

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

**VENTA DE INMUEBLE MANTENIENDO LA AFECTACIÓN
FAMILIAR**

CASO N°. DOS

AUTOR: LIC. JOHNNY MAURICIO ROJAS GONZÁLEZ

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

MSc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

**SEDE ARANJUEZ
NOVIEMBRE, 2021**

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	4
Descripción Del Caso.	5
Propósitos Del Análisis Del Caso.....	6
MARCO NORMATIVO.....	8
Código Notarial.	8
Constitución Política De Costa Rica.	13
Código Civil.	14
Código De Familia.	21
Ley Sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas De Uso No Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación De Capitales Y Financiamiento Al Terrorismo.....	25
Guía De Calificación Del Registro Inmobiliario – Subdirección Registral – 2021.	28
Compraventa.....	28
Usufructo.	32
Uso Y Habitación.	34
Afectación A Patrimonio Familiar.	35
JURISPRUDENCIA.....	41
Sala Primera De La Corte Suprema De Justicia. Resolución N° 00745 – 2003.	41
Tribunal De Familia. Resolución N° 00545 – 2015.	41
ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN.....	43
Análisis Del Caso.	43
Fase Asesora.	43
Fase Redactora Del Documento.	48
Fase Legitimadora.	48
Argumentación Del Caso.....	49
Afectación A Patrimonio Familiar.	49
Comodato.	51
Uso Y Habitación.	52
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	54
TESTIMONIOS.	58
Testimonio Físico.	59

Testimonio Digital.....	62
ARCHIVO DE REFERENCIAS.....	65
Cédula de identidad Vinicio Prada Salazar.	65
Cédula de identidad Esmeralda León Castro.....	66
Cédula de identidad Martín Sandoval Pérez.....	67
Consulta Civil Vinicio Prada Salazar.	68
Consulta Civil Esmeralda León Castro.	69
Consulta Civil Martín Sandoval Pérez.	70
Consulta Civil De Matrimonio.	71
Certificación De Matrimonio.	72
Informe Registral Finca 2-165688-000.	73
Informe Registral Finca 2-165688-000.	74
Consulta Gratuita Afectación A Patrimonio Familiar.	75
Certificación Impuestos Municipales.	76
Tasaciones De Timbres.	77
Factura Electrónica Por Servicios Profesionales.....	78
Índice Primera Quincena Noviembre 2021.	79
REFERENCIAS.	80
APÉNDICES.	82
Declaración Jurada.	82
Cédula De Identidad Johnny Mauricio Rojas González.....	83

INTRODUCCIÓN.

En muchas ocasiones, el ejercicio de la función notarial es entendida como aquella en la cual los Notarios Públicos utilizan documentos genéricos para materializar las manifestaciones de voluntad de los usuarios que acuden ante estos para llevar a cabo sus actos o negocios jurídicos. Sin embargo, el ejercicio de la función notarial conlleva una gran responsabilidad para los Notarios Públicos del país.

El ejercicio de la función notarial trae consigo la obligación de tener conocimientos suficientes acerca de las distintas ramas del derecho. Ya que estos deben interpretar de manera adecuada las manifestaciones de voluntad de los comparecientes para plasmarlas en el instrumento público y que surta los efectos jurídicos deseados por las partes. Se tiene por establecido que el Derecho Notarial es formalista, lo cual genera la necesidad de cumplir con los requisitos de validez y eficacia establecidos en la normativa que rija el acto o negocio jurídico que ha de realizarse. El Código Notarial (1998) en su artículo 1, define el Notariado Público como:

la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él.

Se extrae de la cita indicada anteriormente que el Notario Público tiene que cumplir con tres elementos fundamentales:

- a) Asesorar a los comparecientes.
- b) Redactar el instrumento público.
- c) Dar fe de los actos que ocurren ante él.

Esta breve introducción sobre el Derecho Notarial, Notario Público y el ejercicio de la función notarial es necesaria para entender de mejor forma en qué consiste el presente proyecto de investigación.

Este abarca un análisis doctrinario, normativo y práctico sobre la realización de un negocio jurídico deseado entre las partes. Se interpretan las manifestaciones de voluntad de los usuarios, tal y como sucede en la realidad cuando se ejerce la función notarial. Ya que es usual que los otorgantes acudan ante las Notarías con una serie de ideas sobre el negocio

jurídico que desean realizar. Dichas ideas y voluntades deben ser analizadas por el Notario Público para identificar primeramente si es posible llevar a cabo el negocio y después materializar las manifestaciones de los comparecientes en el instrumento público cumpliendo con las solemnidades que indique la Ley.

Razón por la cual, el objeto del presente proyecto de investigación será el análisis de doctrina, normativa, formalidades, cuidados pre escriturarios, redacción del instrumento público, cuidados post escriturarios y demás, que guarden relación con el caso que será estudiado.

Descripción Del Caso.

A continuación, se realiza una copia textual del caso de estudio denominado “venta de inmueble manteniendo la afectación familiar”:

“El señor Vinicio Prada Salazar se presenta a su notaria junto con el señor Martín Sandoval Pérez con la intención de que el primero le venda al segundo una propiedad inscrita ubicada en la provincia de Alajuela, San Ramón (centro). El bien lo quiere traspasar con la afectación familiar. EL señor Vinicio dice que su esposa también lo acompaña y que ella está de acuerdo en la venta, siempre y cuando se respete lo de la afectación familiar. La esposa, presente en su notaria, se llama Esmeralda León Castro. Los esposos Prada-León son adultos mayores, y no procrearon hijos. Ninguno de los tres sabe si la venta puede hacerse con la afectación, sin embargo, confía en su asesoría, pues tampoco quieren quedarse sin la afectación, pues ellos van a seguir viviendo en la casa que se encuentra construida en la propiedad, dado que el señor Martín por el momento solo va a utilizar la parte de atrás para construir un taller mecánico. La propiedad mide 743 metros cuadrados. La casa ocupa 160 metros cuadrados.”

Se extrae que el propietario del bien inmueble es el señor Vinicio Prada Salazar, mientras que el comprador de la finca es el señor Martín Sandoval Pérez. Razón por la cual, se puede afirmar que el dueño desea vender la finca al comprador y este último pretende adquirirla.

Asimismo, se observa que el bien inmueble se encuentra afecto al régimen de habitación familiar, ya que tiene inscrita una afectación de habitación familiar a favor de la señora Esmeralda León Castro en su condición de esposa del propietario del inmueble. La señora León Castro acepta que se lleve a cabo el negocio, siempre y cuando se mantenga la

afectación de habitación familiar. Indican los cónyuges que no han procreado hijos. Deberá analizarse si es posible llevar a cabo la venta manteniendo esta afectación.

Finalmente, se entiende que el comprador está de acuerdo en realizar la venta soportando la afectación de habitación familiar o alguna otra figura jurídica que le permita a los esposos vivir en la casa de habitación. Lo anterior debido a que por el momento desea utilizar una parte de la finca para construir un taller mecánico.

Cabe resaltar que lo que manifiestan los comparecientes, así como los bienes objeto del negocio y demás datos de los otorgantes, deben ser constatados por el Notario Público de previo a la redacción del instrumento público, lo cual es posible a través de la realización de los cuidados y estudios pre escriturarios.

Propósitos Del Análisis Del Caso.

Se pretende dar solución al caso planteado y descrito en el punto anterior, apegado a la normativa que rige la materia, cumpliendo con los deberes y obligaciones del ejercicio de la función notarial. De manera tal que se cumpla de manera plena la voluntad de los otorgantes y en estricto apego al ordenamiento jurídico.

Para brindar una respuesta acertada al caso, el Notario Público debe obtener la siguiente información de previo a la redacción de la escritura pública que corresponda:

- Cédulas de identidad de los otorgantes Vinicio Prada Salazar, Martín Sandoval Pérez y Esmeralda León Castro para verificar sus nombres completos y números de identificación.
- Consultarles su oficio, verificar su estado civil a través de consulta en el Registro Civil y sus domicilios exactos, lo cual permite a su vez determinar si han procreado hijos. Sin embargo, para mayor precisión sobre este último dato, es necesario solicitar una certificación de estudio de hijos al Registro Civil.
- Informe registral del bien inmueble para determinar su situación registral, específicamente observar si existen anotaciones sobre documentos que han ingresado a la corriente registral y están pendientes de inscripción; gravámenes o afectaciones que soporte la propiedad, tales como hipotecas, servidumbres, plazos de convalidación o afectaciones a leyes forestales, habitación familiar y cualquier otro dato relevante que pueda afectar el negocio.

- Informe registral sobre la afectación de habitación familiar existente sobre la propiedad, de conformidad con lo que indican los usuarios.
- Verificar que la información sobre la propiedad que indica el registro coincida con el plano catastrado inscrito referente a ese bien inmueble.

Una vez obtenida esta información y confirmando que todo se encuentra bien, es posible proceder con la elaboración del instrumento público correspondiente. Todo esto apegado con la doctrina, normativa y jurisprudencia que rige la compraventa y la afectación de habitación familiar y cualquier otra normativa que regule otra figura aplicable al caso como por ejemplo el usufructo o derecho de uso y habitación, los cuales serán analizados a profundidad en el presente proyecto de investigación.

MARCO NORMATIVO.

En este apartado se realiza un análisis de las normas jurídicas que otorgaran fundamento a la argumentación. Se pretende hacer mención de los códigos, leyes, lineamientos, guías y demás cuerpos normativos que serán utilizados para brindar una solución al caso planteado, así como para entender lo que conlleva la realización del instrumento público.

Código Notarial.

El artículo 6 del Código Notarial, ilustra los deberes del Notario a nivel genérico:

Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen (1998).

Es importante destacar de la cita realizada que el Notario Público tiene como deber fundamental el de asesorar debidamente a quienes soliciten sus servicios. Lo cual implica que el Notario debe mantenerse actualizado sobre las diversas normativas que se van incorporando al ordenamiento jurídico costarricense y que guardan relación con el Derecho Notarial. Ya que el Notario Público debe moldear las manifestaciones de voluntad de las partes para que se encuentren apegadas a lo que indica la Ley que regule el acto o contrato que se esté realizando.

El incumplimiento a estos deberes genera responsabilidad para el Notario Público de conformidad con el artículo 15 del Código Notarial: “Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal” (1998).

Puede observarse entonces la gran responsabilidad que trae consigo el ejercicio de la función notarial. Tanto así que, el Notario Público puede ser castigado por medio de sanción disciplinaria que puede traer como consecuencia una suspensión en el ejercicio de la función. Asimismo, es responsable civilmente por los daños que genere a los usuarios por errores

cometidos en su ejercicio. Incluso puede ser castigado con penas privativas de libertad cuando cometa algún delito en virtud de su función.

Por otra parte, se sabe que el Notario tiene fe pública y sus efectos se pueden encontrar en el artículo 31 del Código Notarial (1998), como se denota a continuación:

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

Este artículo es muy relevante para entender la gran responsabilidad que conlleva el notariado. Como lo indica el artículo mencionado, el Notario hace constar y da fe de aquellos hechos, actos o contratos jurídicos que las partes desean llevar a cabo. De manera tal que, lo que consigne el Notario Público en sus instrumentos, se tiene como una “verdad auténtica”, es decir, se presume que lo que consta en dichos documentos es real y en estricto cumplimiento de los requisitos de Ley.

Continuando con el análisis de las normas del Código Notarial (1998), se encuentra el artículo 33 que dicta lo siguiente: “Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes”.

Cabe resaltar que, para el caso planteado, estamos frente a una actuación protocolar, ya que debe realizarse una escritura pública de compraventa de bien inmueble. No obstante, debe analizarse la posibilidad de mantener la afectación familiar o si existe otra figura jurídica que sea aplicable al caso en concreto para tutelar los intereses de todos los otorgantes.

Los alcances de la función notarial son amplios, el artículo 34 establece una lista “numerus apertus” de estos alcances:

“Compete al notario público:

a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones

legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.

b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.

c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.

d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.

e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.

f) Asesorar jurídica y notarialmente.

g) Realizar los estudios registrales.

h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.

i) Autenticar firmas o huellas digitales.

j) Expedir certificaciones.

k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.

l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.

m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.

n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley.

(Código Notarial, 1998).

Queda claro que el Notario tiene amplios alcances y competencias. Nuevamente se hace referencia a la necesidad de adecuar las manifestaciones de los comparecientes al

ordenamiento jurídico costarricense. Observando de manera estricta las solemnidades establecidas para cada acto o contrato jurídico que se lleve a cabo ante él.

El Notario Público siempre tiene la obligación de actuar de forma imparcial en sus actuaciones, de conformidad con el artículo 35 del Código Notarial (1998): “Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia”.

Es fundamental la imparcialidad con la que debe actuar el Notario Público, facilitando el entendimiento de los otorgantes acerca de lo que se está realizando. Igualmente, debe quedar claro a los usuarios, cuáles son los efectos jurídicos del acto o contrato que se está llevando a cabo.

El artículo 36 del Código Notarial (1998) indica lo siguiente:

Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

Los Notarios Públicos actúan siempre a ruego. Es decir, actúan a solicitud de interesado y pueden excusarse de brindar el servicio cuando consideren que la actuación es ilegítima o ineficaz.

Asimismo, el artículo 39 del Código Notarial expresa que:

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo. En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente (1998).

Debe el Notario Público tener certeza de que los comparecientes son las personas que dicen ser. Para lo cual deberá solicitar los documentos de identidad idóneos, para el caso de los costarricenses será la cédula de identidad, para los residentes será la cédula de residencia y para los extranjeros deberá observar el pasaporte de su país.

Así como se indicó anteriormente, para el caso planteado, deberá realizarse una escritura pública, la cual debe estar consignada en el protocolo del notario otorgante. El artículo 43 del Código Notarial define lo siguiente: “Protocolo es el conjunto de libros o volúmenes ordenados en forma numérica y cronológica, en los cuales el notario debe asentar los instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización” (1998).

Además, el artículo 47 del Código Notarial (1998) indica: “Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida”.

Este artículo guarda relación con el ya citado artículo 39 del mismo cuerpo normativo. Esto en virtud de que el Notario debe guardar copia de los documentos que ha utilizado en la elaboración de los instrumentos públicos.

Continuando con el análisis del Código Notarial sobre aquellas disposiciones que guardan mayor relación con el presente proyecto de investigación, se estudia el articulado referente a este documento notarial. Así, el numeral 81 del Código Notarial expresa:

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

Se extrae entonces, que las escrituras públicas tienen introducción, contenido y conclusión. Esta es la estructura que deben tener todas las escrituras públicas que realice el Notario, independientemente del acto o contrato que se esté llevando a cabo.

La introducción se encuentra compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. Estos se encuentran definidos en el mismo Código Notarial. Para el presente caso, será relevante solamente indicar los artículos referentes al encabezamiento y la comparecencia, ya que no existen representaciones que consignar en el instrumento público que será incluido posteriormente en el proyecto de investigación.

De esta forma, el artículo 82 del Código Notarial define el encabezamiento como: “Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno” (1998).

Deberá indicarse el número de escritura de manera secuencial y continua, el nombre completo del Notario Público otorgante, su condición de Notario y el lugar exacto donde se encuentra su oficina, con indicación de Provincia, Cantón, Distrito y otras señas. Todo esto conforma el encabezamiento.

En la misma línea, el artículo 83 del Código Notarial (1998), indica que:

En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros.

Aquí debe consignarse el nombre completo de los comparecientes, sus números de identificación, el estado civil, su profesión u oficio, así como su domicilio exacto. En el caso de los extranjeros, es importante indicar su país de procedencia.

Así también, el Código Notarial en su artículo 88 hace referencia a las escrituras públicas relativas a inmuebles cuando expresa que: “Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos” (1998).

El artículo mencionado indica que, cuando se haga referencia a un bien inmueble, necesariamente deberá consignarse el número de folio real, su situación, así como la naturaleza, la medida y los linderos. Estos datos serán extraídos del informe registral de la propiedad o dependiendo del acto será necesario consignarlos de conformidad con un plano catastrado. Estos dos documentos son un ejemplo de los que el Notario debe guardar en su archivo de referencias.

Constitución Política De Costa Rica.

Otra norma que es relevante para el objeto de estudio del presente proyecto es la Constitución Política. Esta norma fue promulgada y ratificada en el año 1949.

El numeral 51 de nuestra Constitución Política indica lo siguiente:

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 y la niña, las personas adultas mayores y las personas con discapacidad (1949).

