

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

CARRERA DE DERECHO

**TEMA DE INVESTIGACION
“DONACION DE UN INMUEBLE”
CASO No 5**

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

JACQUELINE QUESADA BADILLA

DIRECTORA M.S.C SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

FEBRERO, 2022

CONTENIDO

Tabla de contenido

INTRODUCCION	2
Descripción del Caso:.....	3
Caso Número 5	3
Propósitos del análisis del caso:	3
El Objeto del negocio.....	3
Analizar la voluntad del compareciente	5
Capacidad volitiva de la donante	6
Usufructo en beneficio propio.....	8
Causales expresas para revocar el acto de Donación	8
Gastos monetarios del acto jurídico	11
MARCO NORMATIVO.....	11
Normas Jurídicas:	12
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	15
ANÁLISIS DEL CASO.....	15
ARGUMENTACIÓN.....	20
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	26
PROTOCOLO DE REFERENCIAS.....	35
REFERENCIAS	54
APÉNDICES	55
Apéndice A: Declaración Jurada.....	55
Apéndice B:	57
Boleta de Inscripción del Trabajo Final de Graduación: Modalidad Proyecto.....	57
Apéndice C	58
Jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte.....	58
Apéndice D.....	73
Agradecimiento.....	73

INTRODUCCION

En Costa Rica existen varias formas lícitas de transmitir un bien inmueble, entre ellas y bajo la regulación del Código Civil se encuentra la figura llamada Donación, mismo que es un acto de pura libertad. Se caracteriza este contrato por la gratitud y aceptación de las partes bien llamadas inter vivos o que deben estar en vida, en donde uno se llama donante y el otro donatario, sujetos de derecho que bajo el amparo del Ordenamiento Jurídico pueden realizar actos o contratos que en muchos casos merecen que se lleven a cabo con su debida solemnidad.

Para la adecuada elaboración del contrato se desarrolla un estudio doctrinario, jurídico y práctico del derecho de fondo referente al tema de la donación y otras posibles figuras que puedan también ser útiles para satisfacer el deseo de la donante de transmitir su bien inmueble. Todo sin dejar de lado aspectos de mucha importancia que si no se toman en consideración por el Notario Público pueden afectar el negocio jurídico o contrato acordado después de realizar el instrumento legal, tal es el caso de los elementos de forma, o bien el cobro correcto de las cargas que para el negocio concreto surjan.

De gran importancia en este caso concreto la trascendencia y aceptación que las partes comparecientes consientan el acto jurídico que tiene como labor realizar el profesional, sin embargo no solo ese consentimiento es lo más importante, el notario público debe obedecer a su obligación de brindar una adecuada asesoría a las partes contratantes, sin dejar de lado el principio de legalidad e imparcialidad, mismos que deben reinar en la elaboración de cada uno de los pasos e instrumentos notariales necesarios para que el contrato nazca a la vida jurídica de forma válido y sin vicios.

Importante para el profesional en derecho notarial a la hora de realizar un acto es reunir y aportar todos los documentos que sustenten la posibilidad del contrato. El Ordenamiento Jurídico pone a disposición hoy día herramientas muy ventajosas para que de una forma rápida y veraz el notario puede realizar un estudio, que se conoce o denomina como pre escriturario. Etapa que define si es o no procedente la creación del instrumento que lleva inserta la voluntad de la donante. Cada escenario que se propone siempre va ser diferente, si bien las figuras jurídicas pueden ser las mismas, la forma de analizar cada caso puede variar, esto en el tanto que los sujetos de derecho son diferentes por ello es fundamental que se examine profundamente la información que se aporta por parte de quienes

desean contratar. Mismo que en vista de los avanzados mecanismos electrónicos con los que se cuenta hoy día, el notario puede determinar si es viable o no continuar con el negocio, de ser así, posterior a esta etapa de revisión de documentos, examinar las calidades básicas de las partes, hacer el estudio registral del bien, al confirmar la legalidad de lo expuesto, puede dar paso a la etapa de asesoramiento, tema que se desarrolla más adelante.

Descripción del Caso:

Caso Número 5

Sin duda se plantea un caso muy interesante, en el cual las partes son una señora, quien es Eugenia Madriz Calvo de 70 años de edad, y su hija Virginia Sandí Madriz. La primera tiene un terreno y desea donárselo a la segunda, quien actualmente vive en una casita que se hizo en a parte de atrás de la casa de su madre en el mismo terreno, esto con el permiso de doña Eugenia. Virginia tiene dos hijos con los que convive ahí mismo.

La señora de 70 años también tiene un hijo que se llama Carlos, sin, embargo éste nunca se preocupa de asistirle de ninguna manera, la única que la cuida, la ayuda a bañare, se encarga de pagar todo, de llevarla el control de las medicinas y de acompañarla a las citas del Hospital es su hija Virginia.

Propósitos del análisis del caso:

El Objeto del negocio

Cabe mencionar que el objeto debe ser lícito y posible, lo cual lo podemos verificar realizando el estudio registral de la finca en el Registro Nacional de la Propiedad y con ello poder determinar si el terreno tiene la condición de poder ser traspasado, al estar verificada esa característica de estar en el comercio de los hombres y cumplir con las condiciones legales precisas y necesarias el notario procede a continuar con lo que sea pertinente para determinar si este terreno es un objeto factible para ser enajenado. Es de mera importancia analizar en que estado civil se encontraba la propietaria al momento en que adquirió el dominio del bien, ya que según indica el Código de Familia, pasa ser un bien ganancial en caso la interesada haya estado casada o en una relación legalmente reconocida.

Por lo anterior de sumo valor que se revise a cabalidad la titularidad existencial actual del bien, así como que las partes contratantes cuenten de pleno con la capacidad jurídica y capacidad de actuar para dar y para recibir, estos elementos son relevantes para no declarar como nulo el trabajo que se elabora en el instrumento que da vida al contrato pactado, o de la posible donación. La labor del notario apegada a las normas del Código Civil en sus artículos mil trescientos noventa y tres y siguientes, además de lo estipulado por el Código Notarial del como elaborar un documento legal válido, y en acatamiento de los principios rectores del derecho notarial es la manera más práctica a seguir para concretar de forma eficaz este contrato de donación.

El Notario debe conocer los tres caracteres jurídicos que son de interés en la donación; contrato que propone la parte interesada y dueña de un terreno. Primero un contrato unilateral, aunque la voluntad es de una de las partes, el hecho de que se deba dar el consentimiento de ambas partes lo califica como contrato y no como un acto. La parte que se va despojar de su bien total o parcialmente lo hace por pura voluntad, le debe nacer la intención por si sola, y no por que un tercero se lo pide o propone que haga. Entonces debe existir tanto ese ánimo de donar sin contraprestación onerosa, que es la característica número dos, la gratitud libre y voluntaria es determinante para llevar a cabo la solemnidad, acto que se tramitará más adelante, es decir la constitución de la escritura pública bajo los lineamientos correspondientes, de lo contrario a ello la donación es nula.

Lo anterior expuesto confrontado con el artículo 1397, de la Normativa Civil, la cual también hace ver que solo es válida la donación verbal cuando a existido tradición y cuando se trate de bienes muebles cuyo valor no supere los doscientos cincuenta colones, para los demás casos debe hacerse con la rigurosidad y formalidades de la Escritura Pública, tal como es el contrato de Donación entre otros, que debe obligatoriamente hacerse en el Protocolo del Notario Público.

Nuestro código notarial hace una clasificación respecto a los instrumentos notariales, de acuerdo al artículo 80 en la clase de documentos pueden ser protocolares y extraprotocolares. Los actos notariales protocolares son los que constan en el protocolo, contrariamente están los segundos, ya que no constan dentro de este libro que es para un notario como “una biblia” o libro sagrado que debe cuidar como un buen padre de familia.

“...Los documentos protocolares consisten en escrituras públicas, actas notariales o protocolizaciones consignadas en el protocolo del notario.

Son extraprotocolares las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o inscripciones, traducciones, actas, diligencias y otras actuaciones que el notario público, autorizado por ley, extiende fuera del protocolo”. (Vargas & Weisleder, 2017)

Uno de los expertos en la materia contractual en Costa Rica es Alberto Brenes Córdoba quien indica lo siguiente: se dice que es un contrato y no un acto, porque si bien el donatario a nada se obliga, requiere el consentimiento de ambos contrayentes; y porque existe, de parte del donante, una prestación, cual es, el traspaso de propiedad, lo que determina el calificativo de “unilateral” que se da a esa forma de pacto. (Córdoba, Tratado de los Contratos, 2000)

De lo anterior se desprende que el acto que desea llevar a cabo la parte donante, misma que debe estar capacitada mental y tener el dominio del bien inmueble. Este último punto mencionado no debe formar parte de un patrimonio donde medie la ganancialidad; por ello la importancia de verificar el estado y fecha en que ella lo adquirió y el estado civil actual de quien se interesa en desprenderse de su patrimonio. De nuestro Código Civil, numerales 627 y siguientes puntualizan características fundamentales para determinar si es posible la realización de un negocio jurídico. Para la validez de la obligación es indispensable: 1º Capacidad de parte de quien se obliga 2º Objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación 3º Cosa justa. (Parajeles G. , Código Civil, 2015)

Para comprender lo anteriormente dicho por el autor Parajeles es necesario que se haga por tanto un examen de dichos aspectos, por ello se hace un estudio de fondo y se define de forma mas amplia para poder llegar a una conclusión que nos permita definir si es o no posible que la usuaria con su hija concreten tan importante negocio, o bien, si existen otras alternativas posibles que permitan un enlace con el contrato de la donación. Solo analizando el caso completo podemos llegar a ese punto, lo importante es identificar la capacidad mental de la interesada. Entre otros aspectos a examinar por el notario público, quien tratará de poner a prueba su pericia para con el posible negocio jurídico. Seguidamente aspectos que no se pueden ignorar en el desarrollo del caso.

Analizar la voluntad del compareciente

Para el caso que nos ocupa es de relevancia este análisis, la norma y la jurisprudencia nos repite que la donación es un contrato de libre voluntad, sin embargo, se debe cuidar la parte que desea enajenar su bien, máxime cuando es su único bien, por mas que sea su interés y voluntad donar, se

debe analizar junto con la interesada si es lo mejor para ella, o si bien cabe salvaguardar con otro acto legal su patrimonio hasta que ella este en vida.

Capacidad volitiva de la donante

Valorar la condición mental de la donante es un elemento indispensable para poder determinar si la misma esta en todas sus capacidades para que se lleve a cabo el acto jurídico que ella propone y que parece ser su voluntad, o si por el contrario está siendo coaccionada por un tercero, en este caso específico por Virginia Sandí, su hija, quien será la beneficiaria a título gratuito.

Posterior a analizar la capacidad volitiva y la voluntad de la señora Eugenia, se le hace de su conocimiento que este acto que ella plantea de donarle a su hija el terreno que tiene no le generara ningún beneficio económico para si, al contrario se le hace ver que su patrimonio se desmejora, ya que luego que se cumpla su voluntad de donar, quedará sin ningún bien a su nombre, lo que es igual a que no tenga autoridad o decisión alguna sobre el bien, en su defecto la única autorizada legalmente sería su hija.

De lo anterior se puede constatar que doña Eugenia esta entendida de lo que se le ha explicado referente a lo que desea por su propia voluntad hacer con su terreno, dado a que comprende bien las cosas se le sugiere en su beneficio optar por realizar la donación, pero reservándose el derecho de Usufructo, figura válida y regulada por nuestro Ordenamiento Jurídico, y que le permite a Doña Eugenia gozar, usar y disfrutar el terreno, su casita hasta que así pueda en vida.

Importante es una vez más volver al tema de la asesoría del Notario Público, quien antes de pensar en realizar un documento escriturario es demostrar que conoce el derecho de fondo. Una certera información a los comparecientes es determinante para que se por ello como punto estratégico en este caso es el claro análisis o valoración mental que se debe tener de la parte donante. Un examen va tener siempre una calificación, la misma puede ser positiva, o bien, negativa. Con la pura intención de poner a prueba la capacidad volitiva de la donante, el notario puede confrontar bajo un esquema de preguntas transparentes y totalmente respetuosas, en que grado mental se encuentra la persona, tiene la aptitud, reconoce lugar y tiempo de las cosas.

Perfectamente elaborar preguntas actuales y de interés, que al ser contestadas por la interesada en traspasar su único bien a su hija y de forma gratuita, van ser un detonante de alto valor para definir si es procedente el negocio de la Donación y cualquier otro. Tales cuestionamientos siempre bajo la ética y profesionalismo, sin que en ningún momento causen un agravio a las partes.

Entre posibles preguntas considero las siguientes:

¿Cuál es un nombre completo y en que fecha nació?

¿Cuántos hijos tiene? ¿Cómo se llaman sus hijos?

¿En dónde vive? ¿Con quién?

¿De quién es la casa donde vive?

¿Quién es el presidente de su país?

¿En qué provincia vive usted?

Las anteriores son solo un ejemplo de formas de analizar el estado mental o psicológico de una persona, que por su edad es necesario hacerlas. No esta incluso malo que la persona consienta la realización de ese cuestionario ya que es con el afán que conseguir esa nota que permite determinar si es factible o no el contrato perseguido, mismo que se desea llegue a ser válido, reconocido como tal.

Si bien la doctrina es clara en sus numerales relacionados al tema de la donación, el estudio de otros casos en donde actúan personas insanas y que el profesional no previó como un elemento importante a la hora de la fase pre escrituraria, si no que mas bien fue de seguido a la fase redactora pueden causar sorpresas tachadas como incorrectas por el Ordenamiento Jurídico, el hecho de llevar a cabo un negocio jurídico no lo libera de futuras nulidades.

Luego de analizar de forma positiva la capacidad de donar de la persona, a raíz que no todos conocen a fondo la legislación, lo más procedente en este caso concreto es informar a las partes de otras formas de asegurar el terreno en beneficio de ambas. Previendo que la adulta mayor desea despojarse de su único bien y como el futuro es incierto lo idóneo es aplicar el conocimiento de las normas de fondo, por ello el deber notarial de continuar con el asesoramiento con la intención de salvar guardar los intereses de la persona adulta mayor, quienes merecen cuidado y protección. Por ello que se da la recomendación de realizar la donación, pero con la reserva de usufructo, esto en razón de buscar el mejor beneficio para la adulta.

Usufructo en beneficio propio

Nuestra legislación regula la figura del Usufructo como alternativa para salvaguardar los derechos de uso y disfrute de quien en este caso desea donar su propiedad y de esta manera no quedar totalmente desprotegida, esto de acuerdo al numeral 291 del Código Civil. Puede también el propietario enajenar o transmitir a otro el todo o parte de su propiedad. (Parajeles G. , Código Civil, 2015).

Lo anterior en concordancia con el numeral 264 de la misma norma, que contiene entre ellas la facultad de la figura llamada usufructo, al tener una persona la propiedad absoluta o el dominio de ésta puede por ende disponer de las facultades enumeradas en este artículo, si bien acá estudiando dicha norma, se logró ver que el legislador propuso las alternativas como derechos, sin embargo creo que son facultades a ejecutar por el propietario, es decir al tener la propiedad puede disponer de ella, y por ende realizar cualquiera de las opciones que menciona la norma.

Al hacer un análisis muy bien de la norma de fondo y al caso que nos ocupa se llega a la conclusión que lo mejor para la señora adulta mayor es donar (enajenar) la nuda, es decir el dominio de la propiedad a su hija, y conservar el usufructo que es lo mismo que siga usando y disfrutando del bien hasta que siga viva, siendo esto una facultad dispuesta y regulada la actual dueña del dominio, la propietaria registral puede hacer uso de esta figura en pro de su beneficio.

Importante para la donación saber que existen causales expresas, mismas prevén las posibilidades que pueden suceder después que el donante se despoja del bien, por ello si bien en Costa Rica no es prohibido que la persona se desprenda de una forma gratuita y voluntaria de su único bien, si existe este tipo de protección que de ayuda a que el donante pueda volver a recuperar su bien donado.

Causales expresas para revocar el acto de Donación

Si bien son únicamente dos las causas que enumera el artículo 1045 del Código Civil, “1° Si el donatario comete alguna ofensa grave contra la persona u honra del donador, sus padres, consortes o hijos.

2° Si el donatario acusa o denuncia al donador, sus consorte, padre o hijos”. En buena teoría es irrevocable el contrato de donación, sin embargo, al ser un acto totalmente gratuito la legislación da un tipo de protección para poder revocar el acto de acuerdo a las anteriores prevenciones.

