

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

**SISTEMA DE ESTUDIOS DE PORGRADO EN DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL.**

**TEMA DE INVESTIGACIÓN
CASO # 2.**

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

**NOMBRE DEL ESTUDIANTE
PABLO CARVAJAL RAMIREZ.**

**NOMBRE DEL DIRECTOR DE LA ESPECIALIDAD
MSc. SILVIA MADRIGAL CORDOBA**

**SEDE SAN JOSÉ
SEPTIEMBRE, 2025**

Contenido

Introducción	3
Descripción del caso.	4
Propósitos del análisis del caso	5
Marco Normativo:.....	6
Análisis del caso.....	14
Argumentación del caso.....	15
Instrumento Notarial	17
Archivo de Referencias	20
Referencias Bibliográficas	42

INTRODUCCIÓN

Según (Artavia Solís, Allan) Las actas notariales de comprobación constituyen uno de los instrumentos más valiosos dentro de la función notarial en Costa Rica, ya que permiten dejar constancia auténtica de hechos o situaciones que el notario presencia o verifica directamente en el ejercicio de su fe pública. A través de este tipo de actas, el notario no crea derechos ni modifica situaciones jurídicas, sino que se limita a consignar de manera objetiva y detallada una realidad observada, la cual adquiere fuerza probatoria reforzada gracias a la presunción de veracidad que acompaña a la actuación notarial.

Este género de actas resulta particularmente útil en la práctica profesional y cotidiana, pues otorga seguridad jurídica en contextos donde puede surgir controversia respecto a la ocurrencia de un hecho o la veracidad de una situación. Entre los supuestos más frecuentes de utilización se encuentran la **entrega de notificaciones, estados físicos de inmuebles, entrega de bienes muebles, constatación de daños materiales, presencia en asambleas o reuniones privadas, certificación de publicaciones y comunicaciones, entre otros**. En todos estos escenarios, la intervención del notario público en Costa Rica, garantiza que lo consignado en el acta tenga plena credibilidad frente a terceros, tribunales o autoridades administrativas.

En el caso específico de la **comprobación de hechos**, las actas notariales adquieren un protagonismo particular, ya que permiten dar fe de un hecho o una omisión realizada por alguna persona o institución. El notario consigna las circunstancias de tiempo, modo y lugar, así como la identidad del destinatario y/o interesado. De esta forma, se evita la incertidumbre que generan las comunicaciones informales y se fortalece la protección del derecho de defensa y el principio de seguridad jurídica y sirve, sobre todo, como un medio de prueba eficaz y eficiente.

Desde la perspectiva normativa, el Código Notarial y la doctrina costarricense han consolidado a las actas de comprobación como un instrumento con eficacia plena, respaldado por la responsabilidad disciplinaria y penal que recae sobre el notario en el ejercicio de su función. Así, la fuerza probatoria de estas actas supera a la de simples manifestaciones privadas o documentos sin formalidad, constituyéndose en una herramienta preventiva que brinda confianza a las relaciones jurídicas y minimiza el riesgo de conflictos posteriores.

En consecuencia, el estudio de las actas notariales de comprobación no solo reviste interés académico y doctrinal, sino que también tiene una enorme relevancia práctica para profesionales del derecho, empresarios y particulares. Conocer sus alcances, limitaciones y

aplicaciones contribuye a un mejor aprovechamiento de la función notarial en Costa Rica, fomentando la certeza y transparencia en las distintas esferas del tráfico jurídico.

Descripción del caso.

CASO 2 SETIEMBRE 2025. ACTA NOTARIAL A SOLICITUD DE UN USUARIO EXTRANJERO.

El señor Peter Krause, de nacionalidad estadounidense, con pasaporte de dicho país, pensionado, arrendó hace 3 años un local comercial de su propiedad en Alajuela centro. El local fue arrendado por el señor Evaristo Contreras Porras, quien abrió una cafetería. El señor Contreras hace aproximadamente 22 días dejó el local. Dejó las llaves y una nota, con el inquilino del lado, dirigida al señor Krause, donde le dice que no va a seguir con el alquiler pues el punto no es bueno. El señor Evaristo se fue debiendo dos meses de renta, en total dos mil quinientos dólares. Se firmó un contrato de arrendamiento básico, sin autenticación de firmas.

El señor Krause dio una semana para ver qué pasaba, aunque él ya había visto por una de las ventanas que estaba desocupado. El señor Krause, después de que pasó la semana, lo busca a usted como persona notaria para que levante un acta pues no considera prudente ingresar sin la asistencia legal. Además, observó por la ventana que las paredes tienen agujeros, en el piso se observan partes de la cerámica destrozadas, al parecer cuando quitó los muebles de la cocina y el mostrador, ambos propiedad del señor Pérez. El señor Peter Krause, le comenta que se hace acompañar de su hijo, que es costarricense, bilingüe español-inglés, porque pese a que tiene varios años de vivir en el país, no comprende del todo el español, habla lo elemental y le cuesta leer en este idioma.

El presente caso involucra un conflicto de arrendamiento comercial en Alajuela, Costa Rica. El señor Peter Krause, ciudadano estadounidense y pensionado, es propietario de un local comercial que arrendó hace tres años al señor Evaristo Contreras Porras, quien operaba una cafetería en el lugar. Hace aproximadamente 22 días, el arrendatario abandonó el inmueble dejando una nota, a través del inquilino vecino, indicando su decisión de no continuar con el alquiler debido a la ubicación del local.

Al momento de dejar el inmueble, el señor Contreras tenía una deuda pendiente equivalente a dos meses de alquiler, por un total de \$2,500. El contrato de arrendamiento suscrito entre las partes fue un documento básico, sin autenticación de firmas ni formalidades adicionales.

El propietario, señor Krause, tras observar por las ventanas que el local estaba desocupado y tras esperar una semana sin comunicación del arrendatario, solicitó asistencia legal para proceder a levantar un acta de verificación, considerando prudente no ingresar al inmueble sin la presencia de un notario. Durante la inspección preliminar, se constató que el local presentaba daños en paredes y piso, aparentemente ocasionados durante la remoción de muebles y mostrador, los cuales son propiedad del arrendador.

El señor Krause decidió hacerse acompañar de su hijo, ciudadano costarricense bilingüe en español e inglés, debido a su limitada comprensión del idioma español, con el fin de facilitar la

comunicación y la comprensión de los procedimientos legales a seguir. Este caso pone de manifiesto aspectos relacionados con el incumplimiento contractual, la protección de la propiedad arrendada, la verificación de daños y, principalmente el tema que nos atañe, la necesidad de asistencia legal notarial en situaciones de desocupación voluntaria de inmuebles por parte de arrendatarios.

Propósitos del análisis del caso

El propósito principal del análisis de este caso es resaltar la importancia de las actas notariales como instrumento, ya sea de prueba en materia civil u otras materias de ser necesario, especialmente en situaciones de incumplimiento de contratos de arrendamiento y daños a inmuebles. El objetivo General consiste en analizar el papel del notario en la constatación objetiva de hechos a través del acta notarial en los conflictos de arrendamiento, considerando la exigencia de imparcialidad establecida en Código Notarial y la necesidad de traducción para usuarios extranjeros, con el propósito de evaluar su eficacia como medio de prueba en sede judicial.

