

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO DE  
DERECHO**

**ESPECIALIDAD DE DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA DE LA INVESTIGACIÓN**

**CASO #3 DONACIÓN DE INMUEBLE CON DOS  
APARTAMENTOS**

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

**DEREK ANTONIO CASTRO CARBALLO**

**MSc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ  
JULIO, 2025**

## **CONTENIDO**

INTRODUCCIÓN .....	3
Descripción del caso .....	4
Propósito del análisis del caso .....	5
MARCO NORMATIVO .....	6
Normas jurídicas .....	7
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN .....	11
INSTRUMENTOS NOTARIALES .....	23
REFERENCIAS .....	52

## INTRODUCCIÓN

En el presente proyecto se desarrollará una serie de puntos de gran relevancia, primeramente, se encuentra el instrumento jurídico de la donación, regulado en la legislación civil del país de Costa Rica, específicamente del numeral 1393 al 1408 del Código Civil, el cual, a pesar de su antigüedad, contiene lo necesario para definirlo.

Seguidamente, se explicará lo que es un bien inmueble, este concepto jurídico se encuentra tutelado de la misma manera en la legislación civil en el artículo 254 y 255, también existe doctrina tanto nacional como internacional que nos ayuda a entender de una forma más amplia el significado de esta figura jurídica.

También se explicará ampliamente el artículo 292 del Código Civil, el cual estipula ciertos puntos que tienen que ver con obtener un bien de manera gratuita, además, se interpretará y analizará subsumiéndolo al caso en cuestión.

Por otra parte, el instituto jurídico del derecho de usufructo regulado en el Código Civil del numeral 335 al 365, se definirá tanto con la ley, como con doctrina y además con jurisprudencia.

De la misma manera un elemento que se regula en el artículo 1405 del Código Civil es la ingratitud, este es un mecanismo jurídico del cual una gran parte de la sociedad costarricense desconoce, y se aportará la información, argumentación y análisis necesario para un mayor entendimiento de los lectores.

Aunado a lo anterior, se describirá con los elementos jurídicos necesarios lo que es el uso y habitación en la legislación costarricense y los cuidados que debe de tener el notario público a la hora de inscribir la donación con reserva de usufructo, uso y habitación en el Registro Nacional.

De la misma manera, existe una pluralidad de principios notariales subsumibles al presente proyecto, los cuales se incluirán tanto en el presente documento como en la defensa oral del proyecto.

Por otro lado, se explicará lo que es la figura del notario público en la legislación costarricense, a su vez las actuaciones que este realiza dentro de una escritura como la que se presenta en el caso en cuestión, desde el análisis precartular hasta cada actuación dentro del mismo.

También, es bueno recordar que en el presente proyecto existirá una fase asesora, redactora y legitimadora, además de una argumentación del caso, las cuales tendrán preceptos jurídicos, doctrina y jurisprudencia.

Por otra parte, con respecto a los timbres siempre debían de ser aportados en el testimonio, ahora eso ha cambiado y en la propia ventanilla digital hay que digitalizar el número de entero.

### **Descripción del caso**

El día de 10 de julio del 2025 al ser las 10:30 de la mañana aproximadamente, se apersonan ante mi oficina abierta al público, ubicada en San José, Moravia, La Trinidad, Urbanización Llanos de Toledo, Casa 17 D, los señores Berta Sandoval Madriz y Enrique Álvarez Flores al no existir en ese momento ningún usuario o cliente, les autorizo para ingresar a la oficina y rápidamente la señora Sandoval Madriz me indica que quiere realizar una donación de un bien inmueble a su hijo.

Posteriormente, Berta me indica que la propiedad ella la adquirió durante el matrimonio con su actual esposo Enrique, que la misma no está en Condominio y que actualmente tiene 2 apartamentos, el Apartamento “A” y el Apartamento “B”, ella desea donar ambos apartamentos a su hijo Federico, el cual es piloto comercial y con el cual siempre ha tenido una excelente relación.

Continúa hablando Berta, e indica que lo que ella pretende es poder vivir en el apartamento A (planta baja) con su esposo hasta el día de su fallecimiento y que su hijo Federico viva con su esposa en el apartamento B (planta alta). Ella tiene la intención de utilizar la figura del usufructo sobre el apartamento A, pero quiere saber si esa es la manera correcta de proceder.

Aclara la señora Sandoval, que la propiedad se encuentra ubicada en Freses de Curridabat, mide 455 metros cuadrados. Está libre de gravámenes y anotaciones, pero que eso yo mismo lo puedo verificar. Además, me comenta que hablando con su hijo Federico, él se compromete a pagarles \$1200 mensuales en moneda estadounidense a ellos, para sus gastos personales como ayuda por una simple razón de que son adultos mayores, todos los 15 de cada mes, ya que, le pagan de forma mensual todos los 15 de cada mes.

Por otro lado, Federico les indicó también que, aunque de momento no lo necesitan en caso de que, por el transcurso normal de la vida, ellos pierdan sus capacidades volitivas y

cognitivas, se compromete a pagar aparte de los 1200\$, una persona para que les ayude en los quehaceres de la casa, el cuidado, o cualquier necesidad que tengan, ya que, él y su esposa trabajan y no pueden hacer con regularidad o todos los días.

Posteriormente, al día siguiente por solicitud de Federico se realizó una llamada mediante la plataforma de TEAMS con Federico el hijo de Berta y Enrique, ya que, este por razones de trabajo no podía desplazarse a la oficina presencialmente, en donde confirma toda la historia a plenitud planteada por estos últimos.

### **Propósito del análisis del caso**

La finalidad principal de este caso en concreto, no es solamente asesorar a los posibles usuarios de forma correcta, sino también encontrar el instrumento notarial idóneo para que los intereses de estos mismos usuarios se vean satisfechos, muchas veces las personas se acercan a los notarios públicos creyendo saber cuál es la mejor forma de realizar una escritura o de cómo gestionar un caso, pero es uno mismo como notario público que debe identificar si efectivamente esa es la manera de proceder o no.

En el caso en cuestión, para poder llegar a este objetivo se debe analizar la información brindada por los posibles usuarios, además de tomar en cuenta todo el ordenamiento jurídico, normativa, doctrina y jurisprudencia que sea necesaria para poder satisfacer los intereses de estos mismos.

Es por esta razón, que se procede a indicar la estrategia a seguir por el notario público, para que exista una solución a la gestión que se pretende realizar:

**1.** Primeramente, cumplimiento con el principio de rogación, el cual se regula en el numeral 3 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, este mismo se materializa a plenitud en el caso en cuestión, ya que, Berta se apersona con su esposo Enrique a la oficina del Notario Público indicando que se pretende realizar la donación de un bien inmueble con su respectivo usufructo de uno de los apartamentos, además, posteriormente y a solicitud del hijo Federico se realiza una reunión en la plataforma de TEAMS para explicarle los pasos a seguir a este último y que además nos indique cuál es su interés.

**2.** Una vez escuchados todos los posibles usuarios, se les indica que notarialmente, ellos son usuarios, que, si bien en nada les afecta un poco de conocimiento técnico - jurídico no está de más, a su vez, se les menciona que toda la información suministrada por ellos se

va verificar en todas las plataformas necesarias, para que no exista ningún problema a la hora de inscribir la escritura correspondiente o algún inconveniente legal a futuro.

3. Por otro lado, se les indica que toda la información que se obtenga de estas páginas webs (REGISTRO NACIONAL Y REGISTRO CIVIL), en caso de contratarme será aportada al archivo de referencias (Artículo 47 del Código Notarial), antes conocido como protocolo de referencias, el cual brinda una seguridad jurídica de que todos los actos se gestionaron siguiendo las regulaciones del Código Notarial Costarricense, sus leyes y/o normas concordantes.

4. Posterior a verificar toda la información suministrada por Berta, Enrique y Federico en las bases de datos correspondientes, se va a comenzar con la fase de asesoramiento, en la cual a todos los usuarios se les explicará la fundamentación jurídica necesaria para que sus intereses se vean satisfechos, se mencionaran los artículos que tengan relevancia como en los que se regula la donación, bien inmueble, usufructo, ingratitud y cualquier otro que nos pueda servir dar un mejor entendimiento a los usuarios.

5. Seguido de explicar toda la fundamentación jurídica y evacuar las dudas que surjan por parte de los usuarios, se les explicará el proceso a seguir por parte del notario público para la inscripción de la escritura en el Registro Nacional, por otro lado, se les detallará el monto de los timbres, honorarios y su respectivo IVA que se devengan por los actos notariales.

6. Para finalizar, se les indicará que es decisión de ellos si contratan o no los servicios del notario público pero que se actúa siguiendo todas las formalidades que establece el ordenamiento jurídico para que la seguridad jurídica del acto surta efectos jurídicos acorde a sus necesidades e intereses.

### **MARCO NORMATIVO**

Bajo el siguiente punto se tiene como finalidad identificar, integrar, explicar e interpretar toda la normativa, jurisprudencia y doctrina correspondiente al caso que se presenta, para poder satisfacer los intereses de los usuarios.

## **Normas jurídicas - doctrina y jurisprudencia.**

Para comenzar, se debe de aportar el concepto de donación, según el Diccionario usual del Poder Judicial 2020 se puede definir de la siguiente manera: “*Transmisión, gratuita y voluntaria de algo que es propio a otra persona que lo acepta*”.

Otra definición que se puede plasmar es la que el Tribunal Agrario utiliza en la Sentencia Número 249 de las 15:02 del 21 de marzo del 2018, que dice así:

*Según Brenes Córdoba, la donación es un acto de liberalidad. Es el nombre con que se designa un contrato por el que una persona traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa y tiene tres características jurídicas: es unilateral, a título gratuito y solemne. Es un contrato y no acto, en virtud de que, si bien el donatario a nada se obliga, requiere el consentimiento de ambos contratantes y porque de parte del donante existe una prestación, cual es el traspaso de la propiedad, lo que determina el calificativo de unilateral que se da a esta forma de pacto. La donación es un modo de transmitir la propiedad gratuitamente.*

Por otro lado, la donación es un instituto jurídico que se regula en el Código Civil específicamente del numeral 1393 al 1408 del Código Civil, en los cuales se logra identificar que efectivamente la donación es un acto solemne, que para que surta sus efectos jurídicos debe de seguir todas las regulaciones que el ordenamiento jurídico tipifica.