Relevante para este tema la sentencia de la Sala Primera de la Corte, Resolución No. 00192- F-S1- 2010, bajo expediente 04-000072-0640-CI, donde se analizó profundamente la Ingratitud como causal de revocatoria de la donación que le hizo el padre a su hijo, en donde el donatario irrespetó la integridad física y moral del donante adulto mayor. A continuación un extracto del caso:

En 1979, el señor Vidal Gómez Aguilar, en adelante don Vidal, le donó a su hijo Vidal Gómez Zúñiga, en lo sucesivo Vidal hijo, reservándose para sí y para su cónyuge el usufructo, la nuda propiedad de sus fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad, folios reales matrículas 88021-000 y 48581-000, sito en el cantón primero, distrito cuarto, de la provincia de Cartago. El 13 de octubre de 2003, dichos señores tuvieron un altercado por unas tucas de madera, disputa que condujo a un forcejeo entre ambos, del cual don Vidal resultó con hematomas y lesiones en los brazos que le incapacitaron por seis días para el ejercicio habitual de sus ocupaciones. En enero de 2004, el señor Gómez Aguilar plantea el presente proceso ordinario contra su hijo, para que, en lo fundamental, se declare en sentencia la rescisión de los contratos de donación de las fincas reseñadas y se le tenga por propietario de éstas.

Los juzgadores en esta ocasión analizan la primer causal del numeral 1045, en donde se habla de una ofensa grave, si bien en el articulado no se describe que es una ofensa grave, abre un abanico de posibilidades que pueden encuadrar en esta causal.

Según el diccionario de la Real Academia Española (vigésima segunda edición), ofensa es: *“acción y efecto de ofender”* y ofender: *“1. tr. Humillar o herir el amor propio o la dignidad de alguien, o ponerlo en evidencia con palabras o con hechos. 2. tr. Ir en contra de lo que se tiene comúnmente por bueno, correcto o agradable...3. tr. desus. Hacer daño a alguien físicamente, hiriéndolo o maltratándolo. 4. prnl. Sentirse humillado o herido en el amor propio o la dignidad”*.

Los juzgadores de instancia tuvieron por demostrado que el día de los hechos, Vidal hijo forcejeó con su padre y que producto de esa lucha, le provocó a don Vidal hematomas y lesiones en los brazos que le incapacitaron por seis días para el ejercicio habitual de sus ocupaciones. El accionado de forma expresa reconoce que forcejeó con don Vidal, así lo expresó ante el Juzgado de Violencia Doméstica de Cartago: *“Yo forcejeé con él, le pude quitar la barra, él estaba en una parte incómoda, ahí hay una mesa, hay un pilón de café. Yo forcejeé hasta poder quitarle la barra”*, hecho que reitera en el recurso ante esta Sala: *“Téngase en cuenta que no pretendemos desconocer el altercado y*

*tampoco desconocemos que puede haber habido errores de ambas partes...Una cosa es admitir que hubo un forcejeo y otra muy distinta es admitir que él haya producido las lesiones". Es decir, el demandado no solo acepta que él forcejeó con su padre, sino también que se trató de un hecho lamentable, de un error de su parte. Su hijo Werner Gómez Araya describió con detalle el altercado: "Mi papá le dijo a mi abuelo que dejara la barra porque se podía hacer daño y que se podía majar. Entonces, se le acercó de frente a mi abuelo y le dijo que se tranquilizara. Se lo dijo en un tono de voz normal. Se le acercó y tomó la barra con la mano izquierda en la parte superior de la barra, insistiéndole que dejara la barra. **Luego él tomó el antebrazo derecho de mi abuelo, repitiéndole que se calmara. Mi papá en ese momento intentó quitar la barra a mi abuelo, pero éste no la soltó, entonces, cuando lo tenía sostenido, mi papá agarró la barra con las dos manos, y entonces mi abuelo también agarró con las dos manos la barra y forcejearon por la barra, mientras mi papá le insistía que le dejara la barra. En el forcejeo, mi papá con su antebrazo derecho presionó el brazo izquierdo de mi abuelo para que mi abuelo soltara la barra, ante la fuerza de presión de mi papá mi abuelo soltó la barra con la mano izquierda y al soltarla, mi papá levantó la barra, levantándola hacia arriba y abajo y mi abuelo la soltó por completo**" (la negrita no es del original, testimonio a folio 471). No queda la menor duda, entonces, que el forcejeo ocurrió. Lo que cuestiona el demandando es, por un lado, que le haya producido hematomas y lesiones a su padre, como consecuencia del incidente, y, por otro, que con ese único evento pueda considerarse que se configuró la causal de ofensa grave que permita la revocatoria de la donación. (NEXUSPJ, 2022)*

Del anterior escenario se desprende ningún contrato de donación esta exento de una posible revocatoria por parte del donante. Si bien en el caso de análisis de doña Eugenia y su hija Virginia se puede notar un grado de generosidad y lealtad de la una a la otra, no podemos determinar el futuro, y por ello la norma prevé de posibles daños en contra del que de pura bondad propia se desprende un día de su patrimonio y por ende dispone la norma de protección que castiga aquel que no sea digno de una donación.

Aunado a ello, y en protección del Donante, también el legislador dispuso como alternativa de protección la figura del Usufructo, figura que cobija el bienestar de la señora Eugenia, quien hoy día manifiesta libremente que desea donar su único bien. La norma civil es clara en su numeral 480, establece los modos de adquirir el dominio de un bien, mueble o inmueble, en este caso el dominio absoluto pasaría a ser exclusivamente de la hija Virginia, su madre Eugenia no podría disponer de éste. Lo anterior en buena teoría y actuar de su hija, ya que como se expuso anteriormente, existen causales que pueden hacer que la propiedad vuelva al dominio de la donante.

Entonces, a manera de resumen en este apartado, que busca determinar si lo que propone el usuario es viable o no, o bien que otras opciones válidas puede aplicar o recomendar el profesional en derecho notarial y registral, se desprende que es necesario que se conozca muy bien el derecho de fondo, de tal manera que el contratante realice siempre un buen negocio y se garantice para sí en este caso seguridad patrimonial.

Gastos monetarios del acto jurídico

Tema de relevancia para cualquier negocio, tanto los comparecientes como el profesional en derecho notariado no deben obviar el tema de las obligaciones tributarias, estando frente a un negocio de relevancia jurídica, en donde no solo se debe ver y analizar el derecho de fondo que regula la donación y el usufructo, si no también lo que conlleva la realización del contrato bajo los instrumentos notariales los cuales implican gastos de índole monetario.

Razón por la cual se realiza el desglose del pago de impuestos, timbres y honorarios del contrato en cuestión, dejando claro a los comparecientes cuales son los rubros que se deben cancelar al Registro Público y cuales son los correspondientes a servicios profesionales del Notario, todo bajo el marco de legalidad y transparencia con la que se debe ejercer la función notarial. Para esta tarea hoy día es de gran ayuda la página del Banco de Costa Rica, que para este determinado caso desde la sección de tasaciones es posible obtener el monto a pagar por el acto, de esta forma se le puede dar el monto exacto al cliente con solo hecho de contar con internet y un computador.

Es obligado con la Hacienda Pública el notario de pagar las cargas impositivas que establecen las leyes tributarias del país, por ende, es deber hacer un calculo de valores e informar estos al interesado en el negocio jurídico, de no hacerlo se expone a las sanciones y obligaciones que están de previo impuestas de forma imperativa.

MARCO NORMATIVO

Para la solución de este caso se debe examinar la legislación idónea, está le indica y facilita al notario cual es el camino correcto para la realización del acto, evidentemente la doctrina y la jurisprudencia ayudan a la interpretación correcta de la ley. Es deber del notario consultar diversas

normas jurídicas para la obtención de sus objetivos dentro de su labor, razón por la cual en este trabajo se analizan las siguientes normas jurídicas aplicables al caso en cuestión:

Normas Jurídicas:

- Código Civil de Costa Rica
- Código Notarial
- Código de Normas y Procedimientos Tributarios
- Código de Familia
- Principios éticos o deontológicos ya que son una formula para una carrera notarial admirable.
- Sitios de la internet como la página del Registro Nacional, Tribunal Supremo de Elecciones y Sistema Costarricense de Información Jurídica.
- Tratado de los Contratos del autor Alberto Brenes Córdoba y Derecho Civil: Los Contratos Traslativos de Dominio de Marina Ramírez Altamirano
- Guía de Calificación de Bienes Inmuebles del Registro Nacional (medio consultado la página web), todo es de relevancia, sin embargo cabe mencionar que a parte de los requisitos de de forma esta guia contiene aspectos relevantes como es la mención de que tanto el contrato como tal la escritura pública, es necesario que para que se cumpla lo pactado, debe presentarse conjuntamente la aceptación de la donataria esto sin olvidar que a pesar que es un contrato gratuito la donación, éste debe estimarse según la Ley 4564.
- Centro de Información Jurisprudencial del Poder Judicial. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Normativa

Código Civil de Costa Rica como ley sustantiva

En relación a esta norma cabe recalcar que es la norma primordial, ya que es la fuente sustantiva en donde se encuentra la regulación de las figuras a saber en este caso, la donación como contrato y el usufructo, figura mediante la cual la donante se puede conservar el goce y disfrute de su propiedad. Conocer el derecho de fondo es lo que le permite al notario dar un adecuado asesoramiento a las partes que desean contratar de sus servicios, en este caso una señora de 70 años Eugenia y su hija. Cabe mencionar que la figura del Usufructo en nuestro Código Civil esta un

poco dispersa, En el capítulo I, título II, con relación al Capítulo IV, y Capítulo III, artículos 287 y siguientes.

Código de Normas y Procedimientos tributarios

Esta ley es la reguladora de los presupuestos o rubros de índole obligatorio no solo para la parte contratante, si no que también el profesional, quién al ser el asesor del derecho, debe informar a sus usuarios lo correspondiente a las cargas tributarias que el negocio a realizar conlleva en cada caso concreto.

Código Notarial

En relación al Código Notarial, se debe contemplar que es una norma esencial al momento de realizar cualquier instrumento notarial, en si toda la norma es de suma importancia, sin embargo, a la hora de redactar la escritura como base se deben tomar en cuenta los artículos enumerados del 81 al 100, ya que en éstos contienen los lineamientos claves para la confección y tratamiento de una escritura pública perfecta.

Principios éticos deontológicos que rigen la función notarial, sin estos la función no es lo que se espera del Notario Público, definen el ser intachable del profesional, tenerlos como una guía son una herramienta fundamental, tal es el caso del principio de dignidad el cual reza “el notario de tener conciencia del respeto a sí mismo y a los demás, en el ejercicio profesional”. Considero que una persona con respeto puede llegar muy lejos con su profesión, y tal como indica la oración, respecto no solo para sí, es para todos a nivel general, una de las llaves para alcanzar grandes metas, logros y larga vida dentro de una carrera es el respeto, claro esta que en conjunto con los demás principios.

Para el caso en tratamiento me entusiasma recalcar el principio 18, garante de libre voluntad, en donde dice que el notario debe velar porque los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad ya sea por el engaño, la presión o la astucia. (Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense , 2022)

¿Por qué la importancia del anterior en concordancia con la imparcialidad y la adecuada asesoría? Porque al tratarse de una donación, en donde la donante se va despojar de su único bien que conforma su patrimonio, creo relevante que se valore por el experto en la materia en derecho notarial el caso,

para determinar que la donante no lo hace bajo ninguna de esas características que encajan dentro del artículo anterior.

Sitios de acceso electrónico como la Página del Registro Nacional, Tribunal Supremo de Elecciones, Sistema Costarricense de Información Jurídica. La página de jurisprudencia del Poder Judicial, <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Estos mecanismos permiten una labor del notario ágil y determinante a la hora de confrontar lo que los comparecientes expresan ante su notaria. El tiempo que hoy se economiza con estas herramientas de uso público es valiosa para todos en si. En este caso concreto el se logra determinar la veracidad de la usuaria que pretende donar un terreno, se ingresa de inmediato al Registro Público, sección de Inmuebles en línea y se confirma que la señora registralmente es dueña de una finca.

Doctrina

La doctrina más utilizada para el estudio y análisis del caso que acá se resuelve es la de dos grandes y dignos de admirar estudiosos del derecho, sin duda el conocimiento se les denota en sus publicaciones:

El Tratado de los Contratos del actor Alberto Brenes Córdoba, y
Los Contratos Traslativos de Dominio de Marina Ramírez Altamirano.

Ambos de relevancia en el tema de la Donación, en su contenido no falta nada, son autores exquisitos a la hora de explicar la figura jurídica, sus conceptos son claros y no dejan duda de sus capacidades de transmitir el conocimiento. “Entre los actos de liberalidad que suelen realizarse figura muy particularmente la *donación*, nombre con que se designa un contrato por el que una persona traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa. (Córdoba, Tratado de los Contratos, 2000)

El contrato de Donación entre sus características se manifiesta que es *Gratuito*: la gratuidad es una característica esencial para el contrato de donación pues es lo que pone de manifiesto el ánimo de liberalidad por parte del donante, su deseo de favorecer al donatario sin ninguna contraprestación. (Altamirano, Derecho Civil: Los Contratos Traslativos de Dominio, 2017)

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

ANÁLISIS DEL CASO

Para analizar el caso es un deber del notario público primero escuchar todas las manifestaciones que estos tengan que decir, esto es esencial para dar con una asesoría correcta. Ningún profesional en derecho notariado y registral puede obviar tan importante deber de asesorar bajo los estrictos marcos de legalidad para así poder honrar la potestad que el Estado le otorga.

Después de escuchar las manifestaciones de las partes interesadas en el negocio analizar en como primer aspecto la capacidad de los intervinientes o sujetos del contrato, como segundo el objeto, mismo que se debe estudiar en todos sus extremos, no menos importante la causa, que es lo que motiva al sujeto al negocio. Para descomponer dichas aristas es necesario recurrir a la norma sustantiva, el Código Civil, Capítulo II, numeral 36 indica: “la 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...”. (Parajeles, 2015).

Para el caso descrito en este trabajo vemos que intervienen dos personas físicas, dónde una es la señora Eugenia de 70 años, y su hija 35 años, aspectos que se conocen al hacer los estudios pre escriturarios, además se desprende que la primera es de estado civil soltera, y que siempre lo ha sido. Dicho lo anterior, y en estudio del artículo supra citado nos interesa que ambas tienen mayoría de edad, el estado civil de la primera, ya que al ser soltera siempre no hay obstáculos en cuanto a su libre decisión de disponer del bien, también es de importancia que ambas tienen plena capacidad volitiva y cognoscitiva, entienden perfectamente el lenguaje que aplica el notario, responden válidamente los cuestionamientos que éste les hace para determinar dichas condiciones de las partes dispuestas a realizar un negocio de índole jurídico.

Las partes que tenemos entonces en este caso son la señora Eugenia Madriz Calvo, funge como propietaria de un terreno y a la vez inicialmente como donante, la compareciente exhibe su documento de identidad en perfecto estado y con fecha de vencimiento a futuro, con capacidad legal para contratar y en estado de salud mental lucida.

De interés en este contrato o negocio esta la otra parte que es la hija Virginia Sandí Madriz, quién si bien lleva el apellido paterno, no significa que la madre haya convivido con el mismo mas que de forma ocasional, ella es la donataria del terreno, muestra el documento que porta con ella, en perfecto estado y al día, apta para contratar, demuestra estado de salud mental sin problema alguno, es pleno, por ello que no se cuestiona sobre la legitima capacidad de ambas comparecientes para manifestar y aceptar el contrato de donación. Las dos comprenden a la perfección lo que se dice y hace. Tienen la capacidad jurídica y de actuar.

Sobre la voluntad de la señora Eugenia Madriz Calvo se desprende lo siguiente, que desea donarle un terreno que es de se dominio a su hija Virginia Sandí Madriz a titulo gratuito, en el terreno actualmente vive en una casa quien es la dueña registral, y la segunda compareciente con sus dos hijos adolescentes, quien también tiene una casa al lado de atrás de la vivienda de su madre.

El hecho que de la señora Eugenia tenga otro hijo, y su hija también sea madre de dos adolescentes es irrelevante para el derecho notarial en este caso en especifico ya que se debe respetar la voluntad de la donante, máxime hecho de pleno todos los estudios que demuestren las capacidades plenas de quien es dueña de un derecho real, y que por consiguiente según la ampara la ley, puede disponer de su bien según sea su voluntad.

Siendo un deber del Notario Público la asesoría jurídica a sus clientes resulta conveniente explicar las posibilidades y consecuencias en este negocio tanto para la madre o donante como para la donataria. En este caso, al ser madre e hija es mejor ir paso a paso viendo el escenario, usando lenguaje adecuado siempre para que ambas partes comprendan, contestar preguntas que éstas realicen durante la asesoría es indispensable. Lo importante es que el negocio se maneje en plena armonía y conseguir una mejor alternativa para ambas.