De la cita realizada, es importante el hecho de que la familia y las personas adultas mayores tienen derecho a la protección especial del Estado. Esto se observa a través de la promulgación de posteriores leyes que buscan ampliar esta protección especial. Así, la norma guarda relación con el caso en concreto debido a que el señor Vinicio Prada Salazar y la señora Esmeralda León Castro son esposos y además tienen la condición de ser adultos mayores.

En este mismo sentido, se encuentra el artículo 52 de la Constitución Política (1949), el cual expresa que: “El matrimonio es la base esencial de la familia y descansa en la igualdad de derechos de los cónyuges”. Como se hizo mención anteriormente, los esposos Prada-León se encuentran casados. Al estar casados, se constituyen como familia y merecen protección especial por parte del Estado.

Además, La Carta Magna en su artículo 65 dicta lo siguiente: “El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador” (1949). Es así como, se observa nuevamente, una clara intención de la Constituyente de brindar mecanismos de protección a la familia. Este artículo puede ser interpretado de manera amplia y es que, conforme a la normativa que regula la materia de familia, ha surgido una protección para los bienes que tienen por objeto dar un hogar a la familia. Esta protección tiene sus cimientos en la Constitución Política.

Código Civil.

Otra de las normas que es objeto de estudio del presente proyecto de investigación es el Código Civil. Este Código será de gran importancia para analizar y entender los Derechos Reales, así como sobre los bienes inmuebles, la figura de la compraventa, el Registro Público, así como la figura del usufructo, uso y habitación y demás. Es menester indicar que esta norma comenzó a regir a partir del año 1888, razón por la cual su articulado requiere ser interpretado de acuerdo a la actualidad.

El artículo 254 del Código Civil hace referencia a los bienes inmuebles de la siguiente manera: “Son inmuebles por naturaleza: 1º.- Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra. 2º.- Las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas” (1888).

Para el caso planteado, es importante resaltar que se está frente a un negocio jurídico en donde el objeto de este es un bien inmueble. Corresponde al bien inmueble, tanto la tierra que conforma la totalidad de la finca, así como la casa que se encuentra construida sobre esta.

Se está hablando sobre Derechos Reales propiamente, el Código Civil define estos en su numeral 259:

Derecho real es el que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona. Todo derecho real supone el dominio o la limitación de alguno o algunos de los derechos que éste comprende. El derecho real puede constituirse para garantizar una obligación puramente personal.

Se entienden entonces, los Derechos Reales como aquellos que tiene una persona sobre un bien, ya sea mueble o inmueble. Estos derechos reales comprenden todos o algunos de los atributos del dominio de los bienes, esto dependiendo de los derechos reales que goce sobre el bien.

Con respecto a los atributos del dominio, estos se encuentran en el artículo 264 del Código Civil, cuando se indica que: “El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos: 1º.- De posesión. 2º.- De usufructo. 3º.- De transformación y enajenación. 4º.- De defensa y exclusión; y 5º.- De restitución e indemnización” (1988).

Así, en los casos en que se realice el traspaso de un bien sin ningún tipo de afectación, se pueden ejercer todos estos atributos de manera plena. La posesión se entiende como el derecho de estar el inmueble sin ser perturbado de esta por ningún tercero. El usufructo hace referencia a la capacidad de hacer el uso y disfrute del bien, así como los frutos que este produzca. De transformación y enajenación, hace referencia a la posibilidad de disponer del bien libremente a gusto del propietario. De defensa y exclusión significa que el propietario tiene derecho a proteger su propiedad por los medios legalmente posibles. Por último, cuando se refiere a restitución e indemnización, habla de los casos en que sea despojado por un tercero del bien o cuando por alguna situación, el propietario deba ceder una parte o la totalidad del bien, procedería una indemnización a favor de este.

En esta línea, el artículo 266 del Código Civil (1888), dicta lo siguiente: “La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tienen más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposiciones de la ley”. Esta norma es fundamental para entender los posibles límites que puede imponer sobre la propiedad el dueño de la misma. En el caso en concreto, el nuevo propietario del inmueble mantendrá un límite que será a favor de los esposos Prada-León para que puedan habitar en la casa que se encuentra construida en la propiedad objeto de la venta.

En este mismo sentido, el artículo 267 del Código Civil expresa: “Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad” (1888). Razón por la cual, siempre debe verificar el Notario Público que la propiedad se encuentre inscrita con el número de folio real de la finca. Igualmente, puede realizar la consulta por medio del número de plano para efectos de determinar que la propiedad se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Nacional, Registro Inmobiliario.

Haciendo referencia nuevamente a los posibles límites y limitaciones que se impongan sobre la propiedad, el artículo 269 del Código Civil (1888) indica lo siguiente:

Cualquiera limitación de la propiedad sobre inmuebles, a favor de una o más personas debe ser temporal y no puede establecerse por más de noventa y nueve años. La limitación no temporal a favor de una persona, hace a ésta condueño de la cosa.

Se extrae entonces que es posible establecer límites y limitaciones sobre la propiedad a favor de terceros. Sin embargo, estos deben ser temporales, no pudiendo exceder más de noventa y nueve años.

Continuando con el desarrollo de los artículos del Código Civil que resultan relevantes para el presente proyecto de investigación, se encuentran los que hacen referencia al Registro Público y a los documentos sujetos a inscripción. Específicamente sobre el Registro de la Propiedad o Inmobiliario, el artículo 450 del Código Civil expresa lo siguiente: “Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto (1888).

De conformidad con lo que se ha indicado a través del trabajo de investigación, para el presente caso será necesario realizar una escritura pública. De manera tal que, será posible

inscribir la compraventa y cualquier otro acto susceptible de inscripción, siempre y cuando se cumpla con la normativa.

En relación con lo anterior, el artículo 452 del Código Civil (1888) indica lo siguiente: “Pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución”.

Es así como, el propietario registral del bien inmueble es el que puede constituir derechos reales sobre el bien inmueble. No obstante, también los puede constituir en el mismo acto donde adquiere la propiedad del bien. Esta última sería la aplicable al caso planteado.

Ahora bien, es necesario hacer énfasis en algunos artículos que serán utilizados para comprender de mejor manera el contrato de compraventa a la luz de la normativa civil. El numeral 632 del Código Civil expone lo siguiente: “Las causas productoras de obligación, son: los contratos, los cuasi-contratos, los delitos, los cuasi-delitos y la ley” (1888).

En este punto, cabe destacar que el contrato de compraventa genera obligaciones para ambas partes, tanto para el comprador como para el vendedor. Para el caso del comprador, la obligación principal será la entrega del precio, mientras que para el vendedor será entregar el bien objeto del contrato.

De esta forma, el Código Civil (1888) en su artículo 1007 dicta que: “Además de las condiciones indispensables para la validez de las obligaciones en general, para las que nacen de contrato se requiere el consentimiento y que se cumplan las solemnidades que la ley exija”. Para el caso de la compraventa de bien inmueble, el contrato se perfecciona con el simple acuerdo entre cosa y precio. Sin embargo, es necesario que se realice en escritura pública para efectos de inscribir la misma y que pueda ser oponible ante terceros.

Además, es importante hacer mención del artículo 1022 del Código Civil, en el cual se expone que: “Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes (1888). Este es el principio conocido como el “pacta sunt servanda”. Este principio establece que las partes de un contrato se obligan a su fiel cumplimiento. Es por esto que, la legislación civil indica que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes.

Cabe resaltar que, la venta es un contrato consensual de conformidad con el artículo 1049 del Código Civil (1888): “La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio”.

Ahora bien, es de gran importancia profundizar en los artículos que regulan la figura del usufructo, el derecho de uso y habitación. Principalmente aquellos que sean estrictamente relevantes para la investigación. Es fundamental que, los artículos mencionados concuerdan a su vez con los que serán indicados posteriormente, ya que para la constitución del derecho de usufructo o el derecho de uso y habitación, se requiere realizar una escritura pública.

El artículo 335 del Código Civil (1888), expone lo siguiente: “Por cualquiera de los modos por que se adquiere el dominio de los bienes, puede adquirirse derecho de usufructo sobre ellos”. Es decir, el derecho de usufructo se puede adquirir por cualquiera de los medios en que se adquiere la propiedad. Razón por la cual son de aplicación las normas antes indicadas.

En la misma línea, el artículo 359 del Código Civil (1888), manifiesta que: “El usufructo no constituido a favor de particulares, no durará más que treinta años”. Por lo cual, se extrae que es posible constituir el usufructo por un plazo mayor a treinta años o de forma vitalicia cuando se establece a favor de una persona física. Mientras que en caso de que sea constituido a favor de una persona jurídica, podrá ser por un máximo de treinta años.

Asimismo, el artículo 343 del Código Civil indica que: “El usufructuario, por regla general, no puede hacer de la cosa un uso distinto de su naturaleza ni al que de ella hacía el propietario (1888). De manera tal que, el usufructuario solamente puede hacer un uso del bien de acuerdo con la naturaleza que le daba el propietario. Razón por la cual se puede afirmar que el usufructuario no puede variar la naturaleza del bien inmueble.

Por otra parte, es importante hacer mención de las causas de extinción del usufructo que se encuentran contenidas en el artículo 358 del Código Civil: “El usufructo concluye: 1°.- Por dejar de existir el usufructuario. 2°.- Por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo necesario para prescribir. 3°.- Por pérdida total de la cosa en que recae el derecho”.

Se entiende el primer supuesto cuando fallezca el usufructuario en caso de ser persona física o por la disolución de una persona jurídica. Además, se extingue cuando no se haga uso de la cosa durante el tiempo necesario para que prescriba el derecho. Finalmente, por la pérdida total del bien objeto del usufructo. Además, cabe resaltar que las reglas del usufructo se aplicarán de manera supletoria al derecho de uso y habitación.

A tal efecto, el Código Civil regula el derecho de uso y habitación en el Capítulo IV. Este derecho de uso y habitación surge como una gran posibilidad para solucionar el presente

caso. Ya que parece ser la solución más favorable para todas las partes y además posible de llevar a cabo.

Así, el artículo 366 del Código Civil (1888) indica: “Cuando en vez del usufructo completo, corresponda a una persona el uso de la cosa o habitación del edificio, en falta de definición del título, ese derecho se regirá por las reglas del usufructo”.

Como se hizo mención anteriormente, el derecho de uso y habitación se rige por las reglas del usufructo cuando existan vacíos.

El numeral 368 del Código mencionado anteriormente, expresa que: “No puede el usuario vender, alquilar, ni en forma alguna traspasar a otro su derecho” (1988).

De la cita realizada, se puede destacar la protección que se le está brindando al dueño de la nuda propiedad. Ya que se prohíbe de manera expresa la posibilidad del usuario de vender, alquilar ni traspasar su derecho a otro. Se desprende entonces que el derecho de uso y habitación es personalísimo y por ende, no es posible disponer de este para efectos de enajenarlo.

Por su parte, el artículo 369 menciona lo siguiente:

“Si consume todos los frutos del predio u ocupa todo el edificio, está obligado a hacer de su cuenta los gastos de cultivo, las reparaciones de conservación y el pago de las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario. Si sólo percibe una parte de los frutos, u ocupa no más que una parte del edificio, contribuirá a los gastos mencionados en el artículo anterior, en proporción al provecho recibido (Código Civil, 1988).

Se evidencia el establecimiento de una obligación del usuario, ya que si consume todos los frutos o utiliza toda la edificación sobre el cual tiene el derecho de habitación, correrán por su cuenta los gastos de cultivo, reparaciones para su conservación y el pago de los impuestos. A su vez, si es solamente una parte de los frutos o una parte de la construcción, deberá aportar de manera proporcional tomando como base la parte de la propiedad donde ejerce su derecho.

Otra figura que aparece como una posible solución al caso es la del Comodato. Esta figura se encuentra regulada en el Código Civil (1888), en el Título X y se ubica dentro de los contratos de Préstamo Civil. Inicia con el artículo 1334, que indica lo siguiente: “El préstamo, sea comodato o mutuo, es un contrato gratuito”.

Esta es la principal característica del contrato de Comodato, es un préstamo gratuito. A nivel general, lo que diferencia los contratos de préstamo mercantil y civil, es la gratuidad. En los contratos de préstamo civil siempre rige la gratuidad, mientras que, en los contratos de préstamo mercantil, se presume que los mismos son onerosos.

Acerca del numeral 1335 del Código Civil (1988), este dicta lo siguiente: “El comodatario no puede emplear cosa, salvo que la convención se lo permita, sino en el uso a que por su naturaleza esté destinada”. Básicamente este artículo se centra en el objeto del comodato. El comodatario no podrá utilizar el bien que le ha sido prestado para un fin diferente al cual está destinado. De manera tal que, si se le otorga en préstamo una casa de habitación, este solamente podrá habitar en este y hacer uso del mismo para estos efectos.

Continuando con este conjunto de normas, está el artículo 1336 del Código Civil: “El comodatario está obligado de la cosa como buen padre de familia (1888). Esta frase de “buen padre de familia” se puede encontrar en muchos Códigos y Leyes de nuestro país. Dicha expresión significa que debe procurar que tiene que cuidar diligentemente el bien que tiene en su posesión para que este se conserve.

Por su parte, el artículo 1337 del Código Civil dicta que:

El comodante es obligado a reembolsar al comodatario lo que éste haya gastado en la conservación de la cosa, cuando las expensas hubieren sido urgentes; pero los gastos hechos para facilitar el uso de ella quedan a cargo del comodatario (1888).

Así, el comodatario en virtud de su obligación de cuidar de la cosa como “buen padre de familia”, puede ser que incurra en gastos para mantener el bien. Es por esto que, el artículo expresa que el comodante estará obligado a reembolsar estos gastos al comodatario.

El artículo citado anteriormente concuerda con el numeral 1338 del mismo cuerpo normativo, el cual enuncia lo siguiente: “Podrá el comodatario retener la cosa hasta que sea reembolsado de los gastos que haya hecho en su conservación. Pero no podrá retenerla para compensar lo que le deba el comodante” (1888).

La normativa le otorga el derecho de retención al comodatario sobre el bien que le ha sido prestado para que este pueda conservar la cosa en su poder hasta que el comodante le cancele los gastos en los que ha incurrido para cuidar el bien. Sin embargo, no podrá dejársela para compensar el dinero no pagado por el comodante.

Además, el numeral 1340 de este cuerpo normativo, menciona: “Si dos o más fueren comodatarios de una cosa, serán solidariamente responsables de los daños y perjuicios a que fuere acreedor el comodante, salvo que el comodatario demandado probare que no tuvo culpa en ellos”.

Existe solidaridad entre los comodatarios si la cosa le ha sido prestada a ambos. Esta solidaridad hace referencia específicamente a los daños ocasionados al bien prestado, si esos daños hubieran sido causados por negligencia de los comodatarios.

Las causales de extinción del contrato de Comodato se encuentran reguladas en el artículo 1341 del Código Civil (1888):

El comodato expira: 1°.- Por haber llegado el plazo fijado en la convención. 2°.- Por haberse hecho el uso para el cual se prestó la cosa. 3°.- Por la muerte del comodatario. 4°.- Por el acaecimiento de circunstancias apremiantes e imprevistas que hagan necesaria la cosa para el comodante. Terminado el comodato, el comodatario debe devolver la cosa.

En suma, las partes que intervienen en el contrato de comodato pueden establecer un plazo para dar por finalizado el contrato. En cuyo caso este terminará cuando se cumpla esa fecha. Además, podrá darse por terminado por haberse cumplido el fin por el cual fue prestada la cosa. También se extinguirá por la muerte del comodatario. Por la necesidad del comodante de hacer uso de la cosa, en este caso tendrá derecho a dar por terminado el contrato siempre y cuando, demuestre que requiere hacer uso de la cosa. La norma concluye indicando la principal obligación del comodatario, que será devolver la cosa al comodante.

Código De Familia.

En nuestro país han surgido normas dirigidas a la protección de la familia. Es por esto que el Código de Familia tiene una serie de artículos que se encargan de regular la figura de la afectación al patrimonio familiar.

El artículo 42 del Código de Familia describe específicamente la afectación a patrimonio familiar de la siguiente manera:

El inmueble destinado a habitación familiar, cuando así conste en el Registro Público, no podrá ser enajenado ni gravado sino con el consentimiento de ambos cónyuges, si el propietario estuviere ligado en matrimonio; o por

disposición judicial, a solicitud del propietario, previa demostración, en este último caso, de la utilidad y la necesidad del acto. Tampoco podrá ser perseguido por acreedores personales del propietario, salvo en caso de cobro de deudas contraídas por ambos cónyuges, o por el propietario con anterioridad a la inscripción a que se refiere el artículo siguiente. Cuando se trate de derechos creados bajo el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social autorizados mediante ley, la vigencia del Régimen de habitación familiar será de al menos diez años (1974).