Los artículos de la legislación civil que nos brindan la oportunidad de entender la razón por la cual la donación es un acto solemne, son los siguientes:

*ARTÍCULO 1395.- Es nula la donación bajo condiciones cuyo cumplimiento dependa sólo de la voluntad del donador.*

*ARTÍCULO 1397.- La donación verbal sólo se admite cuando ha habido tradición y cuando se trate de bienes muebles cuyo valor no pase de doscientos cincuenta pesos. La de muebles cuyo valor exceda de esa suma y la de inmuebles debe hacerse en escritura pública; faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula.*

*ARTÍCULO 1398.- También es absolutamente nula:*

*1°.- La donación indeterminada del todo o de parte alícuota de los bienes presentes: los bienes donados, sea el todo o una parte de los que pertenecen al donador, deben describirse individualmente; y*

*2°.- La donación de bienes por adquirir.*

*ARTÍCULO 1399.- La aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura.*

*Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador.*

Se aclara que los artículos anteriormente detallados, no son los únicos preceptos jurídicos que hablan sobre la donación, pero estos nos detallan las formalidades del acto jurídico-notarial que se debe de realizar, primeramente, el donador no puede donar un bien sin la aceptación del donatario, por otra parte, y acorde con la realidad actual del país costarricense, toda donación de bien mueble o inmueble se debe de realizar mediante escritura pública.

Si una donación se realiza y no está dividida alícuotamente en caso de ser necesario, estamos frente a una donación nula, además, en caso de aceptarse la donación por el donatario se puede hacer de dos formas, en la misma escritura pública de la donación o en una separada, si se hace de forma separada el donador debe de estar en vida y debe de firmarse por el donatario, antes de cumplirse un año.

Por otro lado, para demostrar las solemnidades de la donación, según el criterio los tribunales de justicia competentes del país, se aporta, la Res. Número 000513-2018, de las 8 horas 1 minuto del 30 de agosto de 2013 del expediente Exp. 10-000333-0388-CI, de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, que dice así:

*En consecuencia, de conformidad con la disposición recién transcrita, el acto de donación será absolutamente nulo si no observa la solemnidad establecida para surgir a la vida jurídica, o sea, cuando no se realiza mediante escritura pública. Así lo ha establecido esta Sala, en diversos fallos, entre estos la sentencia no. 689 de las 9 horas 50 minutos del 6 de setiembre de 2002, en los cuales estimó que, al no cumplirse los requisitos establecidos al efecto, porque la donación realizada en ese caso fue verbal, resultaba absolutamente nula. De forma específica dispuso: "...En segundo término, la "donación verbal" de un inmueble contraviene lo dispuesto en el artículo 1397 del Código Civil. Se trata, en consecuencia, de un título absolutamente nulo, el cual, según se expuso, no es apto para transferir la propiedad." (Véanse resoluciones no. 689 de las 9 horas 50 minutos del 6 de setiembre de 2002, y no. 729 de las 11 horas, 15 minutos del 9 de julio de 2009).*

Cabe destacar, que los criterios de La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, con respecto a las formalidades que con lleva el mecanismo jurídico de la donación, deben de seguirse a cabalidad, sino se cumplen los requisitos que el ordenamiento jurídico establece estaremos frente a una donación nula.

Otro instituto jurídico a explicar son los bienes inmuebles, que, según nuestra legislación civil, se pueden definir de la siguiente manera:

*ARTÍCULO 254.- 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.*

De una sencilla interpretación del numeral anterior se logra identificar que, todo aquello que este adherido a la tierra debe ser considerado como bien inmueble, todo lo que no sea un bien inmueble, es un bien mueble.

Un artículo de gran relevancia para la donación es el 292 del Código Civil que menciona lo siguiente:

*ARTÍCULO 292.- Los derechos de transformación y enajenación son inherentes a la propiedad y ningún propietario puede ser obligado a transformar o no transformar, a enajenar o no enajenar, sino en los casos y en la forma en que la ley lo disponga. Es permitido establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes, únicamente cuando éstos se transfieren por título gratuito. Pero no serán válidas por un plazo mayor de diez años, salvo tratándose de beneficiarios menores de edad, en que este término puede ampliarse hasta que el beneficiario cumpla veinticinco años de edad. Serán nulas, por contrarias al interés público, y a la libre disposición de los bienes como atributo del dominio, las limitaciones establecidas por mayor tiempo del indicado en el presente artículo y, en consecuencia, el Registro Público hará caso omiso de ellas en cuanto excedan de los términos señalados, considerándose el bien libre de toda restricción.*

Este numeral 292 del Código Civil es importante, porque nos hace entender que solo mediante un bien transferido de forma gratuita se pueden establecer limitaciones sobre el mismo, pero solo por un plazo que no exceda los diez años.

Por otra parte, en los Lineamientos Deontológicos del Derecho Notarial Costarricense (DNN, 2014), se contemplan principios del ejercicio del notariado, estos se fragmentan en dos: universales y específicos.

En cuanto a los principios universales, se encuentran los siguientes:

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

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

De los principios anteriores se logra identificar de una sencilla lectura, que el notario público a la hora de realizar cualquier acto notarial, debe de ajustarse a las buenas costumbres de la sociedad, a representar en alto el nombre de su profesión y a asesorar de forma correcta a todos sus usuarios siguiendo las limitaciones del ordenamiento jurídico.

Asimismo, algunos de los principios específicos son:

*Veracidad: En este principio un Notario Público debe otorgar instrumentos públicos que consten la verdad, basándose en hechos que presencia.*

*Imparcialidad: El Notario Público siempre debe actuar con imparcialidad entre las partes intervinientes, es decir, ser neutral.*

*Desinterés: El notario debe recibir una remuneración por ley y carecer de interés patrimonial en los negocios que interviene.*

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

*Deber de información: el notario debe mantener actualizados sus datos en las oficinas concernidas, para facilitar su ubicación, notificación y, además, debe brindarles información cuando proceda.*

*Rogación y abstención: el notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.*

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

*Deber de modelación del acto notarial: por la naturaleza autorizante de su función, el notario es responsable de la forma y contenido de los instrumentos, por ello, debe asesorar a las partes para que sus voluntades se ajusten al bloque de juridicidad de modo que respondan a la equidad, lealtad y buena fe.*

*Redacción de los instrumentos: el notario debe redactar los instrumentos en español, en lenguaje técnico, preciso y claro, de modo que no incurran en ambigüedades que generen conflictos y explicar a las partes los alcances del acto.*

De una interpretación de algunos de los principios específicos del notariado, nos hacen entender que el notario público debe de actuar conforme a los lineamientos del mismo, diciendo la verdad, siempre imparcial, nunca actuando en a favor de solo una de las partes, sino dejando claro tanto derechos como obligaciones, recibir el dinero que corresponde por sus actos, no cobrar menos de lo que se determina en la ley y redactando los instrumentos públicos que la ley autorice, acorde a las necesidades de los usuarios. Estos no son los únicos lineamientos que se deben de cumplir, pero si unos de los más relevantes.

## **ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN**

### **Análisis del caso**

En este apartado se realizará el análisis jurídico del caso en cuestión, de manera que quede claro cada figura jurídica representada en el mismo.

### **Fase asesora**

Para comenzar, la palabra “asesoría” se puede conceptualizar como aquella acción que se brinda para aconsejar, recomendar sobre una cuestión, para la cual la persona emisora normalmente tiene una gran gama de conocimiento sobre el tema, teniendo como finalidad resolver un inconveniente.

Por otra parte, la “asesoría legal” según Guevara y Alfaro (2007), tiene efectos muy positivos dentro de la sociedad costarricense, las cuales expone mediante la siguiente cita:

*La participación de los abogados a través de la asesoría legal asegura la tutela judicial efectiva y contribuye para que el sistema judicial trabaje eficientemente para todas las personas, equiparándolas y tratando de igualarlas para que enfrenten y usen el sistema satisfactoriamente.*

Haciendo un análisis de la cita anterior con el Derecho Notarial, se puede identificar que el Notario público, tiene un compromiso muy grande con que los intereses de las partes en una escritura se vean satisfechos, el Notario público en Costa Rica debe de ser un abogado, graduado e incorporado al Colegio de Abogados y además incorporarse a la Dirección Nacional de Notariado cuando quiera y sea apto para hacerlo, para fundamentar la definición de este mismo se aporta el numeral 2 del Código notarial que menciona lo siguiente:

*ARTÍCULO 2.- Definición de notario público El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial.*

Cabe destacar, que el Estado le delega la al notario público la posibilidad de ejercer el notariado público, este debe de seguir todas las limitaciones que el ordenamiento jurídico prohíba para generar una mayor seguridad jurídica en la sociedad costarricense.

A su vez, Meléndez, Gustavo (2005), nos indica lo que es la fase asesora del notario público según sus términos en la legislación costarricense:

*En esta fase, el notario debe recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes. Se es consejero, asesor jurídico de quienes ruegan su servicio. Se debe instruir, con sus conocimientos legales, sobre las posibilidades legales, condiciones y consecuencias de la relación que quieren establecer. En esta etapa se recepción a la información brindada por las partes, al momento de rogar el servicio, inmediatamente se da el dictamen sobre lo solicitado, se indica los pasos que deben seguir los usuarios. Luego de esto, prosigue una etapa denominada “docencia” o “instrucción”, que se refiere a dar a conocer a las partes las distintas figuras y los efectos que pueden derivar de la decisión tomada por los usuarios, en estrecha relación con lo recomendado por el notario. Por último, si fuera necesario, el notario*

*debe procurar la conciliación de los usuarios, sin que tengan que recurrir a las vías judiciales, así, el notario colabora con la paz social.*

Es por esta razón que el notario debe de escuchar atentamente a los usuarios, para evitar malos entendidos o fallas en la comunicación, con esto uno le está garantizando a los usuarios una mejor asesoría. Hay que recordar que el notario público no solamente brinda asesorías notariales sino también legales en sentido amplio.

Cuando Sandoval Madriz y Álvarez Flores se apersonan a la oficina, ellos comienzan a comentar sus intereses en gestionar una escritura pública de donación con reserva de usufructo, después de indicar sus calidades y cierta información de la propiedad, me doy cuenta que es una propiedad que tiene como naturaleza una construcción que se compone de dos casas, a las que ellos le dicen apartamentos, esto verificando la página del Registro Nacional y el plano de dicha propiedad.