Las distintas posibilidades que tiene quien ostenta el dominio pleno y lo desmembra en usufructo y nuda propiedad, son: a) transmitir el usufructo y la nuda propiedad a diferentes personas, b) reservarse la nuda propiedad y constituir a favor de un tercero un derecho de usufructo, y c) transmitir la nuda propiedad –a título gratuito, en este caso- y reservarse el usufructo, que es lo que aquí ocurriría. Esta última facultad ha sido reconocida por los Tribunales, indicando que el propietario puede mantener para sí el derecho de usufructo, haciendo reserva expresa de éste en el acto de enajenación. (Sentencia 18/1993 sala Primera de la Corte, 1993)

Para el caso que nos ocupa, se inicia explicándole a la donante que existe dentro del derecho la figura llamada Usufructo, y que se usa normalmente para que ella como dueña del dominio pueda seguir disfrutando hasta su muerte de su terreno sin que ningún tercero pueda el día de mañana despojarla, con palabras mas claras se le indica que es una forma de protegerse ella misma, que es un mecanismo totalmente válido que le da el beneficio de uso y disfrute del terreno donde tiene su casita hasta que ella este con vida, por ello la importancia de anotar dicho derecho y así surta efecto ante terceros.

Se le aconseja por tanto que como medio alterno y por su propio bien puede perfectamente donar el terreno a su hija, pero que ella se reserve para si el derecho de usufructo, es decir, se dona la nuda a la hija Virginia, que es lo mismo que ella pasa a ser la nueva propietaria registral, sin embargo mientras ella este en vida, y por acuerdo mutuo ambas pueden seguir viviendo en el mismo terreno tal como lo hacen hasta hoy día, sin embargo como un medio de protección a la persona adulta mayor es mejor optar por esta alternativa, cosa que a futuro no le va causar un gasto económico a su hija. Ya que el dominio del bien inmueble ya quedará donado, es decir traspasado a Virginia, solo al faltar la donante se procede a liberar el derecho de usufructo, que es en si un tipo de afectación, pero en puro beneficio de quien en vida merece esa tutela.

Muy importante recalcarle a doña Eugenia que este negocio tiene entre sus características mas importantes la gratitud, y que por ende no hay ninguna contraprestación de por medio. Dejar entendida a la donante de este aspecto es de suma relevancia, es deber del Notario usar sus virtudes y experiencia para de una forma sutil hacerle ver a la señora que el acto no puede ser por sugerencia de un tercero. Lo que acá se busca es que en la notaría y en presencia de las partes, la interesada en realizar el negocio siga demostrando que es su plena voluntad dejarle el terreno únicamente a su hija Virginia, quien es quien hasta hoy le ayuda en sus quehaceres diarios, pero que esto no es expresamente una manera de pagarle a su hija, que la donación la hace libremente sin que exista ninguna coacción o amenaza.

A veces la, la liberalidad, aunque de manera vaga, toma cierto aspecto de pago, así sucede con la llamada donación “remuneratoria” de servicios hechos en obsequio del donante y que no importan deuda; y también cuando se recompensa con largueza determinado servicio o alguna carga impuesta; casos estos últimos en que la donación se contrae al valor que exceda del correspondiente al servicio o carga que se intenta remunerar. (Córdoba, Tratado de los Contratos, 2000)

Lo anterior es importante analizar con las partes, ya que en el caso se denota que la madre de alguna manera si tiene agradecimiento hacia su hija, puesto que se revela que ésta la cuida y le brinda apoyo, la asiste con su control de medicamentos que usa, cosa que no significa que esté enferma, ya que una persona no tiene que estar “vieja” para que le receten medicamentos o para que otro le asista o ayude a la hora de tomar un baño. Una persona perfectamente puede estar mentalmente bien, mas puede que presente una discapacidad a la hora de caminar o mover sus brazos, o bien aplicando la Ley del Adulto Mayor y la Carta Magna es de apoyo que los hijos velen por el cuidado y amor para el bien y prevenir una lesión a quienes un día vieron por ellos, el solo hecho que una persona sea adulta mayor merece cuidado y trato especial.

Por otra parte, posterior a haberle dado una correcta y respetuosa asesoría a quien es sujeto de derecho y por ende merece la protección del Ordenamiento Jurídico, por doña Eugenia haber entendido y aceptado lo propuesto en su propio beneficio, se procede a explicar la parte que corresponde a la compareciente Virginia, se le asesora y se le dice que el deseo de su madre no estará de ninguna forma viciado o frustrado, de lo contrario en el testimonio que se confeccionara quedará plasmada su voluntad, de donarle el terreno, el dominio de la mismo, únicamente que por ahora, y hasta que su madre viva el inmueble tendrá un tipo de “limitante” llamada usufructo, y que este perdurara hasta que su madre llegue a faltar.

Se le explica también que para este contrato de donación se exige una aceptación expresa, y que si ella no acepta la voluntad de su madre el día que se confecciona el documento legal, tiene máximo un año para hacerlo, de lo contrario vence el plazo y queda sin efecto el derecho de a la donación. Se le previene de los derechos y obligaciones que tendrá como nudataria, es decir dueña del dominio, que puede hacer y que no. Acá lo relevante es que ella entienda a cabalidad lo que el notario público le explica.

El donatario, dice ALABALADEJO, basta que sea capaz de entender y querer, y esto porque en otro caso no es posible que preste el consentimiento, mas no se le exige ni siquiera la capacidad general para contratar. (Altamirano, Derecho Civil: Los Contratos Traslativos de Dominio, , 2017)

Lo anterior no aplica para menores de edad ni para personas declaradas incapaces, para casos con las anteriores excepciones se requiere para contratar que lo haga un representante, quien hace la aceptación. Es también importante mencionar que solo es posible que la donante lo haga por si misma, contrario a esto debería otorgar un poder especialísimo a otro para que disponga de su voluntad de

donar el bien, en este caso si la compareciente a efectos de la asesoría del notario decida posponer el contrato, es importante dejar claros estos aspectos. Sin embargo, en este escenario específico no es requisito ya que las partes, madre e hija están muy entendidas de todas las asesorías dadas.

Se les explica también ambas comparecientes que deben seguir cumpliendo con las obligaciones que hasta hoy tienen, los pagos de impuestos ante la municipalidad, entre otros que normalmente ejercen hasta hoy, así como que también al ser un contrato solemne genera un cobro para las partes, es decir se les explica ambas cual es el monto a cancelar en la notaria para que el documento se tramite de forma eficaz, sabemos que el no pago de los aranceles implica que no se pueda inscribir el testimonio, se les da el desglose correspondiente para que determinen como desean pagar dichos gastos. Pago que debe quedar bajo factura electrónica en la notaria del especialista.

Las partes merecen saber también que pueden optar por elaborar todo lo sugerido mediante un solo documento, o bien la construcción de un instrumento que contenga la donación y el usufructo, y otro con la aceptación de la donataria. Es optativo, sin embargo, como buen asesor les puede sugerir insertar todo en un solo instrumento, sin que ello sea negativo, es lo mejor en el tanto las dos personas a firmar se encuentran en el espacio y a la misma hora. Diferente escenario es si no es así, ya que en ese caso si sería recomendable dejar redactado el documento de la aceptación de la donación por separado.

La labor se ha hecho en presencia de ambas comparecientes, por ende, ambas escucharon y entendieron con claridad lo explicado, por lo que se decide mutuamente y en acuerdo con el asesor jurídico que es posible llevar a cabo el negocio de relevancia jurídica; tanto la madre como la hija aceptan las recomendaciones, por lo que lo pactado se llevará a cabo la materialización de las voluntades. Como contralor de legalidad el notario procede con la creación y elaboración jurídica del contrato en su protocolo, esto por ser un documento que encaja en los actos protocolares, siendo este la llamada escritura pública.

Descripción o pasos para la elaboración del documento.

A. Comparecientes:

- Eugenia Madriz Calvo, propietaria registral de un terreno, funge como donante
- Virginia Sandí Madriz, hija de la anterior, funge como donataria

B. Tipo de Instrumento

- Contrato de Donación gratuito con reserva de usufructo, debe realizarse en escritura pública, para que se prosiga de inmediato a la realización de los trámites correspondientes en el Registro Público en la Sección de bienes inmuebles, para que posterior a este paso se logre la finalidad y quedé inscrito dicho negocio jurídico y así las partes tengan esa seguridad jurídica que es lo que se persigue. Para inscribir el documento se puede optar por llevar el mismo en papel y con boleta de seguridad al Registro Nacional, o bien presentarlo de forma inmediata en el sistema de Ventanilla Digital a través de la página electrónica.

C. Costo

- Respecto al pago de los impuestos legales, timbres correspondientes y honorarios del Notario Público las partes acuerdan que pagaran en la notaria el monto correspondiente en efectivo. Se les recalca a las interesadas que la estimación del monto se hizo de acuerdo al valor fiscal del bien inmueble, cálculo que se desprende del sistema del Banco de Costa Rica, acceso electrónico con que se cuenta el notario. Se imprime el detalle, mismo que aprueban y pagan en el lugar las partes. Este punto no se puede obviar, de lo contrario si los gastos que genera el negocio no los indica y cobra el notario, él mismo es responsable del pago de ellos. La asesoría completa por ende es importantísima, si se da trámite a la escritura se presume que ya el notario cobró a los interesados los rubros legales.

Relevante es el tema de la validez o legitimación del documento, en Costa Rica los instrumentos notariales pueden ser protocolarios y extraprocolarios. Se entiende por instrumentos notariales protocolares aquellos que constan en el protocolo. Los segundos aquellos que no constan en el protocolo, en el caso que nos ocupa de contrato de donación con reserva de usufructo debe insertarse en el protocolo y para su validez y legitimidad es indispensable la firma del notario que aprueba el acto solemne.

ARGUMENTACIÓN

En este apartado se procede a la argumentación de cada una de las alternativas y sugerencias que de forma objetiva se han dado a las partes interesadas, bajo el marco de legalidad y principios éticos que se regulan en el ordenamiento jurídico nacional, la doctrina y norma sustantiva que hace que la o las figuras recomendadas sean válidas y legítimas. Por ello es de trascendencia determinar en sí la norma que da sustento a la creación y redacción del instrumento que contiene inserta la voluntad

de quien contrata, conociéndose cual es la trascendencia del negocio, el procedimiento a seguir y las exigencias que establece la Dirección Nacional de Notariado se puede proceder con el instrumento público redactar.

Para este caso 5, mi persona delimitó dos posibles escenarios a las partes. En Primer lugar y bajo los principios rectores del derecho y siempre la imparcialidad se le indicó a la interesada Eugenia, señora de 70 años que era posible realizar el negocio que ella proponía, de donación a título gratuito, sin embargo, y bajo los principios de proporción y razonabilidad se le da la posibilidad de aplicar otras normas jurídicas que son válidas y posibles. Recordemos que todos debemos cuidar la integridad y bienestar de cada uno de nuestros clientes máxime cuando son los adultos mayores, la Ley Integral para la persona Adulta Mayor dice que:

ARTÍCULO 6.- Derecho a la integridad

Las personas adultas mayores tendrán derecho a que se respete su integridad física, psíquica y moral. Este derecho comprende la protección de su imagen, autonomía, pensamiento, dignidad y valores. (Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, 2022)

Escenario de una escritura pura y simple, se les explica ambas partes, madre e hija que es mejor prevenir futuras controversias, y que existen causales que a futuro no son las más convenientes para ninguna de ellas, primero porque causa o puede llegar a causar problemas de índole familiar, el numeral 1405 del Código Civil expresamente contempla las causales para revocar la donación, es decir que el bien pueda en este caso volver al patrimonio de la donante. Las causas de ingratitud que se valoran son: 1º Si el donatario comete alguna ofensa grave contra la persona u honra del donador, sus padres, consorte o hijos, es decir, 2º si el Donatario (Virginia) acusa o denuncia al donador, su consorte, padre o hijos. Al ser una asesoría imparcial el notario puede dar esta información a las señoras, apegado a la imparcialidad, debe ser objetivo con sus cometarios y recomendaciones.

Para sustentar lo anterior es válido mencionar el artículo 264, el cual reza:

“El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos: 1º Posesión, 2º de Usufructo, 3º de Transformación y enajenación, ...” (Parajeles Vindas, 2015)

Gracias a los anteriores análisis de la normativa me inclino en que la mejor opción para este caso concreto, es que se haga una donación con reserva de usufructo, es claro que doña Eugenia esta facultada para que disponga a su manera del bien, y que lo mejor es hacer uso de la norma supra citada. Perfectamente, le transfiere el dominio a su hija, pero en vida conserva el derecho de usufructo para si misma, en este caso pudiendo disfrutar del bien ambas, ya que esta es la voluntad de quien ahora pasa a ser la usufructuaria, persona que usa, goza y disfruta el bien.

Importante mencionar que la legislación de España no permite que el donante se despoje de todos sus bienes o de parte de ellos, sin que antes se reserve en plena propiedad o en usufructo, lo necesario para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias.

En Favor de esa restricción se ha dicho que el motivo racional que la legitima, es el derecho a la vida, que exige medios materiales necesarios para satisfacer directamente nuestras necesidades físicas, e independientemente las intelectuales y morales, y que niega al hombre el que pueda atribuirse la facultad de privarse de los medios de subsistencia por un acto que, más de la liberalidad, merece ser calificado de prodigalidad. (Córdoba, Tratado de los Contratos, 2000)

Con la doctrina anterior también se llaga fundamentar del porque de la inclinación en que si existe la opción legal de que la donante no se quede sin patrimonio se tome como la mejor alternativa, claro siempre respetando la decisión y voluntad de las partes contratantes, en este caso la opinión mas relevante es la de la señora adulta mayor, quien para esta ocasión opto en hacer uso de la figura del usufructo vitalicio.

Relevante a considerar para los legisladores en Costa Rica la disposición de España, y así frenar un poco la cantidad de casos en donde muchas veces los mismos familiares instan a los adultos mayores para que se despojen de su patrimonio, mismos que con poco de aliento terminan accediendo a las sugerencias o solicitudes de sus allegados. Si bien este puede ser un tema de tesis no es el que nos ocupa, por ende, no vamos ahondar en el mismo, más si creo en lo personal que debería ser normativa en Costa Rica.

En referencia a la normativa concerniente a este caso; el Código Civil contiene mucha regulación, entre éstas el Capítulo II, de la Capacidad de las Personas, regulación norma 36 y siguientes, 264, 267. Además, el título XIII de las Donaciones, artículos 1393 siguientes, capítulo IV de los Derechos de Transformación y Enajenación, capítulo III del Derecho de Usufructo, artículos 287 y siguientes, artículos 290 siguientes y concordantes. Artículos 254 y 296, artículos 450 y 1399.

Del libro III, de las Obligaciones, Título I, Diversas clases de obligaciones, artículos 627 siguientes y concordantes. Entre otros que se exponen y se mencionan dentro de este trabajo.

Título III De los Derechos de Usufructo, Uso y Habitación separados de la Propiedad, Capítulo I, numerales 335 siguientes y concordantes, el derecho y la interpretación con sus normas concordantes es donde se aclaran aspectos que son necesarios para determinar la realización de un contrato de Donación con Usufructo, tal es el caso de la norma en donde se regula el tema de los Bienes Gananciales. El Código de Familia es claro ya que establece cuando un bien inmueble pasa a ser ganancial, sin embargo, luego de que se revisa el estado civil de la donante, y el momento que lo adquirió el terreno se determina que no es bien ganancial, por tanto, tampoco ser objeto de un proceso sucesorio, la idea es analizar toda posibilidad que luego pueda llegar a invalidar el acto.

Lo importante de conocer la norma sustantiva es que con ello se lleva a cabo un negocio libre de vicios materiales. Cabe mencionar que el análisis correcto permite detectar rápidamente cuando un bien no puede ser objeto de negocio ya que entre otros obstáculos puede calificar para que entre en un proceso sucesorio, artículo 41 Ley de Familia.

En este apartado si bien es relevante delimitar la norma sustantiva no es necesario profundizar en el estudio de cada disposición inserta en los artículos mencionados, lo importante acá es que el profesional conozca el derecho de fondo y ponga en práctica su experiencia en base a la norma que sustenta su capacidad como profesional, de tal manera que el negocio que acá se propone de Donación con Usufructo.