Este artículo resulta fundamental para el presente caso, ya que esta es la base de la afectación a patrimonio familiar que se encuentra inscrita sobre la propiedad. Analizando esta norma, se extrae que el inmueble que sea utilizado como habitación familiar, puede ser afecto a este régimen mientras cumpla con los requisitos de esta figura jurídica. Es importante que se inscriba esta afectación para que sea oponible ante terceros y pueda surtir sus efectos. Asimismo, este bien no podrá ser enajenado, es decir, el propietario no podrá disponer del bien, ni tampoco podrá establecer gravámenes sobre la propiedad tales como hipotecas, sin el consentimiento previo y expreso por parte de los beneficiarios de la afectación o en ocasiones con la aprobación de un Juez.

Solamente podrá ser gravado o enajenado si existe una resolución judicial autorizando estos actos, proceso denominado de utilidad y necesidad que se ventila en el Juzgado de Familia que corresponda dependiendo de la situación del bien inmueble. Esto genera una protección especial al bien inmueble destinado a habitación familiar, ya que el bien inmueble tampoco podrá ser perseguido por acreedores personales del propietario con las excepciones de que sea por una deuda que han contraído ambos cónyuges o por una deuda contraída por el propietario de previo al establecimiento de la afectación.

Continuando con el desarrollo de la normativa referente a la afectación a patrimonio familiar, se encuentra el artículo 43, el cual indica lo siguiente:

Forma de hacer la afectación, inscripción, efectos, exención fiscal: La afectación la hará el propietario a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho, de los hijos e hijas menores o mayores de edad, estos últimos mientras requieran alimentos. Asimismo, a favor de aquellas

personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que cumplan todos los siguientes requisitos:

- a) Que pertenezcan al grupo familiar.
- b) Habiten en el inmueble.
- c) Que presenten alguna discapacidad por la cual requieran de apoyos permanentes y generalizados, o que estén en la vejez.

(Código de Familia, 1974).

Tanto la afectación, como su cesación, deberán hacerse en escritura pública e inscribirse en el registro correspondiente, y surtirán efectos desde la fecha de su inscripción. La afectación y su cesación no estarán sujetas al pago de impuestos ni de derechos de registro.

Esta es la forma en que se procede para realizar la afectación a patrimonio familiar, así como los requisitos que deben cumplirse, en caso de faltar alguno de estos, no será posible establecer la afectación. En primer lugar, el artículo deja claro que siempre será el propietario el que deba imponer la afectación sobre la finca. Esta afectación debe realizarse a favor de una de las personas que enumera el artículo, pueden ser: a favor de su cónyuge o conviviente, hijos menores de edad, hijos mayores de edad siempre y cuando requieran alimentos. También será posible establecer la afectación a favor de personas adultas que cumplan estrictamente todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas.
- Que pertenezcan al grupo familiar del propietario.
- Que habiten el bien inmueble.
- Que presenten alguna discapacidad por la cual requieran de apoyos permanentes y generalizados, o que estén en la vejez.

En caso de que no se cumpla con uno solo de estos requisitos, no será posible establecer la afectación a patrimonio familiar a favor de persona adulta. Indica además el artículo que la constitución o cesación de la afectación deberá ser realizada en escritura pública y desplegará sus efectos desde la fecha de su inscripción. Tanto la afectación como la cesación se encuentran exentas del pago de impuestos ni derechos de Registro.

El artículo 45 del Código de Familia es claro cuando expresa lo siguiente: “El Registro Público no inscribirá ninguna escritura en violación de lo dispuesto en este Capítulo” (1974).

De manera tal, que no sería posible inscribir afectaciones a patrimonio familiar si no se cumple con lo dispuesto en las normas que regulan la afectación a patrimonio familiar. Es decir, con el simple hecho de que no se cumpla con alguno de los presupuestos de las normas que regulan la figura, no sería posible llevar a cabo la afectación.

Por otro lado, existen limitantes a la imposición de la afectación a patrimonio familiar dependiendo de la medida del bien inmueble que se pretende afectar. Esto se encuentra contemplado en el numeral 46 del mismo Código:

Los beneficios y privilegios de los cuatro anteriores artículos se otorgarían al inmueble urbano con una cabida no mayor de mil metros cuadrados, o al rural cuya extensión no exceda de diez mil metros cuadrados. Asimismo, a la parcela rural destinada a la subsistencia de la familia, en el tanto que no exceda esta última extensión. En caso de derechos indivisos, deberá previamente procederse a la localización de ellos, de acuerdo con la ley (1974).

Para los bienes inmuebles que se encuentren situados en zona urbana, se podrá establecer la afectación siempre y cuando la medida del bien no sea mayor a mil metros. Mientras que para el caso de los bienes inmuebles que se encuentren situados en zonas rurales, la medida máxima de la finca será de diez mil metros cuadrados.

Por último, el artículo 47 del Código de Familia (1974) expresa que:

La afectación cesará:

- a) Por mutuo acuerdo de los cónyuges o convivientes en unión de hecho.
- b) Por muerte de los beneficiarios o por cese de la obligación alimentaria con los hijos e hijas mayores de edad. Las personas con discapacidad y que requieran de apoyos permanentes y generalizados o las adultas mayores, cuando sea superada la situación de dependencia económica.
- c) Por separación judicialmente declarada, o por divorcio. En este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derecho.
- ch) Por disposición judicial, a solicitud del propietario, una vez comprobada la utilidad o necesidad de la desafectación, basados en criterios de razonabilidad y proporcionalidad y sea a favor de las personas beneficiarias.
- d) Cuando de hecho el bien dejare de servir para habitación familiar o pequeña explotación, previa comprobación ante el Tribunal mediante trámite sumario.

Este artículo es claro por sí mismo, sin embargo, se realizará una breve explicación de cada inciso. El primer inciso, hace referencia a la posibilidad de ambos cónyuges o convivientes de realizar la cesación. El segundo inciso establece que, si el beneficiario de la afectación fallece, se extingue la misma. En este mismo sentido, si cesa la obligación alimentaria con los hijos o hijas mayores de edad. En el caso de los adultos mayores o personas con discapacidad que requieran de apoyos permanentes y generalizados, cesará cuando desaparezca dicha situación.

El tercer inciso hace referencia a la separación judicialmente declarada o cuando se dé el divorcio, en cuyo caso cesará la afectación, salvo que la afectación haya sido impuesta a favor de personas que aun conservan su derecho. El cuarto inciso se entiende como aquellos casos en que el propietario vaya a disponer de la propiedad y que sea a favor de las personas beneficiarias, para lo cual será necesario tramitar un proceso de utilidad y necesidad en el Juzgado de Familia que corresponda. Finalmente, el último inciso trata sobre aquellos casos en que el bien deje de servir para habitación familiar.

Este es el conjunto de normas del Código de Familia que regula la figura de la afectación a patrimonio familiar. Tal y como se indicó líneas atrás, la afectación a patrimonio familiar surgió como un mecanismo de protección para los bienes inmuebles que sean utilizados por las familias como el lugar donde habitan los miembros del grupo familiar. Para el caso en concreto, será necesario analizar si es posible o no mantener la afectación a patrimonio familiar después de hecha la compraventa. Observando específicamente si se cumple o no con las normas que han sido desarrolladas anteriormente.

Ley Sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas De Uso No Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación De Capitales Y Financiamiento Al Terrorismo.

Esta es la Ley N° 7786 (1998), que establece una obligación al Notario Público cuando se lleven a cabo cierta clase de actos o contratos ante este. El artículo 15 ter de esta Ley dicta lo siguiente:

Se crea el Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado, como la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo. Para efectos de fiscalización de lo dispuesto en este artículo, la

Dirección Nacional de Notariado podrá requerir a las instituciones públicas brindar la información y las facilidades requeridas.

En todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre partes, los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número y la fecha de los cheques utilizados.

Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

- i. La compra y venta de bienes inmuebles.*
- ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.*
- iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.*

Deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.*
- b) El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.*
- c) Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley.*
- d) Los controles sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo que pudieran surgir con respecto al surgimiento de nuevas tecnologías en nuevos productos y nuevas prácticas comerciales.*
- e) Los controles cuando existan relaciones comerciales y transacciones con personas físicas o jurídicas e instituciones financieras con países catalogados de riesgo por organismos internacionales.*
- f) Establecer los mecanismos de reporte de operaciones sospechosas sin demora, de forma confidencial, a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) incluyendo los intentos de realizarlas.*

Quedan excluidos de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior los notarios que dediquen sus servicios de manera exclusiva en las dependencias del Estado, los cónsules en función notarial y los notarios que formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la presente ley.

Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de acuerdo con el marco legal vigente, la Dirección Nacional de Notariado deberá implementar eficazmente el correspondiente régimen sancionatorio establecido en el artículo 81 de la presente ley. Toda sanción en firme deberá ser comunicada a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

Los notarios estarán obligados a brindar acceso a la documentación e información que solicite la Dirección Nacional de Notariado y la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos para el financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad.

Este artículo será aplicable cuando el Notario Público realice actos o contratos que se refieran a la compra y venta de bienes inmuebles, cuando el profesional se encargue del manejo o la administración de dineros del cliente, así como la compra y venta de personas jurídicas tales como sociedades mercantiles o todas aquellas estructuras jurídicas. El Notario Público dará cumplimiento a esta Ley mediante la incorporación en el cuerpo del instrumento público de una declaración jurada sobre el origen de los fondos que ha sido utilizados para llevar a cabo la transacción. Este no es un requisito de inscripción, no obstante, sí se encuentra dentro de las obligaciones del Notario cuando lleve a cabo ese tipo de actos o contratos jurídicos.

Guía De Calificación Del Registro Inmobiliario – Subdirección Registral – 2021.

La guía de calificación registral es un documento generado por cada uno de los Registros que forman parte del Registro Nacional. Estas guías son de gran utilidad para los Notarios Públicos, ya que indican los requisitos y formalidades de los actos o contratos jurídicos sujetos de inscripción.

El Registro Inmobiliario ha generado la Guía de Calificación para el presente año, la cual será de gran importancia para ampliar el marco normativo de la investigación. Lo que será estudiado del mencionado documento, corresponderá a las figuras que guarden relación con el caso.

Compraventa.

Se realiza copia parcial de los requisitos generales para la compraventa. Esto en virtud de que no todo lo que indica la guía resulta relevante para el caso planteado.

“1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. F, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. G, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.

3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional). (...)

6. Número de plano catastrado (art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional). (...)

12. Por los alcances manifiestos en el artículo 1 de la 8454 Ley de certificados, firmas digitales y documentos electrónicos, en la actividad registral es de plena vigencia la utilización de estos mecanismos para la presentación y trámite de documentos en la corriente registral. Mediante la Circular DGL-0016-20019 publicada en la Gaceta 216 del 13 de noviembre

del 2019, se hace de conocimiento de la ciudadanía la entrada en funcionamiento del servicio denominado Ventanilla Digital mediante el cual se habilita el procedimiento de presentación, calificación e inscripción de los documentos digitales; bajo los mismos principios de eficiencia, prioridad, rogación, transparencia, integridad, seguridad, consistencia con la información registral y no repudio en cuanto a la autoría del documento presentado, a los que actualmente se somete un instrumento notarial físico, en el examen de legalidad efectuado previo a su inscripción y con plena observancia de los términos y condiciones establecidos para el presente servicio, en la página oficial del Registro Nacional.

13. La tramitación de documentos presentados mediante el servicio denominado Ventanilla Digital se realizará en la medida en que se logre la identificación de los elementos objetivos y subjetivos mínimos necesarios para su ingreso a la corriente registral. (...)

15. La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo" es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar dicha declaración jurada.

(Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, 2021, p.9).

Se realizará un breve análisis de los puntos mencionados. Es menester indicar nuevamente que se trata de requisitos generales del contrato de compraventa de bien inmueble.

El primer punto hace referencia a la necesidad de que ambas partes, tanto vendedor como comprador, comparezcan ante un Notario Público para llevar a cabo el acto. Será necesario que este redacte una escritura pública indicando las calidades completas de cada uno de los comparecientes.

Seguidamente, deberá el Notario Público hacer indicación de las citas del bien inmueble que será vendido en la escritura. Consignando dentro de la escritura a su vez la descripción completa de la finca según la información que consta en el informe registral.

Aunado a esto, es un requisito indispensable que se consigne el precio de la venta. Este precio es relevante desde el punto de vista tributario. Ya que se pagarán los timbres e impuesto de traspaso por el valor más alto entre el precio de la compra y el valor fiscal de la propiedad según Registro.

En la misma descripción de la propiedad, deberá indicarse el número de plano catastrado que se encuentra inscrito para esa finca. Es importante a su vez que el Notario Público confirme que los datos que indica el Registro Inmobiliario, coincidan con el plano inscrito para el inmueble.

Los puntos número doce y trece citados, no hace referencia directamente al contrato de compraventa. Sin embargo, es importante mencionarlo, ya que recientemente el Registro Nacional ha realizado grandes esfuerzos en aras de fomentar el desarrollo de la digitalización y modernización de los trámites ante la institución. Ahora los Notarios Públicos pueden presentar sus escrituras a través de la plataforma denominada “Ventanilla Digital”. Esta plataforma se asemeja al “Diario”, que es lugar donde se presentan las escrituras y demás solicitudes para su debida calificación. Esta plataforma garantiza a su vez el cumplimiento de los Principios Registrales que rigen la materia.

A su vez, el último punto citado de los requisitos generales hace referencia a la Declaración Jurada sobre el Origen de los Fondos. Esta Declaración Jurada se debe realizar con base en el artículo 15 ter de la Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo. Si bien es cierto, no es un requisito indispensable para la inscripción del documento, es un deber del Notario realizarla cuando el acto o contrato que se esté llevando a cabo, implique un movimiento de dinero superior a los diez mil dólares.

Una vez analizados los requisitos generales para el contrato de compraventa de bien inmueble, serán mencionados parcialmente los requisitos específicos según las partes contratantes. Que, para efectos del presente proyecto de investigación, serán únicamente personas físicas mayores de edad en pleno ejercicio de sus derechos y capacidades.

“1. Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

2. Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, y el notario debe dar fe de la personería con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza (art. 84 del Código Notarial).

3. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción (art. 84 del Código Notarial).

4. Si en un acto o contrato intervinieren extranjeros, deberán ser identificados con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales. Se indicará la nacionalidad y, si en el país de origen se usare solo un apellido, el nombre se consignará en esta forma; en tal caso, el notario deberá dejar constancia de ello. (art. 85 Código Notarial)

5. Cuando el nombre de la persona se componga de palabras incomprensibles para la cultura costarricense, deberá indicarse a la par de cada una y entre paréntesis, cuál corresponde propiamente al nombre y cuál al apellido o los apellidos. (art. 85 Código Notarial)

6. Cuando exista una discrepancia en el estado civil del titular de un bien o derecho, tomando en cuenta la fecha de adquisición del bien o derecho y el estado civil para dicha fecha conforme consta en el Registro Civil costarricense, el notario podrá, amparado en la fe pública de la cual está investido, mediante dación de fe, aclarar lo referente al estado civil de su compareciente lo cual bastará para efectuar la modificación de estado civil en los asientos, si es necesario. En estos casos, no se requerirá que dicha dación de fe conste en la matriz de la escritura (art. 119 Código Notarial).

(Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, 2021, p.9).

Nuevamente la guía deja claro que el Notario Público debe indicar el nombre completo y las calidades de los comparecientes. Tanto para el comprador, así como para el vendedor.

Para los casos en que comparezca una persona jurídica, es necesario indicar del nombre completo y calidades del compareciente que ostenta la representación legal de la persona jurídica. En cuyo caso el Notario deberá dar fe de la vigencia de la personería jurídica de la persona jurídica compareciente o en el documento que le merezca fe para indicar representación.

Cuando alguno de los comparecientes es extranjero, se indicará del país donde proviene y su nacionalidad. Asimismo, deberá el Notario consignar con claridad el nombre y apellidos del extranjero. Igualmente, cuando el nombre o apellido no sea entendible en el idioma español, deberá el Notario Público indicar de manera expresa cual es el nombre y cual es el apellido o apellidos según corresponda.

El Notario Público siempre debe revisar el estado civil con el que adquirió el bien el compareciente y verificar si aún mantiene ese estado civil o ha variado. Ya que se puede estar frente a bienes gananciales.

Usufructo.

Es fundamental hacer mención de los requisitos que señala la Guía para el derecho de usufructo. Principalmente por el hecho de que la normativa que regula esta figura es aplicable al derecho de uso y habitación, que se tiene como una de las posibles opciones para resolver el caso.