Posterior a esto, les indicé que se debe verificar si Federico (su hijo) confirma sus intereses en tramitar la escritura, ya que, la donación debe ser aceptada por él, unos minutos después recibo una llamada a mi celular, indicado que es Federico y que desea hacer una reunión mediante la plataforma de TEAMS el día de mañana, la cual se organiza y el día de la reunión, se verifica la historia en total plenitud.

Al día siguiente, se coordina y se realiza una reunión en la plataforma de TEAMS con Berta, Enrique y Federico, en donde se les indica que la manera más sencilla de realizar la escritura pública acorde a las necesidades de todas las partes, es la siguiente: una donación de bien inmueble con reserva de usufructo, uso y habitación a favor de Sandoval Madriz y Álvarez Flores de por vida, también se les menciona que se aportará en la escritura pública un punto que hable sobre la INGRATITUD para que todas los usuarios estén enterados de lo que este instituto jurídico significa.

Por otro lado, se escribirá en la misma escritura una nota que EN LO CONDUCENTE, sobre los 1200\$ mensuales que el hijo les brindará a los padres para sus gastos personales, esto por ser adultos mayores, además del apoyo económico extra que Federico les brindará si pierden sus capacidades volitivas y cognitivas por su edad, o por cualquier otra necesidad que requieran.

Posteriormente, se les indica que el numeral 23 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos dice así:

*El usufructuario puede arrendar el bien, en todo o en parte, de acuerdo con las condiciones y el plazo de su propio derecho.*

*Al celebrarse el contrato de arrendamiento, el arrendatario queda sujeto a los términos y las condiciones del derecho de usufructo que constan en el Registro Público, los cuales deben ser advertidos por el usufructuario al formalizar el contrato.*

*Si el usufructuario no cumple con la advertencia mencionada en el párrafo segundo de este artículo, el arrendatario tendrá derecho a indemnización por daños y perjuicios.*

*El contrato de arrendamiento contrario a estas normas es nulo.*

Después de leerles el numeral 23 de la LGAUS, me indican que ellos prefieren hacer una donación de bien inmueble con reserva de usufructo, uso y habitación a favor de Sandoval Madriz y Álvarez Flores de por vida, con un punto en la escritura pública que hable sobre la INGRATITUD y la nota que diga EN LO CONDUCENTE, sobre los 1200\$ mensuales que el hijo les brindará a los padres para sus gastos personales, esto por ser adultos mayores, además del apoyo económico extra que Federico les brindará si pierden sus capacidades volitivas y cognitivas por su edad, o por cualquier otra necesidad que requieran, que el resto lo manejarían de forma privada.

A lo que les indico, que de todas formas el numeral 1008 del Código Civil menciona lo siguiente:

*ARTÍCULO 1008.- El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado.*

*La manifestación puede ser hecha de palabra, por escrito o por hechos de que necesariamente se deduzca*

Después de leer de numeral anterior a los usuarios, les indico que de interpretación del numeral antes leído y el caso que acontece, se logra identificar, que el consentimiento en un contrato no solamente, puede ser por escrito, sino también puede ser verbal y que esto se puede manejar de forma privada, además, que en caso de algún problema el afecto puede

demandar en la sede jurisdiccional competente, teniendo en consideración que este va a tener la carga de la prueba.

A lo que Berta me responde, que ella y Enrique no lo ven como un alquiler, sino como un acuerdo entre ellos mismos, que pueden mantener con su hijo debido a que durante toda su vida han manejado una excelente relación, ellos van a permitir que su hijo viva en la planta alta con su esposa y ella va a habitar con su esposo Enrique en la planta baja.

Una vez llegamos a un acuerdo de cómo se va a realizar la escritura pública, procedo a indicarles el precio de la misma, tanto de la donación como del usufructo.

### **Fase redactora**

Habiendo acordado el precio total de la escritura pública, sin más preámbulos se empieza con la realización de la escritura pública por parte del notario público.

Para esto, se verifica mediante certificaciones de nacimientos, de matrimonio y cualquier otro documento que sirva para para identificar a las personas o bienes, toda la información aportada por los comparecientes, las cuales se guardaran en el archivo de referencias, este párrafo está respaldado por el numeral 39 del Código Notarial que menciona lo siguiente:

*ARTÍCULO 39.- Identificación de los comparecientes Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo*

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

Una vez comprobados los datos necesarios para empezar con la escritura pública, se empieza a redactar la misma, la cual según el numeral 81 del Código Notarial debe de contener las siguientes características:

*ARTÍCULO 81.- Escritura*

*La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión.*

*La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.*

Cualquier escritura pública que no cuente con la comparecencia, la firma de los usuarios o alguna de las estipulaciones mencionadas por el numeral anterior, si no es subsanado su defecto, el Registro Nacional no lo inscribirá.

En esta fase redactora el notario público muchas veces utiliza su fe pública, para dar fe de certificaciones o de algún documento que se encuentre en una página web autorizada por el Estado, que deben de analizarse con mucha cautela para evitar estar violentando el ordenamiento jurídico.

La fe pública según Verdejo (como se citó en Martínez, 2007) en su tesis para optar por el grado de licenciatura en Derecho, llamada: Naturaleza jurídica de la fe pública del Notario en México, dice lo siguiente:

*El fundamento de la fe pública notarial lo constituye la necesidad de certidumbre que deben de tener los actos de los particulares, a fin de que el Estado puede proteger los derechos dimanantes de estos garantizándolos contra cualquier violación, y en tal sentido, la fe pública llena una misión preventiva al construir los actos que ella ampara en una forma de prueba preconstituido suficiente para resolver e impedir posibles litigios (pp.76-77)*

Es por esta razón que el notario público tiene una gran importancia en el territorio nacional, ya que, el mismo Estado le está brindando y delegando responsabilidades que pueden ocasionar un perjuicio en contra de la cualquier persona física o jurídica si se utiliza de forma errónea o de mala fe.

A parte, de la fe que puede dar de documentos para la escritura pública, no puede olvidar lo que se establece el numeral 74 del Código Notarial que dice así:

*Números, abreviaturas, símbolos y signos*

*En los documentos notariales, no deben usarse abreviaturas, símbolos ni signos, salvo los de puntuación, ortografía y los autorizados por la ley; tampoco deben expresarse los números con cifras, excepto si se tratare de certificaciones hechas mediante fotocopias o cuando se transcriban literalmente documentos u otras piezas.*

El notario a la hora de redactar una escritura debe de tener el máximo cuidado posible para evitar sanciones, la forma de redactar la escritura no puede contener números, abreviaturas, símbolos y signos, ya que, los fiscales de la Dirección Nacional de Notariado pueden tomar represalias en su contra.

### **Fase legitimadora**

Para empezar esta fase, se cita a Meléndez (2005), que tiene el siguiente concepto sobre la fase legitimadora:

*Fase formativa y legitimadora: En esta fase se legitiman los actos y negocios jurídicos, es decir, dota a la voluntad de las partes de la forma jurídica requerida para que surtan efectos. Se da la función calificadora, admisión, redacción o formulación, es decir, moldea el acto jurídico al realizar el instrumento.*

De una interpretación de la cita anterior, se logra identificar que es aquí donde el notario público trata de darle una estructura notarial a las peticiones que los usuarios realizan, siempre buscando la manera en la que el usuario tenga la menor cantidad de gastos posibles y no violente el ordenamiento jurídico.

Una vez realizada la escritura pública el notario público debe guardar una copia del instrumento público y guardarla en el archivo de referencias, esto acorde al numeral 48 del Código Notarial que dice así:

#### *Copias de instrumentos públicos*

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

De esta manera cualquier problema que pueda surgir a futuro en contra del notario público, siempre va tener las pruebas necesarias para para defenderse bajo el marco de la legalidad.

Para esto aportamos la Resolución N.º 00070 – 2006, del Expediente: 02-000544-0627-NO, del Tribunal Disciplinario Notarial que dice así:

*En cuanto a los daños y perjuicios, sobre los cuales apela la denunciante porque fueron rechazados, la autoridad de instancia resolvió que la parte actora tuvo pleno conocimiento, de previo a firmar la escritura, de las causas que ahora invoca como productoras de los daños y perjuicios que reclama, y aun así, decidió suscribir el instrumento, lo que conduce a establecer que la falta también provino de un hecho suyo, es decir de su consentimiento a que el contrato se llevara a cabo en aquellas condiciones, lo cual no puede entonces dar lugar a una condenatoria en daños y perjuicios al notario.*

De esta manera nos damos cuenta que si bien en una escritura se suscribió un contrato contrario al ordenamiento jurídico, el uso correcto de la prueba por parte del notario público lo hace evadir la responsabilidad por los daños y perjuicios que se ocasionaron.

La fase legitimadora es una de las más relevantes, porque es aquí en donde el mismo notario público puede darse cuenta que está cometiendo un error, lo cual podría un futuro problema legal, esto de conformidad con el numeral 15 del Código Notarial que dice así:

*ARTÍCULO 15.- Responsabilidades.*

*Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal.*

*Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones.*

De una interpretación del precepto jurídico anterior, el notario público antes de confeccionar la escritura debe de estar seguro que se están siguiendo las regulaciones que se estipulan en el ordenamiento jurídico.

## ARGUMENTACIÓN DEL CASO

### Usufructo

En primera instancia, el usufructo según León, María del Pilar (1994) se puede definir de la siguiente forma:

*Por ser el usufructo, un derecho real diferente del de propiedad, la cosa que lo soporta no pertenece al usufructuario, se trata de un derecho constituido sobre cosa ajena, es decir, que el usufructuario es titular del derecho real de uso y disfrute sobre un bien perteneciente a otra persona corpóreo o incorpóreo.*

Básicamente de una lectura de la cita anterior, nos damos cuenta que el usufructo, no es un bien, sino, simplemente le brinda la oportunidad al usufructuario de disfrutar un bien ya sea mueble o inmueble como si fuera propio, teniendo derechos y obligaciones.

