

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA DE LA INVESTIGACIÓN**

**CASO # UNO**

**COPROPIEDAD DE INMUEBLE**

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

**ESTEBAN JAVIER HERNÁNDEZ SÁNCHEZ**

**MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ**

**FEBRERO,2022**

## CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	3
Descripción del caso.....	5
Propósito de análisis del caso.....	6
MARCO NORMATIVO .....	8
Normas jurídicas.....	8
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	20
INSTRUMENTO NOTARIAL .....	25
REFERENCIAS .....	45
APENDICES .....	46

## INTRODUCCIÓN

En el marco jurídico costarricense se establecen las normas que rigen el comportamiento de los ciudadanos y habitantes de este país. Partiendo de nuestra Constitución Política que es en la cual se establecen y definen las relaciones entre los poderes del estado y de estos con los ciudadanos, encontramos las bases para su gobierno y para la organización de las instituciones en que estos poderes se asientan; posteriormente existen cuerpos de leyes como los códigos, leyes , jurisprudencia , disposiciones administrativas y otros de menor rango que determinan de manera específica el actuar de particulares y funcionarios públicos.

Basado en este ordenamiento jurídico costarricense se analiza un caso desde el marco de acción del notario público para que, apegado al principio de legalidad, asesore a los comparecientes de su notaria de tal manera que se le de forma legal y válida a sus voluntades, para que puedan ser públicas a través del Registro Nacional y oponibles a terceros.

El caso que se desarrolla en los siguientes capítulos está relacionado al tema de la copropiedad de inmueble, mismo que es proyecto de graduación de la Especialidad de Derecho Notarial y Registral del Instituto de Estudios de Posgrado de la Universidad Internacional de las Américas, el caso es ficticio y de igual manera en la resolución del mismo se usarán datos y documentos que no son originales, son ficticios, para ejemplificar y dar forma acorde a la adecuada resolución jurídica del mismo, pero no surtirán efectos legales; únicamente son propuestos para efectos académicos.

El objetivo es analizar la información dada por los comparecientes para dar solución a lo solicitado, asesorando, aconsejando y haciendo lo más conveniente para los intereses de estos, apegado al marco de legalidad vigente.

Dicha solución deberá quedar plasmada en una escritura pública con sus correspondientes partes; de tal manera que en la introducción se establece el número de escritura , notario responsable,( que para el caso en cuestión estará representado por quien realiza este trabajo), la descripción de la dirección de la oficina para constituir el encabezamiento; posteriormente la comparecencia de los rogantes, a saber: Ramon, Alejandra y Santiago, todos ellos de apellidos Vargas Cordero, con sus calidades.

Seguidamente el contenido incluye los antecedentes necesarios para el acto como en este particular los derechos que ellos tienen sobre el bien inmueble que les pertenece y además se detallará lo correspondiente a la forma legal que se dará a la voluntad de partes, renuncia de usufructo, segregación de lote y adjudicación en pago de su derecho para Ramón, constitución de servidumbre en resto reservado de Alejandra y Santiago.

En la conclusión se incluirán las advertencias y reservas notariales, así como el otorgamiento y autorización correspondiente.

Sin embargo, el trabajo no concluirá allí, pues el lector seguidamente a la escritura observará el testimonio, índice, facturas, archivo de referencias y copia de instrumentos públicos del tema desarrollado como corresponde al quehacer del notario.

En el desarrollo del caso se abordarán los temas como lo son: las disposiciones generales para los notarios, de los documentos notariales, de la competencia en actividad no contenciosa, de copropiedad, usufructo y renuncia de usufructo, ley sobre localización de derecho indiviso y la relación con el artículo 129 del Código Notarial, servidumbre, guía de calificación del registro inmobiliario entre otros relacionados

## **Descripción del Caso**

### **Caso 1-enero 2022**

#### **Copropiedad de Inmueble**

Ante mi notaría se presenta el señor Ramón Vargas Cordero y me indica lo siguiente: Que es propietario de un derecho 002 de una propiedad en Orotina. Dicha propiedad tiene usufructo inscrito a favor de una hermana suya de nombre Alejandra Vargas Cordero. Además, tanto su hermana Alejandra como otro hermano llamado Santiago Vargas Cordero, poseen los otros dos derechos, a saber, Alejandra posee el derecho 001 y Santiago el derecho 003.

Por otra parte, continúa indicándome que él siempre ha pagado los impuestos municipales, que ha construido un rancho en una de las esquinas de la propiedad, que todos lo usan y que nadie le ha aportado nada de dinero.

Me dice también que le gustaría que esa parte de la finca donde está el rancho sea suya y que no quiere saber nada sobre el resto de la propiedad.

Por último, afirma que la finca mide una hectárea y está con una entrada de quince metros frente a calle.

## **Propósito de Análisis del Caso**

Una vez escuchada la información dada por el señor Vargas Cordero, se analiza para valorar si dentro del marco legal nuestro, es viable y posible darle forma jurídica a las pretensiones que plantea, considerando que en caso de ser posible habrá que hacerlo de la manera más conveniente para los intereses del mismo, respetando lógicamente la normativa; considerando lo anterior se orienta al rogante de la siguiente manera:

Es posible realizar el trámite solicitado, requiere para poder hacerlo en mi notaría que los hermanos estén de acuerdo con separar la porción de la finca que le corresponde a don Ramón. Para ello Alejandra Vargas Cordero deberá renunciar a su derecho de usufructo que pesa sobre la finca.

Dado que la porción de la finca que le correspondería a don Ramón es la que está más alejada de la calle, deberá constituirse también una servidumbre que afectará al resto reservado y dará acceso a la finca segregada, de manera tal que el resto reservado será el terreno sirviente y el segregado será el dominante.

La manera de hacerlo será por medio de una adjudicación en pago de su derecho. Ciertamente se indica que es necesario contar con un plano elaborado por un profesional competente (ingeniero topógrafo) para segregarse de la finca madre la nueva finca, en el mismo se deben indicar con certeza las medidas correspondientes. Esta nueva finca segregada deberá cumplir con los requisitos aplicables establecidos en el reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, entre otros el acceso a servicios públicos locales, acceso a vía pública y visado municipal.

Con respecto al resto reservado contará con dos propietarios, siendo Alejandra y Santiago dueños de un medio cada uno.

Estando en mi notaría los hermanos Vargas Cordero presentes, se hace de conocimiento la solicitud planteada por don Ramón previamente. Se explica la manera de hacerlo notarialmente con los argumentos expuestos en el análisis del caso hecho y manifiestan estar de acuerdo. Alejandra por su parte está de acuerdo en renunciar al usufructo que afecta actualmente a la propiedad en la cual son codueños los hermanos Vargas Cordero. Santiago y Alejandra en conjunto consienten en que la porción de la finca donde está el rancho construido por don Ramón, se le

adjudique en pago de su derecho, además ambos están de acuerdo en que el resto reservado quede con un gravamen de servidumbre a favor del lote de don Ramón, además no desean por el momento segregar las porciones que le corresponderían a cada uno, de tal manera que serán copropietarios de un medio del resto reservado.

## MARCO NORMATIVO

### Normas Jurídicas

En este apartado del trabajo se mencionarán las normativas que sirven de fundamento a la argumentación del caso en estudio. El orden en que se expondrá esta normativa será ajustándola al tracto sucesivo en que se desarrolla la actividad notarial, inicialmente lo relacionado al notario, escrituras públicas, los comparecientes, posteriormente lo relacionado a la voluntad de los rogantes, los antecedentes y estipulaciones; seguidamente normativa sobre reservas y advertencias notariales, otorgamiento y autorización; copropiedad de inmueble, renuncia de usufructo, adjudicación en pago de derecho y servidumbre. finalmente, lo concerniente a testimonios, índice notarial, honorarios y timbres y los archivos de referencia y copia de instrumentos públicos.

### El notario y su función.

Inicialmente el Código Notarial vigente de Costa Rica marca la pauta a seguir por el notario público costarricense, nos indica desde la conceptualización del notario, así como sus funciones y restricciones, sus competencias y obligaciones del quehacer notarial.

En sus dos artículos iniciales dan una clara idea de lo que es un notario, su actuación, así como los requisitos e impedimentos para el ejercicio del notariado; permitiéndole ejercer una función pública de manera privada.

Es el artículo primero quien me permite y obliga como notario a asesorar a las partes en la correcta formación legal de su voluntad.

La Fe Pública, de la cual goza el notario debidamente registrado se contempla en el Título II; y este es un principio fundamental que permite dar publicidad de cierto a lo autorizado por el notario. Allí mismo se detalla “El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.” (Código Notarial, 1998, numeral 31)

Así mismo, en los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial nos refuerzan la obligatoriedad de asesoría a las partes que a rogación acuden a nuestra notaría, con el fin de legitimar los actos para ser reconocidos por el Estado como válidos. Se establece “A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral o legal.” (art.3)

Todo lo anterior debe concordarse con el numeral 34 de Código Notarial incisos a, b, y f, donde se refuerza el apego al principio de legalidad, licitud, asesoría no solamente notarial, sino también jurídica.