1. El usufructo se puede adquirir por cualquiera de los modos por los que se adquiere el dominio de los bienes (art. 335 del Código Civil). Se requiere por lo tanto cuando se traspasa a favor de un tercero, la indicación de un título traslativo de dominio siendo impropio utilizar conceptos tales como “otorgamiento de usufructo” o “constitución de usufructo”.

2. El dueño o dueños de la finca deben comparecer en escritura pública y transmitir el usufructo. Indicar nombre completo y calidades de las partes (art. 51, incs. a y f, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público; arts. 450 y 460 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).

3. Citas de inscripción del inmueble e indicar su descripción completa y número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional, art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

4. *El máximo de duración del usufructo es la vida del usufructuario, si el usufructo se constituyó a favor de una persona física, y de treinta años cuando el usufructo se constituye en una persona jurídica (arts. 359 y 600 del Código Civil).*

5. *No se puede transmitir el usufructo a favor de dos o más personas para que lo gocen alternativa o sucesivamente (art. 336 del Código Civil).*

6. *Cuando el usufructo se transmite o es adquirido por dos o más personas, se puede indicar la proporcionalidad en que quedarán dueños de este, caso contrario se debe entender que se disfrutará en forma conjunta. (Principio de especialidad, art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).*

7. *El usufructuario puede disponer libremente de su derecho, hipotecarlo, darlo en arrendamiento o de cualquier otro modo comprometerlo o traspasarlo a un tercero, pero limitado en tiempo a la vida a favor de quien se constituyó originalmente en caso de ser persona física, o de los treinta años por los que fue constituido en caso de ser personas jurídicas (art. 341 del Código Civil).*

8. *El usufructuario no puede modificar la naturaleza del inmueble (art. 342 del Código Civil).*

9. *Cuando el usufructo fue adquirido de forma onerosa y el adquirente es casado, en caso de divorcio, de separación judicial o liquidación anticipada de bienes gananciales, el usufructo debe ser adjudicado. En caso de darse alguna de las circunstancias anteriores, no procede la renuncia ni la cancelación del usufructo hasta tanto no se liquide (art. 41 del Código de Familia y art. 358, inc. 1º, del Código Civil).*

10. *No es adjudicable, por extinguirse de pleno derecho, con la muerte del usufructuario sea original o derivado cuando exista un único titular del derecho de usufructo. En caso de fallecimiento del cónyuge que no es propietario del derecho, en nada afecta la titularidad del propietario de ese derecho, quien lo puede enajenar en cualquier estado civil. (art. 358 Código Civil) (...)*

12. *Cuando se reserva el usufructo a favor de un tercero o en forma conjunta, no será necesaria la aceptación del beneficiario o su comparecencia; ni tampoco requiere exigirse la tipificación del contrato (causa traslativa de dominio) ya que se trata en este caso particular de una donación. Si se requiere la estimación para efectos del pago de la*

constitución de dicho usufructo (art. 98 del Código Notarial y arts. 1030 y 1031 del Código Civil).

13. El usufructo se extingue:

a) Por la muerte del usufructuario original o derivado, si es persona física o por el cumplimiento del plazo por el que se constituyó. En caso de personas jurídicas y habiéndose omitido el plazo, transcurridos treinta años (arts. 358, inc. 1, y 359 del Código Civil).

b) Por la reunión, en un mismo individuo, de las calidades de nudo propietario y usufructuario, cuando se solicite expresamente la cancelación.

c) Por la renuncia del usufructuario. Cuando el usufructo se constituyó en provecho de varias personas y una de ellas renuncia a su parte, esta acrecienta la proporción de los restantes usufructuarios. Para tal efecto se debe verificar el origen del usufructo, con el fin de constatar dicha condición (art. 364 del Código Civil).

d) Por el no uso del inmueble usufructuado durante el tiempo necesario para prescribir, y por la pérdida total del inmueble en que recae el derecho, en cuyo caso ingresará la orden judicial correspondiente. (art. 358, incs. 2 y 3, del Código Civil).

e) Cuando el usufructo se ha constituido en provecho de varias personas por toda su vida, no concluye sino por la muerte de la última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes (art. 364 del Código Civil). En el mismo sentido se debe proceder cuando estemos en presencia de la renuncia de un cusufructuario.

(Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, 2021, p.44-46).

Estos requisitos han sido citados en virtud de su aplicación para la figura del uso y habitación. Es fundamental entender que algunos de los puntos indicados que se refieren a la libre disposición del derecho de usufructo, no aplican al de uso y habitación, ya que este último no puede ser gravado, enajenado, ni arrendado.

Uso Y Habitación.

La misma Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario, hace referencia al derecho de uso y habitación como derechos reales de goce. Cabe resaltar nuevamente que a esta figura se le aplican las normas indicadas del Código Civil para el usufructo salvo algunas excepciones. En vista de que ya han sido mencionados los Es por esto que, se omite mencionar lo que indica la Guía respecto del derecho de usufructo.

“(…) 16. El uso y la habitación son derechos personalísimos. Su constitución debe provenir del dominio por ser un atributo propio de este por lo cual no puede un usufructuario desmembrar su usufructo en derechos de uso y habitación que no son parte de su derecho, sino facultades del titular del inmueble. (Art 264 Código Civil).

17. Estos derechos no se pueden gravar, enajenar ni arrendar (art. 368 del Código Civil).

18. Con la excepción señalada en el punto anterior, el uso y la habitación se registrarán por las reglas generales del usufructo (art. 366 del Código Civil).

19. Pueden coexistir en un inmueble derechos de usufructo, uso y habitación en el tanto no excedan el 100% del disfrute del bien. Es decir, es válido, a manera de ejemplo constituir un 50% de usufructo y un 50% de habitación sobre un mismo inmueble.

(Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, 2021, p.46).

Del punto dieciséis se debe indicar que solamente el propietario registral en pleno goce de los atributos del dominio del derecho de propiedad, es el que puede constituir un derecho de uso y habitación. Es un derecho personalísimo, tanto así que se extingue por la muerte del usuario. Un usufructuario no podría entonces establecer un derecho de uso y habitación a favor de un tercero, ya que solamente el propietario registral de la finca podría hacerlo.

El derecho de uso y habitación no puede ser gravado, es decir, no se podría pensar que se hipoteque este derecho como garantía de un crédito. Situación que si se podría dar con el derecho de usufructo. Tampoco podría venderse a un tercero el derecho de uso y habitación.

Finalmente, pueden existir sobre un mismo bien inmueble los derechos de usufructo y el de uso y habitación. Sin embargo, no podrán exceder el cien por ciento del disfrute del bien.

Afectación A Patrimonio Familiar.

En virtud de que, en el caso planteado existe una afectación de habitación familiar inscrita sobre la propiedad que desea ser vendida. Así como el deseo de la cónyuge de mantener la afectación, es necesario citar los requisitos de inscripción de este instituto jurídico. Principalmente para determinar si es posible o no mantener la afectación.

1. *La afectación de una finca a habitación familiar se hará mediante escritura pública, donde comparecerá el propietario del inmueble y la someterá al régimen. Indicar las calidades del compareciente o comparecientes. No es necesaria la comparecencia del beneficiario. (art. 83 del Código Notarial, art. 43 del Código de Familia)*

2. *Citas del inmueble que se somete al régimen de habitación familiar, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).*

3. *El inmueble afectado a habitación familiar no podrá enajenarse ni gravarse, excepto con el consentimiento de los beneficiarios mayores de edad. Requerirá autorización judicial por medio de diligencias de utilidad y necesidad si el menor es el propietario del bien inmueble o bien el beneficiario en la habitación familiar (art. 42 del Código de Familia). Se aclara que la autorización judicial no es un requisito previo, por lo que su ausencia no será motivo para la cancelación del asiento de presentación.*

4. *La afectación la efectuará el titular registral, en cualquiera de los siguientes dos supuestos: El primero de ellos a favor de su cónyuge o conviviente, si se tratara de unión de hecho y/o de los hijos e hijas menores o mayores de edad, estos últimos mientras requieran alimentos. En el caso de la afectación a favor de hijos mayores de edad, debe el notario dar fe de que el hijo mayor se encuentra bajo el supuesto establecido en el artículo 173 inciso 5 del Código de Familia. En este supuesto registralmente se incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de "HIJO". El segundo supuesto es la habitación familiar a favor de aquellas personas adultas que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que pertenezcan al grupo familiar, habiten en el inmueble y presentan alguna discapacidad o que sean adultos mayores. Para inscribir dicha afectación, debe el notario dar fe de que el beneficiario cumple con los presupuestos citados. En este supuesto registralmente se incluirá a la persona como parte de la habitación familiar bajo la categoría de "A FAVOR". (art. 43 Código de Familia) (...)*

6. *Se pueden afectar a habitación familiar los inmuebles urbanos con una cabida no mayor de mil metros cuadrados, o los rurales cuya extensión no exceda de diez mil metros cuadrados, sean estos inmuebles inscritos en propiedad común o bien fincas filiales. (art. 46 del Código de Familia).*

7. Los derechos indivisos no podrán afectarse a habitación familiar, salvo los casos permitidos por ley, tales como los bonos establecidos en la Ley 8957 o bien que se afecte la totalidad de los derechos que conforman el inmueble, exclusivamente en el caso en el que todos los titulares y beneficiarios se encuentren comprendidos dentro de los presupuestos establecidos en el artículo 43 del Código de Familia.

8. La afectación a habitación familiar cesará (art. 47 del Código de Familia):

a) Por muerte de los beneficiarios o por cese de la obligación alimentaria con los hijos e hijas mayores de edad. En este caso puede el titular registral, solicitar la cancelación de la habitación familiar, y se verificará que dicha afectación se haya constituido bajo tal supuesto, y que el beneficiario tenga al menos los 25 años cumplidos.

b) Cuando las personas beneficiarias en razón de que poseen una discapacidad y que requieran de apoyos permanentes y generalizados, así mismo en el caso de los adultos mayores que hayan superado la situación de dependencia económica. Para este caso se requerirá la comparecencia del beneficiario de la habitación familiar, o en su defecto el titular registral el cual deberá contar con una autorización judicial que lo faculte para solicitar la cancelación, de lo cual deberá dar fe el notario, indicando hora y fecha de emisión, número de expediente y autoridad jurisdiccional que la dictó.

c) Por separación judicialmente declarada, o por divorcio. En este caso podrá disponerse la continuación mientras haya beneficiarios con derecho y se indicare expresamente en el documento judicial quienes son los beneficiarios a los cuales se les debe mantener la afectación a su favor.

d) Por disposición judicial, a solicitud del propietario, una vez comprobada la utilidad o necesidad de la desafectación.

e) En todo caso que el beneficiario mayor de edad manifieste su anuencia en escritura pública.

f) En todo caso en los cuales la solicitud de cancelación de la habitación familiar provenga de un documento judicial.

9. La afectación al régimen de habitación familiar y su cesación surtirán efectos a partir de la fecha de su inscripción (art. 43 del Código de Familia).

10. Cuando a un inmueble sometido al régimen de habitación familiar se le ordena anotar un mandamiento de embargo, este se tramitará y se informará al juez tal

circunstancia, con indicación de la fecha de inscripción de la afectación (arts. 42 y 43 del Código de Familia; y art. 9, en concordancia con el art. 153, ambos de la Constitución Política de Costa Rica).

11. No procede la constitución de habitación familiar cuando el propietario que afecta comparece casado pero separado de hecho, en unión de hecho. Lo anterior pues en ese caso no se comparece con libertad de estado, por existir un vínculo matrimonial anterior, el cual no se ha disuelto, ni liquidado patrimonialmente. Al respecto debe tomarse en cuenta el voto de la Sala Constitucional número 3858-99 de las 16 horas 48 minutos del 25 de mayo de 1999, publicado en el Boletín Judicial número 136 del 14 de julio de 1999, por el que se declara inconstitucional y se anula el artículo 246 del Código de Familia.

12. La afectación y la cesación no están sujetas al pago de derechos y timbres (art. 43 del Código de Familia)

13. No será necesario el plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional y Criterio de calificación registral DGRN 001-2000 del 12 de diciembre de 2000).

(Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, 2021, p.66-68).

El primer punto indica la necesidad de realizar la afectación a patrimonio familiar en escritura pública. La afectación deberá realizarla el propietario registral del bien inmueble y no será necesario que comparezca el beneficiario de la afectación. Al igual que en la compraventa, se debe indicar la descripción completa de la finca.

El bien inmueble que se encuentre afecto a este régimen, no podrá enajenarse ni gravarse si no es con la autorización de los beneficiarios mayores de edad. En caso de que el beneficiario de la afectación o propietario del bien sea un menor de edad, será necesario realizar el proceso de utilidad y necesidad ante el Juzgado de Familia que corresponda.

La guía es muy clara en indicar los dos supuestos en los que se puede establecer una afectación de habitación familiar. El primer supuesto es que el propietario del inmueble lo establezca a favor de su cónyuge o conviviente, hijos o hijas menores de edad o mayores de edad mientras requieran alimentos. Deberá el Notario dar fe de esta última situación para los hijos mayores de edad. Mientras que el segundo supuesto se da cuando se realiza la afectación a favor de personas adultas que no pueden satisfacer por sus propios medios, sus necesidades básicas, que pertenezcan al grupo familiar, que habiten el bien inmueble, presenten alguna discapacidad o sean personas adultas mayores. En este segundo supuesto, deberán darse

todos y cada uno de los requisitos mencionados para poder realizar la afectación. El Notario deberá dar fe de esta situación.

El punto seis se refiere específicamente a las limitaciones de imposición de la afectación dependiendo de la medida del bien sobre el que pesará la afectación. Para los inmuebles situados en zona urbana, será una medida máxima de mil metros cuadrados. Para las fincas situadas en zona rural, la medida máxima será de diez mil metros cuadrados.

Las causales de cesación de la afectación de habitación familiar que indica la guía, son las mismas que fueron mencionadas durante el análisis del Código de Familia. Como primera causal se encuentra la muerte del beneficiario o el cese de la obligación alimentaria con los hijos o hijas mayores de edad. El propietario podrá solicitar la cancelación.

Para las personas con discapacidad o aquellas que requieran de apoyos permanentes y generalizados, así como adultos mayores, la afectación cesará cuando se haya superado la situación de dependencia económica. Se requiere en este caso de la comparecencia del beneficiario de la afectación o tener una autorización de un Juez para proceder con la cancelación. El Notario Público deberá dar fe de la resolución que autorice la cancelación.

Cuando existe separación judicial declarada o divorcio, cesará la afectación a patrimonio familiar y podrá ser solicitada su cancelación por el propietario registral del bien. Podrá mantenerse la afectación si de la sentencia judicial que decreta el divorcio o la separación, se desprende que aun se mantienen beneficiarios con derecho.

Por disposición judicial por haberse tramitado el proceso de utilidad y necesidad en el Juzgado de Familia competente. Así como cuando se ordene por documento judicial.

Asimismo, cesará cuando el beneficiario mayor de edad manifieste su deseo de cancelar la afectación. Esto deberá realizarse en escritura pública.

Continuando con el análisis de los puntos que señala la guía acerca de esta figura, se encuentra la indicación de que la constitución o cesación de la afectación, surtirá efectos a partir de su inscripción. En cuyo caso quedará registrada la afectación sobre la propiedad.

No procederá la constitución de la afectación cuando el propietario registral comparezca casado pero separado de hecho. Ya que no comparece con plena libertad de disposición del bien, ni libertad de estado.

La afectación y la cesación no deben cancelar ningún monto por concepto de derecho y timbres. En cuyo caso solo bastará la presentación ante el Registro para su inscripción. Además, no requerirá plano catastrado para su inscripción.

JURISPRUDENCIA.

Se incorpora la siguiente jurisprudencia que guarda relación con las figuras jurídicas que han sido abordadas a través del presente proyecto de investigación.

Sala Primera De La Corte Suprema De Justicia. Resolución N° 00745 – 2003.

Esta resolución hace referencia a las figuras del comodato y el derecho de uso y habitación. Indicando lo siguiente:

El contrato de préstamo civil corresponde a una modalidad de convenio a través del cual una de las partes entrega a la otra, sin remuneración de por medio, un bien con la facultad de utilizarlo. Entre las figuras jurídicas que encuentran sustento en un pacto de esa naturaleza, están el mutuo o préstamo de consumo (regulado en los artículos 1343 a 1347 del Código Civil); el comodato o préstamo de uso (artículos 1334 a 1342 del Código Civil); el usufructo imperfecto o uso y habitación (artículos 366 a 369 del Código Civil); el contrato de préstamo gratuito de tierras y el esquilmo (Corte Suprema de Justicia, 2003).