Para dar respuesta al caso planteado, se plantea un análisis sustentado en la documentación formal y en la verificación física del inmueble, destacando la utilidad probatoria del acta notarial. En este proceso resulta esencial la revisión del contrato de arrendamiento junto con otros aportes documentales, con el fin de precisar las obligaciones de las partes involucradas. Asimismo, el levantamiento del acta notarial permitirá dejar constancia de la desocupación del local, de los daños verificados y de la entrega de llaves, asegurando una prueba legalmente válida frente a cualquier eventualidad de carácter civil. A fin de garantizar que el propietario comprenda en su totalidad el alcance de los actos notariales, se procederá con la traducción al inglés del acta. Finalmente, se incorporará la consulta de fuentes jurídicas pertinentes, incluyendo la legislación costarricense en materia de arrendamientos comerciales, así como doctrina y jurisprudencia vinculada a la desocupación de inmuebles, la valoración de daños y la eficacia probatoria de las actas notariales dentro del proceso civil.

Fuentes de información

Código Notarial. Actas Notariales: Tipos de actas notariales, Acta Notarial de Comprobación.

Documentación contractual: Contrato de arrendamiento suscrito entre el señor Krause y el señor Contreras.

Legislación nacional: Código Civil de Costa Rica, disposiciones sobre contratos de arrendamiento y obligaciones de las partes; Ley de Arrendamientos.

Doctrina legal: Textos sobre arrendamientos comerciales, responsabilidad por daños y actas notariales como medio de prueba en materia civil.

Jurisprudencia: Resoluciones judiciales relevantes sobre desocupación de inmuebles, incumplimiento de contratos y validez probatoria de actas notariales.

Acta notarial y observaciones directas: Documento formal que registre el estado del inmueble, los daños constatados y la entrega de llaves, con traducción al inglés para garantizar plena comprensión del propietario.

El análisis se enfoca en demostrar cómo las actas notariales no solo registran hechos, sino que también **constituyen un medio de prueba sólido en materia civil**, asegurando la protección de los derechos del propietario y la transparencia en los procedimientos legales.

Marco Normativo:

Según el Código Notarial de Costa Rica, las actas notariales son instrumentos públicos que permiten dejar constancia formal de hechos, situaciones o notificaciones con intervención de un notario, otorgándoles autenticidad y valor probatorio ante terceros o en procesos civiles. Su principal utilidad es documentar hechos relevantes de manera objetiva, como la desocupación de un inmueble, daños a la propiedad o entrega de llaves, sirviendo como evidencia confiable ante cualquier controversia legal.

Para que un acta notarial sea válida, debe indicar quién la solicita y el motivo de la intervención, describir de manera precisa los hechos, identificar a las personas involucradas y explicarles la diligencia y sus derechos, sin que sea siempre necesaria la presencia del solicitante ni su firma.

Asimismo, las actas pueden elaborarse en varias partes o textos, incluyendo informes de expertos, y siempre deben reflejar fielmente la situación constatada, permitiendo que cualquier error material sea corregido por el notario bajo su responsabilidad. Cuando las diligencias involucran a personas, estas se realizan en el lugar donde se encuentren, y si nadie puede atender al notario, se deja constancia de ello, garantizando que el procedimiento quede debidamente

documentado. Asimismo, las actas de presencia o comprobación deben registrar todos los datos necesarios sobre el estado de objetos, inmuebles, personas o hechos, asegurando plena eficacia legal y utilidad probatoria.

En casos de protocolización de documentos, se indica el motivo de la intervención, se copian fielmente los documentos relevantes y se deja constancia de la concordancia con los originales, asegurando que la información quede resguardada y accesible en el archivo del notario. Esto es clave para situaciones como la verificación de contratos de arrendamiento, notas de los arrendatarios o cualquier otro documento relacionado con el caso. Finalmente, los notarios pueden autorizar traducciones de documentos redactados en idioma distinto del español, adjuntando el original o una copia autenticada y dejando constancia en el archivo correspondiente. Estas traducciones tienen plena validez legal, lo que garantiza que personas extranjeras como el señor Peter Krause comprendan los actos notariales y puedan ejercer plenamente sus derechos en el país.

En conjunto, este marco normativo resalta que las actas notariales no solo registran hechos, sino que constituyen un medio de prueba sólido en materia civil, asegurando transparencia, seguridad jurídica y protección de los derechos de las partes involucradas.

Definición de actas notariales (Art. 101 del código notarial)

Las actas notariales son documentos públicos que sirven para dejar constancia, con la intervención de un notario, de hechos, situaciones o notificaciones que ocurren frente a él o que le constan. Su función principal es dar autenticidad a estos hechos, convirtiéndolos en prueba formal que puede ser utilizada posteriormente. En términos prácticos, esto permite que, hechos como la desocupación de un inmueble, daños a la propiedad o entrega de llaves queden documentados de manera oficial, lo cual les da valor legal frente a terceros o ante un tribunal.

Requisitos de las actas notariales (Art. 102 del código notarial)

Para que un acta notarial sea válida, debe contener ciertos elementos:

Debe especificar quién solicitó el acta y por qué motivo.

Si la diligencia se realiza en representación de alguien, basta con indicar la representación declarada; no es necesario que el notario compruebe la personería.

El notario debe identificar a las personas involucradas y explicarles su rol, los derechos que tienen y la diligencia que se realiza.

Se debe describir objetivamente los hechos, condiciones o situaciones relevantes para los fines jurídicos.

La presencia del solicitante no siempre es obligatoria, salvo que deba firmar el acta.

Un acta puede elaborarse en varias partes o textos, siempre que se redacte dentro de las 24 horas siguientes a la diligencia.

Si se refiere a un documento existente, se hará constancia del número de protocolo, página y fecha.

No es necesario leer el acta a los interesados ni obtener su aprobación; el notario la autoriza incluso si alguien no firma.

Se pueden incluir informes de expertos o profesionales, siempre indicando sus datos y firmas.

Interpretación práctica: Esto significa que el notario tiene flexibilidad para documentar hechos de manera detallada y objetiva, lo cual es crucial en casos como el del señor Krause, donde se quiere dejar constancia de la desocupación del inmueble y de los daños ocasionados, incluso aunque el arrendatario no esté presente.

Diligencias relacionadas con personas (Art. 103 del código notarial)

Cuando el acta involucra a personas, como notificaciones, requerimientos o intimaciones, estas diligencias se realizan donde se encuentren. Si nadie puede atender al notario, se debe dejar constancia de este hecho en el acta.

Interpretación práctica: Esto asegura que, aunque el arrendatario no esté presente, se documenta formalmente la situación, evitando que haya dudas sobre el procedimiento.

Actas de presencia o comprobación (Art. 104 del código notarial)

Cuando el notario certifica la existencia, condiciones o circunstancias de personas, objetos o hechos, el acta debe contener toda la información necesaria para que su intervención tenga plena eficacia legal.

Interpretación práctica: Permite registrar de manera detallada el estado del inmueble, los daños en paredes o pisos, o la remoción de muebles, como evidencia formal ante cualquier reclamación futura.

Protocolizaciones (Art. 105 del código notarial)

Cuando se protocoliza un documento o diligencia:

Se indica el motivo de la intervención y, si se trata de una resolución judicial, se anotan tribunal, fecha y juicio.

Se copia el documento original de manera fiel, total o parcial, y se deja constancia de que la copia concuerda con el original.

Se pueden corregir errores materiales, siempre que se indique en el acta.

Se debe conservar copia en el archivo de referencias del notario.

Interpretación práctica: Esto garantiza que cualquier documento relevante para el caso, como contratos de arrendamiento o notas dejadas por el arrendatario, quede registrado oficialmente y con validez probatoria.

Traducciones notariales (Art. 109 del código notarial)

El notario puede realizar traducciones de documentos redactados en idiomas distintos del español, bajo su responsabilidad. La traducción debe ir acompañada del original o de una copia autenticada, y se debe archivar una copia de la traducción junto con el documento original. Estas traducciones tienen los mismos efectos legales que el documento original.