En cuanto a la competencia territorial se dice “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.” (Código Notarial, 1998, numeral 32)

### **Escrituras Públicas.**

La normativa relacionada con los documentos notariales se encuentra a partir del artículo 70 del Código Notarial y hace referencia a los documentos notariales expedidos o autorizados por el notario público dentro de su competencia y con las formalidades de ley.

El uso del idioma español y letra legible son obligatorios, también se regula el uso, de manera restrictiva de números, abreviaturas, símbolos y signos, con sus respectivas excepciones en los artículos 71-74 del mismo código. Es un documento protocolar de acuerdo al artículo 80 de este cuerpo de leyes. El artículo 11 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, se especifica el tipo y tamaño de letra a utilizar.

En el Capítulo II del Código Notarial se regula lo concerniente a las escrituras públicas. En el artículo 81 nos describe las partes que la componen, así como lo que debe incluirse en cada una de esas secciones.

En la introducción está regulada en los artículos del 82 hasta el 85 del supra citado Código. Debe contener el número de escritura, nombre del notario, dirección de la oficina, nombre y calidades de los comparecientes y los datos que se requieran para su debida identificación.

Debemos concordar el numeral 83 con el 39 y 40 de este mismo Código que establece que en toda actuación notarial el notario deberá identificar, sin lugar a duda, a los comparecientes e intervinientes, para lo cual se valdrá de los documentos legalmente previstos al efecto, y apreciar la capacidad de las personas.

En relación con la capacidad de las personas es necesario revisar el Código Civil vigente, en el Capítulo II que al respecto menciona: “capacidad jurídica es inherente a las personas durante su existencia, de un modo absoluto y general. Respecto de las personas físicas, se modifica o se limita, según la ley, por su estado civil, su capacidad volitiva o cognoscitiva o su capacidad legal” (Código Civil, 1887, artículo 36).

En el mismo código en los numerales 37-39 se hace referencia a la mayoría de edad que se alcanza a los 18 años, de la incapacidad absoluta para el menor de quince años para obligarse en actos o contratos, así como la nulidad relativa de esos mismos actos si la persona física tiene entre 15 y 18 años, o sin capacidad volitiva y cognoscitiva; o la absoluta nulidad cuando esta incapacidad esté declarada judicialmente, según el numeral 41.

En los artículos del 86 al 88, está la regulación concerniente a la segunda parte de la escritura. Los antecedentes y las estipulaciones componen el contenido, y según el Código Notarial son las relaciones de las circunstancias de hecho o jurídicas, que, a criterio del notario o solicitud de parte, según el numeral 86, constituyan antecedentes del acto o negocio. Debe ser redactado de manera clara, detallado y apegado al marco legal, con el fin claro de que surta efecto legal y por lo tanto que sea oponible a terceros.

Relacionado con el caso que desarrollamos el artículo 88 aclara que, en escrituras de inmuebles sujetas a inscripción en el Registro, deberán indicarse los datos relacionados con la propiedad inmueble tales como el número de finca, linderos, situación, medida y la naturaleza de la misma.

En la parte de la conclusión de la escritura incluyen las reservas y advertencias que el notario debe hacer por ley a los comparecientes, así como las constancias de los documentos de

prueba y aquellos no esenciales también, relacionados con la escritura y de los cuales debe guardar copia en el respectivo archivo de referencias. (Código Notarial, 1998, numeral 89-90)

Además, en la conclusión también debe estar incluido el otorgamiento, que para el caso en estudio sería el consentimiento o la aprobación del escrito una vez que se les haya leído. (en caso de testigos se les debe leer también la escritura y a los sordos debe permitírseles leerlo por sí mismos) y la autorización que incluye para el caso en estudio, la indicación de que se han extendido reproducciones, la indicación de que han firmado los comparecientes y notario, así como también el día, lugar, hora, mes, año; notas necesarias y lógicamente las firmas o huellas de los intervinientes en la escritura.

### **Copropiedad de Inmueble.**

En lo relativo a inmueble, nuestro Código Civil vigente establece: “Son inmuebles por naturaleza: 1º.- Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra. 2º.- Las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas.” (Artículo 254) y” Lo son por disposición de la ley: 1º.- Todo lo que esté adherido a la tierra, o unido a los edificios y construcciones, de una manera fija y permanente. 2º.- Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.” (Artículo 255)

Es necesario en lo relativo a los inmuebles rescatar lo acotado en el 259 del mismo código que indica: “Derecho real es el que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona. Todo derecho real supone el dominio o la limitación de alguno o algunos de los derechos que éste comprende. El derecho real puede constituirse para garantizar una obligación puramente personal.”

El dominio o propiedad como lo establece el 264 y 265 del Código Civil es absoluto sobre una cosa cuando incluye los derechos de posesión, usufructo, transformación y enajenación, defensa y exclusión, y el de restitución e indemnización. Cuando al dueño de la cosa no correspondan todos estos derechos la propiedad es imperfecta o limitada. Los límites de estos serán los admitidos por el propietario o los impuestos de ley según el 266.

Hay copropiedad cuando una cosa pertenece indivisa a varias personas, quienes ejercen en conjunto todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tiene

en la totalidad, sin embargo, uno de ellos no puede disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada. (Código Civil, artículo 270).

Sin embargo, dentro de la normativa vigente, aunque permite que la cosa, en este caso de análisis, un bien inmueble admita más de un dueño; también el cuerpo de leyes permite que uno o más de los codueños pueda exigir la división del bien según el artículo 272 del Código Civil.

No aplica según indica el mismo artículo en los siguientes casos:

“1º- En los casos de sociedades mercantiles o de compañías comunes, en todos los cuales se observará lo que la ley especial y respectivamente disponga.

2º- Si la cosa o el derecho fuere por su naturaleza absolutamente indivisible.

3º- En los casos de comunidad de bienes originados en la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, los cuales se regirán por lo que ella dispone.

3º- Cuando, tratándose de inmuebles su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo. (Así adicionado por Ley de Planificación Urbana N.º 4240 de 15 de noviembre de 1968, artículo N.º 72º. Obsérvese que erróneamente se introdujo otro inciso con el mismo número 3º).

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

Cuando la cosa, no pueda dividirse más que en sí misma, y no hay acuerdo de codueños para que se adjudique a uno en particular, corresponde vender la y repartir el valor entre los propietarios de acuerdo con el artículo 273 del Código Civil.

### **Renuncia de Usufructo.**

Mencionado en párrafos anteriores, el usufructo es uno de los derechos, que, junto con el derecho de posesión, transformación y enajenación, defensa y exclusión, restitución e indemnización; constituyen la propiedad absoluta, por lo tanto, el usufructo por sí solo no otorga al usufructuario la propiedad de la cosa.

El usufructo se constituye como un derecho real sobre cosa ajena, es un derecho que brinda al poseedor, la posibilidad de usar, gozar y disfrutar de un bien que no le pertenece. Le otorga la

facultad de poseer y usar la cosa, y hace suyos los frutos que produzca, pero debe conservarla sin alteración, y carece de la facultad de disponer de ella.

En los artículos 287 y 288 del Código Civil se establece que al usufructuario le pertenecen los frutos naturales que son aquellos producidos espontáneamente por la tierra, los productos y crías de animales. Los productos industriales son los productos del trabajo o cultivo y por último los civiles, son interés del dinero, alquiler de las cosas y el precio del arrendamiento de fincas, edificios y otros, tanto los ordinarios como los extraordinarios.

Sobre la constitución del usufructo están las regulaciones en el 335 y 336 del Código Civil; y los derechos puntuales del usufructuario están en los artículos 337-345, y las obligaciones para este están reguladas desde el 346 al 357, pero para el caso de estudio la extinción del usufructo lo establece el 358 de la siguiente manera: “1º.- Por dejar de existir el usufructuario. 2º.- Por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo necesario para prescribir. 3º.- Por pérdida total de la cosa en que recae el derecho.” Y cuando esté constituido a favor de personas jurídicas no durará más de treinta años según el 359 del mismo Código.

No se establece la renuncia por parte del usufructuario a este derecho como una causa de extinción explícita en el numeral 358 del Código Civil, pero el numeral 259 y 264 que cité anteriormente ubican al derecho de usufructo como un derecho real, mismo que se puede renunciar. En Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral-2021, en su título XV que regula la relativo a inscripción de usufructo, en el punto 13 indica” El usufructo se extingue: “...c) Por la renuncia del usufructuario. Cuando el usufructo se constituyó en provecho de varias personas y una de ellas renuncia a su parte, esta acrecienta la proporción de los restantes usufructuarios...”

### **Adjudicación en Pago de su Derecho.**

En el Código Civil vigente, en el artículo 270 en su segundo párrafo indica “El condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división.” Claramente el condueño requiere de la división del bien común para que le sea segregada su parte tener el dominio del bien que le corresponde.