Se extrae que ambos contratos son gratuitos, los cuales tienen como finalidad que un tercero habite o haga uso del inmueble. Cada figura tiene sus propias regulaciones de conformidad con lo que indica el Código Civil. Por este tipo de características es que surgen ambas figuras jurídicas como posibles soluciones al caso planteado.

Tribunal De Familia. Resolución N° 00545 – 2015.

El Tribunal de Familia ha generado varias sentencias que definen la figura de la afectación a patrimonio familiar. En esta ocasión, indica el Tribunal:

“... La doctrina define este tipo de afectación como "...una institución especial que puede coexistir con el régimen patrimonial del matrimonio, aunque, en puridad, opera autónomamente y se rige por normas propias. Esta afectación se da sobre un inmueble urbano o rural para la satisfacción de las necesidades de sustento y de la vivienda del titular y su familia y, en consecuencia, se le sustrae a las contingencias económicas que pudieran provocar, en lo sucesivo su embargo o enajenación. (MAZZINGHI, Alfredo. "TRATADO DE DERECHO DE FAMILIA". Tomo 2, Editorial Astrea. Buenos Aires,

Argentina, 1993, pág. 588). De esta definición, se desprende que esa afectación busca preservar el hogar familiar, poniéndolo a cubierto, no sólo de la ejecución por las deudas contra el cónyuge que constituye la afectación, sino también de los eventuales actos de disposición que él mismo quisiese realizar respecto del bien afectado....” (Corte Suprema de Justicia, 2015)

Nuevamente queda clara con cual es la finalidad de la afectación a patrimonio familiar. Esta figura busca proteger los bienes inmuebles que sean destinados a lugar de habitación de la familia. Esto para que se logre mantener el bien dentro del patrimonio del propietario para beneficio de la familia. Protegiéndolo de posibles pérdidas en virtud de deudas del propietario.

ANÁLISIS Y ARGUMENTACIÓN.

Análisis Del Caso.

El análisis del caso comprende tres partes. En primer lugar se encuentra la fase asesora. Seguidamente se entra a la fase redactora del documento notarial que contendrá la solución al caso. Finalmente, culmina con la fase denominada legitimadora que consiste básicamente en la firma de los comparecientes y la del Notario Público. Estas tres fases serán desarrolladas a continuación.

Fase Asesora.

En esta fase el Notario Público deberá escuchar las manifestaciones de los usuarios que acuden ante él para llevar a cabo el negocio jurídico. El Notario por su parte, deberá analizar estas manifestaciones, determinar si es posible llevarlas a cabo tal y como indican los usuarios, para finalmente decidir cuáles son las figuras jurídicas aplicables al caso.

El deber de asesorar correctamente es fundamental para el correcto ejercicio de la función notarial. Esto en virtud de que los usuarios acuden ante el Notario confiados en que este los va a llevar por el camino correcto para realizar su negocio.

Ahora bien, del caso planteado se desprende que el señor Vinicio Prada Salazar desea venderle una propiedad ubicada en San Ramón al señor Martín Sandoval Pérez. El señor Vinicio Prada Salazar se encuentra casado con la señora Esmeralda León Castro, manifiestan a su vez que no procrearon hijos y ambos son adultos mayores.

Además, manifiestan los esposos Prada-León, que sobre la finca se encuentra inscrita una afectación de habitación familiar a favor de la señora Esmeralda León Castro. La señora está de acuerdo en autorizar la venta, siempre y cuando se mantenga la afectación mencionada.

Ninguno de los tres usuarios sabe si es posible realizar la compraventa del inmueble manteniendo la afectación a patrimonio familiar. Asimismo, se desprende del caso que los esposos seguirán viviendo temporalmente en la casa de habitación construida en la finca. Ya que de momento el comprador solamente utilizará la parte de atrás del bien inmueble para construir un taller mecánico. La propiedad mide en total 743 metros cuadrados y la casa de habitación abarca 160 metros cuadrados de la finca.

Es importante en este punto hacerle entender a las partes que existen diversas formas de llevar a cabo la venta, asegurando el uso temporal de la casa de habitación por parte de los esposos Prada-León. Sin embargo, es fundamental dejarle claro a los usuarios que **NO** es posible llevar a cabo la venta manteniendo la afectación de habitación familiar.

La afectación de habitación familiar es aquella figura que protege los bienes inmuebles que sean utilizados como hogar donde viven personas de un mismo grupo familiar. Solamente existen dos posibilidades para establecer la afectación a patrimonio familiar de acuerdo con lo que establece el Código de Familia (1974) en su artículo 43:

1. La puede realizar el propietario a favor de su cónyuge en caso de matrimonio o conviviente en el caso de las uniones de hecho, a favor de los hijos e hijas menores de edad o mayores de edad mientras requieran alimentos.
2. La establece el propietario a favor de persona adulta que no pueden satisfacer, por sus propios medios, sus necesidades básicas y que pertenezcan al grupo familiar, habiten en el inmueble y presentan alguna discapacidad o que sean adultos mayores. Deben cumplirse todos los requisitos para poder realizar la afectación.

En virtud de que el comprador de la propiedad el señor Martín Sandoval Pérez, no pertenece al grupo familiar de ninguno de los esposos, no es posible mantener la afectación. Además, no se desprende del caso que los esposos Prada-León no puedan satisfacer por sus propios medios sus necesidades básicas. Solamente cumplirían con los requisitos de habitar el inmueble y ser adultos mayores, no obstante, deben cumplir con todos los requisitos para poder cumplir con los supuestos de la afectación de habitación familiar.

Ahora bien, existen otras formas de asegurarle a la señora León que podrán mantenerse en la casa de habitación de manera temporal. Cumpliendo con su deseo de asegurar su estancia en la casa y procediendo con la venta a favor del señor Sandoval.

En primer lugar, para proceder con la venta del bien inmueble será necesario que la señora León comparezca en la escritura solicitando la cancelación de la afectación de habitación familiar. Esto en virtud de que ella es la beneficiaria de la afectación. Es posible que ella comparezca y solicite la cancelación si necesidad de ningún otro trámite, ya que, al ser mayor de edad en pleno ejercicio de sus derechos y capacidades, solamente se consigna esa solicitud en el instrumento público.

Una vez cancelada la afectación, será posible la venta de la propiedad a favor del señor Sandoval. Por cuanto la propiedad se encontraría libre de afectaciones y la disposición de la misma podrá realizarse de manera plena. Cabe resaltar que estos actos, se realizarían en una misma escritura pública.

Para el tema de asegurar que los esposos Prada-León, se mantengan viviendo de forma temporal en la casa de habitación después de realizada la venta, especialmente la solicitud de la señora León, existen dos posibles caminos. Estos son:

- Comodato.
- Uso y Habitación.

El comodato es una figura jurídica que se encuentra regulada en el Código Civil. Este contrato se encuentra dentro de los préstamos civiles. Es muy importante hacerle saber a los usuarios que la principal característica de los préstamos civiles es que son gratuitos.

Una vez realizada la inscripción de la venta de la propiedad a favor del señor Sandoval, las partes tendrían que suscribir un contrato de comodato. En este contrato el señor Sandoval dará en calidad de préstamos gratuito, la casa de habitación que se encuentra construida en la finca a favor de los esposos Prada-León.

Este eventual contrato tendría que ser realizado en un documento privado y no podrá ser inscrito, ya que el contrato de comodato **NO** es inscribible. De manera tal que su cumplimiento quedará supeditado a que ambas partes respeten las estipulaciones contenidas dentro del contrato. Si alguna de las partes incumple el contrato, la única forma de exigir su cumplimiento será a través de un proceso judicial.

En caso de optar por este contrato, es recomendable protocolizar el mismo. Protocolizar significa que el Notario Público toma el contrato y lo transcribe, ya sea literalmente o de forma parcial. Cuando se hace de forma parcial se indica que es una protocolización en lo conducente, en cuyo caso el Notario realizará la advertencia de que lo hace bajo su propia responsabilidad y que lo omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito. Esto al tenor de lo que indica el artículo 77 del Código Notarial (1998). El tema de la protocolización serviría únicamente para establecer la razón de fecha cierta al documento.

Como síntesis, en caso de optarse por el contrato de comodato, deberá procederse con la redacción de este contrato. Asimismo, es menester hacer énfasis en el hecho de que el

comodato es un contrato **NO** registrable, razón por la cual no brindaría la suficiente seguridad a la señora León y no sería oponible ante terceros.

La segunda opción que se brinda como posible solución al caso planteado corresponde al establecimiento de un derecho de uso y habitación sobre la propiedad a favor de la señora León. Es de gran importancia indicar que este es un contrato inscribible.

El derecho de uso y habitación le daría el derecho a la señora León de poder vivir en el bien inmueble por el plazo que acuerden con el señor Sandoval. La inscripción de este contrato genera un derecho sobre la propiedad, el cual será identificado con la submatrícula cero cero uno.

Este tipo de derecho brinda seguridad tanto a la señora León, como al señor Sandoval. Ya que la señora León, no podrá vender, alquilar, ni en forma alguna traspasar a otro su derecho. Lo único que podrá hacer es habitar la casa construida sobre la finca. Por su parte, a la señora León le brinda mayor seguridad debido a que tendrá inscrito un derecho a su nombre. Este derecho le servirá para mantenerse en la casa de habitación por el plazo que acuerden con el nuevo propietario. A su vez, el señor Sandoval ha manifestado estar de acuerdo con que los esposos Prada-León ocupen la casa de habitación construida sobre la finca de forma momentánea. Se le hace la advertencia de que no podrá ejercer sus derecho de propiedad de manera plena hasta que transcurra el plazo que acuerden para la expiración del derecho de uso y habitación. Sin embargo, podrá llevar a cabo la construcción del taller y demás en el resto de la finca.

Son estas las razones por las cuales el notario recomienda que se lleve a cabo la compraventa de bien inmueble con reserva de derecho de uso y habitación a favor de la señora Esmeralda León Castro. Las partes manifiestan estar de acuerdo en llevar a cabo el negocio jurídico a través de la figura indicada y acuerdan fijar un plazo de dos años para el derecho de uso y habitación. Se fija el plazo de dos años en virtud de que se considera que es un plazo prudente para que los esposos Prada-León puedan buscar un nuevo lugar donde vivir con el dinero adquirido por la venta de la propiedad. Igualmente, el señor Sandoval utilizará el resto de la finca para lo que desee mientras transcurre el plazo de dos años del derecho de uso y habitación para solicitar la cancelación del mismo al Registro.

Una vez indicado esto, es necesario informar a los usuarios acerca de los timbres y honorarios que han de pagar en razón de los actos que se deben llevar a cabo para brindar una solución al caso.

COMPRAVENTA CON RESERVA DE USO Y HABITACIÓN			
CONCEPTO	HONORARIOS	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	TIMBRES
CANCELACIÓN AFECTACIÓN	₡ 60.500,00	₡ 7.865,00	₡ -
USO Y HABITACIÓN	₡ 60.500,00	₡ 7.865,00	₡ 2.022,50
COMPRAVENTA	₡ 878.750,00	₡ 114.237,50	₡ 1.644.645,00
DECLARACIÓN JURADA	₡ 60.500,00	₡ 7.865,00	₡ -
	TOTAL:	₡ 2.844.750,00	

Asimismo, se presenta el desglose de los timbres que se han de pagar para cada acto. Cabe resaltar que la cancelación de la afectación a patrimonio se encuentra exonerada del pago de timbres. A continuación, el desglose de timbres de la constitución del derecho de uso y habitación:

DESGLOSE TIMBRES USO Y HABITACIÓN	
TIMBRE	MONTO
REGISTRO NACIONAL	₡ 2 000,00
FISCAL	₡ 12,50
ARCHIVO NACIONAL	₡ 10
TOTAL:	₡ 2 022,50

Mientras que el desglose de los timbres de la compraventa son los siguientes:

DESGLOSE TIMBRES E IMPUESTO DE TRASPASO COMPRAVENTA	
TIMBRE	MONTO
COLEGIO DE ABOGADOS	₡ 16 500
REGISTRO NACIONAL	₡ 350 000
AGRARIO	₡ 87 500
FISCAL	₡ 625
MUNICIPALIDAD DE SAN RAMÓN	₡ 140 000
ARCHIVO NACIONAL	₡ 20
IMPUESTO DE TRASPASO	₡ 1 050 000
TOTAL:	₡ 1 644 645

De manera tal que el total a pagar por los servicios notariales brindados a los usuarios será:

TOTAL A PAGAR POR LOS SERVICIOS PROFESIONALES Y TIMBRES
₡2.844.750

Fase Redactora Del Documento.

Para el caso en concreto, se está frente a la elaboración de una escritura pública. Esta escritura deberá ser incluida en el protocolo del Notario.

Primero deberá iniciarse con la introducción de la misma. La introducción deberá contener el número de escritura, el nombre y apellidos del Notario, su condición y el lugar de su oficina. Posteriormente deberá consignar el nombre completo y las calidades de los tres comparecientes.

Después de esto viene el contenido de la escritura pública. Esta es la parte dispositiva de la misma. Aquí deberán indicarse todos los actos que serán llevados a cabo, tanto la cancelación de la afectación de habitación familiar, la reserva del derecho de uso y habitación, así como la venta del inmueble al señor Sandoval. Asimismo, deberá incluirse la declaración jurada de la procedencia de los fondos, es decir, en el contenido de la escritura se consignan las estipulaciones de los comparecientes.

Finalmente cierra la redacción de la escritura con la conclusión. En esta se consignan las reservas y advertencias, las constancias, el otorgamiento y la autorización del instrumento público.

Todo esto de conformidad con lo que indica el numeral 81 del Código Notarial (1998). El cual hace referencia a la escritura pública y su composición.

Fase Legitimadora.

Una vez redactada la escritura, se pasa a la fase final que es la denominada legitimadora. Esta se da una vez que la escritura ha sido leída a los comparecientes, cabe resaltar que el Notario Público deberá asegurarse de que los otorgantes entienden las estipulaciones realizadas en la escritura pública.

Después de esto, firman todos los otorgantes la escritura matriz en el mismo orden de la comparecencia. Una vez que todos los comparecientes han firmado, el Notario Público debe cerrar la escritura estampando su firma.

Posteriormente, la escritura deberá ser presentada al Registro Nacional para su debida inscripción. Una vez que la escritura haya sido calificada como inscrita, el Notario Público tiene la obligación de realizar los cuidados post-escriturarios. Estos cuidados consisten en la verificación de que los asientos registrales se encuentren de acuerdo con las estipulaciones contenidas en la escritura pública otorgada.

Argumentación Del Caso.

En virtud de que se ha tomado la decisión de brindar solución al caso planteado a través de una escritura pública de cancelación de afectación de habitación familiar y compraventa con reserva de derecho de uso y habitación. Se procede a realizar una argumentación acerca de esta forma de solucionar el caso y cuales son las demás figuras jurídicas analizadas.

Afectación A Patrimonio Familiar.

Como se ha mencionado a lo largo del proyecto de investigación, la afectación a patrimonio familiar lo que busca es proteger el bien inmueble donde vive la familia. Los autores Brenes-Córdoba y Trejos (1998) hacen referencia a la figura de la siguiente manera:

El Código de Familia introduce en el derecho costarricense una nueva institución llamada patrimonio familiar o bien de familia, cuya finalidad es dotar a la familia de permanencia y estabilidad mediante el aseguramiento y protección de su habitación. Para tal efecto, el artículo 42 dispone que el inmueble destinado a habitación familiar, cuando así conste en el Registro Público, no podrá ser enajenado (vendido o donado) ni gravado (hipotecado), sino con el consentimiento de ambos cónyuges, si el propietario estuviere ligado en matrimonio, o por disposición judicial, a solicitud del propietario, previa demostración, en este último caso, de la utilidad del acto (de disposición o de gravamen). Tampoco podrá ser perseguido el inmueble por acreedores personales del propietario, salvo en casos de cobro de deudas contraídas por ambos cónyuges, o por el propietario del inmueble con

anterioridad a la inscripción de la afectación del inmueble como patrimonio familiar en el Registro Público (p.77).

Se observa entonces la definición de la figura de afectación a patrimonio familiar, así como sus implicaciones. Este artículo tiene base constitucional, ya que es un deber del Estado, brindar protección especial a la familia.

