuatro, identificador predial uno cero uno cero seis cero cero siete siete nueve cero uno, valor
29	fiscal ochenta millones de colones. <b>SEGUNDO:</b> Que el primer compareciente <b>LUCY SCOTT</b>
30	de calidades anteriormente indicadas <b>DONA LA NUDA PROPIEDAD</b> al tercer compareciente

1 y al cuarto compareciente, así como a su hija Marlene Piedra Scott, en partes iguales la finca  
2 arriba descrita en razón de un tercio para cada uno. Para efectos fiscales se estima esta  
3 donación en la suma de ochenta millones de colones. **TERCERO:** Que la primer  
4 compareciente establece como limitación para la libre disposición y por el plazo de diez años,  
5 el derecho de transformar o enajenar la propiedad, finca inscrita del partido de San José,  
6 Matricula siete siete nueve cero uno, duplicado horizontal, Derecho cero cero cero, Naturaleza  
7 Terreno Inculto, situada en Distrito noveno, cantón uno San José de la Provincia de San José,  
8 finca en Zona Catastrada, Lindero, Norte: calle Pública frente cinco metros, Sur: Patrocinio  
9 Luis Martínez, Este Lote cinco, Oeste Lote tres, mide mil doscientos metros cuadrados, plano  
10 C-cero cinco tres uno nueve tres seis-uno nueve tres cuatro, identificador predial uno cero uno  
11 cero seis cero cero siete siete nueve cero uno, valor fiscal ochenta millones de colones, para  
12 los dueños de la nuda propiedad sean tercer y cuarto compareciente así como a su hija  
13 Marlene Piedra Scott. **CUARTO:** EL Segundo compareciente acepta esta donación libre de  
14 anotaciones y con las limitaciones estipuladas en el punto anterior, asimismo el tercer  
15 compareciente en calidad personal y como apoderado especial de Marlene Piedra Scott,  
16 acepta para sí y en representación de Marlene Piedra Scott la donación, libre de anotaciones y  
17 con las limitaciones estipuladas en el punto anterior. **QUINTO:** Asimismo continúa  
18 manifestando el primer compareciente, **QUE RESERVA PARA SÍ Y PARA EL SEGUNDO**  
19 **COMPARECIENTE**, de calidades arriba mencionadas, **DE FORMA VITALICIA**, el derecho de  
20 Usufructo sobre la citada finca. El segundo compareciente acepta en el acto de manera libre y  
21 voluntaria la reserva de usufructo anteriormente descrita. Para efectos fiscales se estima la  
22 reserva de usufructo sobre la propiedad arriba indicada, en la suma de mil colones. Advertí a  
23 los comparecientes del valor y trascendencias legales de sus estipulaciones y renunciaciones, las  
24 cuales aceptan plenamente. Expido un primer testimonio para efectos de inscripción. Leído lo  
25 anterior a los comparecientes, manifiestan su aprobación y aceptan y juntos firmamos en la  
26 ciudad de San José, a las nueve horas y quince de marzo del año dos mil veinticuatro.

27 

28

29

30

**NÚMERO CIENTO UNO:** Ante mi Rodolfo Navarro Leiva, notario público con oficina abierta, en San José, central, catedral, contiguo a la delegación policial, comparecen: **i. LUCY SCOTT**, de único apellido en razón de su nacionalidad Estadounidense, quien es mayor, casada una vez, ama de casa, portadora de cédula de residencia número uno ocho cuatro cero cero dos dos cinco cuatro tres uno cero, documento del cual el suscrito notario DA FE de su vigencia, vecino de San Jose, central, Pavas, cien metros norte del local am pm. **ii. DANILO PIEDRA VÍQUEZ**, mayor, costarricense, casado una vez, pensionado, portador de cédula de identidad número uno-cero cuatrocientos veinte unos doble cero dieciocho, vecino de San Jose, central, Pavas, cien metros norte del local am pm. **iii. PAULO PIEDRA SCOTT**, mayor, costarricense, casado una vez, contador público, portador de cédula de identidad uno mil ciento cuarenta y uno cero novecientos dieciocho, vecino de Alajuela, Palmares, Palmares, cincuenta metros sur del INVU. **iv. FABIÁN PIEDRA SCOTT**, mayor, costarricense, soltero, administrador de empresas, portador de cédula de identidad número uno mil cincuenta cero doscientos cincuenta y uno, vecino de Cartago, Cartago, Guadalupe y quien comparece a título personal y en calidad de apoderado especial de **MARLENE PIEDRA SCOTT**, mayor, costarricense, soltera, comerciante, portadora de cédula de identidad número uno-cero quinientos dieciséis cero ciento cuatro, quien reside en Estados Unidos, Ángeles California, Beverly Hill, uno cero cero ocho Elden Way Beverly Hill California nueve cero dos uno cero, personería vigente de la que el suscrito notario **DA FÉ** con vista en la escritura número doscientos noventa, otorgada ante notaria consular Verónica Fallas Calderón, a las diez hora del día tres del mes de marzo del año dos mil veinticuatro visible de folio ciento treinta frente del tomo dieciocho de su protocolo **Y DICEN: PRIMERO:** Que la primer compareciente es propietaria registral de la finca inscrita del partido de San José, Matricula siete siete nueve cero uno, duplicado horizontal Derecho cero cero cero, Naturaleza Terreno Inculto, situada en Distrito noveno, cantón uno San José de la Provincia de San José, finca en Zona Catastrada, Lindero, Norte: calle Publica frente cinco metros, Sur: Patrocinio Luis Martínez, Este Lote cinco, Oeste Lote tres, mide mil doscientos metros cuadrados, plano C-cero cinco tres uno nueve tres seis-uno nueve tres cuatro, identificador predial uno cero uno cero seis cero cero siete siete nueve cero uno, valor fiscal ochenta millones de colones. **SEGUNDO:** Que el primer compareciente **LUCY SCOTT** de calidades anteriormente indicadas **DONA LA NUDA PROPIEDAD** al tercer compareciente y al cuarto compareciente, así como a su hija Marlene Piedra Scott, en partes iguales la finca arriba descrita en razón de un tercio para cada uno. Para efectos fiscales se estima esta donación en la suma de ochenta millones de colones. **TERCERO:** Que la primer compareciente establece como limitación para la libre disposición y por el plazo de diez año, el derecho de transformar o enajenar la propiedad, finca inscrita del partido de San José, Matricula siete siete nueve cero uno, duplicado horizontal, Derecho cero cero cero, Naturaleza Terreno Inculto, situada en Distrito noveno, cantón uno San José de la Provincia de San José, finca en Zona Catastrada, Lindero, Norte: calle Publica frente cinco metros, Sur: Patrocinio Luis Martínez, Este Lote cinco, Oeste Lote tres, mide mil doscientos metros cuadrados, plano C-cero cinco tres uno nueve tres seis-uno nueve tres cuatro, identificador predial uno cero uno cero seis cero cero siete siete nueve cero uno, valor fiscal ochenta millones de colones, para los dueños de la nuda propiedad sean tercer y cuarto compareciente así como a su hija Marlene Piedra Scott. **CUARTO:** EL Segundo compareciente acepta esta donación libre de anotaciones y con las limitaciones estipuladas en el punto anterior,