La Guía de Calificación Bienes Inmuebles disponible en el sitio web del Registro Nacional es un gran apoyo a hora de crear el instrumento notarial que busca la seguridad jurídica de las partes, con base a los lineamientos que se observan en esta herramienta gratuita el contrato de Donación con Usufructo reservado para la donante sobre el terreno de doña Eugenia y que ésta en vida desea traspasar de forma gratuita a su hija puede plasmarse y digitarse de forma segura si se siguen estos pasos que se nos brinda, si usamos todos los medios el desarrollo de la función notarial impecable es posible.

En concordancia al párrafo anterior y para dar forma al cuerpo de escritura el numeral 81 y 88 del Código Notarial es una norma indispensable dominar, aspectos como la comparecencia de las partes, las calidades de cada sujeto, la descripción y citas de la finca, el número de plano, estos

elementos son determinantes para que se inscriba o no el documento, o para que salga o no defectuoso después de la calificación del registrador.

La exigencia del instrumento notarial para la donación es la forma de “dejar constancia de la verdadera y firme voluntad del donante, quien se despoja y transmite la propiedad de una cosa o derecho que le pertenece, sin obtener nada a cambio”.

La donación de inmuebles se debe inscribir en el Registro correspondiente, a fin de que la propiedad sea oponible a terceros (Código Civil, artículos 267, 455, 459), y es nula la hecha con cláusulas de reversión o de sustitución (Art. 1396 ibid. TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION I, sentencias 57/2009 y 139/2009. TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION II, sentencias 42/2009, 271/2010, 403/2010 y 56/2011. TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN I, sentencias 367/2004 y 354/2005). (Barahona Vargas & Monestel Vargas, 2017)

Lo anterior denota que es un acto solemne, por tanto, es necesario que se constituya bajo los parámetros establecidos para la elaboración de documentos protocolares. El notario debe respetar el esquema establecido, si bien cada quien puede tener su forma de redactar, no se puede confeccionar una escritura pública de una forma desordenada, de ser así el Registro tiene la potestad para indicarle al profesional que el documento debe apearse a los mecanismos de previo establecidos en la Legislación Costarricense.

Razonar en forma concreta y precisa es fundamental, ya que esto determina si el camino tomado es la solución correcta al caso, pues si la argumentación de por qué se hace uso de los mecanismos legales seleccionados no calza con ésta, estamos en presencia de una incorrecta aplicación o tratamiento al caso, por ende, no se tramitará y solucionará como corresponde a derecho. Este es un paso clave que nos permite en ocasiones enmendar un posible error, esta labor de argumentación es una etapa necesaria que marca positivamente o negativamente la función notarial. Esto sin olvidar la función pre escrituraria que debe realizar obligatoriamente el notario público

A continuación, es importante el tema de la consumación del negocio o contrato para ello es necesario que todo lo que interesa para el derecho quede plasmado, ésta es labor de notarial, cabe recalcar que es importante informar a las comparecientes que el usufructo concluye cuando el usufructuario original deja de existir, en cuyo caso al nudo propietario le asiste la facultad de solicitar

su respectiva cancelación ante el Registro Público. La norma Civil claramente determina en su numeral 358 inciso primero que la figura del usufructo concluye por dejar de existir el usufructuario.

¿Qué debe hacer el Notario para confeccionar una escritura pública legalmente válida?

Pasos:

- Estudio de la finca en el Registro de Bienes Inmuebles, revisar si hay anotaciones o gravámenes.
- Plano de la propiedad
- Cédulas de identidad en óptimas condiciones, palparlas. Sacar fotocopias ambos lados
- Confrontar las identidades en el Registro Civil, página del Tribunal Supremo de Elecciones
- Certificación de estado civil de los comparecientes.
- Sacar fotocopias a los documentos de identidad de las partes
- Confrontar las firmas, solicitarles que firmen en un papel en blanco para revisar bien las firmas.
- Realizar e informar a los comparecientes los cálculos de timbres de tasación de enteros de timbres, honorarios e impuestos correspondientes.
- Recibo de pago de los enteros.
- Escritura pública número uno, visible al folio uno vuelto, del tomo uno, del Protocolo uno.
- Testimonio en formato PDF firmado digitalmente.
- Índice
- Testimonio para las partes que comparecen.
- Factura electrónica por cobro de honorarios
- Copia de la documentación para el archivo de referencias
- Protocolo de Referencias.
- De seguido se realiza la escritura pública donde se plasma el contrato de Donación del terreno con reserva de Usufructo para la compareciente Eugenia Madriz Calvo, ésta contiene también en el mismo documento la aceptación, por ende, tres actos en el mismo instrumento legal.

INSTRUMENTO NOTARIAL

Luego de comprender las normas que van a regular el negocio legal se procede a la construcción del instrumento notarial idóneo dentro del Protocolo en donde la voluntad de las partes queda debidamente plasmada por el autorizado, mismo que al final debe leer lo transcrito y si están conformes solicitar que firmen y sin que se obvие la firma de quien da fe del negocio. La firma del notario público es el último paso para darle validez al acto regulado y realizado bajo los artículos 81 y siguientes del Código Notarial

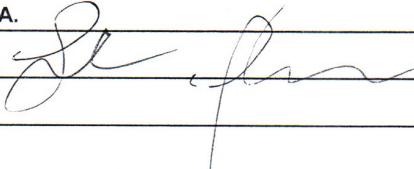
NUMERO UNO – PROTOCOLO UNO, Ante mi **JACQUELINE QUESADA BADILLA**, Notaria Pública con oficina abierta en San José, La Merced, De la Toyota de Paseo Colón seiscientos metros al norte y veinticinco metros al este, casa número setecientos setenta y siete, comparecen **EUGENIA MADRIZ CALVO**, mayor, soltera, pensionada, cédula de identidad dos-cero cuatrocientos diecinueve-cero treientos treinta y dos y **VIRGINIA SANDI MADRIZ**, mayor, soltera, trabajadora independiente, cédula un mil ciento uno mil doscientos ochenta y cuatro-cero-novecientos quince, ambas vecinas de San José, Goicoechea, Calle Blancos, de la Plaza de Deportes doscientos metros oeste, cien metros norte y veinticinco metros oeste y DICEN: **PRIMERO:** Que la compareciente **MADRIZ CALVO** que es dueña de la finca inscrita en el Registro Nacional, Partido de San José, matricula **TRESCIENTOS SETENTA MIL TRECIENTOS SETENTA Y DOS- CERO CERO CERO**, cuya naturaleza bloque a-uno terreno para construir, situada en el distrito tres Calle Blancos, Cantón ocho Goicoechea de la provincia de San José, linda al **NORTE:** ocho metros cincuenta centímetros destinada a calle Pública, **SUR:** sección destinada a Parque, **ESTE:** lote dos del bloque a y **OESTE:** Federico Castro Cervantes, mide ciento setenta metros con dos decímetros cuadrados, Plano Catastro **SJ-CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO-MILNOVECIENTOS OCHENTA Y DOS. SEGUNDO:** Que en este acto **MADRIZ CALVO** reservando el **derecho de USUFRUCTO** para si de por vida, **DONA** el cien por ciento, libre de gravámenes y anotaciones y al día en el pago de los impuestos municipales y territoriales, la finca descrita en el apartado **PRIMERO** a la segunda compareciente, quien **ACEPTA** la Donación con la reserva indicada, ambas advertidas del valor y trascendencia legal del acto por realizar. **TERCERO:** Se estima la presente Donación en la suma de cien mil colones para efectos fiscales. 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, a las diecisiete horas cincuenta minutos del veinticuatro de enero de dos mil veintidós.

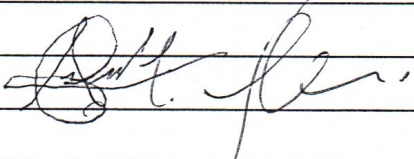


No 1992815B5

PROTOCOLO



1	LICENCIADO LUIS ALBERTO ROJAS ZUMBADO, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA
2	DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA, HACE
3	CONSTAR: Que este es el tomo número UNO del protocolo que se autoriza a la notaria
4	JACQUELINE QUESADA BADILLA, cédula uno-mil ciento diez-cero- quinientos noventa y seis,
5	quien también suscribe esta razón. Contiene doscientas páginas removibles de papel de oficio,
6	numeradas del uno al doscientos con número y serie un millón novecientos noventa y dos
7	mil ochocientos quince mil B cinco, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto
8	estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero
9	Bancario extendido por el Banco de Costa Rica número 000280152600, el cual se archiva en
10	esta oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. San José, diecisiete de enero
11	del año dos mil veintiuno. ULTIMA LINEA.
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

1	NÚMERO UNO – PROTOCOLO UNO: Ante mi JACQUELINE QUESADA BADILLA , Notaria
2	Pública con oficina abierta en San José, La Merced, De la Toyota de Paseo Colón seiscientos
3	metros al norte y veinticinco metros al este, casa número setecientos setenta y siete,
4	comparecen (i) EUGENIA MADRIZ CALVO , mayor, soltera, pensionada, cédula de identidad
5	dos-cero ciento cincuenta y cuatro-cero trecientos cuarenta y siete, y (ii) VIRGINIA SANDI
6	MADRIZ , mayor, soltera, trabajadora independiente, cédula seis-cero trecientos catorce-cero
7	ciento cinco, ambas vecinas de San José, Goicoechea, Calle Blancos, de la Plaza de Deportes
8	doscientos metros oeste, cien metros norte y veinticinco metros oeste y DICEN: PRIMERO: Que
9	la compareciente MADRIZ CALVO es dueña de la finca inscrita en el Registro Nacional, Partido
10	de San José, matrícula TRESCIENTOS SETENTA MIL TRECIENTOS SETENTA Y DOS-
11	CERO CERO CERO , cuya naturaleza bloque a-uno terreno para construir, situada en el distrito
12	tres Calle Blancos, Cantón ocho Goicoechea de la provincia de San José, linda al NORTE: ocho
13	metros cincuenta centímetros destinada a calle Pública, SUR: sección destinada a Parque,
14	ESTE: lote dos del bloque a y OESTE: Federico Castro Cervantes, mide ciento setenta metros
15	con dos decímetros cuadrados, Plano Catastro SJ-CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL
16	OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO-MILNOVECIENTOS OCHENTA Y DOS. SEGUNDO:
17	Que en este acto EUGENIA MADRIZ CALVO reservando para si el derecho de USUFRUCTO
18	DONA la nuda propiedad de la finca libre de gravámenes y anotaciones y al día en el pago de
19	los impuestos municipales y territoriales, finca descrita en el apartado PRIMERO a la segunda
20	compareciente, quien ACEPTA la Donación con la reserva indicada, ambas advertidas del valor
21	y trascendencia legal del acto por realizar. TERCERO: Se estima la presente Donación en la
22	suma de cien mil colones para efectos fiscales. Es Todo. Expido un primer testimonio. Leído lo
23	escrito a los otorgantes, resulta conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la Ciudad de San
24	José, a las diecisiete horas cincuenta minutos del veinticuatro de Enero de dos mil veintidós. ---
25	p Eugenia Madriz Calvo 
26	
27	
28	
29	
30	

ESCRITURA NÚMERO UNO – PROTOCOLO UNO: Ante mi **JACQUELINE QUESADA BADILLA**, Notaria Pública con oficina abierta en San José, La Merced, De la Toyota de Paseo Colón seiscientos metros al norte y veinticinco metros al este, casa número setecientos setenta y siete, comparecen (i) **EUGENIA MADRIZ CALVO**, mayor, soltera, pensionada, cédula de identidad dos-cero ciento cincuenta y cuatro-cero trescientos cuarenta y siete, y (ii) **VIRGINIA SANDI MADRIZ**, mayor, soltera, trabajadora independiente, cédula seis-cero trescientos catorce-cero ciento cinco, ambas vecinas de San José, Goicoechea, Calle Blancos, de la Plaza de Deportes doscientos metros oeste, cien metros norte y veinticinco metros oeste, y DICEN: **PRIMERO:** Que la compareciente **MADRIZ CALVO** que es dueña de la finca inscrita en el Registro Nacional, Partido de San José, matrícula **TRESCIENTOS SETENTA MIL TRECIENTOS SETENTA Y DOS- CERO CERO CERO**, cuya naturaleza bloque a-uno terreno para construir, situada en el distrito tres Calle Blancos, Cantón ocho Goicoechea de la provincia de San José, linda al **NORTE:** ocho metros cincuenta centímetros destinada a calle Pública, **SUR:** sección destinada a Parque, **ESTE:** lote dos del bloque a y **OESTE:** Federico Castro Cervantes, mide ciento setenta metros con dos decímetros cuadrados, Plano Catastro **SJ-CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO-MILNOVECIENTOS OCHENTA Y DOS. SEGUNDO:** Que en este acto **EUGENIA MADRIZ CALVO** reservando para si el derecho de **USUFRUCTO DONA** la nuda propiedad de la finca libre de gravámenes y anotaciones y al día en el pago de los impuestos municipales y territoriales, finca descrita en el apartado PRIMERO a la segunda compareciente, quien **ACEPTA** la Donación con la reserva indicada, ambas advertidas del valor y trascendencia legal del acto por realizar. **TERCERO:** Se estima la presente Donación en la suma de cien mil colones para efectos fiscales. 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, a las diecisiete horas cincuenta minutos del veinticuatro de Enero de dos mil veintidós. -----

-----**LEGIBLE, ILEGIBLE, JACQUELINE QUESADA BADILLA**-----

LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO UNO, VISIBLE AL FOLIO UNO VUELTO DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL, RESULTO CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.

JACQUELINE QUESADA BADILLA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-01-1110-0596.
Fecha declarada: 04/02/2022 09:49:44 AM
Lugar: SAN JOSE Contacto: 8319 5963

La suscrita notaria hace constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento fueron cancelados en lo que respecta a la constitución de Usufructo efectuada en el apartado SEGUNDO mediante **entero número CUATRO DOS NUEVE NUEVE DOS DOS SIETE CINCO DOS**, en lo que respecta a la donación mediante **entero número CUATRO DOS NUEVE NUEVE DOS DOS SEIS CERO CUATRO**, San José, veinticinco de Enero de dos mil veintidós.

Pago de Tasación

Tasación: 44866012

Detalle de la tasación			
Número de entero:	429922752	Registro:	BIENES INMUEBLES
Boleta de seguridad:		Acto:	ACTO O CONTRATO INESTIMADO
Monto tasado:	2420.00	Estado:	PAGADO

<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	1880.00
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
TOTALES		2,420.00	145.00	2,274.80

BCR 25/01/2022 08:00:09

Pago de Tasación

Tasación: 447769200

Detalle de la tasación			
Número de entero:	429922604	Registro:	BIENES INMUEBLES
Boleta de seguridad:		Acto:	DONACION DESTINADA A VIVIENDA
Monto tasado:	905749.98	Estado:	PAGADO

<u>Timbre</u>	<u>Descripción</u>	<u>Monto Original</u>	<u>Descuento</u>	<u>Monto Total</u>
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	199,820.00	11,989.20	187,830.80
004	TIMBRE AGRARIO	39,964.00	0.00	39,964.00
005	TIMBRE FISCAL	625.00	37.50	587.50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	11,000.00	660.00	10,340.00
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	599,452.62	0.00	599,452.62
991	MUNI DE GOICOECHEA	79,927.02	4,795.62	75,131.42
TOTALES		930,808.64	17,483.50	913,325.14

BCR 25/01/2022 08:01:30



IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO																			
															DECLARACIÓN NÚMERO	1	441289711		
CEDULA*	4	<input checked="" type="radio"/> Física (9-9999-9999) <input type="radio"/> Jurídica o No. de identificación																	
6 NOMBRE, RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA SI ES SOCIEDAD O APELLIDOS Y NOMBRE SI ES PERSONA FÍSICA*																			
7 CASA U OFICINA No.				8 CALLE, AVENIDA				9 BARRIO											
10 OTRAS SEÑAS																			
11	PROVINCIA	12	CANTÓN	13	DISTRITO	14	TELÉFONO	15	FAX	16	APARTADO	17	COD. OF. POSTAL						
I. INFORMACIÓN DE CONTRIBUYENTE TRANSMITENTE																			
NOMBRE TRANSMITENTE*										20						CÉDULA*	21		
OTROS <input type="checkbox"/>																			
II. INFORMACIÓN DE ESCRITURA																			
FECHA DE OTORGAMIENTO*			23	dd/mm/aaaa	NÚMERO DE ESCRITURA*			24	0	NÚMERO DE PROTOCOLO*			25	0					
# IDENTIFICACIÓN NOTARIO*					26	NOMBRE DE NOTARIO*					27								
III. IDENTIFICACIÓN DE PROPIEDAD																			
28	PROVINCIA*	29	No. DE FÍSICA*	30	DIRECCION*	31	DUPLICADO	32	PROP.HOR.	33	TONO	34	FOLIO	35	OTRAS <input type="checkbox"/>				
IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE																			
VALOR FISCAL										36	38,963,508.00					VALOR ESCRITURA*	37	0	
BASE IMPONIBLE (ANOTAR EL VALOR MAYOR ENTRE EL "VALOR FISCAL" Y EL "VALOR ESCRITURA")															38	0			
V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA																			
IMPUESTO A PAGAR										79	0								
INTERESES*										82	0								
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA										83	0								
SOLICITUD COMPENSAR CON CRÉDITO A MI FAVOR POR EL MONTO DE:										84	0								
ADVERTENCIA: EN CASO DE APLICAR COMPENSACIÓN, VER DE PREVIO INSTRUCCIONES AL DORSO																			
															TOTAL DEUDA A PAGAR:	85	€599,453.00		
CONTRIBUYENTE																			
PAGO EN EFECTIVO										89	€599,453.00								
TOTAL PAGADO										96	€599,453.00								

Enviar información

FECHA ACTUAL 27/01/2022 **REGISTRO INMOBILIARIO** Página 1 de 1
INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO TOMO: 2022 ASIENTO:00722177 CONSECUTIVO:01

001: DONACION

PROVINCIA DE SAN JOSE Finca Número:00360372 000

VIRGINIA SANDI MADRIZ

002: RESERVA DE USUFRUCTO

PROVINCIA DE SAN JOSE Finca Número:00360372 000

001: EUGENIA MADRIZ CALVO

.....última línea.....