Interpretación práctica: En el caso del señor Krause, esto permite que las actas y documentos relacionados con la desocupación del inmueble sean comprensibles para él en inglés, asegurando que entienda plenamente el procedimiento y que la documentación tenga plena

Imparcialidad y objetividad del notario (Art. 131 del código notarial)

El artículo 131 del Código Notarial establece uno de los principios rectores de la función notarial: la imparcialidad y objetividad. El notario debe actuar con total neutralidad, sin favorecer a ninguna de las partes intervinientes en un acto o contrato. Esta imparcialidad se traduce en la obligación de garantizar equilibrio jurídico y transparencia, brindando certeza tanto

a nacionales como a extranjeros. Considero que este artículo reafirma el carácter de “funcionario de fe pública” del notario, y al mismo tiempo marca un estándar ético indispensable para que los actos notariales tengan legitimidad y credibilidad ante la sociedad y los tribunales.

Diferencia entre acta notarial y escritura publica

Según Mallol Álvarez, en el propio art. 144 del RN encontramos el criterio de distinción entre acta y escritura. Mientras el acta consigna hechos o juicios del Notario, la escritura pública tiene como contenido propio las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen la prestación de consentimiento y los negocios jurídicos de todas clases. Pero no faltan autores que niegan existan diferencias entre la escritura y el acta, considerando que existe un único instrumento adaptable según las circunstancias. Núñez Lagos (1950), por ejemplo, admite una identidad entre escritura y acta: «Acta y escritura, en el fondo esencial, son el mismo instrumento público; uno, el acta, en su simplicidad empírica; el otro, la escritura, en su complicación legal. La escritura es un acta en la que se implican el consentimiento y el Derecho, y por complicada deviene diferenciada». En la actualidad, sin embargo, la mayoría de autores efectúa una distinción entre ambos documentos basándose en que la escritura tiene como objeto una declaración de voluntad negocial y el acta un hecho o juicio del Notario.

El Instituto de Derecho Procesal define la importancia de establecer la diferencia entre escrituras y actas y las englobaremos sistemática y numéricamente 1) Actas constancia escrita del requerimiento; en las escrituras: no 2) Actas poseen un orden cronológico del relato que respeta los tiempos y los sucesos; en la escritura el orden es lógico y puede modificarse 3) Actas: poseen diligencias que puede realizar el escribano solo o con el requirente. En las escrituras: no 4) Actas: no contienen negocios jurídicos sólo recogen hechos las escrituras portan actos jurídicos 5) Actas tienen un resultado aleatorio e incierto las escrituras permiten previsibilidad temática objetiva 6)

Actas no requieren unidad de acto, las escrituras si. 7) Actas: requieren la aprobación o ratificación de la redacción o diligencia en las escrituras hay otorgamiento de las partes 8) Actas: el requerido o notificado puede negarse a firmar conservando estas plenamente su valor; las escrituras deben ser firmadas bajo apercibimiento de nulidad 9) Actas: no requieren acreditar la representación invocada en las escrituras sí deben hacerlo. 10) Actas el escribano no tiene obligación de conocer a las personas con las cuales debe entender las notificaciones, o

diligencias; en las escrituras sí. 11) Actas: destacan el carácter fedatario del escribano en las escrituras el escribano desarrolla sus aspectos fedatario y jurídico.

Firma en el acta de comprobación y en la escritura pública

En las actas de comprobación, la firma de los intervinientes no es un requisito indispensable para su validez. Este tipo de acta tiene como finalidad que el notario constate hechos o situaciones que percibe directamente, tales como el estado de un bien, la existencia de determinados objetos o la ocurrencia de un hecho material. El valor del documento radica en la fe pública notarial que recae sobre lo comprobado, no en la voluntad de las partes. Así, aunque una persona presente se niegue a firmar, el acta conserva plena eficacia probatoria, ya que lo esencial es la percepción y narración objetiva del notario. En cambio, en la escritura pública la firma de los otorgantes sí constituye un requisito esencial: sin ella, el negocio jurídico plasmado carece de validez. La firma expresa de las partes es la manifestación de consentimiento y voluntad contractual, indispensable para la existencia del acto jurídico documentado.

Unidad del acto en la escritura y flexibilidad del acta de comprobación.

La diferencia en torno a la unidad del acto también resulta ilustrativa. En la escritura pública rige estrictamente el principio de unidad, lo cual significa que todas las manifestaciones de voluntad y la autorización notarial deben producirse en un mismo momento y lugar. Este requisito garantiza coherencia, seguridad y certeza jurídica respecto al negocio formalizado. En cambio, el acta de comprobación no exige tal unidad: el notario puede consignar hechos sucesivos en distintos momentos, describiéndolos en el orden cronológico en que los percibe. La ausencia de la exigencia de unidad del acto responde a la naturaleza del instrumento: mientras la escritura busca consolidar un negocio jurídico, el acta de comprobación se limita a recoger objetivamente hechos, sin necesidad de simultaneidad ni de formalidades rígidas de tiempo y lugar.

Análisis y resumen de Jurisprudencia:

Según la CIJUL en su recopilación del año 2016, las actas notariales constituyen instrumentos públicos esenciales dentro del ordenamiento jurídico costarricense. De acuerdo con el artículo 101 del Código Notarial (Ley N.º 7764), su función principal es comprobar hechos,

sucesos o situaciones que el notario presencia o que le constan directamente, así como consignar notificaciones, prevenciones o intimaciones procedentes según la ley. De esta manera, las actas se erigen en un mecanismo privilegiado de constatación y documentación de realidades jurídicas, revestidas de autenticidad por la fe pública notarial. De este informe se detalla:

Definición y naturaleza jurídica

El carácter definitorio de las actas notariales radica en su naturaleza de documentos de constatación objetiva. Mientras que la escritura pública refleja actos jurídicos y declaraciones de voluntad con eficacia constitutiva, el acta notarial se limita a narrar hechos percibidos por el notario con plena fidelidad. Como sostiene Mallol Álvarez (citado en CIJUL, 2016), la distinción esencial entre acta y escritura radica en que la primera “consigna hechos o juicios del notario”, mientras que la segunda incorpora negocios jurídicos. Núñez Lagos (1950), aunque reconoce cierta unidad conceptual entre ambos instrumentos, resalta que la escritura es “un acta en la que se implican el consentimiento y el Derecho”. La jurisprudencia costarricense también ha consolidado esta diferencia: el Tribunal Contencioso Administrativo, en la resolución N.º 601-1971, destacó que en el acta el notario actúa exclusivamente como fedatario, sin que medie la intervención volitiva de las partes.

Regulación legal y requisitos formales

El Código Notarial regula en sus artículos 102 a 109 los requisitos de validez de las actas notariales. Entre ellos destacan: la obligación de identificar al requirente y el motivo de la diligencia, la descripción objetiva de los hechos, la posibilidad de extender el acta en varios textos en orden cronológico y la autorización del notario, aunque los comparecientes no la firmen. El artículo 103 dispone que, en las diligencias relacionadas con personas, el notario debe acudir al lugar donde estas se encuentren y consignar la respuesta o, en su defecto, la imposibilidad de comunicación.

De especial relevancia son las actas de presencia o comprobación, reguladas en el artículo 104, que permiten dejar constancia del estado de cosas, inmuebles o situaciones, asegurando plena eficacia probatoria. A su vez, el artículo 105 regula la protocolización de documentos, lo cual garantiza la conservación y concordancia de la documentación original. Finalmente, el artículo 109 faculta a los notarios para autorizar traducciones, las cuales tienen plena validez

jurídica, lo cual reviste gran importancia en casos donde intervienen personas extranjeras, como sucede en el presente estudio.