Así mismo se establece que un copropietario puede exigir la división de la cosa común, salvo en las sociedades mercantiles o compañías comunes, si la cosa o derecho fueren por su

naturalezas absolutamente indivisibles, en la comunidad de bienes en propiedad horizontal o cuando en el fraccionamiento del inmueble contraviene las normas de urbanismo (Código Civil, artículo 272.)

Se establece “El derecho a pedir la división por los copropietarios es irrenunciable, de manera indefinida, pero pueden convenir en que la cosa se conserve indiviso por cierto tiempo (pacto de indivisión), siempre que no exceda el plazo de cinco años, prorrogable por nuevos convenios (Código Civil, art. 274)

Conforme a la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral-2021 en su título XI sobre fraccionamientos se indica: “1. El fraccionamiento de una finca consiste en la segregación de uno o varios lotes...”

En la misma norma se resaltan aspectos a tomar en cuenta relacionados con el tema en desarrollo. A saber:

“4. Dar la descripción completa del lote o lotes que se fraccionan, e indicar el número del plano catastrado correspondiente a cada fraccionamiento que se realiza...”

En caso de que quede un resto reservado del inmueble, “debe darse su descripción completa en forma posterior a las segregaciones efectuadas. No es requisito registral describir un inmueble previo a su segregación, ya que el fraccionamiento en sí mismo, produce una mutación en las características del inmueble”, según el punto cinco de los mencionados.

“6. No se requerirá plano en los restos de finca cuando se segrega lote; bastará el de los fraccionamientos, salvo que se pretenda efectuar algún movimiento posterior al resto, que no sea la modificación de proporciones de los copropietarios, la rectificación de la naturaleza y/o linderos del resto (en virtud de la segregación efectuada) o la imposición de una servidumbre de paso en contra del resto, debiendo en este último supuesto, constar plano catastrado en las fincas que sean fundo dominante””

8. La medida del lote o lotes sumada con la del resto debe ser igual a la medida de la finca donde se realiza la segregación.”

“9. Cuando se realiza una segregación y el resto continúa bajo la titularidad de varios condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que queda perteneciendo este a los copropietarios en caso de ésta deba o se desee cambiar.”

### **Servidumbre.**

Al respecto de las servidumbres se regula del 370 al 383 del Código Civil vigente. En el voto No. 26 de las 8 horas 30 minutos del 15 de marzo de 1991. En el punto V la Sala dijo: “Las servidumbres son derechos reales en cosa ajena. Constituyen un poder real sobre un predio ajeno para servirse de él parcialmente en algún aspecto. Para el dueño del predio sirviente implica un límite al ejercicio de su derecho de propiedad.”

También es sabido que las servidumbres recaen en favor y a cargo únicamente de fundos. El inmueble que la sufre se denomina predio sirviente y el que la disfruta predio dominante.

Algunas características Como rasgos o características comunes a todas las servidumbres se pueden indicar, entre otras, las siguientes: 1) La inseparabilidad pues la servidumbre es indisoluble con el fundo al que activa o pasivamente pertenece; 2) La indivisibilidad: aun cuando el predio dominante se divida, la servidumbre subsiste íntegra, y los nuevos propietarios la gozan, sin incrementar el gravamen del predio sirviente y si es el predio sirviente el dividido la servidumbre permanece y cada uno de los predios segregados soportan en la parte correspondiente el ejercicio de la misma; 3) La utilidad: Toda servidumbre debe reportar al fundo dominante alguna ventaja, aun cuando sean personas las que disfruten de la utilidad (aspectos económicos y de comodidad), y para el caso específico de la de paso además de la utilidad es indispensable una necesidad efectiva, de carácter real y objetiva; 4) La permanencia o perpetuidad: deriva de su carácter accesorio para el uso de un fundo, pues se supone que la servidumbre debe brindar una utilidad duradera al predio dominante; y por es imposible constituir una servidumbre en terreno propio, entonces predio dominante y sirviente deben pertenecer a distintos titulares; 5) La predialidad (art. 370) solo un fundo es útil a otro, no pudiendo establecerse a cargo o a favor de una persona.

En el título XXII de Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral-2021 se establecen en el punto 1. “Servidumbre es cuando un inmueble se grava en provecho de otro inmueble, con el derecho de realizar ciertos actos de uso en el predio sirviente. Se constituye mediante escritura pública, donde comparecen indicando las calidades completas los dueños de la

finca sobre las cuales se impone la servidumbre, tanto el del fundo sirviente como el del fundo dominante”

En esta guía también se establece la necesidad de constituir servidumbre cuando el lote inscrito no tenga como lindero una salida a calle pública, dicho de otra manera, no puede quedar un fundo enclavado.

También es necesario en servidumbres de paso se debe indicar el largo y ancho, y el plano catastrado del fundo dominante. (Guía de Calificación del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral-2021 XII, 2-4).

### **Testimonios.**

Lo relacionado con copia de instrumentos públicos, que pueden ser: testimonios, certificaciones y copias auténticas, está regulado por el Código Notarial vigente en los artículos del 112 al 123.

Los testimonios, según el numeral 113 y 123 del mismo código, puede ser expedido por el notario o notarios que autoricen el instrumento público, o por el funcionario encargado de custodiar el tomo.

El engrose y la copia literal, total, parcial de la matriz, conforman el testimonio; y juntos tienen capacidad de ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivo, de acuerdo con el 114.

Por su parte el engrose, según el 115 “... debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia.... El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello.”

Los testimonios son primeros si son expedidos al firmarse la matriz o en los diez días hábiles siguientes. Los expedidos con posterioridad a ese plazo serán ulteriores.

En el 119 se indica “podrán llevar al pie las razones notariales exigidas por las leyes y los reglamentos para efectos administrativos o de otra índole.”

### **Índice Notarial.**

Lo relacionado a la normativa de los índices lo encontramos en los artículos 26 al 29 del Código Notarial.

Se establece la obligatoriedad de presentar los índices a los notarios públicos y funcionarios consulares con funciones consulares quincenalmente al Archivo Notarial con la enumeración completa de los instrumentos autorizados de acuerdo con el numeral 26.

De acuerdo con el 27, se presentan en los cinco días hábiles al día 15 y último de cada mes, por los medios autorizados por el Archivo Notarial. La no presentación del índice será de conocimiento del órgano disciplinario.

En el artículo 140 de este mismo cuerpo de leyes se establece que la Dirección Nacional de Notariado es la que tiene competencia administrativa de disciplinar a los notarios por la no presentación del índice.

### **Honorarios.**

El artículo 166 del Código Notarial establece: “Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación del Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo.” Debe concordarse este artículo con el número 7 de los Lineamientos Para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial que indica la obligatoriedad de cobrar honorarios a los notarios y la prohibición de transar en esta materia.

El 167 obliga al notario a dar recibo oficial por los dineros recibidos.

### **Tributos, timbres e Impuestos.**

En el numeral 179 del Código Notarial vigente que habla sobre la reforma a la Ley de Aranceles del Registro Público, en él lo referente al artículo 3 de esa ley indica: “Anotación e inscripción. Todos los actos o contratos inscribibles en el Registro Público deberán cancelar, al ser presentados,

todos los tributos, timbres e impuestos respectivos, los cuales se cancelarán mediante entero bancario. A los tributos y timbres podrá aplicárseles un descuento de un seis por ciento (6%).

El Registro Público no inscribirá documentos que deban satisfacer dichos tributos, timbres e impuestos, pero hayan dejado de cubrirlos íntegramente y cancelará el asiento de presentación de los documentos recibidos en estas condiciones, si el interesado no cubriere el faltante en el término de tres meses calendario, contados a partir de la fecha de presentación del documento.

Cuando en un documento consten varios actos o contratos, se procederá a sumar el monto de cada uno. Si se tratare de valores consignados en moneda extranjera, el arancel se calculará mediante la conversión de esta moneda a colones, conforme al tipo de cambio oficial vigente a la fecha de otorgamiento del acto o contrato.”

### **Archivo de referencia y Copia de Instrumentos Públicos.**

Lo referente al archivo de referencias está regulado en el artículo 47 del Código Notarial que dice: “Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.”

Con respecto a la copia de instrumentos públicos el mismo código en el artículo 48 considera “Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren.”

Considérese también los Lineamientos para la Organización de los Archivos de Referencias en Soporte Papel aprobado por la Dirección Nacional De Notariado en su última versión de 02 de junio del 2015.

### **Publicidad.**

Para que todo lo actuado sea de conocimiento y por lo tanto sea oponible a terceros, es necesario que sea debidamente inscrito en el Registro Nacional de acuerdo con el 267 y 268 del Código Civil y a la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público No 3883 que indica: “El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos.

En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.” (Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, 1977, artículo 1).

## ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

### **Análisis Jurídico.**

En relación con el caso planteado ante mi notaria por el señor Ramón Vargas Cordero, en donde en una primera visita me indica lo siguiente:

Que tiene un derecho 002 sobre una propiedad en Orotina, que dicha propiedad tiene un usufructo a favor de su hermana Alejandra Vargas Cordero.