Los autores Trejos y Ramírez (1998) hacen referencia a esta base constitucional de esta figura:

“El patrimonio familiar, también llamado "bien de familia", es una institución de derecho privado, relativamente reciente (puede decirse que es propia del presente siglo), creada con el fin principal de dotar a los miembros de la familia, considerada ésta en extensión variable, de permanencia y estabilidad, mediante el aseguramiento de su habitación y sustento básicos.

Se manifiesta así, el interés del Estado en asegurar en sus necesidades vitales los intereses de la familia, que constituye el núcleo primario de la sociedad (art. 51 de la Constitución Política) (p.253).

Para efectos de inscribir la afectación o cesación de la afectación a patrimonio, es necesario realizar una escritura pública. Los autores Brenes y Trejos (1998) indican lo siguiente sobre este tema:

El acto de desafectación del bien cabe constar en escritura pública, que deben otorgar ambos cónyuges o los convivientes en unión de hecho y no está sujeta al pago de impuestos ni de derechos de registro. La escritura surte efectos a partir de su inscripción en el Registro Público (p.79).

Se observa entonces la importancia de la intervención del Notario Público en el proceso de constitución y cesación de la afectación. Por supuesto que la cita indicada hace referencia a la legislación inicial que reguló la figura. Sin embargo, esta legislación ha sido ampliada y la que se aplica actualmente es la que se ha mencionado a lo largo del proyecto. Sin embargo, no es posible realizar la compraventa soportando la afectación a patrimonio familiar, ya que no cumple con los requisitos para el establecimiento de la afectación de conformidad con el artículo 43 del Código de Familia (1974).

Los Notarios Públicos juegan un papel fundamental en la constitución o cesación de la afectación, los doctrinarios Trejos y Echandi (2008) hacen referencia a la cesación de la afectación a patrimonio familiar: “Cuando la cesación de la afectación del inmueble se origina por muerte o mayoría de los beneficiarios no se requiere ningún trámite judicial” (p.19).

Se observa entonces la posibilidad de realizar la cancelación de la afectación a patrimonio familiar cuando fallezca el beneficiario o cuando el beneficiario haya cumplido la mayoría de edad. En estos casos, no será necesario realizar ningún trámite judicial para realizar la cancelación ante el Registro Nacional.

Comodato.

Otra de las figuras analizadas en la asesoría brindada a los usuarios fue la del contrato de comodato. El autor Brenes-Córdoba (1985) indica lo siguiente:

Esta forma de préstamo se refiere siempre a una cosa que no se consume por el primer empleo natural o civil que se le da. Con motivo del uso, el objeto es susceptible de desgaste o deterioro, pero no se consume necesariamente por el oficio a que “comodante”, o sea, el que presta el objeto, conserva la propiedad del mismo; y de ahí también, que el “comodatario”, nombre con que se distingue al prestador, esto es, al que toma prestado, está en el deber de efectuar la devolución de la cosa, en su individualidad, precisamente.

Aunque, en principio, lo mismo puede establecerse comodato sobre muebles que sobre inmuebles, sólo respecto a los primeros tiene lugar, bajo tal denominación; pues cuando el préstamo recae en cosa inmueble, toma el nombre de derecho de uso o de habitación, según se refiera a un fundo o a un edificio, constituyendo entonces un derecho real, de especial carácter, cuyo estudio corresponde a la materia de los bienes (p.244).

Se observa entonces que el autor hace referencia a que el contrato corresponde a un préstamo mercantil. Sin embargo, cuando se trata de bienes inmuebles, se está frente a un derecho real de uso y habitación. Lo cual fortalece nuevamente la tesis de que efectivamente la decisión correcta es la aplicación de la figura del uso y habitación.

Uso Y Habitación.

La solución al caso planteado ha sido canalizada a través de la figura del derecho de uso y habitación que se encuentra regulado en el Código Civil. Es una figura que proviene incluso del Derecho Romano.

El doctrinario Noailles (1958), expresa lo siguiente sobre el derecho de uso y habitación en el Derecho Romano:

El derecho de habitación era en su origen el de uso ejercido sobre una casa, y fue bajo JUSTINIANO que se lo separó de ese derecho, dándole caracteres propios; p. ej., que sin estar obligado personalmente a habitarla, el habitador podía alquilarla.”

Se extrae entonces que el desde el Derecho Romano, se entendió la posibilidad de que el propietario de un bien inmueble se desprendiera de sus derechos de habitación sobre el bien. De manera tal que esos derechos fueran transferidos a un tercero en carácter de un usufructo limitado a habitación.

Asimismo, este autor Luis Valiente Noailles indica que:

El uso y la habitación se limitan a las necesidades personales del usuario, o del habitador y su familia, según su condición social. La familia comprende la mujer y los hijos legítimos y naturales, tanto los que existan al momento de la constitución, como los que naciesen después, el número de sirvientes necesarios, y además las personas que a la fecha de la constitución del uso o de la habitación, vivían con el usuario o habitador, y las personas a quienes éstos deban alimentos (435-440).

Esta cita guarda relación con uno de los principios del usufructo y por ende del derecho de uso y habitación y es que el usuario o habitador, no podrá variar la naturaleza del bien inmueble. Igualmente, solo podrán habitar el inmueble en la proporción en que se les haya brindado el derecho.

Por su parte, los tratadistas Rodríguez y Sibaja (2001), indican lo siguiente sobre el derecho de habitación: “Del tronco mismo del usufructo se desprendió la habitatio. La habitatio, derecho de cobijarse en un determinado edificio..., puedo tener por fin limitar el derecho otorgado a la satisfacción de la necesidad que el concesionario sienta de una habitación” (p.146).

Queda claro entonces que la recomendación acerca de la forma de resolver el caso es la correcta. Tanto por los fundamentos doctrinarios que han sido ofrecidos, así como por la normativa analizada de nuestro ordenamiento jurídico.

Además, la solución brindada se da en beneficio de todos los otorgantes, ya que los esposos Prada-León podrán ocupar la casa de habitación por un plazo de dos años mientras consiguen un nuevo lugar para vivir. Con la garantía de tener inscrito a su nombre un derecho de uso y habitación sobre la finca.

Igualmente, el señor Sandoval ha estado de acuerdo en que los esposos Prada-León habiten de forma momentánea en el inmueble. En cuanto expire el plazo de dos años del derecho de uso y habitación, este podrá solicitar la cancelación del mismo y ejercer todos los atributos del dominio de manera plena. Razón por la cual, se tienen por satisfechas todas las pretensiones de los usuarios.

INSTRUMENTO NOTARIAL.

Una vez realizado el análisis de toda la posible normativa aplicable al caso, se procede a incorporar la escritura pública que será la que brinde la solución al caso planteado. Esto de conformidad con la asesoría brindada a los usuarios.



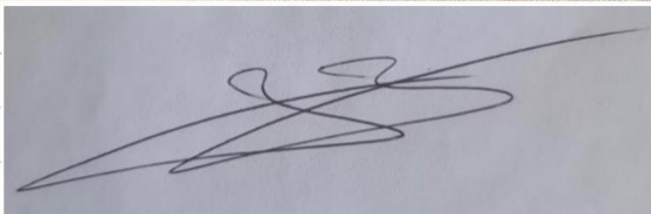
NO. 001



No. 49241 D2

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

LIC. PEDRO PÉREZ PÉREZ, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA MEDIANTE RESOLUCIÓN RE-DE-DNN-123-2020; **HACE CONSTAR:** Que este es el TOMO número **UNO** del PROTOCOLO que se autoriza al Notario **JOHNNY MAURICIO ROJAS GONZALEZ**, quien también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del uno al doscientos con número y serie de **UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL UNO – B4 A UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS – B4**, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario extendido por el Banco de Costa Rica número 0123456789012, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. San José, al ser las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del ocho de octubre del dos mil veintiuno. – **ÚLTIMA LÍNEA-**



1 **NÚMERO UNO – UNO:** Ante mi **JOHNNY MAURICIO ROJAS GONZALEZ**, Notario Público con oficina
2 abierta en San José, Curridabat, Granadilla Norte, detrás de la gasolinera Delta Monterán, **COMPARECEN:**

3 **PRIMER COMPARECIENTE:** el señor **VINICIO PRADA SALAZAR**, mayor, casado una vez, Pensionado,
4 vecino de Alajuela, San Ramón, Centro, cien metros norte del Polideportivo, primera entrada a mano izquierda,
5 casa color blanco a mano derecha, portador de la cédula de identidad dos-cero siete tres dos-cero siete tres ocho,

6 **SEGUNDA COMPARECIENTE:** la señora **ESMERALDA LEÓN CASTRO**, mayor, casada una vez, ama de
7 casa, vecina de Alajuela, San Ramón, Centro, cien metros norte del Polideportivo, primera entrada a mano izquierda,
8 casa color blanco a mano derecha, portadora de la cédula de identidad dos-cero tres tres dos-cero ocho tres ocho,

9 **TERCER COMPARECIENTE:** el señor **MARTÍN SANDOVAL PÉREZ**, mayor, soltero, Comerciante, vecino
10 de Alajuela, San Ramón, Centro, doscientos metros oeste del Plantel Municipal, casa color azul a mano izquierda,
11 portador de la cédula de identidad uno -cero siete tres dos -cero ocho siete ocho, y **DICEN: PRIMERO. DEL**

12 **BIEN INMUEBLE:** Que el primer compareciente **PRADA SALAZAR** es propietario de la finca inscrita en el
13 Registro Nacional, Registro Inmobiliario, del Partido de Alajuela, Matrícula Folio Real número uno seis cinco seis
14 ocho ocho, submatrícula cero cero cero, con las siguientes características: naturaleza: terreno para construir con una
15 casa, situada en el distrito uno – San Ramón, cantón dos – San Ramón de la provincia de Alajuela, linderos: norte:
16 Alfredo Rojas Pérez, sur: Calle Pública, este: Juan Mora Morales, oeste: Pedro Zarate Fonseca, con una medida de:
17 setecientos cuarenta y tres metros cuadrados, con plano catastrado: A-uno cinco cuatro seis dos tres ocho-dos mil
18 dos, soportando afectación de habitación familiar inscrita bajo las citas al Tomo: dos mil tres, Asiento: cinco cuatro
19 uno ocho cero dos, Consecutivo: cero uno, Secuencia: cero cero cero uno, Subsecuencia: cero cero uno.

20 **SEGUNDO. CANCELACIÓN DE LA AFECTACIÓN DE HABITACIÓN FAMILIAR:** Manifiesta la segunda
21 compareciente **LEÓN CASTRO** en su condición de beneficiaria de la afectación de habitación familiar inscrita
22 sobre la propiedad mencionada bajo las citas al Tomo: dos mil tres, Asiento: cinco cuatro uno ocho cero dos,
23 Consecutivo: cero uno, Secuencia: cero cero cero uno, Subsecuencia: cero cero uno, que por este medio solicita al
24 Registro Nacional, Registro Inmobiliario, la **CANCELACIÓN** de dicha afectación. **TERCERO.**

25 **COMPRAVENTA DEL INMUEBLE CON RESERVA DE DERECHO DE USO Y HABITACIÓN:** Que el
26 primer compareciente **PRADA SALAZAR**, reserva el derecho de uso y habitación a favor de la segunda
27 compareciente **LEÓN CASTRO** sobre los ciento sesenta metros de construcción que corresponden a la casa de
28 habitación construida en la finca; este derecho será por un plazo de dos años contados a partir del día primero de
29 noviembre del año dos mil veintiuno, hasta el día primero de noviembre del año dos mil veintitrés. El primer
30 compareciente **PRADA SALAZAR** le **VENDE** el bien descrito en el punto primero al tercer compareciente




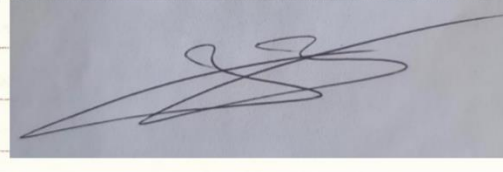


NO. 002



No. 49242 D2

1 **SANDOVAL PÉREZ** en la suma de SETENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS, monto pagado y recibido
 2 a entera satisfacción. Manifiesta el tercer compareciente **SANDOVAL PÉREZ** que acepta dicha venta soportando
 3 la reserva de uso y habitación establecida en el presente instrumento, asimismo, la venta se realiza libre de
 4 anotaciones, embargos, arrendamientos y con los impuestos municipales al día. Se estima para efectos fiscales la
 5 reserva realizada en la suma de mil colones. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO. CUARTO:**
 6 **DECLARACION JURADA DE PROCEDENCIA DE LOS DINEROS PAGADOS EN ESTE ACTO.**
 7 Manifiesta el tercer compareciente **SANDOVAL PÉREZ**, que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo
 8 Quince bis y quince Ter de la Ley número Siete mil setecientos ochenta y seis, reformada por la Ley número Nueve
 9 mil cuatrocientos cuarenta y nueve, declara bajo la fe de juramento que deja rendido y con pleno conocimiento de
 10 las penas con que castiga el Código Penal de Costa Rica el delito de perjurio, lo que es apercibido por el suscrito
 11 Notario en este acto; en relación a la compra del inmueble antes descrito y que se otorga en la presente escritura
 12 pública, declara lo siguiente: A) Que el precio de la venta de dicho inmueble es la suma de setenta millones de
 13 colones exactos, B) Que el bien que adquiere no va a ser destinado a fines ilícitos, C) Que esa suma se cancela con
 14 fondos económicos propios que han sido obtenidos de las actividades comerciales a las que se dedica, las cuales
 15 consisten en servicio de transporte de materiales reciclables a diversos puntos del país, dineros que han sido
 16 depositados en la cuenta del Banco Nacional de Costa Rica número cien –doscientos veinte-cero cuarenta-dos y se
 17 pagan por medio de transferencia bancaria en tiempo real. D) En cuanto al pago de los gastos correspondientes a
 18 impuestos de traspaso, timbres y honorarios profesionales, ello se realiza por medio de dinero en efectivo y esos
 19 fondos proceden de las mismas actividades antes mencionadas. **QUINTO:** El suscrito notario hace constar que he
 20 advertido al primer compareciente **PRADA SALAZAR** sobre la obligación del pago del Impuesto sobre las
 21 Ganancias de Capital, impuesto que debe pagarse en virtud de la presente transacción y de conformidad con lo que
 22 indica la Ley del Impuesto sobre la Renta. **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO.** El suscrito Notario hace
 23 constar que he advertido a los comparecientes del valor, trascendencia y consecuencias legales de sus
 24 estipulaciones, las cuales manifiestan haber entendido plenamente. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para
 25 los comparecientes. Leído lo escrito a los comparecientes, resultan conformes, lo aprueban y juntos firmamos en la
 26 ciudad de San José, al ser las ocho horas cero minutos del primero de noviembre del dos mil veintiuno.

27    

30

TESTIMONIOS.

Los testimonios pueden ser presentados al Registro Nacional de dos formas:

Físico: En caso de presentarse de manera física, será necesario que se imprima el testimonio en el papel de seguridad del Notario Público, se le deberá pegar una boleta de seguridad del registro respectivo en la parte superior izquierda del testimonio, en la boleta deberá indicarse: los nombres de los comparecientes, el nombre del Notario Público, el número de cédula de identidad del Notario, así como estampar el sello blanco y el sello de tinta en la parte que indica la boleta. Todos estos datos deberán ser consignados en los espacios que tiene la boleta de seguridad para cada uno. En el testimonio deberá constar la transcripción de firmas de los comparecientes, así como el engrose. Igualmente, deberá el Notario realizar una razón notarial dando fe de que los derechos, timbres e impuesto de traspaso correspondientes al documento, han sido cancelados mediante el número de entero del Banco de Costa Rica que corresponda. Una vez que se tenga el testimonio físico con todo lo indicado, el mismo deberá ser presentado en el Diario Único del Registro Nacional, en donde se le asignarán citas de presentación. Con las cuales el Notario podrá consultar el estado del trámite de inscripción del documento.

Digital: También se pueden emitir testimonios digitales para su inscripción en el Registro Nacional. Es importante resaltar que para poder realizarlo de esta manera, es requisito indispensable tener la firma digital válida del Banco Central de Costa Rica, en este caso no se requiere poner boleta de seguridad. Primeramente, deberá tener el documento en Word con las formalidades del testimonio indicadas: transcripción de firmas, engrose y razón notarial sobre el pago de los derechos, timbres e impuesto de traspaso según corresponda. Una vez que tenga el documento completo en Word, deberá convertir el mismo en un archivo con formato PDF. Una vez que se encuentra en el documento PDF, deberá firmarlo digitalmente el Notario. Después de esto, ingresa a la plataforma de Ventanilla Digital con la firma digital. En este sitio, debe seguir los pasos para presentar la escritura en el Registro que corresponda. Una vez que se presente, se recibirá un correo electrónico del Registro Nacional con las citas de presentación del documento.