La constitución del usufructo y los derechos del usufructuario se regulan del numeral 335 al 365 del Código Civil y en la siguiente cita se aportarán los que se consideran más relevantes:

*ARTÍCULO 336.- Es prohibido constituir el usufructo a favor de dos o más personas, para que lo gocen alternativa o sucesivamente.*

*ARTÍCULO 341.- El usufructuario puede gozar por sí o por otros de la cosa en que tenga constituido su derecho, y disponer de él libremente, por todos los medios que permite el derecho, pero con limitación precisa al tiempo que dure el usufructo.*

*ARTÍCULO 345.- Puede el usufructuario compensar los deterioros con las mejoras que haya hecho y existan al terminarse el usufructo.*

*ARTÍCULO 351.- El usufructuario debe hacer las reparaciones ordinarias indispensables para la conservación de la cosa.*

*ARTÍCULO 358.- El usufructo concluye:*

*1º.- Por dejar de existir el usufructuario.*

*ARTÍCULO 359.- El usufructo no constituido (sic) a favor de particulares, no durará más que treinta años.*

*ARTÍCULO 364.- El usufructo constituido en provecho de varias personas por toda su vida, no concluye sino por la muerte de la última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes.*

De una interpretación de los preceptos jurídicos anteriores, se logra identificar que el usufructo se puede constituir a favor de dos o más personas, pero para que lo gocen al mismo tiempo, por otro lado, el usufructuario debe de cuidar el bien de la mejor manera posible, como si fuera propio, y en caso de deterioro, repararlo en el momento oportuno, a su vez, esto lo debe de hacer hasta el tiempo de duración que se haya establecido en la escritura pública del usufructo.

Además, en caso de que el usufructuario fallezca, el usufructo concluye, si hay dos o más usufructuarios, concluye con la muerte del último, es por esta razón que es importante realizar la constitución del usufructo, uso y habitación en casos de matrimonios a favor de los dos cónyuges.

### **Ingratitud**

Un mecanismo de defensa jurídica para el donador es la ingratitud, se regula en el numeral 1405 del código Civil y dice así:

*Artículo 1405- Una vez aceptada no puede revocarse sino por ingratitud, en los siguientes casos:*

*1- El donatario dé muerte o atente contra la vida del donante, sus padres, consorte, hijos, les ocasione lesiones, cometa violencia, en cualquiera de sus manifestaciones, cause alguna ofensa grave contra una persona adulta mayor, su honra o su memoria, siempre que las conductas sean debidamente comprobadas.*

*2- El donatario acuse o denuncie falsamente al donante por un delito que no cometió o en un proceso penal declare falsamente contra él.*

*3- El donatario se encuentre en alguno de los casos previstos en el artículo 196 de la Ley 5476, Código de Familia, de 21 de diciembre de 1973.*

*4- El donatario se niegue a proporcionar alimentos al donante, estando obligado a ello, de conformidad con los artículos 169 y 173 del Código de Familia.*

*5- El donatario abandone al donante u omita brindarle un trato en condiciones dignas, brindarle auxilio y acompañamiento, teniendo posibilidad de hacerlo, hallándose el donante imposibilitado de valerse por sí mismo, por padecer alguna enfermedad, presentar alguna discapacidad o ser una persona menor de edad o adulta mayor.*

*6- El donatario que, por recibir por donación, mediante fraude o intimidación obligue al donante a suscribir el contrato a su favor o lo fuerce a donarle.*

*7- El donatario, mediante engaño, abuso de poder o coacción o, valiéndose de un estado especial de vulnerabilidad de la persona, haya inducido al donante a realizar actos de disposición sobre sus bienes, derechos o recursos económicos, de forma que importe efectos jurídicos perjudiciales para sí o sus dependientes directos.*

Después de una lectura del numeral 1405 del Código Civil, este mismo se puede definir como un resguardo que tiene el donador, en caso de que el donatario infrinja una de los incisos de este numeral, el donador puede demandar en la sede jurisdiccional competente, teniendo así la carga de la prueba en perjuicio del donatario.

El donatario debe de tener un comportamiento adecuado, respetar, amparar el donador por el resto de su vida, si se logra demostrar en sede judicial que el donatario violento uno de los incisos del numeral 1405, se puede revocar la donación y devolverse al donador.

De la misma manera se aporta el significado de ofensa según el diccionario de la Real Academia Española (vigésima segunda edición), ofensa es: “*acción y efecto de ofender*” y ofender: “*1. Humillar o herir el amor propio o la dignidad de alguien, o ponerlo en evidencia con palabras o con hechos. 2. Ir en contra de lo que se tiene comúnmente por bueno, correcto o agradable.*”

Cabe destacar, que dependiendo de cada criterio jurisdiccional una ofensa mínima pero demostrable en el órgano jurisdiccional competente, puede ocasionar la revocación del mismo, es por esta situación que se aconseja tener aún más respeto del que se tenía antes con el donador.

De la misma manera la jurisprudencia es congruente con el párrafo anteriormente descrito, ya que, la Resolución N.º 00192 – 2010, del expediente 04-000072-0640-CI, de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia nos menciona lo siguiente:

*El ordenamiento no pide, como pretende la representación del accionado, que se trate de hechos reiterados o de varios eventos para que proceda la revocatoria, basta uno solo que califique como ofensa grave, a criterio del juzgador, para que proceda la revocatoria de la liberalidad solicitada por el benefactor, como sucede en la especie.*

Hay que tomar en consideración que, según la resolución anterior, con una solo vez que el donatario realice un acto que se contraponga al numeral 1405 del Código Civil y este en firme en sede judicial, el órgano jurisdiccional competente tiene lo suficiente para revocar la donación y devolvérsela a su dueño original.

### **Uso y habitación**

Por otro lado, el uso y habitación se puede según Reyes Rubí (2009) de la siguiente manera:

*El derecho de uso es un derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, independiente de la posesión, con el cargo de conservar la substancia de ella; o de tomar sobre los frutos de un fundo ajeno, lo que sea preciso para las necesidades del usuario y de su familia.*

Aunado a lo anterior, el uso y habitación se regula en el Código Civil de Costa Rica, desde el precepto jurídico número 366 al 369, los cuales detallan lo siguiente:

*Del uso y habitación.*

*ARTÍCULO 366.- Cuando en vez del usufructo completo, corresponda a una persona el uso de la cosa o habitación del edificio, en falta de definición del título, ese derecho se regirá por las reglas del usufructo, con las siguientes modificaciones.*

*ARTÍCULO 367. - El que tiene el uso de los frutos de un fundo, no puede exigir más que los que basten para satisfacer sus necesidades y las de su familia.*

*ARTÍCULO 368.- No puede el usuario vender, alquilar, ni en forma alguna traspasar a otro su derecho.*

Es por esta razón que acorde a la doctrina internacional y a la legislación civil costarricense, el uso y la habitación puede estipularse en una escritura pública, todo va a ser dependiendo de las necesidades e intereses que tengan los usuarios. Además, en el caso de la escritura pública no es necesario que firme el usufructuario, es de conformidad con el

numeral 1030 del Código Civil que dice así: “*La estipulación hecha en favor de un tercero es válida.*”

Por otro lado, el Decreto Ejecutivo 44647 art. 184 inciso b, del Reglamento General del Registro Inmobiliario menciona lo siguiente:

*Artículo 184.- Inscripción del asiento referente a los derechos de usufructo, uso y habitación. La inscripción de un asiento registral referente a la constitución de derechos de usufructo, uso y habitación, requiere que el documento que se presenta para su inscripción, contenga los siguientes datos:*

*b) Indicar cuál de los tres derechos reales es el que se adquiere. Pueden coexistir en un inmueble derechos de usufructo, uso y habitación, en el tanto se indique la proporción de cada uno de ellos, y no excedan el cien por ciento del disfrute del bien.*

De una interpretación jurídica del artículo anterior, en una escritura pública se puede estipular, usufructo, uso y habitación a favor de una o más personas al mismo tiempo, siempre y cuando se encuentre claramente dividido, pero también pueden escribirse solamente dos de estos 3 institutos jurídicos y de la misma manera plasmarse de forma correcta en la escritura pública.

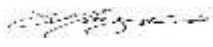

## **INSTRUMENTOS NOTARIALES**

|



## PROTOCOLO

1	<b>NUMERO SIETE-UNO.</b> Ante mí, Derek Antonio Castro Carballo, Notario Público con
2	oficina abierta en San José, Moravia, Urbanización Llanos de Toledo, casa diecisiete D,
3	comparecen los señores: Berta Sandoval Madriz, mayor, profesora de secundaria
4	pensionada, casada en primeras nupcias, portadora de cédula de identidad número uno
5	- mil ciento uno- quinientos ochenta, vecina de San José, Curridabat, Granadilla, barrio
6	Freses, de Pizza Hut, cien metros oeste, casa cuarenta y tres Q y Federico Álvarez
7	Sandoval, mayor, piloto comercial, casado en primeras nupcias, portador de cédula de
8	identidad número uno- mil ciento sesenta y dos- quinientos treinta, vecino de San José,
9	Moravia, San Jerónimo, de la plaza de deportes cien metros al oeste, casa veinte L y
10	<b>DICEN: PRIMERO. BIEN INMUEBLE.</b> Que la primera es dueña y propietaria registral
11	de la finca, inscrita en el Registro Inmobiliario, matrícula número trescientos veinticinco
12	mil quinientos diez - cero cero cero, que tiene una naturaleza de: construcción de dos
13	casas identificadas como "A" y "B", situada en la provincia de San José, cantón de
14	Curridabat, distrito de Granadilla, con una cabida de cuatrocientos cincuenta y cinco
15	metros cuadrados y con los siguientes linderos al norte: CALLE PÚBLICA, sur: JOSE
16	JOAQUIN, MARIO, ILDA, INES, ODILIE TODOS CALDERON NAVARRO, este: CALLE
17	PÚBLICA, oeste: FLOR MARIA NAVARRO LOPEZ, plano catastrado número: SJ- DOS UNO
18	SEIS NUEVE OCHO DOS – MIL NOVECIENTOS NOVENTA. <b>SEGUNDO. DONACION,</b>
19	<b>USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN.</b> Que el primer compareciente reservándose para
20	sí y para su esposo Enrique Álvarez Flores, portador de cédula de identidad número uno-
21	quinientos treinta-setecientos diez los derechos vitalicios de usufructo, uso y habitación
22	en un medio cada uno, le DONA al segundo compareciente la nuda propiedad de la finca
23	anteriormente descrita, la donación se realiza libre de gravámenes y anotaciones. El
24	donatario acepta la donación, en las condiciones y con las reservas dichas. Esta donación
25	se hace con los impuestos al día y se estima para efectos fiscales en la suma de mil
26	colones. A su vez, de conformidad con el numeral mil cuatrocientos cinco del Código Civil
27	de Costa Rica, se le hace saber a las partes que en caso de que el donatario infrinja uno
28	de los supuestos contemplados en este numeral, el donador puede utilizar todos los
29	mecanismos jurídicos necesarios, para hacer valer sus derechos ante órgano
30	jurisdiccional competente. El segundo compareciente se compromete a pagarles mil