asimismo el tercer compareciente en calidad personal y como apoderado especial de Marlene Piedra Scott, acepta para si y en representación de Marlene Piedra Scott la donación, libre de anotaciones y con las limitaciones estipuladas en el punto anterior. **QUINTO:** Asimismo continúa manifestando el primer compareciente, **QUE RESERVA PARA SI Y PARA EL SEGUNDO COMPARECIENTE**, de calidades arriba mencionadas, **DE FORMA VITALICIA**, el derecho de Usufructo sobre la citada finca. El segundo compareciente acepta en el acto de manera libre y voluntaria la reserva de usufructo anteriormente descrita. Para efecto fiscales se estima la reserva de usufructo sobre la propiedad arriba indicada, en la suma de mil colones. Advertí a los comparecientes del valor y trascendencias legales de sus estipulaciones y renunciaciones, las cuales aceptan plenamente. Expido un primer testimonio para efectos de inscripción. Leído lo anterior a los comparecientes, manifiestan su aprobación y aceptan y juntos firmamos en la ciudad de San Jose, a las nueve horas y quince de marzo del año dos mil veinticuatro. ---ILEGIBLE LUCY--- ILEGIBLE DANILO --- ILEGIBLE FABIAN --- ILEGIBLE PAULO --- ILEGIBLE RODOLFO NAVARRO LEIVA. Lo Anterior es copia fiel y exacta de la escritura número ciento uno, visible de folio cuarenta frente a folio cuarenta vuelto del tomo uno del protocolo del suscrito notario. Confrontado con sus originales resulto conforme y lo expido como primer testimonio. En San Jose, a las diez horas del quince de marzo del año dos mil veinticuatro.

**Rodolfo  
Emilio  
Navarro  
Leiva  
(FIRMA)**

Firmado  
digitalmente por  
**Rodolfo Emilio  
Navarro Leiva (firma)**  
Fecha: 2023.12.15  
11:42:29 -06'00'

RAZÓN NOTARIAL HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE ENTERO BANCARIO NÚMERO: CINCUENTA UNO CUATRO CINCO SEIS CERO UNO CUATRO DOS. QUINCE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

**Rodolfo  
Emilio  
Navarro  
Leiva  
(FIRMA)**

Firmado  
digitalmente por  
**Rodolfo Emilio  
Navarro Leiva (firma)**  
Fecha: 2023.12.15  
11:42:29 -06'00'

## PROCESO PRESENTACION DE TESTIMONIOS EN VENTANILLA DIGITAL.

(tomado de [rnpdigital.com](http://rnpdigital.com)).

Para el ingreso a ventanilla Digital, debemos acceder a la página electrónica, del Registro Nacional, en la página principal seleccionamos la pestaña de ventanilla digital, selecciona la pestaña registrarse, luego se coloca la clave de la Firma Digital, sistema valida la información, generando una pantalla con datos personales, se ingresa el correo electrónico y un número de teléfono, se deberá leer términos y condiciones y se le dará check si está conforme, luego se marca la opción registrar, estando todo correcto el sistema lo dirige al panel principal, propiamente para realizar la presentación del documentos se selecciona la pestaña según registro que corresponda, bienes muebles, inmobiliario o personas jurídicas, posterior se selección el documento que se requiere subir, documento que debe estar debidamente firmado con la firma digital, el sistema verificar su autenticidad, luego se selección fecha de otorgamiento, y comprobar o verificar que los documentos sea lo correctos y dar enviar, el sistema valida todo el proceso, mostrando número de tomo y asiento del documento presentado, seguidamente de forma inmediata el sistema enviara un correo de confirmación.

## REREFENCIAS

- Costa Rica. Ley n.º 63 de 1887. Código Civil. Setiembre 28 de 1887. Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC)
- Costa Rica. Ley n.º 7764 de 1998. Código Notarial. Mayo 22 de 1998. Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC)
- Costa Rica. Reglamento n.º 002 de 2014. Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. Mayo 22 de 2014. La Gaceta n.º 97. Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC)
- Costa Rica. Reglamento n.º 6 de 2013. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. Junio 06 de 2013. La Gaceta n.º 97. Recuperado de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55152&nValor3=67509&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55152&nValor3=67509&strTipM=TC)
- Consejo Superior Notarial, Costa Rica. (Mayo 22 de 2014). Reglamento n.º 002 de 2014. Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense. La Gaceta n.º 97. Recuperado de: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC)
- Consejo Superior Notarial, Costa Rica. (Junio 06 de 2013). Reglamento n.º 6 de 2013. Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. La Gaceta n.º 97. Recuperado de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55152&nValor3=67509&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55152&nValor3=67509&strTipM=TC)
- Córdoba, A.B., Trejos, G., & Farjat, G. (2009). Tratado de los contratos (6.a ed.). Editorial Juricentro. Recuperado de <https://books.google.co.cr/books?id=AYyHtwAACAAJ>

Vargas Soto, F. L. (1990). Manual de derecho sucesorio costarricense (5.a ed.). Editorial Universidad de San José.

Baudrit Carrillo, D. (2007). Derecho Civil 4, vol 1, Teoría general del contrato. Juricentro.