Testimonio Físico.

SELLO DE FIRMA Lic. Johnny Mauricio Rojas González Notario Público	SELLO DE AGENCIA Lic. Johnny Mauricio Rojas González Notario Público	0326201 R NOTARIO PÚBLICO DEL ESTADO
CÉDULA No. 4-1516-0132		
Esta bolata es controlada a través de un sistema de seguridad. Sin embargo es responsableidad del Notario. En caso de extravío o suscripción debe liberarse de inmediato por escrito. Reconstrucción Cláusula del Registro Inmobiliario del Registro Nacional.		
NOTARIO PANTÉN: VINICIO PRADA SALAZAR, ESMERALDA LEÓN CASTRO, MARTÍN SANDOVAL PÉREZ NOTARIO JOHNNY MAURICIO ROJAS GONZÁLEZ	REGISTRO NACIONAL REGISTRO INMOBILIARIO BOLATA FOLIO R 0326201 NOTARIO	RESERVADOR

JOHNNY MAURICIO ROJAS GONZÁLEZ
1 1 5 1 6 0 1 3 2



1 **NÚMERO UNO – UNO:** Ante mi **JOHNNY MAURICIO ROJAS GONZALEZ**, Notario Público
 2 con oficina abierta en San José, Curridabat, Granadilla Norte, detrás de la gasolinera Delta Monterán,
 3 **COMPARECEN: PRIMER COMPARECIENTE:** el señor **VINICIO PRADA SALAZAR**,
 4 mayor, casado una vez, Pensionado, vecino de Alajuela, San Ramón, Centro, cien metros norte del
 5 Polideportivo, primera entrada a mano izquierda, casa color blanco a mano derecha, portador de la
 6 cédula de identidad dos-cero siete tres dos-cero siete tres ocho, **SEGUNDA COMPARECIENTE:**
 7 la señora **ESMERALDA LEÓN CASTRO**, mayor, casada una vez, ama de casa, vecina de Alajuela,
 8 San Ramón, Centro, cien metros norte del Polideportivo, primera entrada a mano izquierda, casa color
 9 blanco a mano derecha, portadora de la cédula de identidad dos-cero tres tres dos-cero ocho tres ocho,
 10 **TERCER COMPARECIENTE:** el señor **MARTÍN SANDOVAL PÉREZ**, mayor, soltero,
 11 Comerciante, vecino de Alajuela, San Ramón, Centro, doscientos metros oeste del Plantel Municipal,
 12 casa color azul a mano izquierda, portador de la cédula de identidad uno -cero siete tres dos -cero
 13 ocho siete ocho, y **DICEN: PRIMERO. DEL BIEN INMUEBLE:** Que el primer compareciente
 14 **PRADA SALAZAR** es propietario de la finca inscrita en el Registro Nacional, Registro Inmobiliario,
 15 del Partido de Alajuela, Matrícula Folio Real número uno seis cinco seis ocho ocho, submatrícula
 16 cero cero cero, con las siguientes características: naturaleza: terreno para construir con una casa,
 17 situada en el distrito uno – San Ramón, cantón dos – San Ramón de la provincia de Alajuela, linderos:
 18 norte: Alfredo Rojas Pérez, sur: Calle Pública, este: Juan Mora Morales, oeste: Pedro Zarate Fonseca,
 19 con una medida de: setecientos cuarenta y tres metros cuadrados, con plano catastrado: A-uno cinco
 20 cuatro seis dos tres ocho-dos mil dos, soportando afectación de habitación familiar inscrita bajo las
 21 citas al Tomo: dos mil tres, Asiento: cinco cuatro uno ocho cero dos, Consecutivo: cero uno,
 22 Secuencia: cero cero cero uno, Subsecuencia: cero cero uno. **SEGUNDO. CANCELACIÓN DE LA**
 23 **AFECTACIÓN DE HABITACIÓN FAMILIAR:** Manifiesta la segunda compareciente **LEÓN**
 24 **CASTRO** en su condición de beneficiaria de la afectación de habitación familiar inscrita sobre la
 25 propiedad mencionada bajo las citas al Tomo: dos mil tres, Asiento: cinco cuatro uno ocho cero dos,
 26 Consecutivo: cero uno, Secuencia: cero cero cero uno, Subsecuencia: cero cero uno, que por este
 27 medio solicita al Registro Nacional, Registro Inmobiliario, la **CANCELACIÓN** de dicha afectación.
 28 **TERCERO. COMPRAVENTA DEL INMUEBLE CON RESERVA DE DERECHO DE USO**
 29 **Y HABITACIÓN:** Que el primer compareciente **PRADA SALAZAR**, reserva el derecho de uso y
 30 habitación a favor de la segunda compareciente **LEÓN CASTRO** sobre los ciento sesenta metros de

JOHNNY MAURICIO ROJAS GONZÁLEZ



1 1 5 1 6 0 1 3 2

24186 50753269

1 construcción que corresponden a la casa de habitación construida en la finca; este derecho será por
2 un plazo de dos años contados a partir del día primero de noviembre del año dos mil veintiuno, hasta
3 el día primero de noviembre del año dos mil veintitrés. El primer compareciente **PRADA SALAZAR**
4 le VENDE el bien descrito en el punto primero al tercer compareciente **SANDOVAL PÉREZ** en la
5 suma de SETENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS, monto pagado y recibido a entera
6 satisfacción. Manifiesta el tercer compareciente **SANDOVAL PÉREZ** que acepta dicha venta
7 soportando la reserva de uso y habitación establecida en el presente instrumento, asimismo, la venta
8 se realiza libre de anotaciones, embargos, arrendamientos y con los impuestos municipales al día. Se
9 estima para efectos fiscales la reserva realizada en la suma de mil colones. **SIN QUE TOME NOTA**
10 **EL REGISTRO. CUARTO: DECLARACION JURADA DE PROCEDENCIA DE LOS**
11 **DINEROS PAGADOS EN ESTE ACTO.** Manifiesta el tercer compareciente **SANDOVAL**
12 **PÉREZ**, que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Quince bis y quince Ter de la Ley
13 número Siete mil setecientos ochenta y seis, reformada por la Ley número Nueve mil cuatrocientos
14 cuarenta y nueve, declara bajo la fe de juramento que deja rendido y con pleno conocimiento de las
15 penas con que castiga el Código Penal de Costa Rica el delito de perjurio, lo que es apercibido por el
16 suscrito Notario en este acto; en relación a la compra del inmueble antes descrito y que se otorga en
17 la presente escritura pública, declara lo siguiente: A) Que el precio de la venta de dicho inmueble es
18 la suma de setenta millones de colones exactos, B) Que el bien que adquiere no va a ser destinado a
19 fines ilícitos, C) Que esa suma se cancela con fondos económicos propios que han sido obtenidos de
20 las actividades comerciales a las que se dedica, las cuales consisten en servicio de transporte de
21 materiales reciclables a diversos puntos del país, dineros que han sido depositados en la cuenta del
22 Banco Nacional de Costa Rica número cien –doscientos veinte-cero cuarenta-dos y se pagan por
23 medio de transferencia bancaria en tiempo real. D) En cuanto al pago de los gastos correspondientes
24 a impuestos de traspaso, timbres y honorarios profesionales, ello se realiza por medio de dinero en
25 efectivo y esos fondos proceden de las mismas actividades antes mencionadas. **QUINTO:** El suscrito
26 notario hace constar que he advertido al primer compareciente **PRADA SALAZAR** sobre la
27 obligación del pago del Impuesto sobre las Ganancias de Capital, impuesto que debe pagarse en virtud
28 de la presente transacción y de conformidad con lo que indica la Ley del Impuesto sobre la Renta.
29 **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO.** El suscrito Notario hace constar que he advertido a los
30 comparecientes del valor, transcendencia y consecuencias legales de sus estipulaciones, las cuales

JOHNNY MAURICIO ROJAS GONZÁLEZ
1 1 5 1 6 0 1 3 2



1 manifiestan haber entendido plenamente. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para los
2 comparecientes. Leído lo escrito a los comparecientes, resultan conformes, lo aprueban y juntos
3 firmamos en la ciudad de San José, al ser las ocho horas cero minutos del primero de noviembre del
4 dos mil veintiuno. Fs. Ilegible Vinicio Prada Salazar. Ilegible Esmeralda León Castro. Ilegible Martín
5 Sandoval Pérez. Lic Johnny Mauricio Rojas González. **LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y**
6 **EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO – UNO, VISIBLE AL FOLIO CERO CERO**
7 **UNO FRENTE DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO, CONFRONTADA CON SU**
8 **ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN**
9 **MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ. RAZÓN NOTARIAL.** El suscrito
10 notario hace constar y da fe que los derechos, timbres e impuesto de traspaso correspondientes al
11 presente documento se pagaron mediante el entero del Banco de Costa Rica número **CUATRO DOS**
12 **UNO CERO TRES DOS CINCO CUATRO CINCO.** San José, al ser las ocho horas con CERO
13 minutos del primero de noviembre del dos mil veintiuno. Lic Johnny Mauricio Rojas González.
14 Notario Público.

SELLO DE TINTA.
Lic. Johnny
Mauricio Rojas
González
Notario Público
Carné 24186

SELLO BLANCO.
Lic. Johnny
Mauricio Rojas
González
Notario Público
Carné 24186

JOHNNY MAURICIO ROJAS GONZÁLEZ



1 1 5 1 6 0 1 3 2

24186 50753270

Testimonio Digital.

1 **NÚMERO UNO – UNO:** Ante mi **JOHNNY MAURICIO ROJAS GONZALEZ**, Notario Público
2 con oficina abierta en San José, Curridabat, Granadilla Norte, detrás de la gasolinera Delta Monterán,
3 **COMPARECEN: PRIMER COMPARECIENTE:** el señor **VINICIO PRADA SALAZAR**,
4 mayor, casado una vez, Pensionado, vecino de Alajuela, San Ramón, Centro, cien metros norte del
5 Polideportivo, primera entrada a mano izquierda, casa color blanco a mano derecha, portador de la
6 cédula de identidad dos-cero siete tres dos-cero siete tres ocho, **SEGUNDA COMPARECIENTE:**
7 la señora **ESMERALDA LEÓN CASTRO**, mayor, casada una vez, ama de casa, vecina de Alajuela,
8 San Ramón, Centro, cien metros norte del Polideportivo, primera entrada a mano izquierda, casa color
9 blanco a mano derecha, portadora de la cédula de identidad dos-cero tres tres dos-cero ocho tres ocho,
10 **TERCER COMPARECIENTE:** el señor **MARTÍN SANDOVAL PÉREZ**, mayor, soltero,
11 Comerciante, vecino de Alajuela, San Ramón, Centro, doscientos metros oeste del Plantel Municipal,
12 casa color azul a mano izquierda, portador de la cédula de identidad uno -cero siete tres dos -cero
13 ocho siete ocho, y **DICEN: PRIMERO. DEL BIEN INMUEBLE:** Que el primer compareciente
14 **PRADA SALAZAR** es propietario de la finca inscrita en el Registro Nacional, Registro Inmobiliario,
15 del Partido de Alajuela, Matrícula Folio Real número uno seis cinco seis ocho ocho, submatrícula
16 cero cero cero, con las siguientes características: naturaleza: terreno para construir con una casa,
17 situada en el distrito uno – San Ramón, cantón dos – San Ramón de la provincia de Alajuela, linderos:
18 norte: Alfredo Rojas Pérez, sur: Calle Pública, este: Juan Mora Morales, oeste: Pedro Zarate Fonseca,
19 con una medida de: setecientos cuarenta y tres metros cuadrados, con plano catastrado: A-uno cinco
20 cuatro seis dos tres ocho-dos mil dos, soportando afectación de habitación familiar inscrita bajo las
21 citas al Tomo: dos mil tres, Asiento: cinco cuatro uno ocho cero dos, Consecutivo: cero uno,
22 Secuencia: cero cero cero uno, Subsecuencia: cero cero uno. **SEGUNDO. CANCELACIÓN DE LA**
23 **AFECTACIÓN DE HABITACIÓN FAMILIAR:** Manifiesta la segunda compareciente **LEÓN**
24 **CASTRO** en su condición de beneficiaria de la afectación de habitación familiar inscrita sobre la
25 propiedad mencionada bajo las citas al Tomo: dos mil tres, Asiento: cinco cuatro uno ocho cero dos,
26 Consecutivo: cero uno, Secuencia: cero cero cero uno, Subsecuencia: cero cero uno, que por este
27 medio solicita al Registro Nacional, Registro Inmobiliario, la **CANCELACIÓN** de dicha afectación.
28 **TERCERO. COMPRAVENTA DEL INMUEBLE CON RESERVA DE DERECHO DE USO**
29 **Y HABITACIÓN:** Que el primer compareciente **PRADA SALAZAR**, reserva el derecho de uso y
30 habitación a favor de la segunda compareciente **LEÓN CASTRO** sobre los ciento sesenta metros de

1 construcción que corresponden a la casa de habitación construida en la finca; este derecho será por
2 un plazo de dos años contados a partir del día primero de noviembre del año dos mil veintiuno, hasta
3 el día primero de noviembre del año dos mil veintitrés. El primer compareciente **PRADA SALAZAR**
4 le VENDE el bien descrito en el punto primero al tercer compareciente **SANDOVAL PÉREZ** en la
5 suma de SETENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS, monto pagado y recibido a entera
6 satisfacción. Manifiesta el tercer compareciente **SANDOVAL PÉREZ** que acepta dicha venta
7 soportando la reserva de uso y habitación establecida en el presente instrumento, asimismo, la venta
8 se realiza libre de anotaciones, embargos, arrendamientos y con los impuestos municipales al día. Se
9 estima para efectos fiscales la reserva realizada en la suma de mil colones. **SIN QUE TOME NOTA**
10 **EL REGISTRO. CUARTO: DECLARACION JURADA DE PROCEDENCIA DE LOS**
11 **DINEROS PAGADOS EN ESTE ACTO.** Manifiesta el tercer compareciente **SANDOVAL**
12 **PÉREZ**, que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Quince bis y quince Ter de la Ley
13 número Siete mil setecientos ochenta y seis, reformada por la Ley número Nueve mil cuatrocientos
14 cuarenta y nueve, declara bajo la fe de juramento que deja rendido y con pleno conocimiento de las
15 penas con que castiga el Código Penal de Costa Rica el delito de perjurio, lo que es apercibido por el
16 suscrito Notario en este acto; en relación a la compra del inmueble antes descrito y que se otorga en
17 la presente escritura pública, declara lo siguiente: A) Que el precio de la venta de dicho inmueble es
18 la suma de setenta millones de colones exactos, B) Que el bien que adquiere no va a ser destinado a
19 fines ilícitos, C) Que esa suma se cancela con fondos económicos propios que han sido obtenidos de
20 las actividades comerciales a las que se dedica, las cuales consisten en servicio de transporte de
21 materiales reciclables a diversos puntos del país, dineros que han sido depositados en la cuenta del
22 Banco Nacional de Costa Rica número cien –doscientos veinte-cero cuarenta-dos y se pagan por
23 medio de transferencia bancaria en tiempo real. D) En cuanto al pago de los gastos correspondientes
24 a impuestos de traspaso, timbres y honorarios profesionales, ello se realiza por medio de dinero en
25 efectivo y esos fondos proceden de las mismas actividades antes mencionadas. **QUINTO:** El suscrito
26 notario hace constar que he advertido al primer compareciente **PRADA SALAZAR** sobre la
27 obligación del pago del Impuesto sobre las Ganancias de Capital, impuesto que debe pagarse en virtud
28 de la presente transacción y de conformidad con lo que indica la Ley del Impuesto sobre la Renta.
29 **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO.** El suscrito Notario hace constar que he advertido a los
30 comparecientes del valor, transcendencia y consecuencias legales de sus estipulaciones, las cuales

1 manifiestan haber entendido plenamente. **ES TODO.** Expido un primer testimonio para los
2 comparecientes. Leído lo escrito a los comparecientes, resultan conformes, lo aprueban y juntos
3 firmamos en la ciudad de San José, al ser las ocho horas cero minutos del primero de noviembre del
4 dos mil veintiuno. Fs. Ilegible Vinicio Prada Salazar. Ilegible Esmeralda León Castro. Ilegible Martín
5 Sandoval Pérez. Lic Johnny Mauricio Rojas González. **LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y**
6 **EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO – UNO, VISIBLE AL FOLIO CERO CERO**
7 **UNO FRENTE DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO, CONFRONTADA CON SU**
8 **ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN**
9 **MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ. RAZÓN NOTARIAL.** El suscrito
10 notario hace constar y da fe que los derechos, timbres e impuesto de traspaso correspondientes al
11 presente documento se pagaron mediante el entero del Banco de Costa Rica número **CUATRO DOS**
12 **UNO CERO TRES DOS CINCO CUATRO CINCO.** San José, al ser las ocho horas con CERO
13 minutos del primero de noviembre del dos mil veintiuno. Lic Johnny Mauricio Rojas González.
14 Notario Público.