Además, me indica, que su hermana Alejandra y otro hermano de nombre Santiago Vargas Cordero, tienen los derechos 001 y 003 sobre dicha finca.

Adicionalmente indica Ramon Vargas que la finca tiene un rancho en una esquina, al fondo, dice que él lo construyó y también ha pagado los impuestos municipales correspondientes a la finca.

Quiere que esa parte de la finca donde está el rancho sea suya y desentenderse del resto de la finca.

Por último, me indica que la finca mide una hectárea y está con una entrada de quince metros frente a calle pública.

### **Fase asesora.**

Cumpliendo con los principios de legalidad y asesoría contenidos en la normativa vigente le indico al señor Ramón Vargas Cordero lo siguiente:

1- Que es sumamente importante corroborar la información suministrada con la información en el Registro Nacional.

2-Siendo congruente la información con lo descrito por él, entonces sí será posible realizar lo solicitado. Al menos una vía para solicitarlo es en un juzgado civil que cumpla con los requisitos de competencia, y otra vía es la sede notarial.

3-Que, para poder realizar los trámites solicitados en mi notaría, deben estar de acuerdo sus hermanos, Alejandra y Santiago; y además deben estar presentes los tres con sus respectivos documentos de identidad vigentes.

4-Que su hermana Alejandra, debe renunciar a su derecho de usufructo que pesa sobre el bien

5-Que es necesario contar con un plano elaborado por un profesional competente y éste debe contar con visado municipal, en este caso por la Municipalidad de Orotina; con el fin de no contravenir con las normas de fraccionamiento y urbanismo o con el plan regulador municipal si existiera.

6-Dado que la parte de la finca que el pretende le sea dada se encuentra al fondo de la finca madre, y con el fin de darle salida a vía pública se puede constituir servidumbre de paso que afectará al resto de la finca madre y será a favor de la propiedad adjudicada en pago de su derecho.

Una vez planteado lo anterior al señor Ramon Vargas Cordero me indica que ya previamente ha sostenido conversaciones con sus hermanos y que ellos han manifestado estar de acuerdo en su solicitud. También ya cuenta con plano catastrado y visado por la municipalidad respectiva de la porción de finca que el desea que sea suya.

Se coordina una cita en mi notaria para que los tres hermanos se presenten con el fin de explicarles en conjunto a los tres hermanos de la solicitud planteada por Ramon, aclarar dudas y darle forma jurídica a lo solicitado.

Posteriormente se presentan ante mi notaria Ramón, Alejandra y Santiago, hermanos los tres, de apellidos Vargas Cordero. Una vez verificada las identidades de los comparecientes y la información previamente brindada por Ramón Vargas en el Registro y continuando con la fase asesora del proceso, les explico a los comparecientes los puntos conversados previamente con don Ramón.

Le reitero a Alejandra que, para proceder con lo solicitado, el grupo de los tres hermanos pueden actuar como si fueran un solo dueño y si tuvieran el dominio total de la propiedad o finca madre, que para que tengan la propiedad o dominio perfecto de la finca madre no debe estar el usufructo separado de la nuda; estando unidos dan como resultado la propiedad perfecta y podrán ejercer la transformación y enajenación que han solicitado hacer.

Se le consulta a Alejandra si está de acuerdo en renunciar al derecho de usufructo que tiene a favor suyo sobre la propiedad de los tres hermanos y ella responde que sí. Asegura que no está aprovechando ese beneficio y más bien desconocía que tenía responsabilidades junto a ese derecho.

Además, les indico que una vez segregado el lote de don Ramón, que será el que tiene rancho construido, contará con un nuevo número de finca independiente al de la finca madre.

El resto reservado de la finca madre quedará perteneciendo por partes iguales a Alejandra y a Santiago, como dueños de un medio cada uno. Ellos no tienen interés en este momento en separar la porción de la finca que les corresponde.

Que el resto reservado, quedará afectado por una servidumbre de paso que dará acceso a vía pública al lote de Ramon. El lote de Ramón será el fundo dominante y el resto de Alejandra y de Santiago, será el fundo sirviente.

Comentado lo anterior a los comparecientes, y ante la consulta de que, si tienen dudas, me indican que no las tienen; también se les consulta que, si están de acuerdo, responden que si están de acuerdo.

### **Fase Redactora.**

Continuando con la fase redactora, en mi protocolo respetando la normativa jurídica vigente en relación con el que hacer notarial, concretamente en este momento con la elaboración de escrituras públicas procedo a iniciar con la introducción de esta.

En la introducción inicio con el encabezamiento que consta de la descripción del número de escritura, mi condición de notario público, ubicación de mi notaria abierta al público, la comparecencia en la cual indico el nombre de los tres hermanos y sus calidades previa revisión de la cédula de identidad costarricense, misma que se encuentra vigente en los tres casos, se corroboran datos en sistema digitalizado del Registro Nacional. La copia de las cédulas y la impresión de las certificaciones revisadas en el sistema digitalizado quedan en el respectivo archivo de referencias.

Se prosigue con el contenido, en esta parte incluyo la relación de los comparecientes con la propiedad, de acuerdo con lo que dicen, y lo que se previamente se ha comprobado en documentos que aportan, como son los planos y las consultas en el en el Registro, se les da forma a las estipulaciones de estos, a saber, la renuncia de usufructo, adjudicación en pago de su derecho para Ramón Vargas y constitución de servidumbre, de acuerdo a lo que en derecho corresponde.

En la conclusión incluyo las advertencias y reservas notariales, las constancias, leo lo escrito a los comparecientes y me aseguro de que escuchen adecuadamente lo que se lee y que es conforme a lo solicitado, posteriormente firmamos. En el orden de la comparecencia y al final firma un servidor autorizando el acto notarial.

### **Fase Legitimadora.**

En la fase legitimadora, posterior a las firmas de los comparecientes, mi firma como notario autoriza el acto notarial. Con dicha firma el notario indica la validez y autenticidad del acto de acuerdo con lo que debió hacerse de acuerdo con la normativa vigente.

Este acto es protocolar, significa que debe quedar asentado en el protocolo la escritura con las firmas correspondientes tanto de comparecientes como de notario.

El notario debe emitir un testimonio según la normativa, que debe ser elaborado con las formalidades específicas para dicho documento y para ser presentado ante el Registro para su trámite correspondiente. A los comparecientes también, si lo requieren puede emitirse un primer o ulterior testimonio.

Es responsabilidad mía como notario el resguardo de aquellos documentos originales y/o copias que validan o sustentan mi actuación y respectiva autorización en el respectivo archivo de referencias. También debo guardar una copia de los instrumentos públicos autorizados.

### **Argumentación.**

Habiendo conocido este servidor, las solicitudes hechas por el señor Ramón Vargas Cordero y sus hermanos Alejandra y Santiago de los mismos apellidos; y fundamentándome en la normativa vigente, luego de haberlos asesorado como corresponde con respecto forma jurídica de las voluntades de ellos, se determinó realizar los siguientes actos notariales, apegados al debido tracto sucesivo, en una misma escritura:

Como primer acto notarial debe asentarse la renuncia de usufructo que favorece a Alejandra y que pesa sobre la finca madre.

Se constata que los tres hermanos Ramón, Alejandra y Santiago son dueños de la finca con matrícula: Alajuela seiscientos cincuenta y un mil cuatrocientos setenta y siete, sub matrícula cero cero uno, cero cero dos, cero cero tres, y cero cero cuatro; siendo este último el derecho de usufructo a favor de Alejandra.

Es necesario disponer también del usufructo para que los tres hermanos puedan tener el dominio o propiedad absoluta de la finca conforme al artículo 264 y 270 del Código Civil, pues son dueños solamente de la nuda.

Al momento en que Alejandra renuncie al derecho de usufructo, los dueños podrán disponer del bien, basados en el 290 y 291 del mismo código, de manera que se puede a partir de ese momento realizar el segundo acto notarial.

La adjudicación en pago de su derecho cero cero dos, conforme al 272 del Código Civil, que le permite a Ramón y a cualquier codueño exigir la división de la cosa común, previamente con el cumplimiento de contar con un plano realizado por profesional competente y cumpliendo con los requisitos de inscripción de la Guía de Calificación del Registro Inmobiliario; dicho plano tiene número A- 1645739-2021.

Seguidamente la constitución de servidumbre de paso para darle salida a la vía pública al lote adjudicado, de manera que no quede enclavado, amparado en los artículos 370-383 del Código Civil, quedando el resto reservado como fundo sirviente y el lote adjudicado como fundo dominante.

## INSTRUMENTO NOTARIAL

Escritura.