Clasificación doctrinal

La doctrina ha sistematizado las actas notariales en diferentes categorías. Rodríguez Adrados (2007) distingue entre actas de mera percepción o presencia; actas especiales o de control (como las de sorteo o subasta); actas de hechos propios del notario (notificación, protocolización y depósito); actas de calificación jurídica (como las de notoriedad) y actas de manifestaciones o de referencia. Todas ellas, salvo las que implican un juicio de notoriedad, comparten la característica de limitarse a constatar lo que el notario ve, oye o percibe, sin intervenir en el fondo jurídico de los actos.

Principios rectores de la actuación notarial

El artículo 131 del Código Notarial impone al notario la obligación de actuar con imparcialidad y objetividad. En concordancia, el Tribunal de Notariado ha sancionado como falta grave la conducta de notarios que consignan en las actas hechos no constatados directamente, lo cual constituye un ejercicio indebido de la fe pública (CIJUL, 2016). La imparcialidad, por tanto, no solo es un deber ético, sino un presupuesto esencial para la validez del instrumento.

Valor probatorio de las actas notariales

El Código Procesal Civil reconoce a los instrumentos públicos, incluidas las actas notariales, la condición de plena prueba (arts. 369 y 370). Esto significa que, mientras no se declare judicialmente su falsedad, gozan de presunción de autenticidad reforzada. La Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, en resolución del 3 de agosto de 2005, reiteró que el acta notarial constituye prueba plena en juicio y que no existe obligación del notario de anunciar previamente su intención de levantar el acta, salvo en el caso de notificaciones. El Tribunal Segundo Civil, por su parte, ha sostenido que aun cuando la prueba testimonial puede cuestionar el contenido de un acta de notificación, la misma debe analizarse con extrema cautela, dado el carácter privilegiado de este instrumento frente a otros medios probatorios.

Vinculación con la normativa civil y arrendaticia

En el ámbito de los arrendamientos, el Código Civil (arts. 1164 y ss.) y la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N.º 7527) establecen los derechos y obligaciones de arrendadores y arrendatarios. El incumplimiento por abandono del inmueble genera responsabilidad por rentas adeudadas y daños ocasionados. En tales escenarios, el acta notarial de constatación se erige como un medio idóneo para documentar la entrega de llaves, el estado físico del inmueble y la existencia de daños, asegurando al arrendador una base probatoria sólida para eventuales procesos judiciales de cobro o indemnización.

Relevancia en casos con usuarios extranjeros

El artículo 109 del Código Notarial, relativo a traducciones, garantiza que los extranjeros comprendan cabalmente los actos en los que participan. Esta disposición cobra especial relevancia en un contexto de creciente internacionalización de las relaciones jurídicas y en casos como el presente, donde el propietario del inmueble es de nacionalidad extranjera. De esta forma, se resguarda el principio de seguridad jurídica y se asegura el pleno ejercicio de los derechos de defensa e información; así mismo en el ARTÍCULO 72.- Uso de idioma extranjero Cuando algún compareciente o interesado no comprenda el español, deben intervenir un traductor oficial u otro aceptado por las partes y el notario público, salvo que este entienda el idioma del compareciente. En tal caso, el notario, bajo su responsabilidad, efectuará la traducción legal del texto, si todos los interesados en el acto o contrato lo consintieren. El interesado debe quedar enterado del texto del documento en el idioma que conoce. Si, al otorgar un instrumento público, se presentare el acto escrito en idioma extranjero, en el archivo de referencias se conservará el documento o una copia de él autenticada por el notario.

Análisis del caso.

El señor **Peter Krause**, de nacionalidad estadounidense y residente en Costa Rica, es propietario de un local comercial en Alajuela centro, el cual fue arrendado al señor **Evaristo Contreras Porras** mediante contrato privado no autenticado. El arrendatario abandonó el inmueble de manera unilateral, dejando las llaves y una nota en la que comunicó su decisión de no continuar con el arrendamiento. A la fecha del abandono, adeudaba dos meses de renta por un

total de **USD \$1500**, y además dejó daños visibles en paredes y pisos, producto de la remoción de mobiliario y equipo que pertenecían al arrendador.

Ante esta situación, el señor Krause solicita la intervención notarial para **levantar un acta notarial de constatación de hechos**, en la que se documente el abandono del inmueble, el estado físico en que se encuentra y la devolución material de la posesión. La solicitud obedece a la necesidad de contar con un instrumento público que brinde **seguridad jurídica**, tanto en lo referente al fin del contrato como en relación con la posible interposición de procesos posteriores para reclamar daños y cobro de rentas adeudadas.

El caso plantea, por tanto, un problema de **seguridad probatoria**: ¿cómo documentar de manera fehaciente el abandono y estado del local, protegiendo al arrendador frente a futuras controversias judiciales o registrales?

Argumentación del caso

El ordenamiento jurídico costarricense reconoce al **notario público** como contralor de la legalidad y depositario de la **fe pública notarial**, facultado para constatar hechos jurídicamente relevantes. En este caso, la figura idónea es el **acta notarial de constatación**, instrumento **extraprotocolario**, regulado en el **Código Notarial** (Ley N.º 7764), artículos 70 y siguientes, y respaldado por doctrina notarial (Mora, 2013), que señala que el notario no se limita a la formalidad de “dar fe”, sino que debe garantizar certeza sobre hechos que pueden tener consecuencias jurídicas futuras.

En materia de arrendamientos, el **Código Civil** (arts. 1164 y siguientes) y la **Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos** (Ley N.º 7527) establecen los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario. El abandono unilateral constituye un incumplimiento contractual que genera responsabilidad patrimonial por rentas pendientes y por daños ocasionados al inmueble. Sin embargo, para que el arrendador pueda reclamar indemnización o cobro judicial, requiere medios probatorios sólidos que acrediten los hechos.

El acta notarial cumple esa función, pues constituye **prueba documental pública**, con valor privilegiado en juicio (art. 10, Código Procesal Civil). En ella, el notario podrá dejar constancia de:

La comparecencia del arrendador y la manifestación de su interés en documentar el abandono.

La constatación física del inmueble (estado de paredes, pisos, mobiliario y cualquier otro daño visible).

La recepción de llaves y acceso al local, legitimando la recuperación de la posesión.

La existencia del contrato de arrendamiento, aunque sea privado, adjuntado como referencia.

La presencia del hijo del señor Krause como traductor, garantizando que el usuario extranjero comprende los alcances del acta.

La elaboración de este instrumento cumple también con los **deberes notariales de asesoría, redacción y legitimación**:

El notario asesora al usuario sobre la conveniencia de esta vía, frente a otras opciones como demanda judicial inmediata.

Redacta un documento claro, ajustado a derecho, que refleja fielmente lo constatado.

Legitimará con su firma y sello el contenido del acta, garantizando su validez y fuerza probatoria.

Doctrinalmente, Corado de Paz (2012) explica que la **argumentación notarial** exige justificar las decisiones con base en principios de legalidad, certeza y seguridad jurídica. En este caso, se argumenta que la vía notarial es la más adecuada porque permite transformar un hecho privado (abandono y daños) en un **acto con valor público**, susceptible de ser utilizado en sede judicial sin necesidad de prueba adicional sobre la constatación.

En conclusión, el **acta notarial de constatación** es el instrumento idóneo para proteger los intereses del arrendador, documentar con fe pública la terminación de hecho del arrendamiento y respaldar futuros procesos de cobro o indemnización. La actuación del notario garantiza que los hechos constatados se ajusten al marco de legalidad, honrando los principios de certeza, imparcialidad y seguridad jurídica propios del notariado en Costa Rica.