Poder Judicial de Costa Rica. (30 de Junio del 2010). Resolución N° 00244 – 2010. Tribunal Segundo Civil Sección II. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-485357>

Poder Judicial de Costa Rica. (07 de Abril del 1993). Resolución N° 00018 - 1993. Sala Primera de la Corte. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-159547>

Tribunal Segundo Civil: Resolución N° 00244 – 2010, a las diez horas cincuenta minutos del treinta de junio de dos mil diez. Expediente: 06-000336-0390-CI. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-485357>

Sala Primera de la Corte: Resolución N° 00018 – 1993, a las trece horas cincuenta y cinco minutos del siete de abril de mil novecientos noventa y tres. Expediente: 93-000018-0004-CI. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-159547>

## **ARCHIVOS DE REFERENCIA**



**PROTOCOLO**

1	NUMERO DOSCIENTOS NOVENTA: Ante mi Veronica Fallas Calderon, Notaria
2	consular en el consulado de Costa Rica en Los Angeles California, ocho ocho tres ocho tres
3	Wilshire Blvd suite seis cuatro uno Beverly Hill, CA, nueve cero dos uno uno, Estados Unidos
4	comparece la señora Marlene Piedra Scott, mayor, soltera, empresaria, vecina de los Angeles
5	California, Beverly Hill, uno cerocero ocho Elden Way Beverly Hill California nueve cero dos
6	uno cero, Portadora de la cédula numero uno cero cinco uno seis cero uno cero cuatro Y
7	DICE: Que confiere poder especial al señor Fabian Piedra Scott, mayor, soltero, adminstrador
8	de empresas, vecino de San Jose Curridabath, Urbanizacion los sorsales, casa veinte A,
9	portador de la cedula de identidad uno uno cero cinco cero cero dos cinco cero, confiriéndole
10	al efecto las facultades que determina el artículo mil docientos cincuenta y seis delCodigo
11	Civil, para que a su nombre comparezca ante notario público para firmar la aceptación de un
12	tercio de la donación de la nuda propiedad, con sus reservas y limitaciones, provincia de San
13	José, Pavas Matricula siete siete nueve cero uno, duplicado horizontal Derecho cero cero
14	cero, Naturaleza Terreno Inculto, situada en Distrito noveno, cantón uno San José de la
15	Provincia de San José, finca en Zona Catastrada, Lindero, Norte: calle Publica frente cinco
16	metros, Sur: Patrocinio Luis Martínez, Este Lote cinco, Oeste Lote tres, mide mil doscientos
17	metros cuadrados, plano C cero cinco tres uno nueve tres seis uno nueve tres cuatro,
18	identificador predial uno cero uno cero seis cero cero siete siete nueve cero uno, valor fiscal
19	oenta millones de colones. ES TODO. Expido primer testimonio para el apoderado. Leida esta
20	escritura al otorgante, la aprobó y juntos firmamos, en la ciudad de Beverly Hill a las diez
21	horas del diez tres de marzo del año dos mil veinticuatro.
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

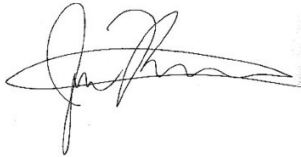
Verónica Fallas Calderón

1 1 5 4 9 0 6 8 9



NUMERO DOSCIENTOS NOVENTA: Ante mi Verónica Fallas Calderón, Notaria consular en el consulado de Costa Rica en Los Ángeles California, ocho ocho tres ocho tres Wilshire Blvd suite seis cuatro uno Beverly Hill, CA, nueve cero dos uno uno, Estados Unidos comparece la señora Marlene Piedra Scott, mayor, soltera, empresaria, vecina de los Ángeles California, Beverly Hill, uno cero cero ocho Elden Way Beverly Hill California nueve cero dos uno cero, Portadora de la cédula número uno cero cinco uno seis cero uno cero cuatro Y DICE: Que confiere poder especial al señor Fabian Piedra Scott, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino de San Jose Curridabath, Urbanización los sorsales, casa veinte A, portador de la cedula de identidad uno uno cero cinco cero cero dos cinco cero, confiriéndole al efecto las facultades que determina el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil, para que a su nombre comparezca ante notario público para firmar la aceptación de un tercio de la donación de la nuda propiedad, con sus reservas y limitaciones, provincia de San José, Pavas Matrícula siete siete nueve cero uno, duplicado horizontal Derecho cero cero cero, Naturaleza Terreno Inculto, situada en Distrito noveno, cantón uno San José de la Provincia de San José, finca en Zona Catastrada, Lindero, Norte: calle Publica frente cinco metros, Sur: Patrocinio Luis Martínez, Este Lote cinco, Oeste Lote tres, mide mil doscientos metros cuadrados, plano C cero cinco tres uno nueve tres seis uno nueve tres cuatro, identificador predial uno cero uno cero seis cero cero siete siete nueve cero uno, valor fiscal ochenta millones de colones. ES TODO. Expido primer testimonio para el apoderado. Leída esta escritura al otorgante, la aprobó y juntos firmamos, en la ciudad de Beverly Hill a las diez horas del tres de marzo del año dos mil veinticuatro. ILEGIBLE MARLENE---ILEGIBLE VERONICA FALLAS CALDERON---. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número doscientos noventa, visible a folio ciento treinta frente, del tomo dieciocho de su protocolo. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer

testimonio. En Los Ángeles California Beverly Hill, Estados Unidos, a las diez horas Treinta minutos del tres de marzo del año dos mil veinticuatro.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Falls', written in a cursive style.