1	NUMERO VEINTIDÓS : Ante mí, ESTEBAN JAVIER HERNÁNDEZ SÁNCHEZ, Notario Público con oficina en
2	San José, Goicoechea, Ipis, Urbanización Altamira bloque C, casa número catorce, portones negros y
3	pared crema, comparecen: ALEJANDRA VARGAS CORDERO, mayor, soltera, de oficio técnica en imágenes
4	médicas, con cédula de identidad número uno mil setecientos cuarenta y cinco cero quinientos
5	veinticuatro, RAMÓN VARGAS CORDERO, mayor, soltero, de oficio auxiliar de enfermería, con cédula de
6	identidad número uno mil ochocientos sesenta y dos cero cero cincuenta, y SANTIAGO VARGAS
7	CORDERO, mayor, soltero, de oficio técnico de ortopedia, con cédula de identidad número uno mil
8	setecientos cuarenta y uno mil seiscientos setenta y siete, vecinos los tres de Cartago, Guarco, Tejar,
9	urbanización La Aurora casa número dos, de una sola planta, color verde con verjas blancas, y DICEN:
10	PRIMERO: que son dueños de la finca inscrita en el Registro Público con matrícula Alajuela seiscientos
11	cincuenta y un mil cuatrocientos setenta y siete, sub matricula cero cero uno, cero cero dos, cero cero
12	tres, respectivamente, y cero cero cuatro que corresponde al derecho de usufructo a favor de ALEJANDRA
13	VARGAS CORDERO. NATURALEZA: terreno para construir con frutales, SITUADA: provincia de Alajuela,
14	Cantón número nueve Orotina, distrito dos Mastate, Guayabal, con una MEDIDA de diez mil metros
15	cuadrados, COLINDA: al NORTE con CHANG CHENG LEE HSU, al SUR: HACIENDA MASTATE SA, al ESTE:
16	MARIA MOLINA MIRANDA Y al OESTE: HACIENDA MASTATE SA con plano catastrado número A ciento
17	cuarenta y siete mil quinientos veinte, dos mil veinte. SEGUNDO: continúa manifestando la primera
18	compareciente, que en este acto renuncia al derecho de usufructo constituido con la sub matricula cero
19	cero cuatro, que pesa sobre la propiedad ya descrita, estimando el acto en mil colones. TERCERO: indican
20	los comparecientes que de la finca descrita en el punto primero, segregan un lote para se adjudique a
21	RAMÓN VARGAS CORDERO en pago de su derecho sub matricula cero cero dos el lote que se describe de
22	la siguiente manera: NATRALEZA: terreno para construir con frutales, SITUADA: en la provincia de
23	Alajuela, Cantón número nueve Orotina, distrito dos Mastate, Guayabal, con una MEDIDA de tres mil
24	trecientos treinta y tres metros cuadrados, colinda al NORTE: con SANTIAGO y ALEJANDRA VARGAS
25	CORDERO, al SUR: HACIENDA MASTATE SA, al ESTE: MARÍA MOLINA MIRANDA y al OESTE: HACIENDA
26	MASTAETE SA y con servidumbre de paso, con plano catastrado número A un millón seiscientos cuarenta
27	cinco mil setecientos treinta y nueve, dos mil veinte, estimando este acto en mil colones. El suscrito
28	notario da fe que el lote segregado se ajusta en un todo al plano catastrado indicado previamente, mismo
29	que cuenta con los sellos respectivos de visado municipal. CUARTO: continúan manifestando, que se
30	constituye servidumbre de paso cuyo fundo sirviente es el resto reservado de ALEJANDRA y SANTIAGO,



**PROTOCOLO**

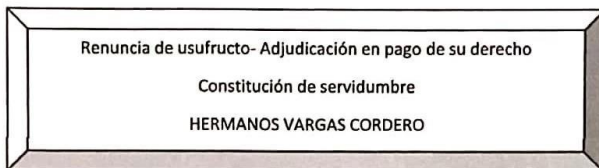
1 ambos de apellidos VARGAS CORDERO y el fundo dominante es el lote adjudicado a RAMÓN VARGAS  
 2 CORDERO; dicha servidumbre será para el paso de peatones, vehículos, semovientes, con una longitud  
 3 de cuarenta y cinco metros y un ancho de seis metros, con dirección noroeste hacia sureste. Se estima  
 4 este acto en mil colones. QUINTO: manifiestan el primer y tercer compareciente que serán dueños en  
 5 proporciones iguales a un medio cada uno del resto reservado que se describe de la siguiente forma:  
 6 NATURALEZA: terreno para construir con frutales, SITUADA: provincia de Alajuela, Cantón número nueve  
 7 Orotina, distrito dos Mastate, Guayabal, con una MEDIDA de seis mil seiscientos sesenta y siete metros  
 8 cuadrados, COLINDA: al NORTE con CHANG CHENG LEE HSU, al SUR: RAMÓN VARGAS CORDERO, al ESTE:  
 9 MARIA MOLINA MIRANDA Y al OESTE: HACIENDA MASTATE SA. El suscrito notario advirtió y explicó a los  
 10 comparecientes del valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, e indican que las  
 11 entienden y aceptan plenamente, dejo constancia de en mi archivo de referencias de toda la  
 12 documentación relacionada para los actos autorizados. Es todo. Expido un primer testimonio dentro del  
 13 término de Ley. Leo lo escrito a los comparecientes, resultan conformes y firmo con ellos en San José,  
 14 Goicoechea, a las diez horas cincuenta minutos del veintinueve de enero de dos mil veintidós.

15 *Alejandra V C Ramón Vargas C Santiago Vargas*  
 16 *Esteban J Hernández Sánchez*

17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30

## Testimonio.

ESTEBAN JAVIER HERNANDEZ SANCHEZ  
108980903



Tomo: 2022  
Asiento: 251252  
Fecha: 01-02-2022  
Hora: 09:32

NUMERO VEINTIDÓS : Ante mí, ESTEBAN JAVIER HERNÁNDEZ SÁNCHEZ, Notario Público con oficina en San José, Goicoechea, Ipis, Urbanización Altamira bloque C, casa número catorce, portones negros y pared crema, comparecen: ALEJANDRA VARGAS CORDERO, mayor, soltera, de oficio técnica en imágenes médicas, con cédula de identidad número uno mil setecientos cuarenta y cinco cero quinientos veinticuatro, RAMÓN VARGAS CORDERO, mayor, soltero, de oficio auxiliar de enfermería, con cédula de identidad número uno mil ochocientos sesenta y dos cero cero cincuenta, y SANTIAGO VARGAS CORDERO, mayor, soltero, de oficio técnico de ortopedia, con cédula de identidad número uno mil setecientos cuarenta y uno mil seiscientos setenta y siete, vecinos los tres de Cartago, Guarco, Tejar, urbanización La Aurora casa número dos, de una sola planta, color verde con verjas blancas, y DICEN: PRIMERO: que son dueños de la finca inscrita en el Registro Público con matrícula Alajuela seiscientos cincuenta y un mil cuatrocientos setenta y siete, sub matrícula cero cero uno, cero cero dos, cero cero tres, respectivamente, y cero cero cuatro que corresponde al derecho de usufructo a favor de ALEJANDRA VARGAS CORDERO. NATURALEZA: terreno para construir con frutales, SITUADA: provincia de Alajuela, Cantón número nueve Orotina, distrito dos Mastate, Guayabal, con una MEDIDA de diez mil metros cuadrados, COLINDA: al NORTE con CHANG CHENG LEE HSU, al SUR: HACIENDA MASTATE SA, al ESTE: MARIA MOLINA MIRANDA Y al OESTE: HACIENDA MASTATE SA con plano catastrado número A ciento cuarenta y siete mil quinientos veinte, dos mil veinte. SEGUNDO: continúa manifestando la primera compareciente, que en este acto renuncia al derecho de usufructo constituido con la sub matrícula cero cero cuatro, que pesa sobre la propiedad ya descrita, estimando el acto en mil colones. TERCERO: indican los comparecientes que de la finca descrita en el punto primero, segregan un lote para se adjudique a RAMÓN VARGAS CORDERO en pago de su derecho sub matrícula cero cero dos el lote que se describe de la siguiente manera: NATRALEZA: terreno para construir con frutales, SITUADA: en la provincia de Alajuela, Cantón número nueve Orotina, distrito dos Mastate, Guayabal, con una