**FIRMA DIGITAL DEL NOTARIO
PÚBLICO.**

ARCHIVO DE REFERENCIAS.

Cédula de identidad Vinicio Prada Salazar.


REPÚBLICA DE COSTA RICA
 Tribunal Supremo de Elecciones
 Cédula de Identidad

2 0732 0738





Nombre: **VINICIO**
 1º Apellido: **PRADA**
 2º Apellido: **SALAZAR**
 C.C:

Número de Cédula: **2 0732 0738**
 Fecha de Nacimiento: **01 01 1955**
 Lugar de Nacimiento: **CARMEN CENTRAL SAN JOSE**
 Nombre del Padre: **LUIS CARLOS PRADA UMAÑA**
 Nombre de la Madre: **LIZETH SALAZAR AGUILAR**
 Domicilio Electoral: **CENTRAL SAN RAMON ALAJUELA**
 Vencimiento: **04 02 2030**

TSE



 002620489

Cédula de identidad Esmeralda León Castro.


REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



2 0332 0838



Nombre: ESMERALDA
1° Apellido: LEON
2° Apellido: CASTRO
C.C:





Número de Cédula: 2 0332 0838
Fecha de Nacimiento: 21 01 1953
Lugar de Nacimiento: CARMEN CENTRAL SAN JOSE
Nombre del Padre: JORGE LEON SALAS
Nombre de la Madre: EUGENIA CASTRO MAY
Domicilio Electoral: CENTRAL SAN RAMON ALAJUELA
Vencimiento: 04 02 2030





002620489



Este documento es una copia digital de la Cédula de Identidad emitida por el Tribunal Supremo de Elecciones de Costa Rica. No tiene validez legal si no es emitida por el Tribunal Supremo de Elecciones de Costa Rica.

Cédula de identidad Martín Sandoval Pérez.


REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



1 0732 0878



Nombre: **MARTIN**
 1° Apellido: **SANDOVAL**
 2° Apellido: **PEREZ**
 C.C:

Número de Cédula: **1 0732 0878**
 Fecha de Nacimiento: **31 10 1968**
 Lugar de Nacimiento: **CARMEN CENTRAL SAN JOSE**
 Nombre del Padre: **RIGOBERTO SANDOVAL LOPEZ**
 Nombre de la Madre: **MARIA JESUS PEREZ UREÑA**
 Domicilio Electoral: **EL PORVENIR DESAMPARADOS SAN JOSE**
 Vencimiento: **04 02 2030**





002620489

Consulta Civil Vinicio Prada Salazar.



CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)
[Consultar Cédula](#)
[Consultar Nombre](#)
[Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	207320738	Fecha Nacimiento :	01/01/1955
Nombre Completo :	VINICIO PRADA SALAZAR	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	66 AÑOS
Hijo/a de:	LUIS CARLOS PRADA UMAÑA	Marginal :	NO
Identificación:	103460143		
Y:	LIZETH SALAZAR AGUILAR		
Identificación:	1024450713		

[Ver Más Detalles](#)

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

HIJOS REGISTRADOS

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.

*** No existen hijos(as) asociados ****

MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1940 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LINEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950

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

LUGAR DE VOTACION

[Ocultar](#)

CITA NO	FECHA	TIPO	PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
10620081998	12/08/1998	MATRIMONIO	Detalles ALAJUELA	SAN RAMON	SAN RAMON	SAN RAMON

Consulta Civil Esmeralda León Castro.



CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#) [Consultar Cédula](#) [Consultar Nombre](#) [Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	203320838	Fecha Nacimiento :	21/01/1953
Nombre Completo :	ESMERALDA LEON CASTRO	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocida/a Como :		Edad :	68 AÑOS
Hijo/a de:	JORGE LEON SALAS	Marginal :	NO
Identificación:	102250277		
Y:	EUGENIA CASTRO MAY		Ver Más Detalles
Identificación:	102343807		

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

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

[Ocultar](#)

*** No existen hijos(as) asociados ****

MATRIMONIOS REGISTRADOS

ALGUNOS MATRIMONIOS INSCRITOS ANTES DE 1960 NO ESTÁN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADOS EN LÍNEA. LA CONSULTA DE ESTADO CIVIL SOLO ES VALIDA PARA PERSONAS NACIDAS A PARTIR DE 1950

[Ocultar](#)

	CITA NO	FECHA	TIPO
Detalles	106200360072	12/08/1998	MATRIMONIO

LUGAR DE VOTACION

[Ocultar](#)

	PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
Detalles	ALAJUELA	SAN RAMON	SAN RAMON	SAN RAMON

Consulta Civil Martín Sandoval Pérez.



CONSULTAS CIVILES

Inicio Consultar Cédula Consultar Nombre Salir

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)

[SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#)

[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	107320878	Fecha Nacimiento :	31/10/1968
Nombre Completo :	MARTIN SANDOVAL PEREZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocida/a Como :		Edad :	53 AÑOS
Hijo/a de :	RIGOBERTO SANDOVAL LOPEZ	Marginal :	NO
Identificación :	400840298		
Y :	MARIA JESUS PEREZ UREÑA		Ver Más Detalles
Identificación :	101422152		

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

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

*** No existen hijos(as) asociados ****

MATRIMONIOS REGISTRADOS

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

*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***

LUGAR DE VOTACION

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
Detalles SAN JOSE	DESAMPARADOS	EL PORVENIR	EL PORVENIR

Consulta Civil De Matrimonio.



CONSULTAS CIVILES

	<u>Inicio</u>	<u>Consultar Cédula</u>	<u>Consultar Nombre</u>	<u>Salir</u>
Cita de Matrimonio:	106200360072		Nombre Cónyuge:	VINICIO PRADA SALAZAR
Nombre:	ESMERALDA LEON CASTRO		Hijo/a de:	LUIS CARLOS PRADA UMAÑA
Hijo/a de:	JORGE LEON SALAS		Y:	LIZETH SALAZAR AGUILAR
Y:	EUGENIA CASTRO MAY		Fecha de Suceso:	12/08/1998
Lugar Suceso:	MERCED CENTRAL SAN JOSE		Tipo de Relación:	MATRIMONIO
			Marginal:	NO

[Regresar a la consulta anterior](#)

Certificación De Matrimonio.

CÓDIGO VERIFICADOR

21HP3UREMDMC



TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES
REPÚBLICA DE COSTA RICA



SISTEMA
de CERTIFICACIONES
DIGITALES

CERTIFICA

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

AL TOMO : SESENTOS VEINTE
 FOLIO : TREINTA Y SEIS
 ASIENTO : SETENTA Y DOS
 CITA : 1-0620-036-0072
 DICE QUE : VINICIO PRADA SALAZAR
 C/COMO : *****
 DE : CUARENTA Y TRES AÑOS
 NACIONALIDAD : COSTARRICENSE
 CÉDULA : 207320738
 ESTADO CIVIL : SOLTERO/A
 HIJO/A DE : LUIS CARLOS PRADA UMAÑA
 DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE
 Y : LIZETH SALAZAR AGUILAR
 DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE
 CONTRAJO MATRIMONIO CON : ESMERALDA LEÓN CASTRO
 C/COMO : *****
 DE : CUARENTA Y CINCO AÑOS
 NACIONALIDAD : COSTARRICENSE
 CÉDULA : 203320838
 ESTADO CIVIL : SOLTERO/A
 HIJO/A DE : JORGE LEON SALAS
 DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE
 Y : EUGENIA CASTRO MAY
 DE NACIONALIDAD : COSTARRICENSE
 CELEBRADO EN : MERCED CENTRAL SAN JOSE
 FECHA : DOCE DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO

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

ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS OCHO HORAS CON NUEVE MINUTOS DEL VEINTISIETE DE AGOSTO DE DOS MIL, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO FIDELICATIVO, CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N.º 2014-PJ-00133, ASÍ COMO 2 HORAS, TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N.º 11 DEL VEINTISIETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISIETE, SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA, DE DERECHO PÚBLICO O COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA, EN CASO DE QUE SE OBSTACULICE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SERVIRSE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 2221-5541. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE ₡1575,00, INCLUYENDO EL VALOR DE LOS TIRAJES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR, PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.

SERVICIO DE CERTIFICACIONES DIGITALES

Informe Registral Finca 2-165688-000.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 165688 - - 000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 165688 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN RAMON CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : ALFREDO ROJAS PEREZ
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : JUAN MORA MORALES
OESTE : PEDRO ZARATE FONSECA

MIDE: SETECIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS
PLANO: A-1546238-2002

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00077034	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 52,620,550.00 COLONES

PROPIETARIO:
VINICIO PRADA SALAZAR
CEDULA IDENTIDAD 2-0732-0738
ESTADO CIVIL: CASADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2001-00154571-01
CAUSA ADQUISITIVA: ONEROSA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-JUN-2001

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

Informe Registral Finca 2-165688-000.

HABITACION FAMILIAR
CITAS: 2003-541802-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 2-00165688 -000
INICIA EL: 23 DE NOVIEMBRE DE 2003
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
CONYUGE
ESMERALDA LEON CASTRO
MAYOR NACIONAL 0203320838
ESTADO CIVIL: CASADA
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 31-10-2021 a las 14:30 horas

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

Consulta Gratuita Afectación A Patrimonio Familiar.

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA GRAVAMENES E HIPOTECAS
CITAS DE INSCRIPCION:2015-541802-01-0001-001**

HABITACION FAMILIAR
INICIA EL: 26-NOV-2003
CANCELACIONES PARCIALES: NO

CÓNYUGE
ESMERALDA LEON CASTRO
MAYOR NACIONAL 2-0332-0838
ESTADO CIVIL: CASADA

AFECTA A
FINCA: 2-00165688- - -000

ANOTACIONES: NO HAY
INSCRITO POR:2003-00541802-01 EL 26-NOV- 2003
REGISTRADOR: MARLEN LOPEZ MONGE

Ejecutado el 31/10/2021

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

Certificación Impuestos Municipales.



Departamento Plataforma de Servicios

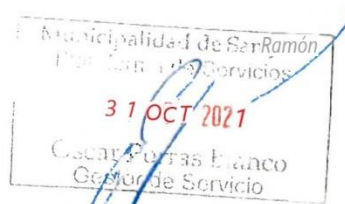
HACE CONSTAR QUE:

El suscrito Oscar Porras Blanco funcionario de la Plataforma de Servicios hace constar que VINICIO PRADA SALAZAR cédula de identidad 207320738 se encuentra al día en el impuesto de BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS URBANOS hasta el CUARTO TRIMESTRE DEL 2021

FINCA

2-165688-00

Se extiende la presente en la ciudad de San Ramón el día 31 de octubre de 2021



*Oscar Porras Blanco
Gestor de Servicios
Plataforma de Servicios*

Tasaciones De Timbres.

TASACIÓN USO Y HABITACIÓN	
TIMBRE	MONTO
REGISTRO NACIONAL	₡ 2.000,00
FISCAL	₡ 12,50
ARCHIVO NACIONAL	₡ 10
TOTAL:	₡ 2.022,50

TASACIÓN COMPRAVENTA	
TIMBRE	MONTO
COLEGIO DE ABOGADOS	₡ 16.500
REGISTRO NACIONAL	₡ 350.000
AGRARIO	₡ 87.500
FISCAL	₡ 625
MUNICIPALIDAD DE SAN RAMÓN	₡ 140.000
ARCHIVO NACIONAL	₡ 20
IMPUESTO DE TRASPASO	₡ 1.050.000
TOTAL:	₡ 1.644.645

Factura Electrónica Por Servicios Profesionales.

Factura Electrónica N° 00100001010000000121

Fecha de Emisión 1/11/2021 8:30 am

Ver. 4.3

Clave Numérica 50616092000310108908400100001010000000121107704542



Lic. Johnny Mauricio Rojas González
Abogado y Notario Público
Carné profesional 24186
Cédula de identidad 1-1516-0132

Teléfono: +(506) 7017-5692
Fax: +(506) 0
Correo: johnnyrg92@hotmail.com

Dirección: San José, Curridabat, Granadilla Norte,
detrás de la Gasolinera Delta Monterán.

Receptor: Martín Sandoval Pérez

Ident. Física: 1-0732-0878
Teléfono: +(506) 8548-9988
Correo: m.sandoval11@gmail.com

Condición de Venta: Contado

Dirección: Alajuela, San Ramón, Centro, 200 m. oeste
del Plantel Municipal.

Medio de Pago: Efectivo, Transferencia-Depósito Bancario

Líneas de Detalle

Código	Cantidad	Unidad Medida	Descripción del Producto/Servicio	Precio Unitario	Descuento	Naturaleza del Descuento.	SubTotal	Monto Impuestos
	1	Unidad	Escritura 1-1 Cancelación de Afectación, Compraventa de Inmueble con Reserva de Uso y Habitación	1.060.250,00	0.00		1.060.250,00	137.832,50

Notas:-----

Este acto corresponde a la escritura pública número uno del tomo uno del protocolo del suscrito notario.

Subtotal Neto:	¢	1.060.250,00
Total IVA:	¢	137.832,50
Total Otros Imp:	¢	0.00
Total Exonerado:	¢	0,00
Total Factura:	¢	1.198.082,50

Consulta en www.facturaelectronica.cr

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

Generada por GTI, www.facturaelectronica.cr
Versión del Documento Electrónico: 4.3



Índice Primera Quincena Noviembre 2021.



index
El portal notarial

ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

LIC. JOHNNY MAURICIO ROJAS GONZÁLEZ

CARNÉ # 24186

PRIMERA QUINCENA DE NOVIEMBRE DEL 2021

ENVIADO EN PERIODO DE ENTREGA

Tipo Principal

Presentado:

16 /11/2021 11:14

Tomo	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	001 - V	002 - F	1	01/11/2021	8:00	CANCELACIÓN DE AFECTACIÓN, COMPRVENTA DE INMUEBLE CON RESERVA DE USO Y HABITACIÓN	VINICIO PRADA SALAZAR; ESMERALDA LEÓN CASTRO; MARTÍN SANDOVAL PÉREZ	
****Última línea****								

Nota:

REFERENCIAS.

- Brenes-Córdoba, A. (2008). *El Comodato*. Centro de Información Jurídica en Línea. <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr>
- Brenes-Córdoba, A. (1998). *Tratado de las Personas en G. Trejos (Ed.)*. Costa Rica: Editorial Juricentro.
- Brenes-Córdoba, A. (1985). *Tratado de los contratos*. Costa Rica: Editorial Juricentro.
- Corte Suprema De Justicia. Sala Primera. Resolución N° 00745 – 2003. 05 de noviembre de 2003. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr>
- Corte Suprema de Justicia. Tribunal De Familia. Resolución N° 00545 – 2015. 30 de junio de 2015. <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr>
- Código Civil [CC]. Ley 63 de 1885. 01 de enero de 1888. (Costa Rica. <http://www.pgrweb.go.cr>
- Código de Familia [CF]. 04 de febrero de 1974 (Costa Rica). <http://www.pgrweb.go.cr>
- Código Notarial [CN]. Ley 7764 de 1998. 22 de mayo de 1998 (Costa Rica). <http://www.pgrweb.go.cr>
- Constitución Política de Costa Rica [CPCR]. 07 de noviembre de 1949 (Costa Rica). <http://www.pgrweb.go.cr>
- Guía de Calificación del Registro Inmobiliario [Registro Nacional]. Subdirección Registral. 14 de setiembre de 2021. <http://www.registronacional.go.cr>
- Ley 7786 de 1998. Sobre estupeficientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. 15 de mayo de 1998. *La Gaceta* No 93. <http://www.pgrweb.go.cr>
- Noailles, L. (1958). *Derechos reales*. Argentina: Editorial. Depalma.
- Rodríguez, J. y Sibaja, D. (2001). *Contratos Privados Registrables*. Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A.

Trejos, G. y Echandi, J. (2008). *Derecho Notarial y Registral de la Familia*. Costa Rica: Editorial Juricentro.

Trejos, G. y Ramírez, M. (1998). *Derecho de Familia Costarricense*. Costa Rica: Editorial Juricentro.