**Verónica Falls Calderón**



1 1 5 4 9 0 6 8 9


11294-75643 864



## PROTOCOLO

1	<b>NÚMERO CIENTO UNO:</b> Ante mi Rodolfo Navarro Leiva, notario público con oficina abierta,
2	en San José, central, catedral, contiguo a la delegación policial, comparecen: i. <b>LUCY SCOTT,</b>
3	de único apellido en razón de su nacionalidad Estadounidense, quien es mayor, casada una
4	vez, ama de casa, portadora de cédula de residencia número uno ocho cuatro cero cero dos
5	dos cinco cuatro tres uno cero, documento del cual el suscrito notario DA FE de su vigencia,
6	vecino de San Jose, central, Pavas, cien metros norte del local am pm. ii. <b>DANILO PIEDRA</b>
7	<b>VÍQUEZ,</b> mayor, costarricense, casado una vez, pensionado, portador de cédula de identidad
8	número uno-cero cuatrocientos veinte uno doble cero dieciocho, vecino de San Jose, central,
9	Pavas, cien metros norte del local am pm. iii. <b>PAULO PIEDRA SCOTT,</b> mayor, Costarricense,
10	casado una vez, contador público, portador de cédula de identidad uno mil ciento cuarenta y
11	uno cero novecientos dieciocho, vecino de Alajuela, Palmares, Palmares, cincuenta metros sur
12	del INVU. iv. <b>FABIÁN PIEDRA SCOTT,</b> mayor, costarricense, soltero, administrador de
13	empresas, portador de cédula de identidad número uno mil cincuenta cero doscientos
14	cincuenta y uno, vecino de Cartago, Cartago, Guadalupe y quien comparece a título personal y
15	en calidad de apoderado especial de <b>MARLENE PIEDRA SCOTT,</b> mayor, costarricense,
16	soltera, comerciante, portadora de cédula de identidad número uno-cero quinientos dieciséis
17	cero ciento cuatro, quien reside en Estados Unidos, Ángeles California, Beverly Hill, uno cero
18	cero ocho Elden Way Beverly Hill California nueve cero dos uno cero, personería vigente de la
19	que el suscrito notario <b>DA FÉ</b> con vista en la escritura número doscientos noventa, otorgada
20	ante notaria consular Verónica Fallas Calderón, a las diez hora del día tres del mes de marzo
21	del año dos mil veinticuatro visible de folio ciento treinta frente del tomo dieciocho de su
22	protocolo <b>Y DICEN: PRIMERO:</b> Que la primer compareciente es propietaria registral de la finca
23	inscrita del partido de San José, Matricula siete siete nueve cero uno, duplicado horizontal
24	Derecho cero cero cero, Naturaleza Terreno Inculto, situada en Distrito noveno, cantón uno
25	San José de la Provincia de San José, finca en Zona Catastrada, Lindero, Norte: calle Publica
26	frente cinco metros, Sur: Patrocinio Luis Martínez, Este Lote cinco, Oeste Lote tres, mide mil
27	doscientos metros cuadrados, plano C-cero cinco tres uno nueve tres seis-uno nueve tres
28	cuatro, identificador predial uno cero uno cero seis cero cero siete siete nueve cero uno, valor
29	fiscal ochenta millones de colones. <b>SEGUNDO:</b> Que el primer compareciente <b>LUCY SCOTT</b>
30	de calidades anteriormente indicadas <b>DONA LA NUDA PROPIEDAD</b> al tercer compareciente

1 y al cuarto compareciente, así como a su hija Marlene Piedra Scott, en partes iguales la finca  
2 arriba descrita en razón de un tercio para cada uno. Para efectos fiscales se estima esta  
3 donación en la suma de ochenta millones de colones. **TERCERO:** Que la primer  
4 compareciente establece como limitación para la libre disposición y por el plazo de diez años,  
5 el derecho de transformar o enajenar la propiedad, finca inscrita del partido de San José,  
6 Matricula siete siete nueve cero uno, duplicado horizontal, Derecho cero cero cero, Naturaleza  
7 Terreno Inculto, situada en Distrito noveno, cantón uno San José de la Provincia de San José,  
8 finca en Zona Catastrada, Lindero, Norte: calle Pública frente cinco metros, Sur: Patrocinio  
9 Luis Martínez, Este Lote cinco, Oeste Lote tres, mide mil doscientos metros cuadrados, plano  
10 C-cero cinco tres uno nueve tres seis-uno nueve tres cuatro, identificador predial uno cero uno  
11 cero seis cero cero siete siete nueve cero uno, valor fiscal ochenta millones de colones, para  
12 los dueños de la nuda propiedad sean tercer y cuarto compareciente así como a su hija  
13 Marlene Piedra Scott. **CUARTO:** EL Segundo compareciente acepta esta donación libre de  
14 anotaciones y con las limitaciones estipuladas en el punto anterior, asimismo el tercer  
15 compareciente en calidad personal y como apoderado especial de Marlene Piedra Scott,  
16 acepta para sí y en representación de Marlene Piedra Scott la donación, libre de anotaciones y  
17 con las limitaciones estipuladas en el punto anterior. **QUINTO:** Asimismo continúa  
18 manifestando el primer compareciente, **QUE RESERVA PARA SÍ Y PARA EL SEGUNDO**  
19 **COMPARECIENTE**, de calidades arriba mencionadas, **DE FORMA VITALICIA**, el derecho de  
20 Usufructo sobre la citada finca. El segundo compareciente acepta en el acto de manera libre y  
21 voluntaria la reserva de usufructo anteriormente descrita. Para efectos fiscales se estima la  
22 reserva de usufructo sobre la propiedad arriba indicada, en la suma de mil colones. Advertí a  
23 los comparecientes del valor y trascendencias legales de sus estipulaciones y renunciaciones, las  
24 cuales aceptan plenamente. Expido un primer testimonio para efectos de inscripción. Leído lo  
25 anterior a los comparecientes, manifiestan su aprobación y aceptan y juntos firmamos en la  
26 ciudad de San José, a las nueve horas y quince de marzo del año dos mil veinticuatro.