ESTEBAN JAVIER HERNANDEZ SANCHEZ  
108980903

123456789012

ESTEBAN JAVIER HERNANDEZ SANCHEZ  
108980903



MEDIDA de tres mil treientos treinta y tres metros cuadrados, colinda al NORTE: con SANTIAGO y ALEJANDRA VARGAS CORDERO, al SUR: HACIENDA MASTATE SA, al ESTE: MARÍA MOLINA MIRANDA y al OESTE: HACIENDA MASTAETE SA y con servidumbre de paso, con plano catastrado número A un millón seiscientos cuarenta cinco mil setecientos treinta y nueve, dos mil veinte, estimando este acto en mil colones. El suscrito notario da fe que el lote segregado se ajusta en un todo al plano catastrado indicado previamente, mismo que cuenta con los sellos respectivos de visado municipal CUARTO: continúan manifestando, que se constituye servidumbre de paso cuyo fundo sirviente es el resto reservado de ALEJANDRA y SANTIAGO, ambos de apellidos VARGAS CORDERO y el fundo dominante es el lote adjudicado a RAMÓN VARGAS CORDERO; dicha servidumbre será para el paso de peatones, vehiculos, semovientes, con una longitud de cuarenta y cinco metros y un ancho de seis metros, con dirección noroeste hacia sureste. Se estima este acto en mil colones. QUINTO: manifiestan el primer y tercer compareciente que serán dueños en proporciones iguales a un medio cada uno del resto reservado que se describe de la siguiente forma: NATURALEZA: terreno para construir con frutales, SITUADA: provincia de Alajuela, Cantón número nueve Orotina, distrito dos Mastate, Guayabal, con una MEDIDA de seis mil seiscientos sesenta y siete metros cuadrados, COLINDA: al NORTE con CHANG CHENG LEE HSU, al SUR: RAMÓN VARGAS CORDERO, al ESTE: MARIA MOLINA MIRANDA Y al OESTE: HACIENDA MASTATE SA. El suscrito notario advirtió y explicó a los comparecientes del valor y la trascendencia legal de sus estipulaciones y renunciaciones, e indican que las entienden y aceptan plenamente, deo constancia de en mi archivo de referencias de toda la documentación relacionada para los actos autorizados. Es todo. Expido un primer testimonio dentro del término de Ley. Leo lo escrito a los comparecientes, resultan conformes y firmo con ellos en San José, Goicoechea, a las diez horas cincuenta minutos del veintinueve de enero de dos mil veintidós.//////

[FRS]. ALEJANDRA V C // RAMÓN VARGAS C // SANTIAGO VARGAS // ESTEBAN J HERNÁNDEZ SÁNCHEZ. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO VEINTIDÓS, INICIA EN FOLIO DIECISIETE VUELTO Y FINALIZA AL FOLIO DIECIOCHO FRENTE DEL TOMO PRIMERO DE MI PROTOCOLO LA CUAL



ESTEBAN JAVIER HERNANDEZ SANCHEZ  
108980903



CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.

*Esteban J Hernández Sánchez*



Razón Notarial:

HAGO CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES A LA CANCELACIÓN DE USUFRUCTO SE PAGARON MEDIANTE EL ENTERO BANCARIO No. 44248243-4. LOS CORRESPONDIENTES A LA ADJUDICACIÓN DE LOTE EN PAGO DE DERECHO MEDIANTE EL ENTERO BANCARIO No. 44248199-3 Y LOS CORRESPONDIENTES A LA CONSTITUCIÓN DE LA SERVIDUMBRE, MEDIANTE EL ENTERO BANCARIO No. 44248268-0. SAN JOSÉ, 29/01/2022. CEDULA 108980903.

Lic. ESTEBAN JAVIER HERNÁNDEZ SÁNCHEZ

*Esteban J Hernández Sánchez*



ESTEBAN JAVIER HERNANDEZ SANCHEZ  
108980903

123456789012

Índice.



## SEGUNDA QUINCENA DE ENERO 2022

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
UNO	17 VUELTO	18 FRENTE	VEINTIDOS	29 ENERO 2022	10:50	RENUNCIA DE USUFRUCTO SEGREGACIÓN Y ADJUDICACION EN PAGO DE SU DERECHO CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE	RAMÓN VARGAS CORDERO ALEJANDRA VARGAS CORDERO SANTIAGO VARGAS CORDERO	NA
			UL			UL	UL	

*Esteban Hernández Sánchez*

Lic ESTEBAN JAVIER HERNÁNDEZ SÁNCHEZ  
C 31184



TIMBRE DE  
20 COLONES  
ARCHIVO  
NOTARIAL

ESTEBAN JAVIER HERNÁNDEZ SÁNCHEZ  
108980903

1234567123

ESTEBAN JAVIER HERNÁNDEZ SÁNCHEZ  
108980903



## Copia de Instrumento Público

1	NUMERO VEINTIDÓS : Ante mí, ESTEBAN JAVIER HERNÁNDEZ SÁNCHEZ, Notario Público con oficina en
2	San José, Goicoechea, Ipis, Urbanización Altamira bloque C, casa número catorce, portones negros y
3	pared crema, comparecen: ALEJANDRA VARGAS CORDERO, mayor, soltera, de oficio técnica en imágenes
4	médicas, con cédula de identidad número uno mil setecientos cuarenta y cinco cero quinientos
5	veinticuatro, RAMÓN VARGAS CORDERO, mayor, soltero, de oficio auxiliar de enfermería, con cédula de
6	identidad número uno mil ochocientos sesenta y dos cero cero cincuenta, y SANTIAGO VARGAS
7	CORDERO, mayor, soltero, de oficio técnico de ortopedia, con cédula de identidad número uno mil
8	setecientos cuarenta y uno mil seiscientos setenta y siete, vecinos los tres de Cartago, Guarco, Tejar,
9	urbanización La Aurora casa número dos, de una sola planta, color verde con verjas blancas, y DICEN:
10	PRIMERO: que son dueños de la finca inscrita en el Registro Público con matrícula Alajuela seiscientos
11	cincuenta y un mil cuatrocientos setenta y siete, sub matrícula cero cero uno, cero cero dos, cero cero
12	tres, respectivamente, y cero cero cuatro que corresponde al derecho de usufructo a favor de ALEJANDRA
13	VARGAS CORDERO. NATURALEZA: terreno para construir con frutales, SITUADA: provincia de Alajuela,
14	Cantón número nueve Orotina, distrito dos Mastate, Guayabal, con una MEDIDA de diez mil metros
15	cuadrados, COLINDA: al NORTE con CHANG CHENG LEE HSU, al SUR: HACIENDA MASTATE SA, al ESTE:
16	MARIA MOLINA MIRANDA Y al OESTE: HACIENDA MASTATE SA con plano catastrado número A ciento
17	cuarenta y siete mil quinientos veinte, dos mil veinte. SEGUNDO: continúa manifestando la primera
18	compareciente, que en este acto renuncia al derecho de usufructo constituido con la sub matrícula cero
19	cero cuatro, que pesa sobre la propiedad ya descrita, estimando el acto en mil colones. TERCERO: indican
20	los comparecientes que de la finca descrita en el punto primero, segregan un lote para se adjudique a
21	RAMÓN VARGAS CORDERO en pago de su derecho sub matrícula cero cero dos el lote que se describe de
22	la siguiente manera: NATRALEZA: terreno para construir con frutales, SITUADA: en la provincia de
23	Alajuela, Cantón número nueve Orotina, distrito dos Mastate, Guayabal, con una MEDIDA de tres mil
24	trecientos treinta y tres metros cuadrados, colinda al NORTE: con SANTIAGO y ALEJANDRA VARGAS
25	CORDERO, al SUR: HACIENDA MASTATE SA, al ESTE: MARÍA MOLINA MIRANDA y al OESTE: HACIENDA
26	MASTAETE SA y con servidumbre de paso, con plano catastrado número A un millón seiscientos cuarenta
27	cinco mil setecientos treinta y nueve, dos mil veinte, estimando este acto en mil colones. El suscrito
28	notario da fe que el lote segregado se ajusta en un todo al plano catastrado indicado previamente, mismo
29	que cuenta con los sellos respectivos de visado municipal. CUARTO: continúan manifestando, que se
30	constituye servidumbre de paso cuyo fundo sirviente es el resto reservado de ALEJANDRA y SANTIAGO,

*Esteban J Hernández Sánchez*

*Esteban J Hernández Sánchez*

Estudio Registral Finca Madre. (certificación)

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA DERECHOS  
MATRICULA: 2-651467 -001- 002- 003 - 004**

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON FRUTALES  
SITUADA EN EL DISTRITO 2- GUAYABAL MASTATE 9- OROTINA DE LA  
PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:**

**NORTE: CHANG CHENG LEEHSU  
SUR: HACIENDA MASTATE SA  
ESTE: MARIA MOLINA MIRANDA  
OESTE: HACIENDA MASTATE SA  
MIDE: DIEZ MIL METROS CUADRADOS  
PLANO: A- 147520-2020**

**DERECHOS:**

- 1 ALEJANDRA VARGAS CORDERO  
CEDULA IDENTIDAD 117450524  
SOLTERO  
DUEÑO DE UN TERCIO DE LA NUDA  
GRAVAMENES: NOHAY ANOTACIONES: NO HAY**
- 2 RAMON VARGAS CORDERO  
CEDULA DE IDENTIDAD 118620050  
SOLTERO  
DUEÑO DE UN TERCIO DE LA NUDA  
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES. NO HAY**
- 3 SANTIAGO VARGAS CORDERO  
CEDULA DE IDENTIDAD 117411677  
SOLTERO  
DUEÑO DE UN TERCIO DE LA NUDA  
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES. NO HAY**
- 4 ALEJANDRA VARGAS CORDERO  
CEDULA DE IDENTIDAD 117450524  
SOLTERO  
DUEÑO DEL USUFRUCTO  
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES. NO HAY**

Emitido el 29- 01- 2022 alas 08:12horas

Estudio Registral Derecho 001 (certificación)

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA 2-651467- 001**

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 2-651467 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 001  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR, CON FRUTALES  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2- GUAYABAL MASTATE 9- OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**