1 | doscientos dólares al compareciente uno y a su esposo, esto como una AYUDA, ya que,  
2 | son adultos de la tercera edad y en caso de que el primer compareciente o su esposo  
3 | pierdan sus capacidades volitivas o cognitivas o tengan alguna necesidad, el segundo  
4 | compareciente se compromete a ayudar con un monto extra de los mil doscientos dólares  
5 | moneda estadounidense que brinda por mes, para contratar a una persona que vele por  
6 | sus padres. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE: A)** Que advirtió a los comparecientes  
7 | d sobre la transcendencia jurídica de la presente escritura, las cuales se aceptaron a  
8 | plenitud. **B)** Que deja constancia en su Archivo de Referencias de toda documentación  
9 | relacionada a la presente escritura. **C)** Que ha identificado plenamente a los  
10 | comparecientes para el cumplimiento del ordenamiento jurídico. **ES TODO.** Expido un  
11 | primer testimonio. Leído lo escrito a los otorgantes, resulta conforme, lo aprueban, y  
12 | juntos firmamos en la ciudad de San José, Moravia a las diez horas y cincuenta minutos  
13 | del día trece del mes de julio del año dos mil veinticinco.  ,  
14 |  , **DEREK**  
15 |  
16 |  
17 |  
18 |  
19 |  
20 |  
21 |  
22 |  
23 |  
24 |  
25 |  
26 |

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**NUMERO SIETE-UNO.** Ante mí, Derek Antonio Castro Carballo, Notario Público con oficina abierta en San José, Moravia, Urbanización Llanos de Toledo, casa diecisiete D, comparecen los señores: Berta Sandoval Madriz, mayor, profesora de secundaria pensionada, casada en primeras nupcias, portadora de cédula de identidad número uno - mil ciento uno-quinientos ochenta, vecina de San José, Curridabat, Granadilla, barrio Freses, de Pizza Hut, cien metros oeste, casa cuarenta y tres Q y Federico Álvarez Sandoval, mayor, piloto comercial, casado en primeras nupcias, portador de cédula de identidad número uno- mil ciento sesenta y dos- quinientos treinta, vecino de San José, Moravia, San Jerónimo, de la plaza de deportes cien metros al oeste, casa veinte L y **DICEN: PRIMERO. BIEN INMUEBLE.** Que la primera es dueña y propietaria registral de la finca, inscrita en el Registro Inmobiliario, matrícula número trescientos veinticinco mil quinientos diez – cero cero cero, que tiene una naturaleza de: construcción de dos casas identificadas como “A” y “B”, situada en la provincia de San José, cantón de Curridabat, distrito de Granadilla, con una cabida de cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados y con los siguientes linderos al norte: CALLE PÚBLICA, sur: JOSE JOAQUIN, MARIO, ILDA, INES, ODILIE TODOS CALDERON NAVARRO, este: CALLE PÚBLICA, oeste: FLOR MARIA NAVARRO LOPEZ, plano catastrado número: SJ- DOS UNO SEIS NUEVE OCHO DOS – MIL NOVECIENTOS NOVENTA. **SEGUNDO. DONACION, USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN.** Que el primer compareciente reservándose para sí y para su esposo Enrique Álvarez Flores, portador de cédula de identidad número uno-quinientos treinta-setecientos diez los derechos vitalicios de usufructo, uso y habitación en un medio cada uno, le DONA al segundo compareciente la nuda propiedad de la finca anteriormente descrita, la donación se realiza libre de gravámenes y anotaciones. El donatario acepta la donación, en las condiciones y con las reservas dichas. Esta donación se hace con los impuestos al día y se estima para efectos fiscales en la suma de mil colones. A su vez, de conformidad con el numeral mil cuatrocientos cinco del Código Civil de Costa Rica, se le hace saber a las partes que en caso de que el donatario infrinja uno de los supuestos contemplados en este numeral, el donador puede utilizar todos los mecanismos jurídicos necesarios, para hacer valer sus derechos ante órgano jurisdiccional competente. **EN LO CONDUCENTE...** El segundo compareciente se compromete a pagarles mil doscientos dólares al compareciente uno y a su

esposo, esto como una AYUDA, ya que, son adultos de la tercera edad y en caso de que el primer compareciente o su esposo pierdan sus capacidades volitivas o cognitivas o tengan alguna necesidad, el segundo compareciente se compromete a ayudar con un monto extra de los mil doscientos dólares moneda estadounidense que brinda por mes, para contratar a una persona que vele por sus padres. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE: A)** Que advirtió a los comparecientes d sobre la trascendencia jurídica de la presente escritura, las cuales se aceptaron a plenitud. **B)** Que deja constancia en su Archivo de Referencias de toda documentación relacionada a la presente escritura. **C)** Que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento del ordenamiento jurídico. **ES TODO.** Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los otorgantes, resulta conforme, lo aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de San José, Moravia a las diez horas y cincuenta minutos del día trece del mes de julio del año dos mil veinticinco. BERTA SANDOVAL MADRIZ. FEDERICO ALVAREZ SANDOVAL. DEREK ANTONIO CASTRO CARBALLO. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE ESCRITURA NÚMERO SIETE, VISIBLE AL FOLIO CINCO FRENTE Y FINALIZANDO EN EL FOLIO CINCO VUELTO DE MI PROTOCOLO, CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y EXPIDO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA MATRIZ.

DEREK ANTONIO  
CASTRO  
CARBALLO  
(FIRMA)



Firmado digitalmente  
por DEREK ANTONIO  
CASTRO CARBALLO  
(FIRMA)  
Fecha: 2025.08.12  
00:22:36 -06'00'

### Consulta de Timbres de un Entero

DETALLE DEL ENTERO			
Número de Entero:	62017651-2	Registro:	BIENES INMUEBLES
Boleta de Seguridad:		Acto:	ACTO SUCEPTIBLES DE ESTIMACION
Monto Tasado:	2,010.00	Estado:	TASADO

<u>Timbre</u>	<u>Descripción</u>	<u>Monto Original</u>	<u>Descuento</u>	<u>Monto Total</u>
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	2,000.00	120.00	1,880.00
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	10.00	0.60	9.40
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	0.00	0.00	0.00
<b>TOTALES</b>		<b>2,010.00</b>	<b>120.60</b>	<b>1,889.40</b>

BCR 14/07/2025 15:00:42

### Consulta de Timbres de un Entero

DETALLE DEL ENTERO			
Número de Entero:	62017768-3	Registro:	BIENES INMUEBLES
Boleta de Seguridad:	z	Acto:	DONACION FINCA LOTE O DERECHO
Monto Tasado:	1,186,020.00	Estado:	TASADO

<u>Timbre</u>	<u>Descripción</u>	<u>Monto Original</u>	<u>Descuento</u>	<u>Monto Total</u>
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	250,000.00	15,000.00	235,000.00
004	TIMBRE AGRARIO	75,000.00	0.00	75,000.00
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	11,000.00	660.00	10,340.00
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	750,000.00	0.00	750,000.00
930	<b>MUNI CURRIDABAT</b>	100,000.00	6,000.00	94,000.00
<b>TOTALES</b>		<b>1,186,020.00</b>	<b>21,661.20</b>	<b>1,164,358.80</b>

BCR 14/07/2025 15:05:42



## Proceso correcto!!

Detalle: Documento presentado bajo el Tomo: 2025 Asiento:  
543001

Aceptar

Fecha Actual: 15/07/2025

**REGISTRO INMOBILIARIO**

Página 1 de 1

**INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO**TOMO:2025

**ASIENTO:**00384835

**CONSECUTIVO:**01

001. DONACION DE LOTE

PROVINCIA DE SAN JOSE Finca NÚMERO: 325510-000

FEDERICO ALVARAEZ SANDOVAL

CEDULA: 1-1162-0530

FECHA DE NACIMIENTO: 02/02/1985

\*\*\*\*\* ÚLTIMA LÍNEA \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* LISTA DE ENTEROS \*\*\*\*\*

Entero : 612076237 Fecha cancelación : 13-07-2025

\*\*\*\*\* ÚLTIMA LÍNEA ENTEROS \*\*\*\*\*

Fecha: 15 DE JULIO DE 2025

REGISTRO INMOBILIARIO

## Índice de Instrumentos Públicos

**Lic. Derek Antonio Castro Carballo**  
Cédula de Identidad número 1-1720-0120  
Carné 33681

### PRIMERA QUINCENA DE JULIO 2025

<b>Tomo Número</b>	<b>Folio Inicio</b>	<b>Folio Final</b>	<b>Escritura Número</b>	<b>Hora</b>	<b>Fecha</b>	<b>Acto o Contrato</b>	<b>Partes</b>	<b>Conotariado</b>
1	5 (F)	5 (V)	7	10:50	13-07-2025	Donación de la nuda propiedad con reserva de usufructo, uso y habitación	BERTA SANDOVAL MADRIZ, FEDERICO ALVAREZ SANDOVAL	NO
								NO
								NO
								NO
								NO
								NO
-----	-----	-----	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea

DEREK ANTONIO  
CASTRO  
CARBALLO (FIRMA)

Firmado digitalmente por  
DEREK ANTONIO CASTRO  
CARBALLO (FIRMA)  
Fecha: 2025.08.12 00:17:35  
-06'00'

---

**Lic. Derek Antonio Castro Carballo**  
**Abogado y Notario**  
**Carné 33681**

ESCRITURA NÚMERO SIETE-UNO:

Copia del instrumento público

Fotocopia de las cédulas de identidad, de los comparecientes y Enrique

Certificaciones de nacimiento de los comparecientes

Verificación de estado civil de los comparecientes y de Enrique

Certificación de matrimonio de Berta y Enrique

Análisis registral del bien inmueble

Certificación de bienes inmuebles de BERTA.

Certificación de pagos al día de impuestos en la Municipalidad

Certificación del plano catastrado.

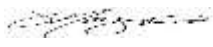

Copia de Tasación de los timbres de la escritura.