Instrumento Notarial

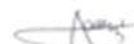


PROTOCOLO

20

1 NUMERO CIEN: Yo: PABLO CARVAJAL RAMIREZ, Notario Público con oficina abierta en
 2 Alajuela centro, oficentro Chavarría, oficina dos b, a solicitud de PETER KRAUSE, de un solo
 3 apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado, pensionado, vecino de
 4 Alajuela centro, Barrio las Tres Marías, casa once - B, portador del pasaporte número: seis siete
 5 seis cuatro ~~cuatro~~ siete nueve cinco ~~cinco~~, me apersono al Centro Comercial Krause, en Alajuela
 6 Centro, seiscientos este de la Delegación de Policías de la misma localidad contiguo a la
 7 gasolinera Uno, local comercial número uno en virtud de verificar lo que se va a verificar | el señor
 8 PETER KRAUSE, es propietario de los locales comerciales uno, dos, tres, y cuatro, y solicita
 9 proceder a realizar acta notarial del local uno, el cual estaba arrendado al señor EVARISTO
 10 CONTRERAS PORRAS, según consta en el contrato de arrendamiento que se adjunta en mi
 11 archivo de referencias, el señor Contreras es: nicaragüense, comerciante, soltero, cédula ~~Dimer~~
 12 número: dos ~~dos~~ cinco ocho, ocho veintiuno, vecino de Alajuela, Barrio Atalá, casa número
 13 veinticinco, y doy fe de lo siguiente: Encontrándose presente el señor PETER KRAUSE, dueño
 14 registral del inmueble finca número cuatro cero ocho siete seis cinco, y con copia del contrato de
 15 arrendamiento, se ingresa al local número uno y se verifica que el local se encuentra vacío, se
 16 observa encima de un estante un sobre con un documento adentro y unas llaves. Se procede con
 17 la apertura del sobre y se observa una nota dirigida al señor Peter, el propietario, donde le dice
 18 que no puede continuar con el alquiler pues el punto comercial no es bueno, y le ha generado
 19 algunas pérdidas económicas. El señor Peter manifiesta que cuenta con la copia del contrato
 20 debidamente firmado por las partes, y no debidamente autenticado por notario público, así como
 21 fotografías firmadas por ambas partes, para que se pudo constatar de cómo se encuentra
 22 actualmente el inmueble y en qué condiciones se está recibiendo dicho local arrendado. Se
 23 continúa revisando las instalaciones, las mismas se observan de la siguiente manera: ausencia de
 24 un Horno Industrial Marca: ~~Happy~~, Modelo: ~~Hervidores~~ tres cuatro, color: blanco, tamaño:
 25 familiar; no se evidencia presencia de la estufa MABE, gas, cuatro discos, con horno, con
 26 autolimpiado; tampoco fue encontrado en su lugar el mueble de cocina laminado, negro, de cinco
 27 cajones aéreos y de cinco al ras del piso. En cuanto a las paredes del local, las ubicadas en la
 28 cocina están completamente destrozadas, al igual que la cerámica. Indica el señor Peter Krause
 29 que, según consultas personales a su estado de cuenta, que el Señor Evaristo adeuda el pago de
 30 dos meses de renta pues no se refleja transacción bancaria con el pago del mismo, para un total

1 de dos mil quinientos dólares; además de la verificación de este aspecto, indica que el pago de
2 electricidad, internet, y consumo de agua se ha realizado satisfactoriamente, de lo que se
3 desprende que dichos pagos se encuentran al día. Constató lo anterior en presencia del testigo
4 BRANDON KRAUSE ROJAS, mayor, soltero, odontólogo, vecino de Alajuela centro, barrio
5 Atalá, casa número veinticinco, portador de la cédula de identidad número dos once noventa
6 doscientos ochenta y tres, quien es vecino del local arrendado. Se da por finalizada el acta al ser
7 las trece horas con cuarenta y cinco minutos del primer día de setiembre del año dos mil
8 veinticinco. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el solicitante. Leída esta escritura a los
9 presentes resulta conforme, la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Alajuela a las
10 diecisiete horas y cuarenta y cinco minutos del día primero del mes de setiembre del año dos mil
11 veinticinco.



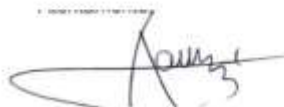
Archivo de Referencias

Índice de Instrumentos Públicos

Lic. Pablo Carvajal Ramírez
Cédula de Identidad número 110900281
Carné 32405

PRIMER QUINCENA DE SETIEMBRE 2025

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
1	20f	20v	100	17.45 horas	01 set 2025	Acta de comprobación	Peter Krause	NO
								Ultima Linea




Licdo. Pablo Carvajal Ramírez
Abogado y Notario
Carne 32405

REPÚBLICA DE COSTA RICA
CARNÉ DE RESIDENCIA



Nombre **2-258-821**
EVARISTO

Segundo Apellido
PORRAS

Nacionalidad
NICARAGUA

Fecha Nac.
15/09/1986

Fecha Nac. **15/09/1986**

Fecha Emisión **20/03/2023**

Fecha Vencimiento
20/03/2027





REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



2 1190 0283

Nombre: **BRANDON**

1^{er} Apellido: **KRAUSE**

2^o Apellido: **ROJAS**

Brandonf



C.C.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre nosotros, **Peter Krause**, pensionado, casado, vecino de Alajuela centro, barrio las tres Marías, casa 11b, pasaporte número **676447955**, y **EVARISTO CONTRERAS PORRAS**, comerciante, soltero, identidad **2-258-821** vecino de Alajuela, barrio Atalá, casa número 25, en adelante denominados el arrendador y arrendatario respectivamente, convenimos en celebrar el presente contrato de alquiler de local comercial 1, del centro comercial Krause, el cual se registrará por las siguientes cláusulas, por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y las normas vigentes que regulen la materia:

PRIMERA: El arrendador es dueño de un inmueble de aproximadamente 50 m² el cual es utilizado para uso comercial en el centro comercial Krause, en Alajuela Centro, 600 este de la Delegación de Policías de la misma localidad contiguo a la gasolinera Uno.

SEGUNDA: En este acto el propietario da en arrendamiento al ARRENDATARIO, quien acepta, el inmueble antes descrito con las condiciones que se establecen en las cláusulas siguientes.

TERCERA: El plazo de este contrato es de **3 años** a partir del día **01 de agosto 2022** *(El contrato se prorrogará en forma automática de conformidad con lo que establece el artículo setenta y uno de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, cuando el arrendador no haya notificado al arrendatario, su voluntad de no renovar el contrato, por lo menos tres meses antes de la expiración del plazo original o el prorrogado anteriormente. La prórroga tácita será por un nuevo período de tres años, cualquiera que sea el plazo inicial del contrato o el destino del bien. Con la prórroga tácita, quedan vigentes todas las estipulaciones del contrato).* Sin perjuicio de la prórroga tácita que pueda operar, las partes podrán convenir en modificar las cláusulas del contrato.

CUARTA: El precio mensual del arrendamiento es la suma de **\$1250** (mil doscientos cincuenta dólares - (mil doscientos cincuenta dólares)- *(el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 de la Ley Arrendamientos Urbanos y Suburbanos).* El precio deberá ser pagado con dinero efectivo, por mensualidades adelantadas, el día **01 de cada mes**, en el domicilio de la ARRENDANTE o el medio que las partes definan.

QUINTA: El ARRENDATARIO alquila, con el exclusivo propósito de destinar el inmueble a **una cafetería**. No podrá variar ese destino sin el consentimiento previo y escrito del propietario. Cualquier variación del destino se considerará una grave violación de este contrato.

SEXTA: EL ARRENDATARIO recibe el inmueble, en su estado actual y a su entera satisfacción y se obliga a restituirlo al propietario, inmediatamente que venza el plazo de este contrato, **en las mismas condiciones en que lo recibe**, salvo por el desgaste natural producido por su uso racional.