27 

28

29

30

**NÚMERO CIENTO UNO:** Ante mi Rodolfo Navarro Leiva, notario público con oficina abierta, en San José, central, catedral, contiguo a la delegación policial, comparecen: **i. LUCY SCOTT**, de único apellido en razón de su nacionalidad Estadounidense, quien es mayor, casada una vez, ama de casa, portadora de cédula de residencia número uno ocho cuatro cero cero dos dos cinco cuatro tres uno cero, documento del cual el suscrito notario DA FE de su vigencia, vecino de San Jose, central, Pavas, cien metros norte del local am pm. **ii. DANILO PIEDRA VÍQUEZ**, mayor, costarricense, casado una vez, pensionado, portador de cédula de identidad número uno-cero cuatrocientos veinte unos doble cero dieciocho, vecino de San Jose, central, Pavas, cien metros norte del local am pm. **iii. PAULO PIEDRA SCOTT**, mayor, costarricense, casado una vez, contador público, portador de cédula de identidad uno mil ciento cuarenta y uno cero novecientos dieciocho, vecino de Alajuela, Palmares, Palmares, cincuenta metros sur del INVU. **iv. FABIÁN PIEDRA SCOTT**, mayor, costarricense, soltero, administrador de empresas, portador de cédula de identidad número uno mil cincuenta cero doscientos cincuenta y uno, vecino de Cartago, Cartago, Guadalupe y quien comparece a título personal y en calidad de apoderado especial de **MARLENE PIEDRA SCOTT**, mayor, costarricense, soltera, comerciante, portadora de cédula de identidad número uno-cero quinientos dieciséis cero ciento cuatro, quien reside en Estados Unidos, Ángeles California, Beverly Hill, uno cero cero ocho Elden Way Beverly Hill California nueve cero dos uno cero, personería vigente de la que el suscrito notario **DA FÉ** con vista en la escritura número doscientos noventa, otorgada ante notaria consular Verónica Fallas Calderón, a las diez hora del día tres del mes de marzo del año dos mil veinticuatro visible de folio ciento treinta frente del tomo dieciocho de su protocolo **Y DICEN: PRIMERO:** Que la primer compareciente es propietaria registral de la finca inscrita del partido de San José, Matricula siete siete nueve cero uno, duplicado horizontal Derecho cero cero cero, Naturaleza Terreno Inculto, situada en Distrito noveno, cantón uno San José de la Provincia de San José, finca en Zona Catastrada, Lindero, Norte: calle Publica frente cinco metros, Sur: Patrocinio Luis Martínez, Este Lote cinco, Oeste Lote tres, mide mil doscientos metros cuadrados, plano C-cero cinco tres uno nueve tres seis-uno nueve tres cuatro, identificador predial uno cero uno cero seis cero cero siete siete nueve cero uno, valor fiscal ochenta millones de colones. **SEGUNDO:** Que el primer compareciente **LUCY SCOTT** de calidades anteriormente indicadas **DONA LA NUDA PROPIEDAD** al tercer compareciente y al cuarto compareciente, así como a su hija Marlene Piedra Scott, en partes iguales la finca arriba descrita en razón de un tercio para cada uno. Para efectos fiscales se estima esta donación en la suma de ochenta millones de colones. **TERCERO:** Que la primer compareciente establece como limitación para la libre disposición y por el plazo de diez año, el derecho de transformar o enajenar la propiedad, finca inscrita del partido de San José, Matricula siete siete nueve cero uno, duplicado horizontal, Derecho cero cero cero, Naturaleza Terreno Inculto, situada en Distrito noveno, cantón uno San José de la Provincia de San José, finca en Zona Catastrada, Lindero, Norte: calle Publica frente cinco metros, Sur: Patrocinio Luis Martínez, Este Lote cinco, Oeste Lote tres, mide mil doscientos metros cuadrados, plano C-cero cinco tres uno nueve tres seis-uno nueve tres cuatro, identificador predial uno cero uno cero seis cero cero siete siete nueve cero uno, valor fiscal ochenta millones de colones, para los dueños de la nuda propiedad sean tercer y cuarto compareciente así como a su hija Marlene Piedra Scott. **CUARTO:** EL Segundo compareciente acepta esta donación libre de anotaciones y con las limitaciones estipuladas en el punto anterior,

asimismo el tercer compareciente en calidad personal y como apoderado especial de Marlene Piedra Scott, acepta para si y en representación de Marlene Piedra Scott la donación, libre de anotaciones y con las limitaciones estipuladas en el punto anterior. **QUINTO:** Asimismo continúa manifestando el primer compareciente, **QUE RESERVA PARA SI Y PARA EL SEGUNDO COMPARECIENTE**, de calidades arriba mencionadas, **DE FORMA VITALICIA**, el derecho de Usufructo sobre la citada finca. El segundo compareciente acepta en el acto de manera libre y voluntaria la reserva de usufructo anteriormente descrita. Para efecto fiscales se estima la reserva de usufructo sobre la propiedad arriba indicada, en la suma de mil colones. Advertí a los comparecientes del valor y trascendencias legales de sus estipulaciones y renunciaciones, las cuales aceptan plenamente. Expido un primer testimonio para efectos de inscripción. Leído lo anterior a los comparecientes, manifiestan su aprobación y aceptan y juntos firmamos en la ciudad de San Jose, a las nueve horas y quince de marzo del año dos mil veinticuatro. ---ILEGIBLE LUCY--- ILEGIBLE DANILO --- ILEGIBLE FABIAN --- ILEGIBLE PAULO — ILEGIBLE RODOLFO NAVARRO LEIVA. Lo Anterior es copia fiel y exacta de la escritura número ciento uno, visible de folio cuarenta frente a folio cuarenta vuelto del tomo uno del protocolo del suscrito notario. Confrontado con sus originales resulto conforme y lo expido como primer testimonio. En San Jose, a las diez horas del quince de marzo del año dos mil veinticuatro.

**Rodolfo  
Emilio  
Navarro  
Leiva  
(FIRMA)**

Firmado  
digitalmente por  
**Rodolfo Emilio  
Navarro Leiva (firma)**  
Fecha: 2023.12.15  
11:42:29 -06'00'

RAZÓN NOTARIAL HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE ENTERO BANCARIO NÚMERO: CINCUENTA UNO CUATRO CINCO SEIS CERO UNO CUATRO DOS. QUINCE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

**Rodolfo  
Emilio  
Navarro  
Leiva  
(FIRMA)**

Firmado  
digitalmente por  
**Rodolfo Emilio  
Navarro Leiva (firma)**  
Fecha: 2023.12.15  
11:42:29 -06'00'

## PROCESO PRESENTACION DE TESTIMONIOS EN VENTANILLA DIGITAL.

(tomado de rnpdigital.com).

Para el ingreso a ventanilla Digital, debemos acceder a la página electrónica, del Registro Nacional, en la página principal seleccionamos la pestaña de ventanilla digital, selecciona la pestaña registrarse, luego se coloca la clave de la Firma Digital, sistema valida la información, generando una pantalla con datos personales, se ingresa el correo electrónico y un número de teléfono, se deberá leer términos y condiciones y se le dará check si está conforme, luego se marca la opción registrar, estando todo correcto el sistema lo dirige al panel principal, propiamente para realizar la presentación del documentos se selecciona la pestaña según registro que corresponda, bienes muebles, inmobiliario o personas jurídicas, posterior se selección el documento que se requiere subir, documento que debe estar debidamente firmado con la firma digital, el sistema verificar su autenticidad, luego se selección fecha de otorgamiento, y comprobar o verificar que los documentos sea lo correctos y dar enviar, el sistema valida todo el proceso, mostrando número de tomo y asiento del documento presentado, seguidamente de forma inmediata el sistema enviara un correo de confirmación.