Fecha: 27 de enero de 2022

SHIRLEY ARIAS ARIAS
GRUPO 5: PARTIDO:180
REGISTRADOR QUE AUTORIZA



Índice de Instrumentos Públicos

BUFETE QUESADA Y ASOCIADOS

Licda. Jaqueline Quesada Badilla

Cédula de identidad I-1110-0596

Carné 29878

SEGUNDA QUINCENA DE ENERO 2022

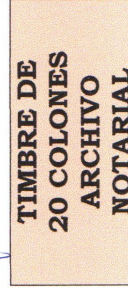
Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Concluido
1	01V-	01V-	01	24-01-2022	17:50	CONSTITUCION DE USUFRUCTO Y DONACION	EUGENIA MADRIZ CALVO/ VIRGINIA SANDI MADRIZ	NO
				UL	UL	UL		

Licda.

Jaqueline Quesada Badilla



111100596



PROTOCOLO DE REFERENCIAS

El artículo 47 del Código Notarial establece que los notarios tienen que llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que según establece la ley deben conservarse bajo la tutela, por eso la importancia de mantenerlos en un lugar seco y seguro, donde se deterioren, de lo contrario se conserven en buen estado. Los documentos u otros comprobantes que el notario fiscalice deben ser enumerados con foliatura corrida.

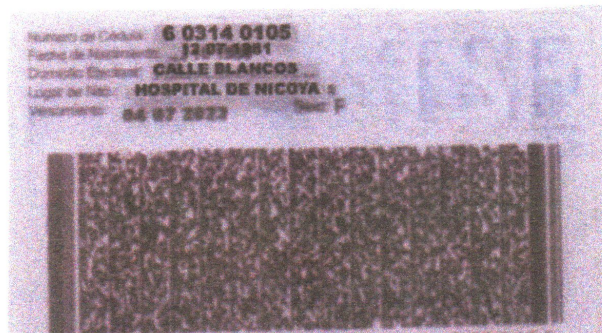
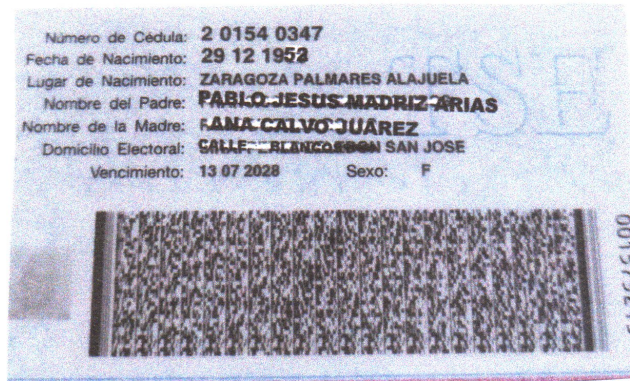
Por su parte el artículo 21 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial establece que los notarios podrán compilar la documentación de referencia tanto en forma física como digital, debiendo cumplir a esos efectos con la normativa que dicte el Consejo Superior Notarial.

Notaria Pública
Licenciada Jacqueline Quesada Badilla
Carnet: 29878

Protocolo de referencias

Tomo **Uno**
Número de Instrumento **Uno**

Documentos	Folios
Cédula de Identidad de las comparecientes	1
Consulta Civil de Datos de Eugenia Madriz Calvo	2
Consulta de Estado Civil	3
Consulta Civil de Datos de Virginia Sandí Madriz	4
Consulta de Estado Civil	5
Estudio Registral de la Finca	6
Copia de Plano	7
Tasación Banco Central	8
Copia pago de entero	9
Copia Factura de Honorarios y Valor Agregado	10





CONSULTAS CIVILE

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	201540347	Fecha Nacimiento :	29/12/1952
Nombre Completo :	EUGENIA MADRIZ CALVO	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	70 AÑOS
Hijo/a de:	PABLO JESUS MADRIZ ARIAS	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	ANA CALVO JUAREZ		Ver Más Detalles
Identificación:	0		

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
LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA	ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950	

24/01/2022
17:31



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
ESTADO CIVIL**

**NO APARECE INSCRITO MATRIMONIO DE EUGENIA MADRIZ CALVO
CITA DE NACIMIENTO 201540347 NACIO EL 29/12/1952**

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****



CONSULTAS CIVILES

INICIO

Consultar cédula Consultar Nombre

Salir

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	603140105	Fecha Nacimiento :	12/07/1981
Nombre Completo :	VIRGINIA SANDI MADRIZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	40 AÑOS
Hijo/a de:	JUAN SANDI PEREZ	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	EUGENIA MADRIZ CALVO		Ver Más Detalles
Identificación:	0		

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
LA CONSULTA DE HIJOS SOLO DESPLEGARÁ INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE NACIMIENTOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRE CAPTURADO EL NÚMERO DE CÉDULA DE LA PERSONA CONSULTADA	ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950	

24/01/2022
17:30



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
ESTADO CIVIL**

**NO APARECE INSCRITO MATRIMONIO DE VIRGINIA SANDI MADRIZ
CITA DE NACIMIENTO 603140105NACIO EL 12/07/1981**

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 360372- - -000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 360372 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: BLOQUE A -1 TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CALLE BLANCOS CANTON 8-GOICOECHEA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ **FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : 08M 50CM DESTINADA A CALLE PUBLICA
SUR : SECCION DESTINADA A PARQUE
ESTE : LOTE 2 DEL BLOQUE A
OESTE : FEDERICO CASTRO CERVANTES

MIDE: CIENTO SESENTA METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0478885-1982

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 360372 Y ADEMAS
PROVIENE DE 091286B000
VALOR FISCAL: 38,963,508.00 COLONES

PROPIETARIO:

EUGENIA MADRIZ CALVO
CEDULA IDENTIDAD 2-154-0347
ESTADO CIVIL: SOLTERA

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS
SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHO COLONES
DUEÑO DOMINIO
PRESENTACIÓN: 1985-00712177-11
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-NOV-1985

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

Emitido el 24-01-2022 a las 17:00 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

27-5-2-3-8-

SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
77	13
FECHA	FIRMA
- 7 OCT. 1982	<i>[Firma]</i>

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente plan ha cumplido con los requisitos exigidos por la Ley por la que ha sido registrado bajo el siguiente número:

9478885-82

- 5 OCT. 1982

Fecha *[Firma]*

LINEA	RUMBO	DIST.
1 - 2	S 88° 07' E	8.50
2 - 3	S 00° 35' W	17.67
3 - 4	N 86° 41' W	9.74
4 - 1	N 04° 36' E	17.44

**CATASTRO NACIONAL
SECCION DE MICROFILM**

ROLLO	IMAGEN
85	16
FECHA	FIRMA
7 MARZO 1990	<i>[Firma]</i>

NOTA

CONFORME A LOS REQUISITOS
CONTADOS EN EL PLAN
DE 23/06/1982
NOTADO
ARISCAL

UBICACION

LOCALIZACION

FRACCIONAMIENTO
SUCCESION GUADALUPE
SERRANO RAMIREZ

3 de mayo de 1990
Hoy de: **MATILDE VALERIO CHAVES, Céd:**
1-450-660, inscrita al Fr. 1360372-000.

Alvaro Monreal
Jefe de Servicios Catastrales
Dirección General de Catastro

NOTA

SE USA SISTEMA POLAR DE DIEZ ESTACIONES
PIERRE ANGULAR = 90° 00' 00"
CERRÉ LINEAL = 0.05m

LOTE N° 1 BLOQUE A

FRACCIONAMIENTO: SUCCESION GUADALUPE SERRANO RAMIREZ **ES PARTE**

GUADALUPE SERRANO RAMIREZ

1:400 ENERO 1982 160.02 m² 792 16 15.886.88 m²

528.8, 214.4

Oficina de Servicios
Sector Oficina
Catastral

Dirección de Servicios
Sede Regional de
Sector Oficina
Catastral

Que lo presente es copia fiel del plano original
catastral.

Firma *[Firma]*

Entero

Mensajes importantes

Registro:	BIENES INMUEBLES
Acto:	ACTO O CONTRATO INESTIMABLE
Indicador:	INDIVIDUAL
Monto a Tasar:	2,420.00
Boleta Seguridad:	
Finca/Placa:	360372
Concepto	
Municipalidad:	MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA
Monto D.G.T.D.:	599,452.62
Poderes/Peso RB:	(Cantidad Redondeada)

Tasación:	448660121	Pago Neto	2,274.80
Total Grupo	0.00	Cnt Enteros	0

Entero

Mensajes importantes

Registro:	BIENES INMUEBLES
Acto:	DONACION DESTINADA A VIVIEND
Indicador:	INDIVIDUAL
Monto a Tasar:	38,963,508.00
Boleta Seguridad:	
Finca/Placa:	
Concepto	
Municipalidad:	MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA
Monto D.G.T.D.:	599,452.62
Poderes/Peso RB:	(Cantidad Redondeada)

Tasación:	447769200	Pago Neto	905,749.88
Total Grupo	0.00	Cnt Enteros	0

Necesita completar el formulario D120 de HACIENDA, para completarlo presione [AQUI](#)

Pago de Tasación
Tasación: 44866012

Detalle de la tasación			
Número de entero:	429922752	Registro:	BIENES INMUEBLES
Boleta de seguridad:		Acto:	ACTO O CONTRATO INESTIMADO
Monto tasado:	2420.00	Estado:	PAGADO

<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	1880.00
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
TOTALES		2,420.00	145.00	2,274.80

BCR 25/01/2022 08:00:09

Pago de Tasación

Detalle de la tasación			
Número de entero:	429922604	Registro:	BIENES INMUEBLES
Boleta de seguridad:		Acto:	DONACION DESTINADA A VIVIENDA
Monto tasado:	905749.98	Estado:	PAGADO

<u>Timbre</u>	<u>Descripción</u>	<u>Monto Original</u>	<u>Descuento</u>	<u>Monto Total</u>
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	199,820.00	11,989.20	187,830.80
004	TIMBRE AGRARIO	39,964.00	0.00	39,964.00
005	TIMBRE FISCAL	625.00	37.50	587.50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00	1.20	18.80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	11,000.00	660.00	10,340.00
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	599,452.62	0.00	599,452.62
991	MUNI DE GOICOECHEA	79,927.02	4,795.62	75,131.42
TOTALES		930,808.64	17,483.50	913,325.14

BCR 25/01/2022 08:01:30

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION

ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)
COMPROBANTE ELECTRONICO



Consecutivo 1
Clave 506000044545454E276565565500000077877
Fecha 24/01/2022 17:52:06
Plazo de crédito:
Condición de venta: Contado
Medio de pago: pago en efectivo

Tipo de documento Factura electrónica

DATOS DEL EMISOR

Nombre: Jacqueline Quesada Badilla Cédula: 1-0110-05962
Nombre comercial:
E-mail: Jbadilla12@gmail.com
Teléfono: 71085245 Fax:
Provincia: SAN JOSE Cantón: SAN JOSE
Distrito: MERCED Barrio: MERCED
Otras señas: 600 NORTE Y 25 NORTE DE LA TOYOTA PASEO COLON

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: EUGENIA MADRIZ CALVO Cédula: 2 0154 347
Nombre comercial:
E-mail: VIRGINIA@GMAIL.COM
Teléfono: 74856985 Fax:
Provincia: SAN JOSE Cantón: GOICOECHE
Distrito: CALLE BLANCOS Barrio: CALLE BLANC
Otras señas DE LA PLAYA 250 OESTE

Línea	Código	Detalle del producto	Cant	Unidad	Precio unitario	Monto	Descuento	Total
1	1	CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO Y DONACION BIEN INMUEBLE	1,00	Servicios profesionales	578385.08	578385.08	0,00	578385.080
2	1							
3	1							

Observaciones (otros)	Total
Total de servicios gravados	
Total de servicios exentos	363 000,00
Total de servicios exonerados	
Total de mercancías gravadas	
Total de mercancías exentas	
Total de mercancías exoneradas	
Total gravado	
Total exento	
Total exonerado	
Total venta	578 385.08
Total descuento	
Total venta neta	
Total impuestos	75 190.06
Total IVA Devuelto	
Total Otros Cargos	
Total Comprobante	653 575.14

Código moneda.....
Tipo de cambio.....

CRC
1,0000

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

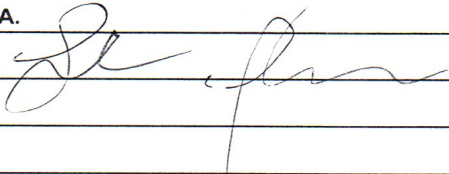
0

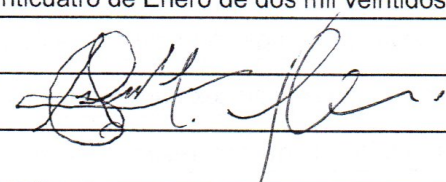


No 199281585

PROTOCOLO



1	LICENCIADO LUIS ALBERTO ROJAS ZUMBADO, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA
2	DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA, HACE
3	CONSTAR: Que este es el tomo número UNO del protocolo que se autoriza a la notaria
4	JACQUELINE QUESADA BADILLA, cédula uno-mil ciento diez-cero- quinientos noventa y seis,
5	quien también suscribe esta razón. Contiene doscientas páginas removibles de papel de oficio,
6	numeradas del uno al doscientos con número y serie un millón novecientos noventa y dos
7	mil ochocientos quince mil B cinco, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto
8	estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero
9	Bancario extendido por el Banco de Costa Rica número 000280152600, el cual se archiva en
10	esta oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. San José, diecisiete de enero
11	del año dos mil veintiuno. ULTIMA LINEA.
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

1	NÚMERO UNO – PROTOCOLO UNO: Ante mi JACQUELINE QUESADA BADILLA , Notaria
2	Pública con oficina abierta en San José, La Merced, De la Toyota de Paseo Colón seiscientos
3	metros al norte y veinticinco metros al este, casa número setecientos setenta y siete,
4	comparecen (i) EUGENIA MADRIZ CALVO , mayor, soltera, pensionada, cédula de identidad
5	dos-cero ciento cincuenta y cuatro-cero trecientos cuarenta y siete, y (ii) VIRGINIA SANDI
6	MADRIZ , mayor, soltera, trabajadora independiente, cédula seis-cero trecientos catorce-cero
7	ciento cinco, ambas vecinas de San José, Goicoechea, Calle Blancos, de la Plaza de Deportes
8	doscientos metros oeste, cien metros norte y veinticinco metros oeste y DICEN: PRIMERO: Que
9	la compareciente MADRIZ CALVO es dueña de la finca inscrita en el Registro Nacional, Partido
10	de San José, matrícula TRESCIENTOS SETENTA MIL TRECIENTOS SETENTA Y DOS-
11	CERO CERO CERO , cuya naturaleza bloque a-uno terreno para construir, situada en el distrito
12	tres Calle Blancos, Cantón ocho Goicoechea de la provincia de San José, linda al NORTE: ocho
13	metros cincuenta centímetros destinada a calle Pública, SUR: sección destinada a Parque,
14	ESTE: lote dos del bloque a y OESTE: Federico Castro Cervantes, mide ciento setenta metros
15	con dos decímetros cuadrados, Plano Catastro SJ-CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL
16	OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO-MILNOVECIENTOS OCHENTA Y DOS. SEGUNDO:
17	Que en este acto EUGENIA MADRIZ CALVO reservando para si el derecho de USUFRUCTO
18	DONA la nuda propiedad de la finca libre de gravámenes y anotaciones y al día en el pago de
19	los impuestos municipales y territoriales, finca descrita en el apartado PRIMERO a la segunda
20	compareciente, quien ACEPTA la Donación con la reserva indicada, ambas advertidas del valor
21	y trascendencia legal del acto por realizar. TERCERO: Se estima la presente Donación en la
22	suma de cien mil colones para efectos fiscales. Es Todo. Expido un primer testimonio. Leído lo
23	escrito a los otorgantes, resulta conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la Ciudad de San
24	José, a las diecisiete horas cincuenta minutos del veinticuatro de Enero de dos mil veintidós. ---
25	x Eugenia Madriz Calvo 
26	
27	
28	
29	
30	

Inscripción de la escritura pública:

Costa Rica en la actualidad ofrece dos formas válidas para presentar ante el Registro Nacional el trámite de inscripción de negocio jurídico. La forma presencial se presenta el documento ante el Registro Nacional, o bien, en línea. Específicamente hago mención de los pasos a seguir en la plataforma de Ventanilla Digital, esto en el tanto que es una forma novedosa y necesaria practicar para sacarle provecho a esta herramienta; la misma viene facilitar la función notarial, evitando así también el traslado del notario al Registro de forma presencial, es mas seguro y económico, no se gasta en el papel y boletas de seguridad, estas no son necesarias si ingresamos el documento de manera electrónica, lo único que se requiere es la firma digital.