**NORTE:** CHANG CHENG LEEHSU

**SUR:** HACIENDA MASTATE SA

**ESTE:** MARIA MOLINA MIRANDA

**QESTE:** HACIENDA MASTATE SA

**MIDE:** DIEZ MIL METROS CUADRADOS

**PLANO:** A147520-2020

**VALOR FISCAL:** 6000000,00 COLONES

**PROPIETARIO:**

**ALEJANDRA VARGAS CORDERO**

**CEDULA DE IDENTIDAD:** 117450524

**ESTADO CIVIL:** SÓLTERO

**ESTIMACIÓN O PRECIO:** 2000000,00 COLONES

**DUEÑO DE UN TERCIO EN LA FINCA**

**PRESENTACIÓN:** 2013 00123456

**CAUSA ADQUISITIVA:** DONACION

**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 14 FEB 2013

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** NO HAY

Emitido el 29 01-2022 A LAS 8:00 horas

Estudio Registral Derecho 002 (certificación)

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA 2-651467- 002**

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 2-651467 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 002  
**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR, CON FRUTALES  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2- GUAYABAL MASTATE 9- OROTINA DE LA PROVINCIA DE  
ALAJUELA**  
**LINDEROS:**

**NORTE:** CHANG CHENG LEEHSU

**SUR:** HACIENDA MASTATE SA

**ESTE:** MARIA MOLINA MIRANDA

**OESTE:** HACIENDA MASTATE SA

**MIDE:** DIEZ MIL METROS CUADRADOS

**PLANO:** A147520-2020

**VALOR FISCAL:** 6000000,00 COLONES

**PROPIETARIO:**

RAMON VARGAS CORDERO

**CEDULA IDENTIDAD:** 11 8620050

**ESTADO CIVIL:** SOLTERO

**ESTIMACION O PRECIO:** 2000000,00 COLONES

**DUEÑO DE UN TERCIO EN LA FINCA**

**PRESENTACION:** 2013 00123456

**CAUSA ADQUISITIVA:** DONACION

**FECHA DE INSCRIPCION:** 14 FEB 2013

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** NO HAY

Emitido el 29 01-2022 A LAS 8:02 horas

Estudio Registral Derecho 003 (certificación)

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA 2-651467-003**

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 2-651467 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 003  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR, CON FRUTALES  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2- GUAYABAL MASTATE 9- OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**

**NORTE:** CHANG CHENG LEEHSU

**SUR:** HACIENDA MASTATE SA

**ESTE:** MARIA MOLINA MIRANDA

**QUESTE:** HACIENDA MASTATE SA

**MIDE:** DIEZ MIL METROS CUADRADOS

**PLANO:** A147520-2020

**VALOR FISCAL:** 6000000,00 COLONES

**PROPIETARIO:**

**SANTIAGO VARGAS CORDERO**

**CECULA IDENTIDAD:** 117411677

**ESTADO CIVIL:** SOLTERO

**ESTIMACIÓN O PRECIO:** 2000000,00 COLONES

**DUÑO DE UN TERCIO EN LA FINCA**

**PRESENTACIÓN:** 2013 00123456

**CAUSA ADQUISITIVA:** DONACION

**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 14 FEB 2013

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** NO HAY

Emitido el 29 01-2022 A LAS 8:05 horas

Estudio Registral Derecho 004 (certificación)

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA 2-651467-004**

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 2-651467 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 004  
**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR, CON FRUTALES  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2- GUAYABAL MASTATE 9- OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**

**NORTE:** CHANG CHENG LEEHSU

**SUR:** HACIENDA MASTATE SA

**ESTE:** MARIA MOLINA MIRANDA

**QUESTE:** HACIENDA MASTATE SA

**MIDE:** DIEZ MIL METROS CUADRADOS

**PLANO:** A147520-2020

**VALOR FISCAL:** 6000000,00 COLONES

**PROPIETARIO:**

**ALEJANDRA VARGAS CORDERO**

**CEDULA DE IDENTIDAD:** 117450524

**ESTADO CIVIL:** SOLTERO

**ESTIMACIÓN O PRECIO:** 1000,00 COLONES

**DUEÑO DEL USUFRUCTO**

**PRESENTACIÓN:** 2013 00123456

**CAUSA ADQUISITIVA:** DONACION

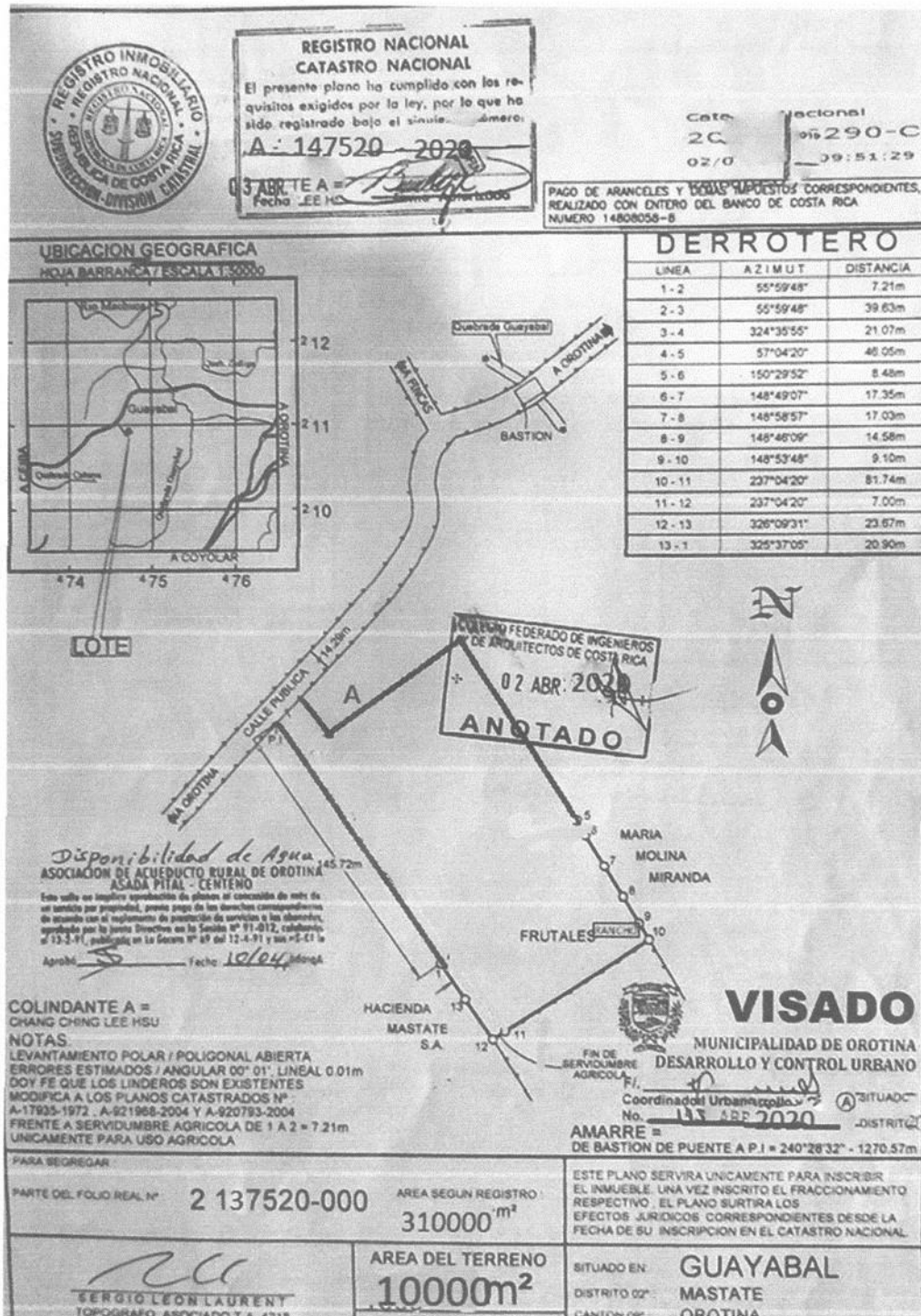
**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 14 FEB 2013