 **REPÚBLICA DE COSTA RICA**  
DIRECCIÓN GENERAL DE MIGRACION Y EXTRANJERÍA


**Apellidos:** Scott  
**Nombre:** Lucy  
**Nacionalidad:** Estados Unidos  
**Documento No.:** 184002254310  
**Expediente No.:** 157-55-854

**Sexo:** F  
**F.Nac.:** 30-03-1955  
**Emitido:** 12-03-2015  
**Vence:** 09-03-2025


**DOCUMENTO DE IDENTIDAD  
MIGRATORIO PARA EXTRANJEROS**

Número de Cédula: 1 0421 0018  
Fecha de Nacimiento: 01-02-1949  
Lugar de Nacimiento: Hospital Central San José  
Nombre del Padre: Juan Piedra Guzmán  
Nombre de la Madre: Elena Viquez Román  
Domicilio Electoral: Central San José  
Vencimiento: 01-10-2027      Sexo: M



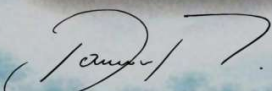
000000008

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

1 0421 0018



Nombre: Danilo  
1° Apellido: Piedra  
2° Apellido: Viquez  
C.C:





Número de Cédula: 1 1141 0918  
Fecha de Nacimiento: 20-06-1986  
Lugar de Nacimiento: Hospital Central San José  
Nombre del Padre: Danilo Piedra Viquez  
Nombre de la Madre: Lucy Scott  
Domicilio Electoral: Central San José  
Vencimiento: 12-10-2030      Sexo: M

00000008

 REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

1 1141 0918


Nombre: Paulo  
1º Apellido: Piedra  
2º Apellido: Scott  
C.C:




Número de Cédula: 1 1050 0251  
Fecha de Nacimiento: 03-02-1984  
Lugar de Nacimiento: Hospital Central San José  
Nombre del Padre: Danilo Piedra Viquez  
Nombre de la Madre: Lucy Scott  
Domicilio Electoral: Central San José  
Vencimiento: 11-12-2029      Sexo: M

0000000008

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

1 1050 0251



Nombre: Fabián  
1° Apellido: Piedra  
2° Apellido: Scott  
C.C:



## CERTIFICACION DE NACIMIENTO ×

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

AL TOMO:	QUINIENTOS DIECISEIS
FOLIO:	CUATROCIENTOS
ASIENTO:	CIENTO CUATRO
CITA:	1 0516 400 0104
DICE QUE:	MARLENE PIEDRA SCOTT
NACIÓ EN:	CENTRAL, SAN JOSÉ
EL DÍA:	DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA
HIJO/A DE:	DANILO PIEDRA VIQUEZ
NACIONALIDAD:	COSTARRICENSE
Y:	LUCY SCOTT
NACIONALIDAD:	ESTADOUNIDENSE

## CERTIFICACION DE NACIMIENTO ×

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

AL TOMO:	CUATRO VEINTI UNO
FOLIO:	TREINTA Y TRES
ASIENTO:	DIECIOCHO
CITA:	1 421 033 0018
DICE QUE:	DANILO PIEDRA VIQUEZ
NACIÓ EN:	CENTRAL, SAN JOSÉ
EL DÍA:	PRIMERO DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE
HIJO/A DE:	JUAN PIEDRA GUZMÁN
NACIONALIDAD:	COSTARRICENSE
Y:	ELENA VIQUEZ ROMÁN
NACIONALIDAD:	COSTARRICENSE

## CERTIFICACION DE NACIMIENTO ×

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

AL TOMO:	MIL CIENTO CUARENTA Y UNO
FOLIO:	CIENTO CUARENTA
ASIENTO:	NOVECIENTOS DIECIOCHO
CITA:	1 1141 140 0918
DICE QUE:	PAULO PIEDRA SCOTT
NACIÓ EN:	CENTRAL, SAN JOSÉ
EL DÍA:	VEINTE DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS
HIJO/A DE:	DANILO PIEDRA VIQUEZ
NACIONALIDAD:	COSTARRICENSE
Y:	LUCY SCOTT
NACIONALIDAD:	ESTADOUNIDENSE

## CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL ×

**QUE EN EL REGISTRO DE MATRIMONIOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

AL TOMO:	CIENTO CINCUENTA Y DOS
FOLIO:	TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS
ASIENTO:	SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS
CITA:	1-0152-346-0692
DICE QUE:	DANILO PIEDRA VIQUEZ
C/COMO:	*****
DE:	VEINTINUEVE AÑOS
NACIONALIDAD	COSTARRICENSE
CÉDULA	1 0421 0018
ESTADO CIVIL	SOLTERO/A
HIJO/A DE	JUAN PIEDRA GUZMÁN
NACIONALIDAD	COSTARRICENSE
Y	ELENA VIQUEZ ROMÁN
NACIONALIDAD	COSTARRICENSE

**CONTRAJO MATRIMONIO CON: LUCY SCOTT**

C/COMO	*****
DE	VEINTITRES AÑOS
NACIONALIDAD	ESTADOUNIDENSE
CÉDULA	184002254310
ESTADO CIVIL	SOLTERA
HIJO/A DE	NOAH SCOTT
NACIONALIDAD	ESTADOUNIDENSE
Y	VIOLET DE SCOTT
NACIONALIDAD	ESTADOUNIDENSE
CELEBRADO EN	SAN JOSÉ, CENTRAL
FECHA	DIECINUEVE DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO

**ESTA CERTIFICACIÓN ES DE UN REGISTRO ELECTRÓNICO Y CONTIENE TODA LA INFORMACIÓN DISPONIBLE**

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 77901 - - - 000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 77901 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO INCULTO  
SITUADA EN DISTRITO NOVENO, CANTÓN UNO SAN JOSÉ  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA FRENTE 5M

SUR : PATROCINIO LUIS MARTINEZ

ESTE : LOTE 5

OESTE : LOTE 3

MIDE: OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS

PLANO:C-0531936-1984

IDENTIFICADOR PREDIAL:301060077901\_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 77901 Y ADEMAS PROVIENE DE 2323-447-001

VALOR FISCAL:80.000. 000 COLONES

PROPIETARIO:

LUCY SCOTT

CEDULA IDENTIDAD 184002254310

ESTADO CIVIL SOLTERA

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00504144-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN 20-09-1970

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY



BCR: 15-03-2024

**Comprobante**  
**Pago de Tasación**

Tasación 514560142  
Cuenta origen AH CR07015202001320339239  
Rodolfo Navarro Leiva  
Monto debitado €1.877.145

Detalle de la Tasación					
Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
538695218	2091207	€ 1.877.145	BIENES INMUEBLES	DONACION DESTINADA A VIVIEND	PAGADO

Detalle del entero				
Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	€	€	€400.000
004	TIMBRE AGRARIO	€	€	€ 100.000
005	TIMBRE FISCAL	€	€	€ 625
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	€	€	€ 20
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	€	€	€ 16.500
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	€	€	€ 1.200.000
915	MUNI	€	€	€ 160.000
<b>Total</b>		<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€ 1.877.145</b>