Lo primero es tener el Testimonio en PDF e instalado el sistema de firma digital.

En la página del Banco de Costa Rica se hace la tasación, misma que genera un número de tasación que se puede pagar de inmediato o bien, se le puede dar al interesado para que por sus medios cancelé la misma. Para dar por completado este paso es necesario que se completa el Formulario que se despliega en el mismo sistema del banco, éste debe ser completado tal como corresponda según datos de las partes y tipo de negocio realizado y monto declarado en la escritura pública. Es fundamental completar estos lineamientos para poder proceder con el siguiente paso del pago de Entero.

Al completar de llenar la información en donde son importantes los datos del compareciente o transmitente, nombre del notario, la fecha de otorgamiento de la escritura, el valor fiscal y valor de la escritura, satisfecho el sistema con los datos requeridos se envía y se genera la tasación. Misma que a pagarla genera un número de entero bancario, el cual es indispensable para que se proceda con la inscripción del instrumento.

Confrontados los pagos de los enteros bancarios se procede en el mismo testimonio a insertar una nota o razón notarial, en donde se da fe de que los mismos fueron generados bajo los números que genere el banco. Así las cosas, es procedente insertar la firma digital al documento pdf que será subido al sistema de Ventanilla Digital del Registro Nacional Sección de Inmuebles.



IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO																			
															DECLARACIÓN NÚMERO	1	441289711		
CEDULA*	4	<input checked="" type="radio"/> Física (9-9999-9999) <input type="radio"/> Jurídica o No. de identificación																	
6 NOMBRE, RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA SI ES SOCIEDAD O APELLIDOS Y NOMBRE SI ES PERSONA FÍSICA*																			
7 CASA U OFICINA No.				8 CALLE, AVENIDA				9 BARRIO											
10 OTRAS SEÑAS																			
11	PROVINCIA	12	CANTON	13	DISTRITO	14	TELÉFONO	15	FAX	16	APARTADO	17	COD. OF. POSTAL						
I. INFORMACIÓN DE CONTRIBUYENTE TRANSMITENTE																			
NOMBRE TRANSMITENTE*										20						CÉDULA*	21		
OTROS <input type="checkbox"/>																			
II. INFORMACIÓN DE ESCRITURA																			
FECHA DE OTORGAMIENTO*			23	dd/mm/aaaa	NÚMERO DE ESCRITURA*			24	0	NÚMERO DE PROTOCOLO*			25	0					
# IDENTIFICACIÓN NOTARIO*				26	NOMBRE DE NOTARIO*												27		
III. IDENTIFICACIÓN DE PROPIEDAD																			
28	PROVINCIA*	0	29	No. DE FISCAL*	0	30	DECRETO*	0	31	DUPLICADO	32	PROP. HOR.	33	TOMO	34	FOLIO	35	OTRAS <input type="checkbox"/>	
IV. DETERMINACION DE BASE IMPONIBLE																			
VALOR FISCAL				36	38,963,508.00					VALOR ESCRITURA*				37	0				
BASE IMPONIBLE (ANOTAR EL VALOR MAYOR ENTRE EL "VALOR FISCAL" Y EL "VALOR ESCRITURA")																			
38 0																			
V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA																			
IMPUESTO A PAGAR										79	0								
INTERESES*										82	0								
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA										83	0								
SOLICITUD COMPENSAR CON CRÉDITO A MI FAVOR POR EL MONTO DE:										84	0								
ADVERTENCIA-EN CASO DE APLICAR COMPENSACIÓN, VER DE PREVIÓ INSTRUCCIONES AL DORSO																			
										TOTAL DEUDA A PAGAR:		85	€599,453.00						
CONTRIBUYENTE																			
										PAGO EN EFECTIVO		89	€599,453.00						
										TOTAL PAGADO		96	€599,453.00						

Enviar información

Testimonio en PDF y con firma digital.

Ingresar a la página del Registro Nacional, Ventanilla Digital:

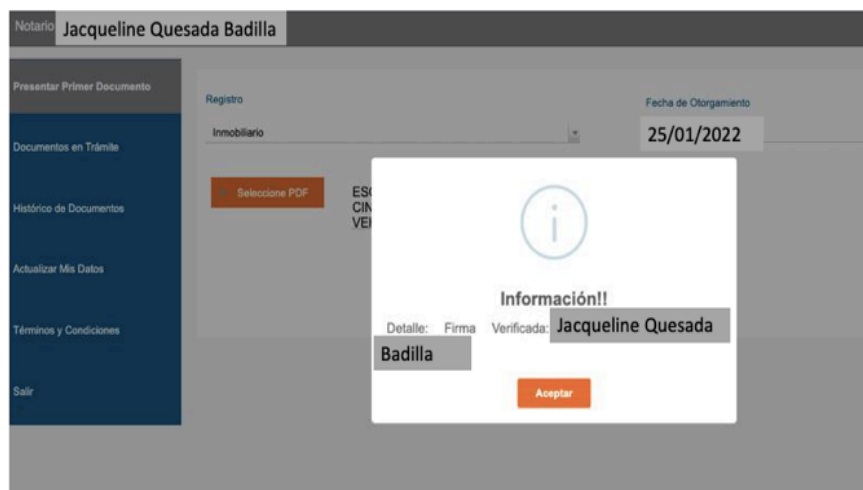
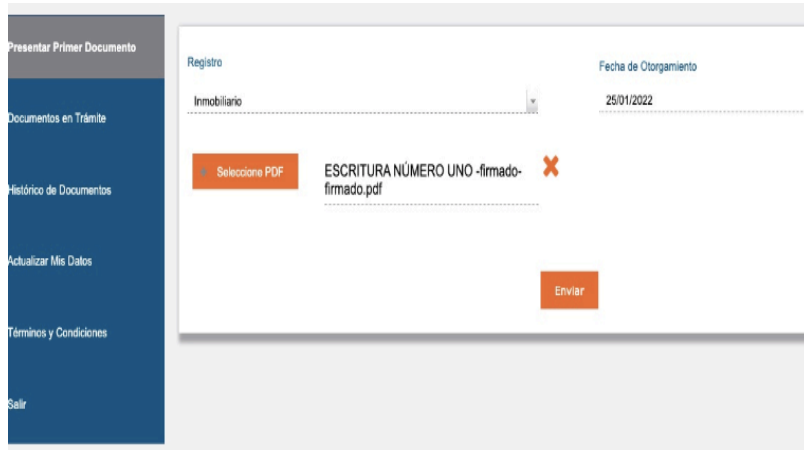
<https://www.rnpdigital.com/VentanillaDigital/xhtml/sesion/index.xhtml>

De seguido se Ingresa con la clave de la firma digital, misma que es personalísima. El pin se verifica y el sistema nos permite e acceso a la plataforma en donde vamos a subir y enviar el instrumento al Registro Nacional.



Verificando Firma Digital...

Dentro de la plataforma se van a seguir los pasos de acuerdo al negocio realizado, en el caso concreto de una donación con reserva de Usufructo de un Terreno vamos a la sección **Inmobiliaria** donde seleccionamos y se adjunta el Documento en PDF firmado digitalmente (se válida la firma del documento), sistema nos va solicitar colocar la fecha de otorgamiento, se ingresa y se envía. Completado el proceso en Ventanilla Digital el sistema me da el tomo y asiento asignado al mismo. Con ello puedo verificar que el documento esta en trámite. De igual manera el Registro me envía un correo electrónico con la información de la presentación del documento en línea.



Realizado lo anterior el sistema digital me genera un tomo y asiento de la presentación, con la cual puedo dar seguimiento a la inscripción. Calificado el documento y si no hay ningún defecto que subsanar se inscribe satisfactoriamente el acto Jurídico.

Las nuevas generaciones nos permiten hoy hacer uso de tan valiosa herramienta implementada por el Registro Nacional. Es muy ágil y la metodología básicamente solo requiere tener el sistema operativo de la computadora adaptado para que se pueda tener acceso a la firma digital, requisito básico para poder subir los documentos a través de la plataforma de Ventanilla Digital.

Boleta de Inscripción del Documento

Página 1 de 1

FECHA ACTUAL 27/01/2022 **REGISTRO INMOBILIARIO**

INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO TOMO: 2022 ASIENTO:00722177 CONSECUTIVO:01

001: DONACION

PROVINCIA DE SAN JOSE Finca Número:00360372 000

VIRGINIA SANDI MADRIZ

002: RESERVA DE USUFRUCTO

PROVINCIA DE SAN JOSE Finca Número:00360372 000

001: EUGENIA MADRIZ CALVO

.....última línea.....

Fecha: 27 de enero de 2022

SHIRLEY ARIAS ARIAS

GRUPO 5: PARTIDO:180

REGISTRADOR QUE AUTORIZA

Todo el proceso culmina con la anterior información, que es un tipo de Boleta en donde se refleja que el Instrumento Público (escritura) se inscribió correcta y satisfactoriamente. Dicha información se la podemos transmitir al cliente para que constate el negocio realizado.

REFERENCIAS

Córdoba, A. B. (2000). *Tratado De Los Contratos* (7ma ed.). JURICENTRO.

Altamirano, M. R. (2017). *Derecho Civil: Los Contratos Traslativos de Dominio* (2da ed.). Juricentro.

Parajeles, G. (2015). *Código Civil*. Investigaciones Juridicas.

Sentencia 18/1993 sala Primera de la Corte. SENTENCIA, TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN I,, TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN I,.

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense . (28 de enero de 2022). Obtenido de:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC#:~:text=12\)%20Deber%20de%20correcci%C3%B3n%3A%20el,ser%20discreta%2C%20mesurada%20y%20honorable](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC#:~:text=12)%20Deber%20de%20correcci%C3%B3n%3A%20el,ser%20discreta%2C%20mesurada%20y%20honorable).

Resolución Número Resolución N° 00192 – 2010, Sala Primera de La Corte, NEXUSPJ. (05 de FEB de 2022). Obtenido de:

<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr: https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-462999>

Vargas, H. M., & Weisleder, W. J. (2017). *Código Notarial*. San José Costa Rica, edición 10: Investigaciones Juridicas SA.

Ley Integral para la Persona Adulta Mayor. (06 de feb de 2022). Obtenido de

https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871

Parajeles Vindas, G. (21 de ENERO de 2015). *Código Civil* (Vol. 25 EDICION). San José, Costa Rica: Editorial Investigaciones Juridicas SA.

Barahona Vargas, J. Monestel Vargas, Y. (2017) Dictamen 074 del 07/04/2017. Obtenido de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=19870&strTipM=T

Apéndice C

Jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte

Sala Primera de la Corte

Resolución 00192-2010

Fecha de la Resolución: 04 de Febrero del 2010 a las 10:15 a. m.

Expediente: 04-000072-0640-CI

Redactado por: Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Clase de asunto: Proceso ordinario

Analizado por: CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

Redacta: Magistrado Rivas Loáiciga

CONSIDERANDO

I.- En 1979, el señor Vidal Gómez Aguilar, en adelante don Vidal, le donó a su hijo Vidal Gómez Zúñiga, en lo sucesivo Vidal hijo, reservándose para sí y para su cónyuge el usufructo, la nuda propiedad de sus fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad, folios reales matrículas 88021-000 y 48581-000, sito en el cantón primero, distrito cuarto, de la provincia de Cartago. El 13 de octubre de 2003, dichos señores tuvieron un altercado por unas tucas de madera, disputa que condujo a un forcejeo entre ambos, del cual don Vidal resultó con hematomas y lesiones en los brazos que le incapacitaron por seis días para el ejercicio habitual de sus ocupaciones. En enero de 2004, el señor Gómez Aguilar plantea el presente proceso ordinario contra su hijo, para que, en lo fundamental, se declare en sentencia la rescisión de los contratos de donación de las fincas reseñadas y se le tenga por propietario de éstas; así como la condena al demandado en ambas costas del proceso. El accionado contestó en forma negativa y opuso las excepciones de falta de: derecho, legitimación activa y pasiva, capacidad; y la expresión genérica *sine actione agit*. Fallecido el señor Vidal Gómez Aguilar el 1 ero. de setiembre de 2006, el proceso continuó con la albacea de su sucesorio, la señora Sylvia Montoya Garita. El Juzgado rechazó las defensas opuestas y declaró con lugar la demanda. El Tribunal confirmó lo resuelto por el A quo. El

apoderado especial judicial del demandado recurre para ante esta Sala de la sentencia del Ad quem, tanto por razones procesales como de fondo.

Recurso por razones procesales

II.- Acusa de incongruente el fallo impugnado. Son tres las razones por las cuales dice se incurrió en el vicio apuntado. Primero, excedió el Ad quem el límite de las pretensiones esbozadas en la demanda, toda vez que argumentó hechos que no fueron contemplados en ella, extralimitando sus potestades. Tal es el caso de la gestión de insania planteada ante el Juzgado de Familia de Cartago, hecho que no contempla la demanda. Segundo, omitió también resolver sobre las costas personales y procesales del incidente de objeción a la cuantía, decisión que según se deduce del expediente, quedó para sentencia. Tercero, decretó la nulidad de las escrituras que dieron lugar a las donaciones, sin que ello haya sido pretendido.