SEPTIMA: EL ARRENDATARIO no podrá, sin el consentimiento previo y escrito del propietario, ceder, gravar, enajenar o en cualquier forma transferir, en todo o en parte, los derechos que le confiere este contrato. Tampoco podrá, sin el referido consentimiento previo y escrito del propietario, subarrendar, en todo o en parte.

OCTAVA: El pago de los servicios de luz, agua y cable necesaria para la operación del inmueble no están incluidos en la mensualidad anteriormente citada por lo que debe de ser costado por el ARRENDATARIO.

NOVENA: En caso de que EL ARRENDATARIO quisiera instalar en el inmueble uno o varios servicios telefónicos, u otros, será exclusivamente responsable del pago de las facturas correspondientes.

DECIMA: El propietario pagará los impuestos municipales y territoriales que correspondan.

DECIMA PRIMERA: Todas las reparaciones que haya que hacer por mal uso del local comercial, incluyendo la reposición de vidrios y cristales, puertas, tubería, llavines, muebles u otros, así como el pago de recibos pendientes serán efectuadas por cuenta del INQUILINO o bien, una vez entregado el inmueble estas reparaciones o pagos pendientes serán rebajadas del depósito de garantía de conformidad con lo establecido en la cláusula vigésima de este contrato.

DECIMO SEGUNDA: El ARRENDATARIO no podrá, sin el permiso previo y escrito del propietario, introducir modificaciones capaces de alterar o cambiar la estructura de lugar.

DECIMO TERCERA: Las mejoras de cualquier clase que EL ARRENDATARIO introduzca, con o sin el consentimiento del propietario, quedarán a beneficio del inmueble, a la terminación del contrato, sin que el propietario, tenga que pagar suma alguna por ellas. No obstante, lo anterior, si el propietario, notificare por

escrito al ARRENDATARIO sobre la necesidad de remover tales mejoras, por lo menos treinta días antes de la terminación del contrato, este deberá efectuar esos trabajos por su propia cuenta, antes de entregar el inmueble, procediendo a restaurarlo hasta dejarlo en la misma condición en que lo recibió.

DECIMO CUARTA: EL ARRENDATARIO no podrá tener en la propiedad ningún tipo de mascotas; tampoco se le permite la realización de fiestas, escándalos, bulla de radio o televisor exagerados, o actividades, incluso en altas horas de la noche.

DECIMO QUINTA: Si el ARRENDATARIO incumple el presente contrato, en cualquier forma, con alguna de las obligaciones que se le impone, el propietario tendrá el derecho de pedir, en la vía del desahucio, la inmediata desocupación del local, en cualquiera de los casos que señala la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

DECIMO SEXTA: El ARRENDATARIO ni el ARRENDADOR podrán reclamar ningún derecho que no esté contemplado en el presente contrato.

DECIMO SEPTIMA: Cualquier concesión que el propietario hiciere al ARRENDATARIO, en relación con el cumplimiento de sus obligaciones, deberá interpretarse como una mera tolerancia de su parte, y no constituirá modificación tácita de este contrato. En consecuencia, el propietario, podrá exigir el cumplimiento de esas obligaciones, en la forma aquí estipulada, y ninguna concesión eventual podrá ser invocada contra una posible acción de desahucio, ni impedirá su procedencia.

DECIMO OCTAVA: Para la ejecución e interpretación de este contrato, las partes señalan como domicilio la ciudad donde se ubica el inmueble.

DECIMO NOVENA: Los honorarios y gastos de este contrato serán cubiertos por el propietario.

VIGESIMA: Se estima este contrato en la suma de **\$1250 dólares**. En este acto el ARRENDATARIO hace un depósito equivalente a **\$1250 dólares** cancelados de conformidad a lo acordado con el propietario, mismo que recibe de conformidad y del cual podrá deducir cualquiera suma que EL ARRENDATARIO le quedare debiendo o por cualquier reparación que se deba de realizar al finalizar este contrato. Si una vez finalizadas las reparaciones de la casa de habitación quedara un saldo, este será entregado al ARRENDATARIO junto con los comprobantes respectivos, el cual los reintegrará a los **30 días** después de haber sido entregado el

domicilio y una vez este se encuentre **en las mismas condiciones en que el propietario las entrego anteriormente**. La devolución del saldo del depósito o la totalidad de este, se realizará de la misma manera en que el propietario lo recibió de parte del ARRENDATARIO, oséa, de acuerdo a lo pactado por las partes.

VIGESIMA PRIMERA: De la condición y mobiliario del inmueble.

Que, para efectos de este contrato, se describe al inmueble de la siguiente manera:

Cocina: equipada con: Horno marca Happy, modelo Hptyui234, color blanco, tamaño familiar, en perfecto estado; estufa MABE, gas, 4 discos, horno, con autolimpiado; mueble de cocina laminado, negro, 5 cajones aéreos y 5 al piso.

Sala: mostrador laminado, de 2 metros por uno, negro, en perfecto estado; urna de panadería marca Happy de 1 por 1; cinco juegos de mesa, marca happy de 4 sillas, en perfecto estado.

Ventanas y paredes: recién pintadas, y con todos lo ventanales puestos (4 en total)

Baño y lavandería: El local cuenta con un baño para clientes con tasa recién comprada, 3 espejos grandes, lavamanos, y puertas de cristal obscuro; cuenta con lavadora y secadora marca MABE, capacidad 12 kilos, modelo M765ehkdoeoyy.

Pisos y paredes: El local cuenta con paredes de concreto repelladas con finos acabados; el piso es de porcelana fina, todos en perfecto estado.

Estando de acuerdo, lo aprobamos y juntos firmamos en la ciudad de Alajuela, a las 12:00 horas del 01 de agosto del año 2022.

ARRENDANTE

ARRENDATARIO

Fotos aportadas con el contrato

Cocina/ estufa



Ventanas exteriores



Baño



Lavandería



Muebles



Acta

Lic. Pablo Carvajal Ramírez

Abogado

TEL: (506) 83448992. E-mail: pablocr22@gmail.com

Alajuela Centro

Acta # 158

Al ser las 12:00 medio día del primero de setiembre, del año 2025, a solicitud de PETER KRAUSE, de un solo apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado, pensionado, vecino de Alajuela centro, Barrio las Tres Marías, casa once - B, portador del pasaporte número: seis siete seis cuatro cuatro siete nueve cinco cinco, me apersono al Centro Comercial Krause, en Alajuela Centro, seiscientos este de la Delegación de Policías de la misma localidad contiguo a la gasolinera Uno, local comercial número uno. En virtud de que el señor PETER KRAUSE, es propietario de los locales comerciales uno, dos, tres, y cuatro, solicita proceder a realizar acta notarial del local uno, el cual estaba arrendado al señor EVARISTO CONTRERAS PORRAS, según consta en el contrato de arrendamiento que se adjunta en mi archivo de referencias, el señor Contreras es: nicaragüense, comerciante, soltero, cédula Dimex número: dos dos cinco ocho, ocho veintiuno, vecino de Alajuela, Barrio Atalá, casa número veinticinco, y doy fe de lo siguiente: Encontrándose presente el señor PETER KRAUSE, dueño registral del inmueble finca número 408765, y con copia del contrato de arrendamiento, se ingresa al local número uno y se verifica que el local se encuentra vacío, se observa encima de un estante un sobre con un documento adentro y unas llaves. Se procede con la apertura del sobre y se observa una nota dirigida al señor Peter, el propietario, donde le dice que no puede continuar con el alquiler pues el punto comercial no es bueno, y le ha generado algunas pérdidas económicas. El señor Peter manifiesta que cuenta con la copia del contrato debidamente firmado por las partes, y no debidamente autenticado por notario público, así como fotografías firmadas por ambas partes, para que se pudo constatar de cómo se encuentra actualmente el inmueble y en qué condiciones se está recibiendo dicho local arrendado. Se continúa revisando las instalaciones, las mismas se observan de la siguiente manera: ausencia de un Horno Industrial Marca: Happy, Modelo: Hptyuidos tres