Finalizar

Nueva Tasación

BCR 15-03-2024



BCR 15-03-2024

**Comprobante**  
**Pago de Tasación**

Tasación 514560143  
Cuenta origen AH CR07015202001320339239  
Rodolfo Navarro Leiva  
Monto debitado € 697.145

Detalle de la Tasación					
Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
538695218	2091207	€: 697.145	BIENES INMUEBLES	DONACION DESTINADA A VIVIEND	PAGADO

Detalle del entero				
Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	€	€	€ 400.000
004	TIMBRE AGRARIO	€	€	€ 120.000
005	TIMBRE FISCAL	€	€	€ 625
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	€	€	€ 20
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	€	€	€ 16.500
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	€	€	€
915	MUNI	€	€	€ 160.000
Total		€	€	€ 697.145

Finalizar

Nueva Tasación

BCR 15-03-2024

										DECLARACIÓN NÚMERO	1	549604928		
CEDULA*										Física (9-9999-9999)		11050 0251		
NOMBRE, RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA SI ES SOCIEDAD O APELLIDOS Y NOMBRE SI ES PERSONA FÍSICA*										Fabián Piedra Scott				
CASA O OFICINA No.			CALLE, AVENIDA			BARIO								
OTRAS CERCAS														
PROVINCIA		CANTÓN		DISTRITO		ELECCIÓN		PAR		AFRANTADO		CUB. DE PUNTO		
NOMBRE TRANSMITENTE*										Lucy Scott		CEDULA*		184002254310
OTROS										<input type="checkbox"/>				
FECHA DE OTORGAMIENTO*										15-03-2024		NÚMERO DE ESCRITURA*		101
IDENTIFICACIÓN NOTARIO*										3 0411 0921		NOMBRE DE NOTARIO*		Rodolfo Navarro Leiva
NÚMERO DE FINCA										77901		OTROS		<input type="checkbox"/>
VALOR FISCAL										2. 211. 975		VALOR ESCRITURA*		
BASE DISPONIBLE (ANOTAR EL VALOR MAYOR ENTRE EL "VALOR FISCAL" Y EL "VALOR ESCRITURA")												2. 211. 975		
IMPUESTO A PAGAR										79		287 556.75		
INTERESES*										82				
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA										83		287 556.75		
SOLICITUD COMPENSAR CON CRÉDITO A MI FAVOR POR EL MONTO DE:										84				
ADVERTENCIA: EN CASO DE APLICAR COMPENSACIÓN, VER DE PREVILO INSTRUCCIONES AL DORSO										TOTAL DEUDA A PAGAR:		85		287 556.75
CONTRIBUYENTE										89		287 556.75		
PAGO EN EFECTIVO										90		287 556.75		
TOTAL PAGADO										96		287 556.75		

Enviar información

Rodolfo Navarro Leiva  
**RNVARRO & ASOCIADOS**

Ident. Física 3 0411 0921

Correo: rlegal@gmail.com

Teléfono: +(506) 8730-9243

Fax: +(0) 0

Dirección: Curridabat, San José

Actividad económica

741101

Factura Electrónica N°

00100001010000000015

Clave Numérica

50625022400050366089500100001010000000015101565253

Fecha de emisión 15-03-2024

Condición de Venta Contado

Medio de Pago Efectivo

Cliente: Lucy Scott

Ident. 184002254310

Correo: Lucy.scott@gmail.com

Teléfono: +(506)86784565

Provincia: San José

Cantón: Central

Distrito: Pavas

Dirección: Pavas, San José

Barrio:

Código	Unidad	Cantidad	Precio	Descripción	Descuento	Subtotal	Impuesto
C01	Sp	1.00		Contrato de Donación y Reserva de Usufructo	0.00	978.750	127, 237.50

Comentarios:

Separación de IVA por tasa		Servicios gravados	
IVA 0,5%	\$0.00	Servicios exentos	\$0.00
IVA 1%	\$0.00	Bienes gravados	\$0.00
IVA 2%	\$0.00	Bienes exentos	\$0.00
IVA 4%	\$0.00	Total de descuentos	\$0.00
IVA 8%	\$0.00	Precio Neto (Subtotal)	978.750
IVA 13%	\$0.00	Más IVA	127, 237.50
		Más IVA Bienes Usados	\$0.00
		Más Otros Impuestos	\$0.00
		Valor Total de la Factura	1,105,987.50
		Menos IVA Devuelto	\$0.00
		Más Otros Cargos	\$0.00
		Total del Comprobante	1,105,987.50

El monto total facturado es equivalente a:

Código único: 1967H487

Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Generada por GTI, www.facturaelectronica.cr

Versión del Documento Electrónico: 4.3



**CERTIFICACIÓN DE NACIMIENTO  
APOSTILLADA.**





THIS DOCUMENT HAS A LIGHT BACKGROUND ON TRUE WATERMARKED PAPER. HOLD TO LIGHT TO VERIFY FLORIDA WATERMARK.



BUREAU of VITAL STATISTICS

CERTIFICATION OF BIRTH

STATE FILE NUMBER: 109-2015- [redacted]

DATE FILED: September 26, 2015

CHILD'S INFORMATION

NAME: Lucy Scott [redacted]

DATE OF BIRTH: 30-03-1955 [redacted]

SEX: FEMALE BIRTH WEIGHT: 7 LBS 1 OZ

PLACE OF BIRTH: HOSPITAL  
[redacted] MAKE BELIEVE MEMORIAL HOSPITAL

CITY, COUNTY OF BIRTH: WINTER PARK, ORANGE COUNTY

MOTHER'S INFORMATION

NAME: Noah Scott [redacted]

DATE OF BIRTH: 12-09-1918 [redacted]

BIRTHPLACE: FLORIDA, UNITED STATES

FATHER'S INFORMATION

NAME: Violet de Scott [redacted]

DATE OF BIRTH: 01-06-1920 [redacted]

BIRTHPLACE: NEW YORK, UNITED STATES

DATE ISSUED: September 14, 2016 [redacted]

REQ: 2017- [redacted]

THE ABOVE SIGNATURE CERTIFIES THAT THIS IS A TRUE AND CORRECT COPY OF THE OFFICIAL RECORD ON FILE IN THIS OFFICE. THIS DOCUMENT IS PRINTED OR PHOTOCOPIED ON SECURITY PAPER WITH WATERMARKS OF THE GREAT SEAL OF THE STATE OF FLORIDA. DO NOT ACCEPT WITHOUT VERIFYING THE PRESENCE OF THE WATERMARKS. THE DOCUMENT FACE CONTAINS A MULTICOLORED BACKGROUND, GOLD EMBOSSED SEAL, AND THERMOCHROMIC FL. THE BACK CONTAINS SPECIAL LINES WITH TEXT. THE DOCUMENT WILL NOT PRODUCE A COLOR COPY.