III.- Según el principio dispositivo, el juez ha de resolver el preciso objeto litigioso fijado por las partes, de ahí que si se aparta de alguno de los elementos que lo comprenden y delimitan cometerá incongruencia por *extra petita*. El objeto del proceso esta constituido por el elemento subjetivo (actor/es y demandado/s) y el elemento objetivo: lo que se pide (*petitum*) y con qué fundamento (causa de pedir). De tal manera, incurrirá el juzgador en incongruencia de esa naturaleza cuando resuelva cosa distinta, predicable de los sujetos, el *petitum* o la causa de pedir. En relación a los sujetos, la sentencia ha de extender sus pronunciamientos referidos exclusivamente a quienes han sido parte en el proceso. Respecto de lo que se pide en la demanda o en la reconvención, se producirá el vicio cuando, o bien la sentencia otorgue una clase de tutela no pedida, o bien cuando se pronuncia sobre una relación jurídica o una prestación distinta de la concreta pedida por la parte. En cuanto a la causa de pedir, se dice que existe incongruencia por *extra petita* cuando la sentencia, respetando los sujetos y la concreta petición, funda su decisión sobre un razonamiento no planteado oportunamente por las partes. En la especie, si bien es cierto, el proceso que en su momento interpuso Vidal hijo para que se declarase insano a su padre, no figuró como un hecho de la demanda, también lo es que el lamentable evento ocurrido el 13 de octubre de 2003, sí integró el elemento fáctico de dicho libelo y sobre éste fundamentó el Tribunal su decisión de acoger la pretensión anulatoria de la parte actora. De tal manera, que la referencia que hace el Ad quem a esa gestión no implica, de forma alguna, que se haya apartado de la causa de pedir

acudiendo a fundamentos de hecho distintos de los que la parte accionante haya querido hacer valer. El Tribunal fue claro: *“IX.- En cuanto al primer y segundo vicios (sic) apuntados por el recurrente, afirma no está demostrado él (sic) tratara muy mal de palabra y físicamente a su padre, o ejerciera algún acto de ingratitud el día 13 de octubre del 2003, aduce nunca fue su intención lesionar el honor o perjudicar a su padre, siendo más bien su intención impedir que se lesionara. Tales reproches no son de recibo. Por el contrario debe valorarse íntegramente la confesional del señor Vidal Gómez, con las citadas por el recurrente (de Silvia Montoya Garita, Deyanira Araya Monge y Werner Gómez Araya) para determinar que la conducta del demandado fue lo suficientemente grave como para lesionar tanto física como en su honor...”* De la apreciación de tales pruebas, como del dictamen médico legal, tuvo por demostrado que los hechos ocurridos el 13 de octubre de 2003 constituyeron una ofensa grave del demandado hacia su padre y, por tanto, se configuró la causal prevista en el artículo 1045 inciso 1 del Código Civil. Así las cosas, pese a que la interposición del proceso de insania no fue alegada como fundamento fáctico de las pretensiones deducidas por el actor, tal circunstancia carece de utilidad a los efectos de quebrar el fallo, toda vez que el Tribunal accedió a lo peticionado ante la verificación de la gravedad de los hechos acaecidos el día 13 de octubre de 2003, los cuales había denunciado don Vidal en su escrito de demanda. La referencia al proceso de insania como causa de ofensa grave lo fue a mayor abundamiento de razones, pues ya en considerandos antes había tenido por verificada la causal de ingratitud invocada por la parte actora, con fundamento en los acontecimientos del 13 de octubre de 2003, hecho tercero de la demanda. Por otro lado, tampoco lleva razón el recurrente en relación a la incongruencia aducida respecto a la falta de pronunciamiento sobre las costas del incidente de objeción a la cuantía. Obviamente, que esa eventual falencia de la sentencia incidental jamás podría constituir el vicio acusado respecto del fallo del proceso principal, pues de haber existido, debió ser oportunamente alegado dentro de expediente que como pieza separada se tramita en estos casos. Por último, en relación al tercer cargo por incongruencia, es claro que al ordenar los juzgadores de ambas instancias la “revocación y rescisión” de los contratos de donación de las fincas objeto de esta litis, se ajustó en un todo a lo pretendido por la parte demandante, punto b: *“Se ordene la Rescisión (sic) de los contratos de donación de fincas del Partido de Cartago, Folio Real...”*, lo cual descarta cualquier desacoplamiento entre lo solicitado y lo atorgado.

Recurso por razones de fondo

IV.- En un primer apartado denominado “resumen del recurso”, hace el recurrente una serie de consideraciones respecto a la relación padre-hijo que dice existió entre las partes, la cual califica de afectuosa, cordial y respetuosa. La condición de hijo único del accionado y la avanzada edad del actor, anota, hizo que Vidal hijo, pese a su condición de profesional de las ciencias económicas, se dedicara a atender las fincas que poseía su padre. Se refiere luego la discusión y forcejeo entre el accionante y su representado ocurridos el 13 de octubre de 2003, sin embargo, niega que este último haya golpeado y lesionado a su progenitor. No existe, opina, prueba alguna con la que se pueda tener por demostrado que su mandante provocó las lesiones que se le imputan. Recuerda que el demandado fue absuelto de todas las denuncias penales de las cuales fue objeto. En su criterio, ese único incidente no puede configurar por sí solo una ofensa grave, sobre todo, si se tiene en cuenta la buena relación que siempre existió entre las partes, tanto antes como después de ese suceso. Las ofensas graves, afirma, suponen una acción reiterada y lesiva que tiene el ánimo de perjudicar al otro sin motivo justificado, supuesto que no se da en la especie. Considera que se está ante una donación firme, aceptada e inscrita, por lo que su revocatoria tendría que ser debidamente justificada. Estima que el disgusto del actor podría explicarse por la llamada de atención que oportunamente le hizo su hijo, ante lo excesivos gastos en que había estado incurriendo por ayudarle a quien era su empleada doméstica en ese tiempo, Sylvia Montoya Garita. Llama la atención sobre el hecho de que esta señora es la albacea del sucesorio de quien en vida fuera don Vidal, además de única y universal heredera de los bienes de éste. Insiste en la relación cordial y afectuosa que existió entre el demandado y su familia para con su padre, antes y después del incidente. Transcribe declaraciones de don Vidal ante el Juzgado de Violencia Doméstica, donde manifiesta que tuvo siempre una buena y respetuosa relación con su hijo y que las diferencias y disgustos obedecen a actos de disposición de dinero de su parte. Alude también a la confesión rendida por el actor ante el Juzgado Agrario de Cartago, el 13 de junio de 2005, en que confirma esa buena relación. Incluso, agrega, Sylvia Montoya Garita, testigo que tilda de hostil e interesada, pues la revocatoria de la donación pretendida significaría para ella una herencia de ¢443.000.000,00, corroboró lo expresado por don Vidal. Menciona en ese mismo sentido, los testimonios de Abraham Medina Calvo y Manuel Antonio Montoya Coto. Manifiesta que no pretende desconocer el altercado y que pudo haber errores

en ambas partes, sino que se trató de un único y aislado hecho, que de manera alguna configura el supuesto de ofensas graves que autoriza la ley para revocar una donación inscrita y firme. Refiere, que después del lamentable hecho, la relación ha sido tan buena como ha sido posible, considerando las medidas de protección impuestas al accionado a solicitud de don Vidal. Órdenes que cuestiona, pues considera que carecen de justificación. Cita de nuevo el testimonio de la señora Montoya Garita, en relación a las medidas que ella y el actor tomaron para evitar contacto con la familia del demandante, en especial la colocación de una malla entre las viviendas. Luego, se refiere a las secuelas del evento del 13 de octubre en los miembros de la familia de Vidal hijo, a la luz de los testimonios de Deyanira Araya Monge y Werner Gómez Araya. Repite, que ese evento fue el único que hubo entre el actor y el demandado. Que todas las acciones judiciales emprendidas en contra del accionado se fundamentan en ese hecho, al cual se le ha atribuido consecuencias excesivas. Que se trató de una discusión sin ninguna trascendencia, la cual jamás podría configurar ofensas graves que den pie a revocar la donación. No existe prueba alguna, arguye, que permita concluir que el demandado le produjo a su padre las lesiones que se le imputan, salvo el dicho de don Vidal. Las lesiones que éste mostró a otras personas, añade, son de mucho tiempo después del forcejeo, y luego de que estuvo golpeando, martillando y cortando con segueta el candado que daba acceso a la bodega para sacar las tucas de madera. Indica que las únicas personas que presenciaron parte del incidente fueron Werner, el nieto del señor Gómez Aguilar y su nuera, Deyanira Monge. Aclara, que los peones quedaron fuera del portón y además se retiraron para continuar sus labores, y Sylvia Montoya Garita no había llegado. Analiza una a una las pruebas que el Juzgado valoró para tener por demostrado el hecho 12, en donde se afirma que el demandado forcejeó con el actor provocándole hematomas y lesiones en los brazos que le incapacitaron por 6 días de sus ocupaciones habituales, a saber: declaración del demandado en el proceso de violencia doméstica, confesión rendida por don Vidal en este proceso, los testimonios de Abraham Medina Calvo, Manuel Antonio Montoya Coto y Werner Gómez Araya y el dictamen médico forense. El Tribunal, concluye del examen, yerra al tener por demostrado el hecho de las lesiones con base, exclusivamente, en la declaración del actor y en testimonios que lo que hacen es repetir lo que el accionante les contó. Atribuye también al fallo impugnado error de hecho al tener por demostrado que Vidal hijo dejó encerrado a su padre en la casa de éste, siendo lo correcto que lo que hizo fue cerrar el acceso

hacia la bodega donde estaban las tucas, por lo que bien podía movilizarse hacia fuera de su vivienda. Al no considerar los testimonios de quienes presenciaron el incidente y que aseguraron de forma categórica que el actor no había resultado lesionado, entre otros el de Werner Gómez Araya, expone, incurrió el Ad quem en preterición de prueba. Otro error de hecho imputable al Tribunal, señala, es afirmar que el demandado admitió haberle producido a su padre las lesiones. Una cosa es, dice, aceptar que hubo un forcejeo y otra muy distinta reconocer que produjo las lesiones. La declaración de Werner Gómez Araya, expresa, único testigo presencial del hecho, corroboró que no hubo lesión alguna. El dictamen médico forense, asevera, determinó la incapacidad pero no hace ninguna otra conclusión, por lo que no permite tener por demostrado que fue el demandado quien produjo los hematomas y excoriaciones a don Vidal. Por otro lado, aduce, todos los testigos fueron contestes en el hecho de que el actor intentó abrir el candado que había puesto su hijo; y que para eso usó una barra de metal y herramientas para cortarlo, lo que bien pudo haberle provocado las lesiones. Retoma el tema de la relación respetuosa y cordial que existió entre las partes y lo ilógico que resultaría un comportamiento agresivo del demandado hacia su progenitor. Estima que el Tribunal cometió el error de incluir, como parte de las supuestas ofensas graves, el retiro de los certificados de depósito a plazo de la caja de seguridad del banco, cuando está demostrado que tanto el actor como el demandado tenían acceso a la caja y que el dinero era propiedad de Vidal hijo. Este, añade, había autorizado a su padre a retirar y cambiar los cupones de intereses. En todo caso, agrega, el retiro de los documentos lo hizo su mandante con el único interés de proteger a su papá de eventuales disposiciones patrimoniales inconvenientes. Menciona los procesos penales y de violencia doméstica que se siguieron contra Vidal hijo e indica que lo resuelto en estos no debe determinar lo que se decida en el subjúdice, sino al contrario, en este determinarse con certeza si se produjeron o no las ofensas graves que justificarían la revocatoria de la donación. Explica que por “analogía” se puede aplicar los requisitos que la jurisprudencia ha exigido para la declaratoria de indignidad de un heredero, pues el artículo 523 del Código Civil establece una regla parecida a la que indica el canon 1405 ibidem. Cita varios fallos de la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia atinentes al tema, sin embargo, no los identifica. Nuevamente expone que el incidente del 13 de octubre de 2003 fue un hecho aislado y único, que se dio en el contexto preciso de una discusión entre padre e hijo y que, en todo caso, no tuvo de

ningún modo el ánimo de ofender, sino todo lo contrario, preservar la salud del actor y de modo alguno causarle daño. En ese sentido, juzga, debió el Tribunal establecer en el elenco de hechos probados, que al menos hasta el momento del incidente, la relación familiar había sido respetuosa, cordial y afectuosa, además debió tener como no demostrado, que no se probó se hubiesen dado otros eventos que establecieran la continuidad y el ánimo de ofender y maltratar la honra o la dignidad de don Vidal. Nombra también como un error grave del Tribunal, considerar la interposición de la demanda de interdicción como una ofensa grave, cuando lo que se discute en el presente asunto es la causal del inciso primero del numeral 1405 del Código Civil, no la del segundo, o sea, que confunde los dos supuestos y los mezcla, lo cual concibe no es razonable. No puede admitirse, advierte, que pedir una declaratoria de interdicción de un padre de 89 años, cuya conducta muestra algún grado de insania mental constituya una ofensa grave. Critica la posición del Ad quem, la cual resulta de por sí inequitativa y peligrosa, por cuanto se presta a que el donante, deseoso de revocar la donación, provoque un incidente para justificar su petición de revocatoria de ese acto. Hace una relación de hechos respecto a la relación entre señora Sylvia Montoya Garita y don Vidal e indica que la indisposición de su padre para con el demandado, deriva de la llamada de atención que le hizo sobre el dinero que gastaba en aquella. Una cosa es, añade, que don Vidal padre haya decidido heredar a la señora Montoya Garita y otra que pretenda revocar una donación que hizo a favor del demandado hace muchos años.

V.- Luego de la conclusión, en la que pide acoger el recurso y anular las sentencias de ambas instancias y resolviendo por el fondo, rechazar la demanda en todos sus extremos, hace una serie de consideraciones adicionales. Se trata de cuatro agravios, sin embargo, el último, por estar referido a razones procesales, fue resuelto ya en el tercer considerando. **Primero:** argumenta que el fallo recurrido es contrario a la cosa juzgada material y, por ende, viola los artículos 42 de la Constitución Política, 8 inciso 4) de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos y 11 del Código Procesal Penal, que establecen el principio “*non bis in idem*”, sea, que nadie puede ser juzgado más de una vez por el mismo hecho punible. En la especie, reprocha, los hechos por los que el actor procuró demostrar que se había configurado la causal de ingratitud, también fueron denunciados en sede penal, intentando con ello demostrar la causa generadora y motivo de la demanda ordinaria. De dichas causas, arguye, fue sobreseído el demandado, sin embargo, el Ad quem

no acogió la excepción de cosa juzgada planteada. De la demanda se tiene, indica, que la causa de la supuesta ingratitud y por la cual acude el actor ante el Juzgado de Violencia Doméstica, fue una aparente agresión física de parte del accionado hacia su padre, sin embargo, el Tribunal de Juicio de Cartago lo absolvió de los cargos, no solo porque la materialidad de los hechos no fuera demostrada, sino porque encontró que de acuerdo con los dictámenes médicos incorporados al proceso, no se podía acreditar el dicho de don Vidal. No obstante, sostiene, el Ad quem le restó importancia a esa circunstancia y negó que existiera una relación entre ese y este proceso, pese a que en el presente asunto había sido suspendido a la espera del dictado de la sentencia penal. Se refiere también a la causa seguida en contra del accionado por la sustracción de unos certificados de depósito a plazo de una caja de seguridad, de la cual también fue sobreseído una vez que se probó que Vidal hijo era el propietario de estos. Este sobreseimiento, comenta, no fue considerado por el Tribunal, pese a que en el hecho tercero de la demanda, la disposición que de ellos hizo el accionado, se plantea como una de las presuntas ingratitudes cometidas. Se pregunta cómo es posible que los juzgadores de ambas instancias consideren que el demandado no puede demostrar la no existencia de la causa de ingratitud con las sentencias de sobreseimiento y absolutoria dictadas a su favor, si en la vía penal fue absuelto de los cargos que en esos procesos se le imputaban, hechos que en este proceso sirven de fundamento a la demanda. **Segundo:** imputa al fallo impugnado error de derecho, yerro que señala ocurre al dejar de lado la normativa cuya infracción acusa en el agravio anterior y resolver en forma subjetiva y antojadiza. El hecho de que el juez agrario decide en conciencia, debate, no significa que pueda incurrir en arbitrariedades. **Tercero:** acusa error de hecho en la valoración de la prueba, por una mala interpretación de los elementos demostrativos, que razona llevó a no tener como ciertas cuestiones que se desprenden de los medios probatorios. La prueba documental que obra en autos (gestiones de la Fiscalía Adjunta, Juzgado y Tribunal Penal de Cartago), protesta, evidencian de manera indubitable que las causas por las que se demandó, y no otras que se incluyeron en la sentencia impugnada, no son ciertas. Tilda de incorrecto el criterio del Tribunal en cuanto estima que el hecho penal no vincula el hecho civil. En su criterio, no se trata de circunstancias contrapuestas: *“El actor no denunció penalmente al demandado por otros hechos que no fueran los aquí contenidos en la demanda ordinaria y por estos mismos hechos fue absuelto”* (el énfasis no es del

original). Califica de falacia la valoración del acervo probatorio que hizo el Tribunal, puesto que parte de un hecho coyunturalmente subjetivo para circunscribirlo a una sentencia materialmente objetiva (la del Juzgado de Violencia Doméstica), en la que se puede observar de forma clara que se tergiversan las pruebas. El Ad quem, comenta, particularizó hechos no contenidos en la demanda y totalmente ajenos al período posterior al 13 de octubre de 2003; como que don Vidal tuvo que recurrir al hijo mayor del demandado en procura de un préstamo al quedarse sin dinero por razones imputables al accionado, sin observar que eso fue antes del incidente del 13 de octubre. Lo más peligroso del razonamiento del Ad quem, apunta, es que divaga en circunstancias ajenas a la demanda y se refiere a hechos totalmente subjetivos, como que parte del usufructo que había conservado el actor sobre sus bienes, incluía los certificados de depósito a plazo que se encontraban en la caja de seguridad del Banco Nacional, contrariando la prueba ofrecida, a saber, los documentos que dieron pie a esos depósitos. Explica que esos recursos se originaron en la venta de una finca de Vidal hijo, que este depositó en una cuenta a su nombre en la Mutual de Ahorro y Préstamo de Cartago (MUCAP), en la cual no figuraba el actor. Aclara, que nunca Vidal hijo desatendió las necesidades de su padre, incluyendo las materiales. Se refiere al supuesto del mal manejo de dinero por parte de don Vidal y como la señora Montoya Garita influyó en esa conducta, circunstancias que aunadas a la precaria situación de salud del actor, estima, obligaron a Vidal hijo a interponer el proceso de insania. No obstante, reprende, apreció esa gestión subjetivamente y la tuvo como una causa de ofensa grave contra la dignidad y honra del accionante. No concibe cómo el Tribunal, apartándose abiertamente de los hechos contenidos en la demanda, considera otros que el actor no denunció pero que a su parecer sí son causa de ingratitud. Eso, increpa, no es fallar en conciencia. El Ad quem, rebate, reflexiona en torno a la protección al adulto mayor en la actualidad, sin embargo, no repara en absoluto en las denuncias por falsificación de las firmas del actor y sustracción de bienes de las que fue objeto la señora Montoya Garita. Critica también, la interpretación que le da a la carta que le envió el demandado a su padre, como una amenaza, cuando la única intención que tuvo fue que el actor meditara en lo que estaba haciendo.