Factura de honorarios con el 13% respetivo de IVA



## PROTOCOLO

1	<b>NUMERO SIETE-UNO.</b> Ante mí, Derek Antonio Castro Carballo, Notario Público con
2	oficina abierta en San José, Moravia, Urbanización Llanos de Toledo, casa diecisiete D,
3	comparecen los señores: Berta Sandoval Madriz, mayor, profesora de secundaria
4	pensionada, casada en primeras nupcias, portadora de cédula de identidad número uno
5	- mil ciento uno- quinientos ochenta, vecina de San José, Curridabat, Granadilla, barrio
6	Freses, de Pizza Hut, cien metros oeste, casa cuarenta y tres Q y Federico Álvarez
7	Sandoval, mayor, piloto comercial, casado en primeras nupcias, portador de cédula de
8	identidad número uno- mil ciento sesenta y dos- quinientos treinta, vecino de San José,
9	Moravia, San Jerónimo, de la plaza de deportes cien metros al oeste, casa veinte L y
10	<b>DICEN: PRIMERO. BIEN INMUEBLE.</b> Que la primera es dueña y propietaria registral
11	de la finca, inscrita en el Registro Inmobiliario, matrícula número trescientos veinticinco
12	mil quinientos diez - cero cero cero, que tiene una naturaleza de: construcción de dos
13	casas identificadas como "A" y "B", situada en la provincia de San José, cantón de
14	Curridabat, distrito de Granadilla, con una cabida de cuatrocientos cincuenta y cinco
15	metros cuadrados y con los siguientes linderos al norte: CALLE PÚBLICA, sur: JOSE
16	JOAQUIN, MARIO, ILDA, INES, ODILIE TODOS CALDERON NAVARRO, este: CALLE
17	PÚBLICA, oeste: FLOR MARIA NAVARRO LOPEZ, plano catastrado número: SJ- DOS UNO
18	SEIS NUEVE OCHO DOS – MIL NOVECIENTOS NOVENTA. <b>SEGUNDO. DONACION,</b>
19	<b>USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN.</b> Que el primer compareciente reservándose para
20	sí y para su esposo Enrique Álvarez Flores, portador de cédula de identidad número uno-
21	quinientos treinta-setecientos diez los derechos vitalicios de usufructo, uso y habitación
22	en un medio cada uno, le DONA al segundo compareciente la nuda propiedad de la finca
23	anteriormente descrita, la donación se realiza libre de gravámenes y anotaciones. El
24	donatario acepta la donación, en las condiciones y con las reservas dichas. Esta donación
25	se hace con los impuestos al día y se estima para efectos fiscales en la suma de mil
26	colones. A su vez, de conformidad con el numeral mil cuatrocientos cinco del Código Civil
27	de Costa Rica, se le hace saber a las partes que en caso de que el donatario infrinja uno
28	de los supuestos contemplados en este numeral, el donador puede utilizar todos los
29	mecanismos jurídicos necesarios, para hacer valer sus derechos ante órgano
30	jurisdiccional competente. El segundo compareciente se compromete a pagarles mil

1 | doscientos dólares al compareciente uno y a su esposo, esto como una AYUDA, ya que,  
2 | son adultos de la tercera edad y en caso de que el primer compareciente o su esposo  
3 | pierdan sus capacidades volitivas o cognitivas o tengan alguna necesidad, el segundo  
4 | compareciente se compromete a ayudar con un monto extra de los mil doscientos dólares  
5 | moneda estadounidense que brinda por mes, para contratar a una persona que vele por  
6 | sus padres. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE DE: A)** Que advirtió a los comparecientes  
7 | d sobre la transcendencia jurídica de la presente escritura, las cuales se aceptaron a  
8 | plenitud. **B)** Que deja constancia en su Archivo de Referencias de toda documentación  
9 | relacionada a la presente escritura. **C)** Que ha identificado plenamente a los  
10 | comparecientes para el cumplimiento del ordenamiento jurídico. **ES TODO.** Expido un  
11 | primer testimonio. Leído lo escrito a los otorgantes, resulta conforme, lo aprueban, y  
12 | juntos firmamos en la ciudad de San José, Moravia a las diez horas y cincuenta minutos  
13 | del día trece del mes de julio del año dos mil veinticinco.  ,  
14 |  , **DEREK**  
15 |  
16 |  
17 |  
18 |  
19 |  
20 |  
21 |  
22 |  
23 |  
24 |  
25 |  
26 |

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad



Nombre: BERTA  
1° Apellido: SANDOVAL  
2° Apellido: MADRIZ  
C.C:



Número de Cédula: 111010580  
Fecha de Nacimiento: 26/02/1957  
Lugar de Nacimiento: CARMEN CENTRAL SAN JOSÉ  
Nombre del Padre: DANIEL SANDOVAL MONGE  
Nombre de la Madre: MAYRA MADRIZ ESQUIVEL  
Domicilio Electoral: JESUS VAZQUEZ DE CORONADO SAN JOSE  
Vencimiento: 05/12/2031      Sexo: F

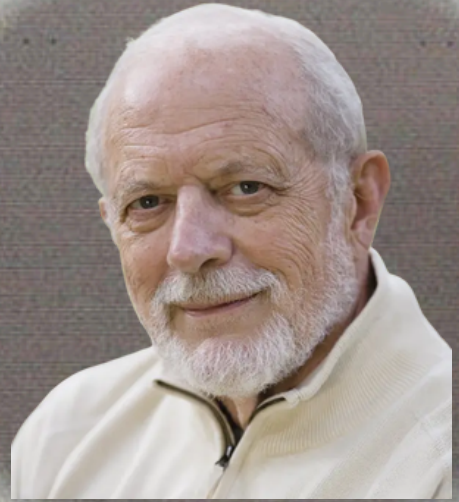
TSE



090000001



REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad



Nombre: ENRIQUE  
1° Apellido: ÁLVAREZ  
2° Apellido: FLORES  
C.C:



Número de Cédula: 105300710  
Fecha de Nacimiento: 25/04/1952  
Lugar de Nacimiento: CARMEN CENTRAL SAN JOSÉ  
Nombre del Padre: WILLIAN ÁLVAREZ GAITÁN  
Nombre de la Madre: ROSA FLORES FERNANDEZ  
Domicilio Electoral: LA TRINIDAD DE MORAVIA  
Vencimiento: 12/12/2030      Sexo: M

TSE



090000001



REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad



Nombre: FEDERICO  
1° Apellido: ALVAREZ  
2° Apellido: SANDOVAL  
C.C:



Número de Cédula: 111620530  
Fecha de Nacimiento: 02/02/1985  
Lugar de Nacimiento: CARMEN CENTRAL SAN JOSÉ  
Nombre del Padre: ENRIQUE ALVAREZ FLORES  
Nombre de la Madre: BERTA SANDOVAL MADRIZ  
Domicilio Electoral: JESUS VAZQUEZ DE CORONADO SAN JOSE  
Vencimiento: 04/01/2031      Sexo: M



1000000A0



**TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES**  
REPÚBLICA DE COSTA RICA



sistema  
de CERTIFICACIONES  
DIGITALES

## CERTIFICA

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

AL TOMO : MIL CIENTO UNO  
 FOLIO : SESENTA  
 ASIENTO : QUINIENTOS OCHENTA  
 CITA : 1-1101-060-0580  
 DICE QUE : BERTA SANDOVAL MADRIZ  
 NACIÓ EN : CARMEN CENTRAL SAN JOSE  
 EL DÍA : VEINTISEIS DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE  
 HIJO/A DE : DANIEL SANDOVAL MONGE  
 DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE  
 Y : MAYRA MADRIZ ESQUIVEL  
 DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE



ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS CATORCE HORAS CON VEINTISIETE MINUTOS DEL SIETE DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-E8-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA, EN CASO DE QUE SE OBSTACULICE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SÍRVASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-5643. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE ₡1562.50. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRONICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.



## CERTIFICA

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

AL TOMO : QUINIENTOS TREINTA  
FOLIO : SESENTA  
ASIENTO : SETECIENTOS DIEZ  
CITA : 1-0530-060-0710  
DICE QUE : ENRIQUE ALVAREZ FLORES  
NACIÓ EN : CARMEN CENTRAL SAN JOSE  
EL DÍA : VEINTICINCO DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS  
HIJO/A DE : WILLIAM ALVAREZ GAITAN  
DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE  
Y : ROSA FLORES FERNANDEZ  
DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE



ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS CATORCE HORAS CON VEINTISIETE MINUTOS DEL SIETE DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-E8-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA, EN CASO DE QUE SE OBSTACULICE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SÍRVASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-5643. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE ₡1562.50. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRONICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.



TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPÚBLICA DE COSTA RICA

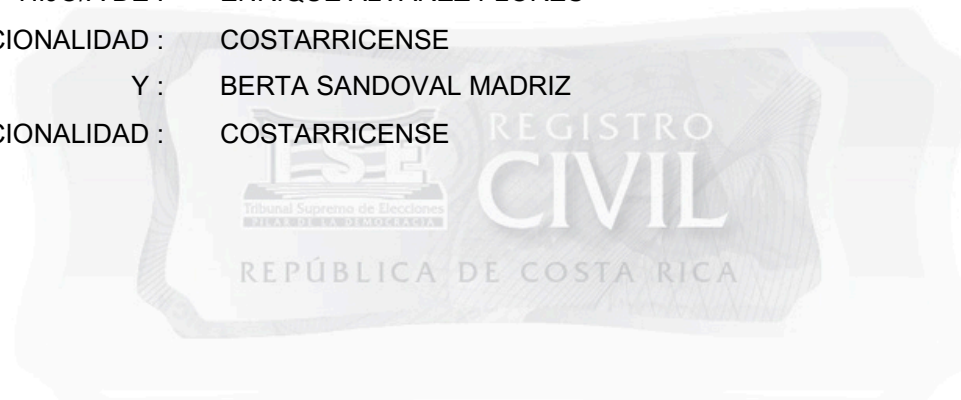


sistema  
de CERTIFICACIONES  
DIGITALES

## CERTIFICA

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

AL TOMO : MIL CIENTO SESENTA Y DOS  
FOLIO : SESENTA  
ASIENTO : QUINIENTOS TREINTA  
CITA : 1-1162-060-0530  
DICE QUE : FEDERICO ALVAREZ SANDOVAL  
NACIÓ EN : CARMEN CENTRAL SAN JOSE  
EL DÍA : DOS DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO  
HIJO/A DE : ENRIQUE ALVAREZ FLORES  
DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE  
Y : BERTA SANDOVAL MADRIZ  
DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE



ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS CATORCE HORAS CON VEINTISIETE MINUTOS DEL SIETE DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-E8-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA, EN CASO DE QUE SE OBSTACULICE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SÍRVASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-5643. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE ₡1562.50. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRONICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.

# SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)[SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#)[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

## DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	111010580	Fecha Nacimiento :	26/02/1957
Nombre Completo :	BERTA SANDOVAL MADRIZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	68 AÑOS
Hijo/a de:	DANIEL SANDOVAL MONGE	Marginal :	NO
Identificación:	113400142		
Y:	MAYRA MADRIZ ESQUIVEL		
Identificación:	110270025		

[Ver Más Detalles](#)

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

### HIJOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: [actualizaciondedatos@tse.go.cr](mailto:actualizaciondedatos@tse.go.cr), para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos ([Haga click aquí](#)) y adjuntarlo al correo

[Mostrar](#)

### MATRIMONIOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955

[Ocultar](#)

### LUGAR DE VOTACION

[Mostrar](#)

	CITA NO	FECHA	TIPO
<a href="#">Detalles</a>	106462230446	13/06/1980	MATRIMONIO

# SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)[SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#)[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

## DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	105300710	Fecha Nacimiento :	25/04/1952
Nombre Completo :	ENRIQUE ALVAREZ FLORES	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	73 AÑOS
Hijo/a de:	WILLIAM ALVAREZ GAITAN	Marginal :	NO
Identificación:	115390171		
Y:	ROSA FLORES FERNANDEZ		
Identificación:	110030132		

[Ver Más Detalles](#)

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

### HIJOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: [actualizaciondedatos@tse.go.cr](mailto:actualizaciondedatos@tse.go.cr), para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos ([Haga click aquí](#)) y adjuntarlo al correo

[Mostrar](#)

### MATRIMONIOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955

[Ocultar](#)

### LUGAR DE VOTACION

[Mostrar](#)

	CITA NO	FECHA	TIPO
<a href="#">Detalles</a>	106462230446	13/06/1980	MATRIMONIO

# SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)[SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#)[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

## DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	111620530	Fecha Nacimiento :	02/02/1985
Nombre Completo :	FEDERICO ALVAREZ SANDOVAL	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	40 AÑOS
Hijo/a de:	ENRIQUE ALVAREZ FLORES	Marginal :	NO
Identificación:	105300710		
Y:	BERTA SANDOVAL MADRIZ		
Identificación:	111010580		

[Ver Más Detalles](#)

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

### HIJOS REGISTRADOS

### MATRIMONIOS REGISTRADOS

### LUGAR DE VOTACION

Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: [actualizaciondedatos@tse.go.cr](mailto:actualizaciondedatos@tse.go.cr), para lo cual se deberá completar el formulario [Actualización de Hijos/as en la Base de Datos](#) ([Haga click aquí](#)) y adjuntarlo al correo

[Mostrar](#)

Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955

[Ocultar](#)[Mostrar](#)

	CITA NO	FECHA	TIPO
<a href="#">Detalles</a>	10532840522	12/09/2005	MATRIMONIO



TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPÚBLICA DE COSTA RICA



sistema  
de CERTIFICACIONES  
DIGITALES

## CERTIFICA

### QUE EN EL REGISTRO DE MATRIMONIOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

ALTOMO : QUINIENTOS TREINTA

FOLIO : CINCUENTA Y OCHO

ASIENTO : SETECIENTOS DIEZ

CITA : 1-0530-058-0710

DICE QUE : ENRIQUE ALVAREZ FLORES

C/COMO : \*\*\*\*\*

DE : SETENTA Y TRES AÑOS

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CÉDULA : 105300710

ESTADO CIVIL : SOLTERO

HIJO/A DE : WILLIAM ALVAREZ GAITAN

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

Y : ROSA FLORES FERNANDEZ

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CONTRAJO MATRIMONIO CON : BERTA SANDOVAL MADRIZ

C/COMO : \*\*\*\*\*

DE : SESENTA Y OCHO AÑOS

NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CÉDULA : 111010580

ESTADO CIVIL : SOLTERA

HIJO/A DE : DANIEL SANDOLVAL MONGE

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

Y : MAYRA MADRIZ ESQUIVEL

DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE

CELEBRADO EN : ZAPOTE CENTRAL SAN JOSE

FECHA : TRECE DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA

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

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS QUINCE HORAS CON QUINCE MINUTOS DEL PRIMERO DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICINCO, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 8254-E8-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS. SE ADIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBSTACULICE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SÍRVASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2287-5643, EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE ₡1562,50. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.

REPUBLICA DE COSTA RICA

REGISTRO NACIONAL

CONSULTA POR NUMERO DE FINCA

MATRICULA: 325510-000

PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: 325510 DUPLICADO: HORIZONTAL DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: CONSTRUCCIÓN CON 2 CASAS IDENTIFICADAS COMO "A" Y "B"

SITUADA EN DISTRITO 2 GRANADILLA CANTON 18 CURRIDABAT DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE

LINDEROS:

NORTE: CALLE PÚBLICA

SUR: JOSE JOAQUIN, MARIO, ILDA, INES, ODILIE TODOS CALDERON NAVARRO

ESTE: CALLE PÚBLICA

OESTE: FLOR MARIA NAVARRO NAVARRO

MIDE: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-216982-1990

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

1-00469799 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 50.000.000 COLONES

PROPIETARIO: BERTA SANDOVAL MADRIZ

CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1101-0580

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-0016984782-01

FECHA DE INSCRIPCION: 19-AGO-2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES O AFECTACIONES: NO HAY

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACIÓN ÍNDICE DE PERSONAS BI  
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: RNPDIGITAL-67975-2024**

**REGISTRO NACIONAL CERTIFICA QUE :**

BERTA SANDOVAL MADRIZ  
CON CEDULA IDENTIDAD 1-1101-0580  
POSEE INSCRITOS LOS BIENES INMUEBLES QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

<b>Provincia</b>	<b>No.Finca</b>	<b>Derecho</b>	<b>Citas-Tomos</b>	<b>Cantón</b>	<b>Distrito</b>	<b>Comentario</b>
SAN JOSE	325510	000	+FOLIO REAL+	CURRIDABAT	GRANADILLA	

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N.8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N. 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N. 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASI COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 18 HORAS 44 MINUTOS Y 36 SEGUNDOS, DEL 15 DE ENERO DE 2024.  
PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO [www.rnpdigital.com](http://www.rnpdigital.com) DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.  
SI LA CERTIFICACION CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACION, FAVOR DE CONTACTAR A [rnpdigital@rnp.go.cr](mailto:rnpdigital@rnp.go.cr), PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCION.



**Curridabat**  
CIUDAD DULCE



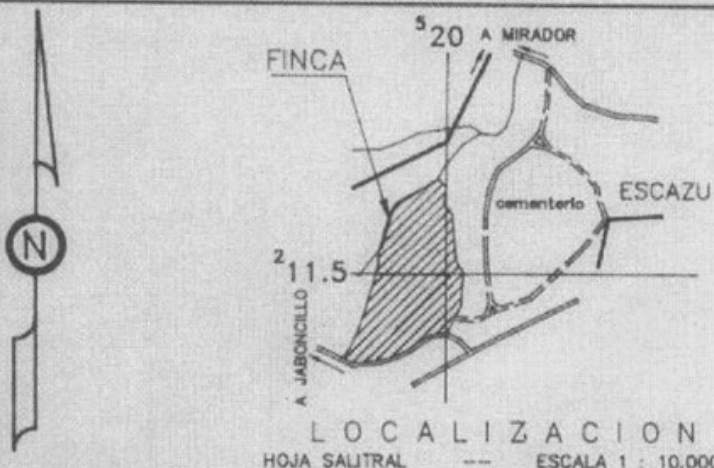
CERTIFICACIÓN DE IMPUESTOS AL DÍA – MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT.

PARA QUIEN INTERESE:

DE ACUERDO CON EL ORDENAMIENTO JURIDICO, SE EXPIDE CERTIFICACIÓN DE QUE LA FINCA NÚMERO 1-325510-000, CON EL PLANO CATASTRADO SJ-216982-1990, SE ENCUENTRA AL DIA CON PAGO DE TODOS LOS IMPUESTOS.

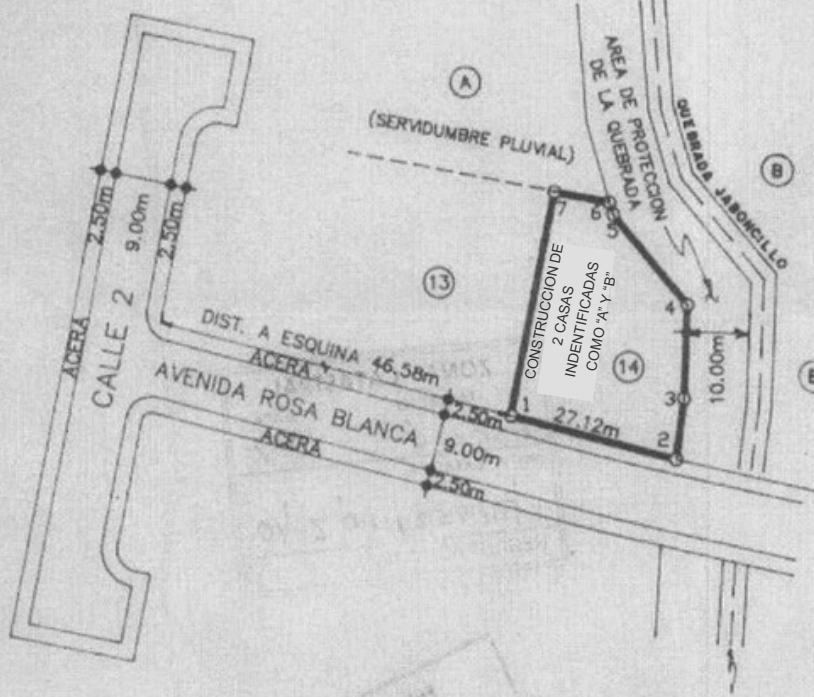
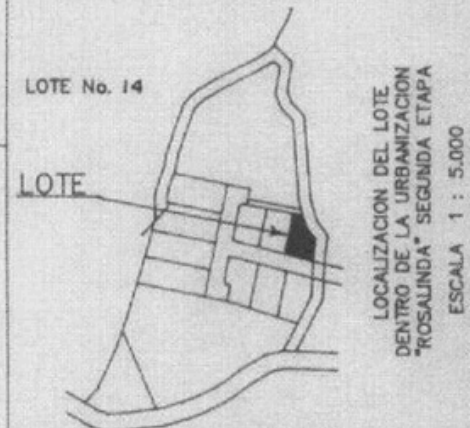
CATASTRO NACIONAL  
**03 88**  
ROLLO IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 1995

REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL  
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**SJ-216982-1990**  
10 DE MAYO DE 1990  
Fecha 10 DE MAYO DE 1990 Firma Autorizada



DERROTERO

LINEA	AZIMUT		DISTANCIA (m)
	±	'	
1-2	104	46.5	27.12
2-3	8	05.1	9.70
3-4	2	29.3	14.84
4-5	320	32.0	18.54
5-6	343	51.3	1.95
6-7	280	37.0	8.88
7-1	191	29.2	36.06



NOTAS:  
DOY FE DE QUE:  
NO SE ESTABLECIERON NUEVOS LINDEROS  
LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES  
POLIGONAL ABIERTA  
ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00'01"  
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m  
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. SJ-49044-92

ESPACIO PARA SELLOS DE FISCALIA

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica  
23 NOV 1994  
ANOTADO

COLINDANTE: A B 13 HOGARES DE COSTA RICA S.A.

PROPIEDAD DE: <b>BERTA SANDOVAL MADRIZ</b> CEDULA:111010580		SITUADO EN: FRESES	INFORMACION: REGISTRO PUBLICO
		DISTRITO: GRANADILLA	PARTE DE
		CANTON: CURRIDABAT	FOLIO REAL
		PROVINCIA: SAN JOSE	1165664 - 000
AREA: 455 m <sup>2</sup>	ESCALA: 1 : 1.000	FECHA: MAYO 1990	AREA: 4ha7233.03 m <sup>2</sup>
PROTOCOLO TOMO: 6500	FECHA:	PROVINCIA:	ARCHIVO
FOLIO: 188-190			CATA-14
EDGAR GRANADOS REDONDO INGENIERO TOPOGRAFO ACADEMICO I.T.A. 1313			

### Consulta de Timbres de un Entero

DETALLE DEL ENTERO			
Número de Entero:	62017651-2	Registro:	BIENES INMUEBLES
Boleta de Seguridad:		Acto:	ACTO SUCEPTIBLES DE ESTIMACION
Monto Tasado:	2,010.00	Estado:	TASADO

<u>Timbre</u>	<u>Descripción</u>	<u>Monto Original</u>	<u>Descuento</u>	<u>Monto Total</u>
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	2,000.00	120.00	1,880.00
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	10.00	0.60	9.40
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	0.00	0.00	0.00
<b>TOTALES</b>		<b>2,010.00</b>	<b>120.60</b>	<b>1,889.40</b>

BCR 14/07/2025 15:00:42

### Consulta de Timbres de un Entero

DETALLE DEL ENTERO			
Número de Entero:	62017768-3	Registro:	BIENES INMUEBLES
Boleta de Seguridad:	z	Acto:	DONACION FINCA LOTE O DERECHO
Monto Tasado:	1,186,020.00	Estado:	TASADO

<u>Timbre</u>	<u>Descripción</u>	<u>Monto Original</u>	<u>Descuento</u>	<u>Monto Total</u>
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	250,000.00	15,000.00	235,000.00
004	TIMBRE AGRARIO	75,000.00	0.00	75,000.00
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	11,000.00	660.00	10,340.00
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	750,000.00	0.00	750,000.00
930	<b>MUNI CURRIDABAT</b>	100,000.00	6,000.00	94,000.00
<b>TOTALES</b>		<b>1,186,020.00</b>	<b>21,661.20</b>	<b>1,164,358.80</b>

BCR 14/07/2025 15:05:42

**MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCIÓN  
GENERAL DE TRIBUTACIÓN**



**ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)  
COMPROBANTE ELECTRÓNICO**

Consecutivo: 0020000011100000005  
Clave: 65614590054979790032187947979879890000456  
Fecha: 13- Jul-2025  
Tipo Documento: Factura electrónica

Plazo de crédito:  
Condición de venta: Contado  
Medio de Pago: Transferencia  
Electrónica

**DATOS DEL EMISOR**

Nombre: DEREK ANTONIO CASTRO CARBALLO  
Nombre comercial:  
E-Mail: dacc1212h@gmail.com  
Teléfono: 8910-9582  
Provincia: San José  
Distrito: La Trinidad  
Otras Señas: Urb. Llanos de Toledo, Casa 17D

Cédula: 117200120

Fax:  
Cantón: Moravia

Barrio:

**DATOS DEL USUARIO**

Nombre: BERTA SANDOVAL MADRIZ  
Nombre comercial:  
E-Mail: sandovalb53@gmail.com  
Teléfono: 8804-8396  
Provincia: San José  
Distrito: Granadilla  
Otras Señas:

Cédula: 111010580

Fax:  
Cantón: Curridabat

Línea	Detalle del Producto	Cant.	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1	Constitución de usufructo	1.00	61.500	61.500	0.00	61.500

Observaciones (otros)	Total servicios gravados	0.00
	Total servicios exentos	0.00
	Total servicios gravadas	0.00
	Total servicios exentas	0.00
	Total descuento	0.00
	Total Exento	0.00
	Total venta neta	61.500
	Total impuestos	7995
	Total comprobante	69.495

**MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCIÓN  
GENERAL DE TRIBUTACIÓN**



**ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)  
COMPROBANTE ELECTRÓNICO**

Consecutivo: 0020000011100000005  
Clave: 65614590054979790032187947979879890000456  
Fecha: 13- Jul-2025  
Tipo Documento: Factura electrónica

Plazo de crédito:  
Condición de venta: Contado  
Medio de Pago: Transferencia  
Electrónica

**DATOS DEL EMISOR**

Nombre: DEREK ANTONIO CASTRO CARBALLO  
Nombre comercial:  
E-Mail: dacc1212h@gmail.com  
Teléfono: 8910-9582  
Provincia: San José  
Distrito: La Trinidad  
Otras Señas: Urb. Llanos de Toledo, Casa 17D

Cédula: 117200120

Fax:  
Cantón: Moravia

Barrio:

**DATOS DEL USUARIO**

Nombre: BERTA SANDOVAL MADRIZ  
Nombre comercial:  
E-Mail: sandovalb53@gmail.com  
Teléfono: 8804-8396  
Provincia: San José  
Distrito: Granadilla  
Otras Señas:

Cédula: 111010580

Fax:  
Cantón: Curridabat

Línea	Detalle del Producto	Cant.	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1	Donación de bien inmueble	1.00	678.750	678.750	0.00	678.750

Observaciones (otros)	Total servicios gravados	0.00
	Total servicios exentos	0.00
	Total servicios gravadas	0.00
	Total servicios exentas	0.00
	Total descuento	0.00
	Total Exento	0.00
	Total venta neta	678.750
	Total impuestos	88.205
	Total comprobante	766.955

## REFERENCIAS

Código Civil [cc] Ley 30 de 1885. 19 de abril de 1885 (Costa Rica).

Código Notarial. Ley 7794 de 1998. 22 de noviembre de 1998 (Costa Rica).

Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española (22ª ed) <https://dle.rae.es/>

Diccionario usual del Poder Judicial (2020) Poder Judicial. <https://diccionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario>.

Dirección Nacional de Notariado. (2014) Lineamientos Deontológicos del Derecho Notarial Costarricense. *La Gaceta* # 97 del jueves 22 de mayo del 2014.

Guevara, E. y Alfaro, I. (2007), ASISTENCIA LEGAL GRATUITA EN COSTA RICA, ENFOQUE SOCIO-JURÍDICO. Recuperado de:  
<chromeextension://efaidnbmnnnibpajpcglclefindmkaj/https://pjenlinea3.poderjudicial.go.cr/biblioteca/uploads/Archivos/Articulo/Tesis%20Isabel%20Alfaro%20C.%20y%20Emi%20Lorena%20Guevara%20Guevara.pdf>

León, M. (1994), Estudio del usufructo como un derecho de disfrutar los bienes ajenos  
Recuperado de:  
<chromeextension://efaidnbmnnnibpajpcglclefindmkaj/https://ru.dgb.unam.mx/bitstream/20.500.14330/TES01000227162/3/0227162.pdf>.

Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Ley 7527 de 1995. 10 de julio de 1997 (Costa Rica).

Martínez, Alfredo, (2007). Naturaleza jurídica de la fe pública del notario en México.  
Recuperado de:  
<chromeextension://efaidnbmnnnibpajpcglclefindmkaj/https://ru.dgb.unam.mx/bitstream/20.500.14330/TES01000628696/3/0628696.pdf>.

Meléndez, G. A. (2005) NATURALEZA JURÍDICA DEL NOTARIO

COSTARRICENSE. Recuperado de:

<https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/download/13332/12603/22431>.

Registro Nacional (2025) Guía de calificación Registral de Bienes Inmuebles. En:

<https://www.rnpdigital.com/centroinforegistrat/GuiasyGlosarios.htm>.

Reglamento General del Registro Inmobiliario. Decreto Ejecutivo 44647. 28 de agosto de 2024.

Resolución N.ª 000513-2018, de las 8 horas 1 minuto del 30 de agosto de 2013 del Expediente 10-000333-0388-CI, de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

Resolución N.ª 00070 – 2006, del Expediente: 02-000544-0627-NO, del Tribunal Disciplinario Notarial.

Resolución N.ª 00192 – 2010, del expediente 04-000072-0640-CI, de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

Reyes, R. (2009) IMPORTANCIA DEL USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LOS ASENTAMIENTOS URBANOS EN LA CIUDAD DE GUATEMALA. Recuperado de:

[chromeextension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04\\_7746.pdf](chromeextension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_7746.pdf).

Sentencia Número 249 de las 15:02 del 21 de marzo del 2018 del Tribunal Agrario de la Corte Suprema de Justicia.