IMAGE COPYRIGHT FLORIDA DOCUMENT SPECIALISTS

DH FORM 1946 (03-15)

CERTIFICATION OF VITAL RECORD



\* 3 4 \*

VOID IF ALTERED OR ERASED

VOID IF ALTERED OR ERASED

# **FACTURAS**



BCR 15-03-2024

**Comprobante**  
**Pago de Tasación**

Tasación 514560142  
Cuenta origen AH CR07015202001320339239  
Rodolfo Navarro Leiva  
Monto debitado €1.877.145

Detalle de la Tasación					
Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
538695218	2091207	€ 1.877.145	BIENES INMUEBLES	DONACION DESTINADA A VIVIEND	PAGADO

Detalle del entero				
Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	€	€	€400.000
004	TIMBRE AGRARIO	€	€	€ 100.000
005	TIMBRE FISCAL	€	€	€ 625
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	€	€	€ 20
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	€	€	€ 16.500
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	€	€	€ 1.200.000
915	MUNI	€	€	€ 160.000
Total		€	€	€ 1.877.145

Finalizar

Nueva Tasación

BCR 15-03-2024

**Comprobante**  
**Pago de Tasación**

Tasación 514560143

Cuenta origen AH CR07015202001320339239  
Rodolfo Navarro Leiva

Monto debitado € 697.145

Detalle de la Tasación					
Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
538695218	2091207	€ 697.145	BIENES INMUEBLES	DONACION DESTINADA A VIVIEND	PAGADO

Detalle del entero				
Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	€	€	€ 400.000
004	TIMBRE AGRARIO	€	€	€ 120.000
005	TIMBRE FISCAL	€	€	€ 625
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	€	€	€ 20
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	€	€	€ 16.500
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	€	€	€
915	MUNI	€	€	€ 160.000
<b>Total</b>		€	€	€ 697.145

[Finalizar](#)

[Nueva Tasación](#)

DECLARACIÓN NÚMERO											549604928	
CEDULA*											11050 0251	
<input checked="" type="radio"/> Física (9-9999-9999) <input type="radio"/> Jurídica o No. de identificación												
NOMBRE, RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA											Fabián Piedra Scott	
SI ES SOCIEDAD O APELLIDOS Y NOMBRE SI ES PERSONA FÍSICA*												
CALLE NÚM.			CALLE AVENIDA			BARRIO						
CITAS												
PRODUCTO CANTÓN DISTRITO TELEFONO FAX ANEXADO COD. CP. PAIS												
NOMBRE TRANSGRATANTE*											Lucy Scott	
CÉDULA*											184002254310	
OTROS												
FECHA DE OTORGAMIENTO*											15-03-2024	
IDENTIFICACIÓN NOTARIO*											3 0411 0921	
NÚMERO DE ESCRITURA*											101	
NOMBRE DE NOTARIO*											Rodolfo Navarro Leiva	
PRESENCIA* 0 1 NÚMERO DE FINCA 77801 DISTRITO EMPLEADO PROFESIÓN TÍTULO PAIS OTROS ( )												
VALOR FISCAL											2.211.975	
VALOR ESCRITURA*											2.211.975	
BASE IMPONIBLE (ANDAR EL VALOR MAYOR ENTRE EL "VALOR FISCAL" Y EL "VALOR ESCRITURA")												
IMPUESTO A PAGAR											287 556.75	
INTERESES*											287 556.75	
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA											287 556.75	
SOLICITUD COMPENSAR CON CRÉDITO A HE FAVOR POR EL MONTO DE:												
ADVERTENCIA-EN CASO DE APLICAR COMPENSACIÓN, VER DE PREVIO INSTRUCCIONES AL DORSO												
TOTAL DEUDA A PAGAR:											287 556.75	
PAGO EN EFECTIVO											287 556.75	
TOTAL PAGADO											287 556.75	

Enviar información

Rodolfo Navarro Leiva  
**RNAVARRO & ASOCIADOS**

Ident. Física 3 0411 0921

Correo: rlegal@gmail.com

Teléfono: +(506) 8730-9243

Fax: +(0) 0

Dirección: Curridabat, San José

Actividad económica

741101

Factura Electrónica N°

00100001010000000015

Clave Numérica

5062502240005036608950010000101000000015101565253

Fecha de emisión 15-03-2024

Condición de Venta Contado

Medio de Pago Efectivo

Cliente:	Lucy Scott	Ident.	184002254310
Correo:	Lucy.scott@gmail.com	Teléfono:	+(506)86784565
Provincia:	San José	Cantón:	Central
Dirección:	Pavas, San José	Distrito:	Pavas
		Barrio:	

Código	Unidad	Cantidad	Precio	Descripción	Descuento	Subtotal	Impuesto
C01	Sp	1.00		Contrato de Donación y Reserva de Usufructo	0.00	978.750	127, 237.50

Comentarios:

Separación de IVA por tasa		Servicios gravados	
IVA 0,5%	\$0.00	Servicios exentos	\$0.00
IVA 1%	\$0.00	Bienes gravados	\$0.00
IVA 2%	\$0.00	Bienes exentos	\$0.00
IVA 4%	\$0.00	Total de descuentos	\$0.00
IVA 8%	\$0.00	Precio Neto (Subtotal)	978.750
IVA 13%	\$0.00	Más IVA	127, 237.50
		Más IVA Bienes Usados	\$0.00
		Más Otros Impuestos	\$0.00
		Valor Total de la Factura	1,105,987.50
		Menos IVA Devuelto	\$0.00
		Más Otros Cargos	\$0.00
		Total del Comprobante	1,105,987.50

El monto total facturado es equivalente a:

Código único: 1967H487

Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Generada por GT1, www.facturaelectronica.cr

Versión del Documento Electrónico: 4.3



## **INDICE NOTARIAL**

TOMO	FOLIO INICIO	FOLIO FIN	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES	CONOTARIADO
1	40-F	40-v	101	15-3-24	09:00	DONACION DE NUDA PROPIEDAD CON RESERVA DE USUFRUCTO Y LIMITACION	LUCY SCOTT.  DANILO PIEDRA VIQUEZ, PAULO PIEDRA SCOTT, FABIAN PIEDRA SCOTT	