VI.- La donación por su propia naturaleza en principio es irrevocable. Sin embargo, dado el deber de gratitud que tiene el donatario hacia el donante, cuando éste falta a esa obligación, la ley le permite al favorecedor revocar su acto de desprendimiento. Se trata de

un instrumento para otorgar relevancia jurídica al arrepentimiento que la conducta del favorecido por la liberalidad provoca en el donante y que el ordenamiento jurídico considera del todo justificado. No obstante lo anterior, no toda situación que pudiera catalogarse como ingratitud del beneficiado con el desplazamiento patrimonial hacia su benefactor, tiene la aptitud para revocar tal acto jurídico, por más que desde el punto de vista moral lo indique. La ley ha querido dar firmeza al acto de generosidad; así se puede dejar sin efecto sólo en los supuestos que el Código Civil (artículo 1405) enumera:

“1° Si el donatario comete alguna ofensa grave contra la persona u honra del donador, sus padres, consortes o hijos.

2° Si el donatario acusa o denuncia al donador, sus consorte, padre o hijos”.

Ninguna otra causal se admite. Sin embargo, hay que notar que la enumeración no es tan rígida ni limitativa como parece, pues ofensa grave es un concepto indeterminado que podría incluir cualquier agravio contra el donador, sus padres, consorte e hijos, sea contra la vida, patrimonio u honra de cualquier de ellos, con tal de que se interprete de gravedad suficiente para ser reputada así. La apreciación de la gravedad queda librada al prudente criterio judicial. Lo típico de esta causal es, entonces, lo indeterminado de su contenido, y corresponde al juez valorar los hechos alegados y demostrados para deducir de ellos si se ha configurado. Importante resulta destacar, también, que en ambos supuestos, el deber de gratitud del donatario hacia su benefactor, se satisface con una conducta pasiva. Lo que se sanciona son los actos que revelan ingratitud. En la especie, la causal invocada como fundamento jurídico de la pretensión anulatoria es la primera, la existencia de una ofensa grave en virtud de los hechos contenidos en la demanda. Deberá determinarse, entonces, si el demandado cometió alguna ofensa contra su padre el día 13 de octubre de 2003 y si es así, si ésta califica de grave.

VII.- Los juzgadores de instancia tuvieron por demostrado que el día de los hechos, Vidal hijo forcejeó con su padre y que producto de esa lucha, le provocó a don Vidal hematomas y lesiones en los brazos que le incapacitaron por seis días para el ejercicio habitual de sus ocupaciones. El accionado de forma expresa reconoce que forcejeó con don Vidal, así lo expresó ante el Juzgado de Violencia Doméstica de Cartago: *“Yo forcejeé con él, le pude quitar la barra, él estaba en una parte incómoda, ahí hay una mesa, hay un pílón de café. Yo forcejeé hasta poder quitarle la barra”*, hecho que reitera en el recurso ante esta

Sala: *“Téngase en cuenta que no pretendemos desconocer el altercado y tampoco desconocemos que puede haber habido errores de ambas partes...Una cosa es admitir que hubo un forcejeo y otra muy distinta es admitir que él haya producido las lesiones”*. Es decir, el demandado no solo acepta que él forcejeó con su padre, sino también que se trató de un hecho lamentable, de un error de su parte. Su hijo Werner Gómez Araya describió con detalle el altercado: *“Mi papá le dijo a mi abuelo que dejara la barra porque se podía hacer daño y que se podía majar. Entonces, se le acercó de frente a mi abuelo y le dijo que se tranquilizara. Se lo dijo en un tono de voz normal. Se le acercó y tomó la barra con la mano izquierda en la parte superior de la barra, insistiéndole que dejara la barra. **Luego él tomó el antebrazo derecho de mi abuelo, repitiéndole que se calmara. Mi papá en ese momento intentó quitar la barra a mi abuelo, pero éste no la soltó, entonces, cuando lo tenía sostenido, mi papá agarró la barra con las dos manos, y entonces mi abuelo también agarró con las dos manos la barra y forcejearon por la barra, mientras mi papá le insistía que le dejara la barra. En el forcejeo, mi papá con su antebrazo derecho presionó el brazo izquierdo de mi abuelo para que mi abuelo soltara la barra, ante la fuerza de presión de mi papá mi abuelo soltó la barra con la mano izquierda y al soltarla, mi papá levantó la barra, levantándola hacia arriba y abajo y mi abuelo la soltó por completo”*** (la negrita no es del original, testimonio a folio 471). No queda la menor duda, entonces, que el forcejeo ocurrió. Lo que cuestiona el demandando es, por un lado, que le haya producido hematomas y lesiones a su padre, como consecuencia del incidente, y, por otro, que con ese único evento pueda considerarse que se configuró la causal de ofensa grave que permita la revocatoria de la donación.

VIII.- Según el diccionario de la Real Academia Española (vigésima segunda edición), ofensa es: *“acción y efecto de ofender”* y ofender: *“1. tr. Humillar o herir el amor propio o la dignidad de alguien, o ponerlo en evidencia con palabras o con hechos. 2. tr. Ir en contra de lo que se tiene comúnmente por bueno, correcto o agradable...3. tr. desus. Hacer daño a alguien físicamente, hiriéndolo o maltratándolo. 4. prnl. Sentirse humillado o herido en el amor propio o la dignidad”*. Vemos, que si bien el término en su tercera acepción refiere a agresión física, no necesariamente tiene que haberla para que exista la ofensa. Ésta solamente, constituye una de las formas en que se puede ofender. Así, debe entenderse por ofensa, toda especie de actos intencionales, ejecutados de palabra, por escrito o por hechos,

que constituyan un agravio para el ofendido, ataquen su honor, su reputación o su dignidad, hiriendo susceptibilidades. Ahora bien, para que una ofensa sea calificada como grave, debe analizarse su trascendencia e intensidad, los antecedentes del hecho, la ocasión en que se ha proferido el ultraje, el designio perseguido por el autor, la condición cultural, social y profesional de las partes, entre otros. A criterio de esta Sala, el demandado, el día 13 de octubre de 2003, ofendió con sus actos a su padre. El solo forcejeo que inició el accionado sin un motivo racional o lógico, pues él reconoce que se originó a una discusión sobre insignificantes “tuquitas” de madera, poniendo en riesgo la salud e integridad física de su padre, de 89 años en ese entonces, quien padecía, entre otras cosas, de diabetes mellitus, resulta a todas luces reprochable o ofensivo. Máxime si se toma en cuenta la condición de profesional del ofensor, quien posee una licenciatura universitaria en ciencias económicas, hecho que hace pensar que debió detenerse a pensar en las consecuencias que su conducta podían tener y evitar tan lamentable suceso. ¿Qué le costaba al accionado, considerando el desprendimiento patrimonial que don Vidal había tenido para con él, habiéndole donado fincas con un valor superior a los cuatrocientos millones de colones, según consta en el expediente, haber complacido a su padre dejándolo disponer de unas cuantas de esas “tuquillas”? Madera que, en todo caso, había cortado de una de esas fincas que recibió por un acto de total generosidad de su progenitor. Resulta innegable, que el ultraje del que fue objeto don Vidal, no se lo esperaba, menos de su único hijo, circunstancia que en definitiva lo hirió profundamente, tanto su honra como en su dignidad. La gravedad de la ofensa resulta evidente si se considera, además de la relación de parentesco, la edad del ofendido. Este último aspecto reviste una trascendental importancia a los efectos de valorar la gravedad de los hechos denunciados en la demanda. Las especiales características del adulto mayor, en el que confluyen, por un lado, aspectos intrínsecos del envejecimiento fisiológico, con un declinar paulatino de la funcionalidad de los órganos y sistemas, disminución de la reserva funcional y alteración a precario del equilibrio dinámico del organismo, aumentando su vulnerabilidad ante situaciones de estrés o enfermedades y la especial forma de presentación de éstas últimas en estos, llevan a la conceptualización de la fragilidad de quienes pertenecen a este grupo etario. Esta fragilidad se manifiesta, entre otras cosas, en una reducción de la fuerza muscular, las horas de sueño, la capacidad de regular la temperatura corporal, la capacidad de ingerir líquidos en caso de deshidratación, etc. Un adulto mayor puede llegar a

ser frágil por sólo una causa médica, pero también puede sufrirla y no necesariamente debe estar presente alguna enfermedad aguda, sino que puede ser secundaria a factores sociales (soledad, pobreza, tipo de vivienda, educación, etc.) o por razones farmacológicas (dosis y tipos de fármacos que usan) y psicológicas. Esta fragilidad y cambio del carácter propia del proceso de envejecimiento no es ajena al ordenamiento jurídico. La Constitución Política consagra una especial protección para las personas adultas mayores: *“La familia, como elemento natural y fundamento de la sociedad, tiene derecho a la protección especial del Estado. Igualmente tendrán derecho a esa protección la madre, el niño, el anciano y el enfermo desvalido”*. A partir de esta norma programática, se dictó la Ley no. 7935, Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, de 25 de octubre de 1999, en la cual figura como uno de sus objetivos primordiales garantizar a la personas adultas mayores, la igualdad de oportunidades y una vida digna en todos los ámbitos. El artículo 2 de esa normativa dispone, expresamente, qué se entiende por la atención integral de las personas adultas mayores, disponiendo que se refiere a la satisfacción de sus necesidades físicas, materiales, biológicas, emocionales, sociales, laborales, productivas y espirituales. Además, ordena que para facilitarles una vejez plena y sana, se deben tomar en consideración sus hábitos, capacidades funcionales y preferencias. El numeral 6 ibidem, consagra el derecho a la integridad del adulto mayor, entendiéndolo como un derecho amplio y global que comprende su salud física y mental, al indicar que: *“Las personas adultas mayores tendrán derecho a que se respete su integridad física, psíquica y moral. Este derecho comprende la protección de su imagen, autonomía, pensamiento, dignidad y valores”*. Con la actitud asumida por el demandado el 13 de octubre de 2003 hacia su padre, quebrantó innegablemente los derechos de éste como adulto mayor, toda vez que con ella irrespetó su integridad física y moral, así como la física, como se verá. Es claro, que el forcejeo iniciado por el demandado estuvo desprovisto de todo fundamento. La excusa dada de que fue *“...motivado por el interés del demandado de evitar que su padre se lesionara (tenía dos pines en la rodilla, una quebradura de cadera y diabetes)”* (ver recurso, folio 1108), lejos está de justificar la ofensa. Por el contrario, evidencia la frágil condición de don Vidal, además de la propia de su vejez: tenía dos pines en la rodilla, una quebradura de cadera y diabetes. Aún así, no le importó al accionado emprender una lucha con su anciano padre, evento cuyas consecuencias fácilmente podía proyectar, máxime, como se dijo, por sus condiciones culturales, económicas y sociales. No

hay justificación que valga. Los hematomas y lesiones que presentaba don Vidal, no duda tampoco esta Sala fueron en ocasión del forcejeo. Basta leer el testimonio del nieto de don Vidal, Werner Gómez Araya (supra transcrito en lo conducente), respecto de la ubicación de los hematomas y lesiones que presentaba en extremidades superiores el actor y confrontarlo con el dictamen del médico forense rendido dentro del proceso por violencia doméstica, para observar las coincidencias entre ambas pruebas. La descripción del galeno, coincide con los lugares donde dice Werner Gómez Araya que su padre ejerció presión hasta, lograr que su abuelo soltara la barra con la cual pretendía abrir el candado que le impedía acceder las “tuquitas” de madera que originó el conflicto. Véase: “*Se le acercó y tomó la barra con la mano izquierda en la parte superior de la barra, insistiéndole que dejara la barra. **Luego él tomó el antebrazo derecho de mi abuelo, repitiéndole que se calmara...En el forcejeo, mi papá con su antebrazo derecho presionó el brazo izquierdo de mi abuelo para que mi abuelo soltara la barra, ante la fuerza de presión de mi papá mi abuelo soltó la barra con la mano izquierda y al soltarla, mi papá levantó la barra, levantándola hacia arriba y abajo y mi abuelo la soltó por completo***” (testimonio de Werner Gómez Araya, la negrita y el subrayado no es del original). El médico forense concluyó del examen físico practicado al accionante: “*2. Hematomas en vía de resolución en: 2.1. **Brazo y antebrazo izquierdo**, que cubre sus cuatro caras. 2.2. **Antebrazo derecho** en su cara lateral, tercio distal 16 x 4 cm. Excoriación con buen tejido de granulación en **antebrazo izquierdo**, tercio medio, cara dorsal de 4 x 2 cm.*” (la negrita y el subrayado no es del original, dictamen médico forense a folio 177). Ante la solicitud de aclaración, el profesional médico amplió: “*Por la extensión de los hematomas, éstos son compatibles de haber ocurrido por golpes directos sobre la víctima, sin embargo, tomando en cuenta la edad del aquí entrevistado y la fragilidad capilar, que en paciente de edad avanzada se presenta, es frecuente que en un forcejeo, hematomas tan amplios sean observados*” (ampliación de dictamen médico forense a folio 204). La lógica y la experiencia dictan que la fuerza aplicada por Vidal hijo sobre los brazos de su nonagenario y frágil progenitor para quitarle la barra indicada, tenía la capacidad de causar los hematomas y lesiones referidos. De todas maneras, según ya se estimó, independientemente de que se haya o no dado ese maltrato físico, lo cierto es que el mero forcejeo sucedido, resulta por sí, a criterio de esta Sala, una falta grave capaz de motivar la revocatoria de la donación que se solicita. 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. No cabe interpretar otra cosa cuando el artículo 1405 del Código Civil, se refiere a “...*alguna ofensa grave*...”. Tampoco valen los argumentos del casacionista respecto a la posible violación de la cosa juzgada, pues la responsabilidad del demandado por los hechos denunciados en la demanda, bien pueden acarrear distintas responsabilidades, independientes una de las otras. Que en la vía penal haya sido absuelto no necesariamente implica que en otra vía su conducta no sea reprochable. En este proceso, quedó demostrado que Vidal hijo cometió una ofensa grave contra su padre y eso bastaba para que la revocatoria de la donación prosperara. Como ya se dijo, que los hematomas o lesiones se las produjera o no Vidal hijo a su padre, no es óbice para calificar el forcejeo provocado de falta grave, según valoró esta Sala.

IX.- De conformidad con lo anterior, no se dieron los errores acusados en la valoración de prueba, ni tampoco los quebrantos de ley aducidos por el recurrente, en consecuencia, se debe confirmar la sentencia.

POR TANTO

Se confirma sentencia.

Luis Guillermo Rivas Loáiciga
Óscar Edo. González Camacho
León Díaz

Román Solís Zelaya
Carmenmaría Escoto Fernández José Rodolfo

Apéndice D

Agradecimiento

Muchas Gracias a la Universidad Internacional de las Américas por todo el apoyo que me ha brindado a lo largo de estos años. Es casi una década en la Institución, enormes y gratos momentos que he vivido gracias a que así se me permitió. Poder ser parte de cientos de estudiantes es un reto, haber vivido la experiencia de la educación virtual fue un enorme paso de aprendizaje y me sirve hoy día para el desarrollo de mis labores y sé que a futuro en la carrera de notariado es aún más el agradecimiento a esta modalidad.

Al personal tan amable, que siempre ha sido un soporte para seguir hasta el final de este trayecto, hoy día con ganas de culminar un paso más por este grandioso centro estudiantil. De todo corazón insto a todos los que hoy atraviesan por este Centro Educativo que no se rindan y que tengan la valentía de dar por terminado de forma exitosa lo que un día iniciaron. A los profesores y todos los colaboradores en general muchísimas gracias! JQ