cuatro, color: blanco, tamaño: familiar; no se evidencia presencia de la estufa MABE, gas, cuatro discos, con horno, con autolimpiado; tampoco fue encontrado en su lugar el mueble de cocina laminado, negro, de cinco cajones aéreos y de cinco al ras del piso. En cuanto a las paredes del local, las ubicadas en la cocina están completamente destrozadas, al igual que la cerámica. Indica el señor Peter Krause que, según consultas personales a su estado de cuenta, que el Sr Evaristo adeuda el pago de dos meses de renta pues no se refleja transacción bancaria con el pago del mismo, para un total dos mil quinientos dólares; además de la verificación de este aspecto, indica que el pago de electricidad, internet, y consumo de agua se ha realizado satisfactoriamente, de lo que se desprende que dichos pagos se encuentran al día. Constató lo anterior en presencia del testigo BRANDON KRAUSE ROJAS, mayor, soltero, odontólogo, vecino de Alajuela centro, barrio Atalá, casa número veinticinco, portador de la cédula de identidad número dos once noventa doscientos ochenta y tres, quien es vecino del local arrendado. Se da por finalizada el acta al ser las trece horas con cuarenta y cinco minutos del primer día de setiembre del año dos mil veinticinco.

Traducción del acta



Lic. Pablo Carvajal Ramírez

Abogado

TEL: (506) 83448992. E-mail: pablocr22@gmail.com

Alajuela

Act No. 158

At twelve o'clock noon on the first day of September of the year 2025, at the request of PETER KRAUSE, of a single surname due to his American nationality, of legal age, married, retired, resident of Alajuela Centro, Barrio Las Tres Marías, house eleven-B, bearer of passport number 676447955, I appear at the Krause Shopping Center, in Alajuela Centro, six hundred meters east of the Police Station of the same locality, next to the Uno gas station, commercial premises number one.

By virtue of the fact that Mr. PETER KRAUSE is the owner of commercial premises numbers one, two, three, and four, and has requested the preparation of a notarial record regarding premises number one, which was leased to Mr. EVARISTO CONTRERAS PORRAS, Nicaraguan, merchant, single, holder of Dimex identification number 2258-821, resident of Alajuela, Barrio Atalá, house number twenty-five, I hereby attest to the following:

In the presence of Mr. PETER KRAUSE, registered owner of real estate property number 408765, and with a copy of the lease agreement, premises number one was entered and it was verified that the premises are vacant. On top of a shelf, an envelope containing a document and a set of keys was found. The envelope was opened, and inside was a note addressed to Mr. Peter, the owner, in which the tenant stated that he would not continue with the lease, since the commercial location was not profitable and had caused him some economic losses.

Mr. Peter declares that he possesses a copy of the lease agreement duly signed by both parties, though not authenticated by a notary public, as well as photographs signed by both parties showing how the property was delivered and the condition in which the leased premises are now being received.

A further inspection of the premises reveals the following: the absence of an Industrial Oven, Brand: Happy, Model: Hptyuidos34, color: white, family size; no presence of the MABE stove, gas, four burners, with oven, self-cleaning; and the black laminated kitchen cabinet with five overhead drawers and five floor-level drawers was also missing. As for the walls of the premises, those located in the kitchen were found to be completely damaged, as well as the ceramic tiling.

This act is concluded at 1:45 p.m. on September 1st, 2025.

Subsequently, outside premises number one, the lease contract was reviewed, and it was verified that Mr. Evaristo did not pay two months of rent, amounting to a total of two thousand five hundred U.S. dollars. Furthermore, it was verified that payments for electricity, internet, and water consumption had been made satisfactorily, therefore those payments were up to date.

I attest to the foregoing in the presence of the witness BRANDON KRAUSE ROJAS, of legal age, single, dentist, resident of Alajuela Centro, Barrio Atalá, house number twenty-five, holder of national identification card number 2-119-283

Nota del Inquilino

Mr Peter
Me voy del local, no es un punto
bueno para el negocio, ahí dejo
las llaves.





Fotos del día de la visita





Consulta Migración por condición de Peter Krause

DIRECCIÓN GENERAL DE MIGRACIÓN Y EXTRANJERÍA

[Inicio](#) [Sobre la DGME](#) [Trámites](#) [Servicios en Línea](#) [Contáctenos](#)

A photograph of the exterior of a modern building with a white facade and blue accents. The building features a prominent sign that reads "DIRECCION GENERAL DE MIGRACION Y EXTRANJERIA" in blue capital letters. The building is set against a backdrop of green trees and a clear blue sky. The architecture includes a white gabled roof structure and a large window with a blue frame.

Migración Costa Rica es
Aquí podrá acceder a información clave sobre citas.
Nuestro objetivo es facilitar el acceso a los servicios migratorios de

Factura

Licenciado. Pablo Francisco Carvajal Ramírez
 PABLO FRANCISCO CARVAJAL RAMIREZ
 1-1090-0281
 Dirección

83448992
 www.miDominio.com
 licpablo22@yahoo.com

FACTURA ELECTRÓNICA No.				00100001010000000023		
Ciente Peter Krause		Fecha Emisión 1/09/2025 6:02:55PM				
3-106-866352 (Jurídico)		factura@marincarvajal.com		Condición Venta	Contado	
88199334				Plazo	0 días	
Alajuela				Vence	1/01/2025	
				Moneda	CRC	
				Tipo Cambio	1.00	
				Referencia		
Descripción	Unidad	Cantidad	Precio	Total	Descuento	% Exo
Protocolización Acta notarial (8311300000000)	Unid	1.00	€136,000.00	€153,680,000	€0,00	0.00%13%G

Clave **Númerica:** 50615012500011090028100100001010000000023100030050

Subtotal	€136,730.0
Descuento	€0.00
Exento	€0.00
Exonerado	€0.00
I.V.A.	€17,680.00
I.V.A. Devuelto	€0.00
Otros Cargos	€0.00
Total	€153,680.0

Formas de Pago del Documento:

	Efectivo
IVA 0.5%	€0.00
IVA 1%	€0.00
IVA 2%	€0.00
IVA 4%	€0.00
IVA 8%	€0.00
IVA 13%	€17,680.00
OTRO	€0.00



Número de Factura para pagos por conectividad: 9990300500123 o por Número de Cliente 999030050012

Autorización mediante Resolución No. DGT-R-033-2019 del 20/06/2019 de la DGTD V 4.3