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

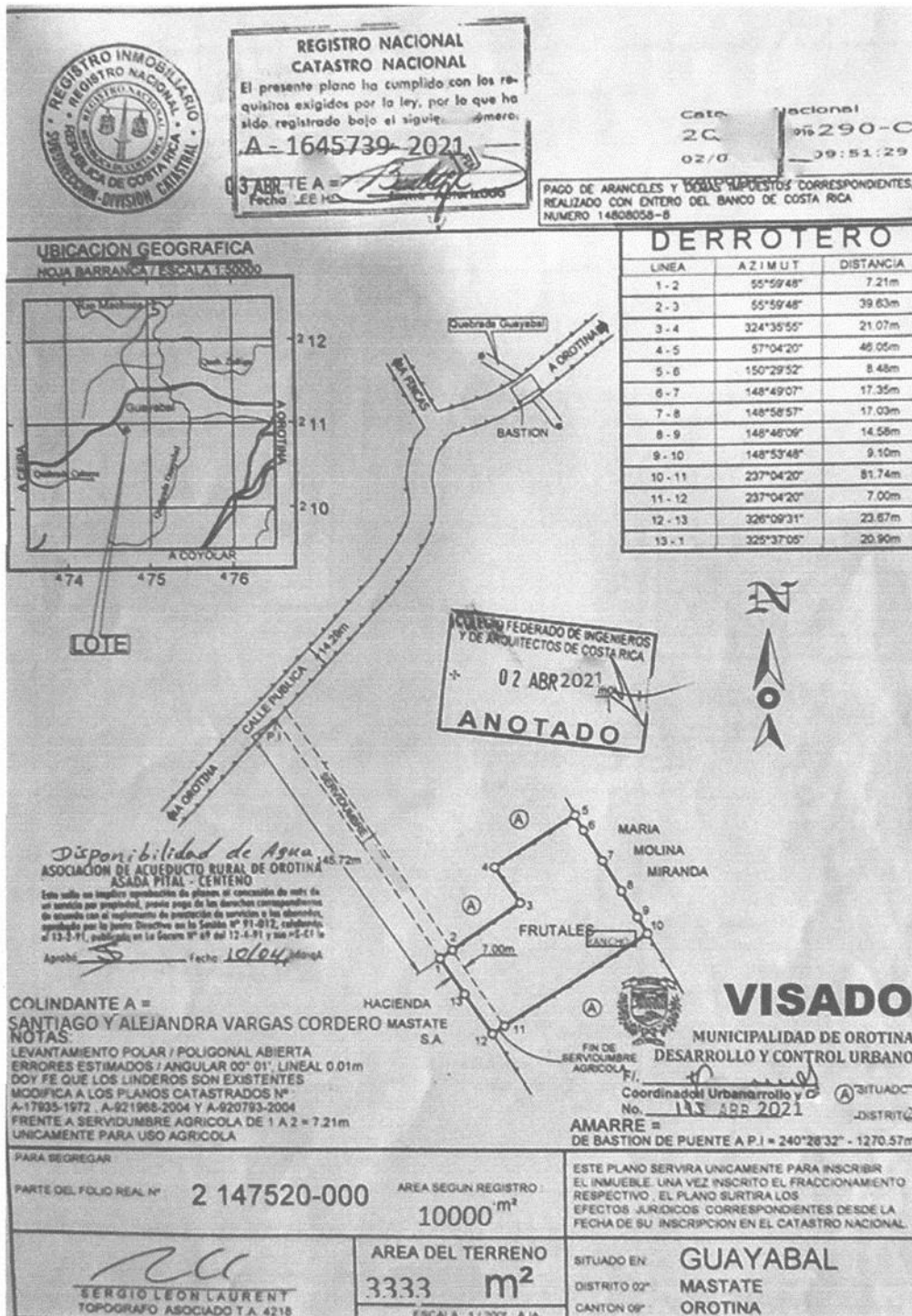
**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** NO HAY

Emitido el 29 01-2022 A LAS 8:08 horas

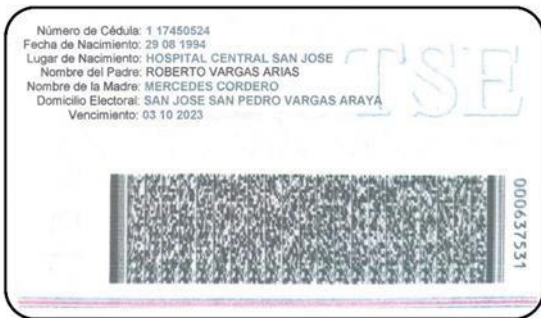
Plano Finca Madre



Plano Para Segregar



Cedulas.



## Factura.

MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION

ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)  
COMPROBANTE ELECTRONICO



Consecutivo 2 Plazo de crédito:  
Clave 506000044545454E276588565500000 Condición de venta: Contado  
Fecha 29/01/2022 11:00:00 Medio de pago: 1 efectivo

Tipo de documento Factura electrónica

**DATOS DEL EMISOR**

Nombre: Esteban Javier Hernández Sánchez Cédula: 108980903  
Nombre comercial:  
E-mail: [hernandez.esteban74@gmail.com](mailto:hernandez.esteban74@gmail.com)  
Teléfono: 89241772 Fax:  
Provincia: San Jose Cantón: Golcoechjea  
Distrito: IPIB Barrio: Altamira  
Otras señas: Urbanización Altamira, bloque C, casa 14

**DATOS DEL CLIENTE**

Nombre: RAMON VARGAS COEDERO Cédula: 118620050  
Nombre comercial:  
E-mail: [ramnvaga@gmail.com](mailto:ramnvaga@gmail.com)  
Teléfono: 40405566 Fax:  
Provincia: CARTAGO Cantón: GUARCO  
Distrito: GUARCO Barrio: TEJAR  
Otras señas URB. LA AURORA

Línea	Código	Detalle del producto	Cant	Unidad	Precio unitario	Monto	Descuento	Total
1	1	821990000000 0- Servicios jurídicos, declaración j	1,00	Servicios profesionales	60 500,00	60 500,00	0,00	60 500,00
1	1	821990000000 0- Servicios jurídicos, declaración j	1,00	Servicios profesionales	121 000,00	121 000,00	0,00	121 000,00
1	1	621962199000 00000- Servicios jurídicos, declaración j	1,00	Servicios profesionales	60 500,00	60 500,00	0,00	60 500,00

Observaciones (otros)	Total de servicios gravados	Total de servicios exentos
		242 000,00
	Total de servicios exonerados	
	Total de mercancías gravadas	
	Total de mercancías exentas	
	Total de mercancías exoneradas	
	Total gravado	
	Total exento	
	Total exonerado	242 000,00
	Total venta	242 000,00
	Total descuento	
	Total venta neta	
	Total impuestos	31 460,00
	Total IVA Devuelto	
	Total Otros Cargos	
	Total Comprobante	273 460,00

Código moneda..... CRC  
Tipo de cambio..... 1,0000

"Autorizada mediante resolución N° DGT-R-011-2020 del 20-06-2020"

Enteros.

Consulta de Timbres de un Entero

**Consulta de Timbres de un Entero**

**DETALLE DEL ENTERO**

**Número de Entero:** 44248243-4 **Registro:** BIENES INMUEBLES  
**Boleta de Seguridad:** 1 **Acto:** CANCELACION DERECHO USUFRUCTO  
**Monto Tasado:** 2,420.00 **Estado:** PAGADO

Timbre	Descripción	Monto Original	Descuento	Monto Total
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	2,000.00	120.00	1,880.00
005	TIMBRE FISCAL	125.00	7.50	117.50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	275.00	16.50	258.50
<b>TOTALES</b>		<b>2,420.00</b>	<b>145.20</b>	<b>2,274.80</b>

[Regresar](#)

BCR29/01/2022 9:56:30

**Consulta de Timbres de un Entero****DETALLE DEL ENTERO**

**Número de Entero:** 44248199-3 **Registro:** BIENES INMUEBLES  
**Boleta de Seguridad:** 1 **Acto:** ADJUDIC LOTE EN PAGO DE DERECH  
**Monto Tasado:** 4,845.00 **Estado:** PAGADO

<b>Timbre</b>	<b>Descripción</b>	<b>Monto Original</b>	<b>Descuento</b>	<b>Monto Total</b>
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	2,000.00	120.00	1,880.00
005	TIMBRE FISCAL	625.00	37.50	587.50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	2,200.00	132.00	2,068.00
	<b>TOTALES</b>	<b>4,845.00</b>	<b>290.70</b>	<b>4,554.30</b>

[Regresar](#)

BCR29/01/2022 9:59:01

**Consulta de Timbres de un Entero****DETALLE DEL ENTERO**

**Número de Entero:** 44248268-0 **Registro:** BIENES INMUEBLES  
**Boleta de Seguridad:** 1 **Acto:** SERVIDUMBRE (DE PASO,ALERO,ETC)  
**Monto Tasado:** 8,145.00 **Estado:** PAGADO

<b>Timbre</b>	<b>Descripción</b>	<b>Monto Original</b>	<b>Descuento</b>	<b>Monto Total</b>
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	2,000.00	120.00	1,880.00
005	TIMBRE FISCAL	625.00	37.50	587.50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	5,500.00	330.00	5,170.00
<b>TOTALES</b>		<b>8,145.00</b>	<b>488.70</b>	<b>7,656.30</b>

[Regresar](#)

BCR29/01/2022 9:54:04

## REFERENCIAS.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (19 de abril de 1885). Código Civil Ley N°.63.

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (17 de abril de 1998). Código Notarial, No. 7764.

Asamblea Legislativa De La República De Costa Rica. (25 de marzo 1981). Ley de catastro, No. 6545.

Guías de calificación del registro inmobiliario. (3 de junio de 2021).

Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones. Reglamento 3391. (13 de diciembre de 1982). Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Sesión N 16 del 30 de julio de 2020.