Testimonio

NÚMERO CIEN: Yo, PABLO CARVAJAL RAMIREZ, Notario Público con oficina abierta en Alajuela, a solicitud de PETER KRAUSE, mayor, casado, pensionado, vecino de Alajuela centro, barrio las Tres Marías, casa once-B, portador del pasaporte número seis siete seis cuatro cuatro siete nueve cinco cinco, me apersono al Centro Comercial Krause, en Alajuela Centro, seiscientos este de la Delegación de Policías de la misma localidad contiguo a la gasolinera Uno, local comercial número uno en virtud de verificar lo que se va a verificar: el señor PETER KRAUSE, es propietario de los locales comerciales uno, dos, tres, y cuatro, y solicita proceder a realizar acta notarial del local uno, el cual estaba arrendado al señor EVARISTO CONTRERAS PORRAS, según consta en el contrato de arrendamiento que se adjunta en mi archivo de referencias, el señor Contreras es: nicaragüense, comerciante, soltero, cédula Dimex número: dos dos cinco ocho, ocho veintiuno, vecino de Alajuela, Barrio Atalá, casa número veinticinco, y doy fe de lo siguiente: Encontrándose presente el señor PETER KRAUSE, dueño registral del inmueble finca número cuatro cero ocho siete seis cinco, y con copia del contrato de arrendamiento, se ingresa al local número uno y se verifica que el local se encuentra vacío, se observa encima de un estante un sobre con un documento adentro y unas llaves. Se procede con la apertura del sobre y se observa una nota dirigida al señor Peter, el propietario, donde le dice que no puede continuar con el alquiler pues el punto comercial no es bueno, y le ha generado algunas pérdidas económicas. El señor Peter manifiesta que cuenta con la copia del contrato debidamente firmado por las partes, y no debidamente autenticado por notario público, así como fotografías firmadas por ambas partes, para que se pudo constatar de cómo se encuentra actualmente el inmueble y en qué condiciones se está recibiendo dicho local arrendado. Se continúa revisando las instalaciones, las mismas se observan de la siguiente manera: ausencia de un Horno Industrial Marca: Happy, Modelo: Hptyuidos tres cuatro, color: blanco, tamaño: familiar; no se evidencia presencia de la estufa MABE, gas, cuatro discos, con horno, con autolimpiado; tampoco fue encontrado en su lugar el mueble de cocina laminado, negro, de cinco cajones aéreos y de cinco al ras del piso. En cuanto a las paredes del local, las ubicadas en la cocina están completamente destrozadas, al igual que la cerámica. Se da por finalizada el acta al ser las trece horas y cuarenta y cinco minutos del primer día de setiembre del año veinticinco. Indica también el señor Peter que, según consultas a su estado de cuenta, el Sr Evaristo adeuda el pago de dos meses de renta, para un total dos mil quinientos dólares; además de la verificación de este aspecto, se verifica que el pago de electricidad, internet,

y consumo de agua se ha realizado satisfactoriamente, de lo que se desprende que dichos pagos se encuentran al día. Constato lo anterior en presencia del testigo BRANDON KRAUSE ROJAS, mayor, soltero, odontólogo, vecino de Alajuela centro, barrio Atalá, casa número veinticinco, portador de la cédula de identidad número dos once noventa doscientos ochenta y tres, quien es vecino del local arrendado. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el solicitante. Leída esta escritura a los presentes resulta conforme, la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Alajuela a las diecisiete horas y cuarenta y cinco minutos del día primero del mes de setiembre del año dos mil veinticinco -PETER KRAUSE, BRANDON KRAUSE ROJAS, LICENCIADO PABLO CARVAJAL RAMÍREZ. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO CIEN, VISIBLE AL FOLIO VEINTE FRENTE, VEINTE VUELTO DEL TOMO NÚMERO UNO DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO, CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDE COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.




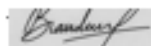


PROTOCOLO

20

1 NUMERO CIENTO: Yo: PABLO CARVAJAL RAMIREZ, Notario Público con oficina abierta en
 2 Alajuela centro, ofiCentro Chavarría, oficina dos b, a solicitud de PETER KRAUSE, de un solo
 3 apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado, pensionado, vecino de
 4 Alajuela centro, Barrio las Tres Marías, casa once - B, portador del pasaporte número: seis siete
 5 seis cuatro ~~cuatro~~ siete nueve cinco ~~cinco~~, me apersono al Centro Comercial Krause, en Alajuela
 6 Centro, seiscientos este de la Delegación de Policías de la misma localidad contiguo a la
 7 gasolinera Uno, local comercial número uno en virtud de verificar lo que se va a verificar el señor
 8 PETER KRAUSE, es propietario de los locales comerciales uno, dos, tres, y cuatro, y solicita
 9 proceder a realizar acta notarial del local uno, el cual estaba arrendado al señor EVARISTO
 10 CONTRERAS PORRAS, según consta en el contrato de arrendamiento que se adjunta en mi
 11 archivo de referencias, el señor Contreras es: nicaragüense, comerciante, soltero, cédula ~~Dimex~~
 12 número: dos ~~dos~~ cinco ocho, ocho veintuno, vecino de Alajuela, Barrio Atalá, casa número
 13 veinticinco, y doy fe de lo siguiente: Encontrándose presente el señor PETER KRAUSE, dueño
 14 registral del inmueble finca número cuatro cero ocho siete seis cinco, y con copia del contrato de
 15 arrendamiento, se ingresa al local número uno y se verifica que el local se encuentra vacío, se
 16 observa encima de un estante un sobre con un documento adentro y unas llaves. Se procede con
 17 la apertura del sobre y se observa una nota dirigida al señor Peter, el propietario, donde le dice
 18 que no puede continuar con el alquiler pues el punto comercial no es bueno, y le ha generado
 19 algunas pérdidas económicas. El señor Peter manifiesta que cuenta con la copia del contrato
 20 debidamente firmado por las partes, y no debidamente autenticado por notario público, así como
 21 fotografías firmadas por ambas partes, para que se pudo constatar de cómo se encuentra
 22 actualmente el inmueble y en qué condiciones se está recibiendo dicho local arrendado. Se
 23 continúa revisando las instalaciones, las mismas se observan de la siguiente manera: ausencia de
 24 un Horno Industrial Marca: ~~Happy~~, Modelo: ~~Hortvuidos~~ tres cuatro, color: blanco, tamaño:
 25 familiar; no se evidencia presencia de la estufa MABE, gas, cuatro discos, con horno, con
 26 autolimpiado; tampoco fue encontrado en su lugar el mueble de cocina laminado, negro, de cinco
 27 cajones aéreos y de cinco al ras del piso. En cuanto a las paredes del local, las ubicadas en la
 28 cocina están completamente destrozadas, al igual que la cerámica. Indica el señor Peter Krause
 29 que, según consultas personales a su estado de cuenta, que el Señor Evaristo adeuda el pago de
 30 dos meses de renta pues no se refleja transacción bancaria con el pago del mismo, para un total

1 de dos mil quinientos dólares; además de la verificación de este aspecto, indica que el pago de
2 electricidad, internet, y consumo de agua se ha realizado satisfactoriamente, de lo que se
3 desprende que dichos pagos se encuentran al día. Constató lo anterior en presencia del testigo
4 BRANDON KRAUSE ROJAS, mayor, soltero, odontólogo, vecino de Alajuela centro, barrio
5 Atalá, casa número veinticinco, portador de la cédula de identidad número dos once noventa
6 doscientos ochenta y tres, quien es vecino del local arrendado. Se da por finalizada el acta al ser
7 las trece horas con cuarenta y cinco minutos del primer día de setiembre del año dos mil
8 veinticinco. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para el solicitante. Leída esta escritura a los
9 presentes resulta conforme, la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Alajuela a las
10 diecisiete horas y cuarenta y cinco minutos del día primero del mes de setiembre del año dos mil
11 veinticinco.



Referencias Bibliográficas

CIJUL. (2016). *Recopilación de jurisprudencia sobre actas notariales*. Centro de Información Jurídica.

Código Notarial [CN]. Ley N.º 7764, 2 de septiembre de 1998. *La Gaceta* N.º 171. (Costa Rica).

Corado de Paz, J. (2012). *La argumentación notarial y su impacto en la seguridad jurídica*. Editorial Jurídica.

Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos [LGAUS]. Ley N.º 7527, 26 de abril de 1995. *La Gaceta* N.º 79. (Costa Rica).

Mora, C. (2013). *El papel del notario en la constatación de hechos*. Editorial Jurídica Continental.

Núñez Lagos, R. (1950). *Escritura y acta notarial: identidad y diferencias*. Editorial Revista de Derecho Privado.

Rodríguez Adrados, A. (2007). *Clasificación doctrinal de las actas notariales*. Editorial Jurídica Española.