

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS**

**VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

**CARRERA EN DERECHO**

**TEMA DE INVESTIGACIÓN  
PROPIEDAD EN COPROPIEDAD  
CASO #12**

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

**STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR**

**Msc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA**

**SEDE ARANJUEZ  
JULIO 2021**

## Contenido

Introducción.....	4
Descripción del caso:.....	5
Propiedad en Copropiedad en la Provincia de Alajuela, Orotina.....	5
Propósito del análisis del caso. ....	6
Marco Normativo.....	8
Normativa para el caso de copropiedad número 12. ....	8
Código Notarial.....	8
Código civil.....	14
Registro de la Propiedad. ....	19
Guía de calificación del Registro Inmobiliario. ....	21
Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones. ....	21
Ley de Catastro Nacional. ....	22
Análisis Jurídico y Argumentación .....	23
Análisis Jurídico.....	23
Fase asesora. ....	23
Fase redactora. ....	26
Fase legitimadora. ....	27
Argumentación del caso .....	28
Renuncia del usufructo.....	28
Segregación.....	29
Adjudicación en pago de su derecho. ....	30
Servidumbre.....	31
Instrumento Notarial .....	33
Testimonio .....	35
Copia de instrumento públicos .....	37
Índice notarial.....	39
Archivo de referencias .....	40
Testimonio .....	40

Certificación registral de propiedad de la finca madre .....	42
Certificación registral de propiedad de Alejandra Vargas Cordero .....	43
Derecho 001 .....	43
Certificación registral de propiedad de Ramón Vargas Cordero.....	44
Derecho 002 .....	44
Certificación registral de propiedad de Santiago Vargas Cordero .....	45
Derecho 003 .....	45
Certificación registral de propiedad de Alejandra Vargas Cordero .....	46
Derecho 004.....	46
Certificación sobre usufructo a favor de Alejandra Vargas Cordero .....	46
Plano de la Finca Madre.....	47
Visado del plano de la finca madre.....	48
Plano del lote adjudicado y la servidumbre .....	49
Certificación de impuestos de la finca madre de la Municipalidad de Orotina .....	50
Visado de la Municipalidad de Orotina del Plano de la Propiedad Adjudicada .....	51
Documentos de identificación. ....	52
Certificación de estado civil de Ramón Vargas Cordero. ....	53
Certificación de estado civil de Alejandra Vargas Cordero. ....	54
Certificación de estado civil de Santiago Vargas Cordero.....	55
Factura.....	56
Referencias .....	57
Apéndices.....	59
Apéndice A: Declaración jurada .....	59
Apéndice B: Jurisprudencia .....	60
Apéndice C: Guía de calificación del Registro Inmobiliario .....	64
Apéndice D: Documento de identidad.....	70

## **Introducción**

Este trabajo de investigación, es elaborado con el propósito de poder obtener y brindar una solución satisfactoria para los usuarios con respecto al caso de copropiedad, el cual es realizado para alcanzar la Especialidad en Derecho Notarial y Registral, antes de iniciar con la explicación del tema a tratar es importante tener presente, que toda persona que sea profesional en derecho en este caso en el área del Derecho Notarial, se encuentran obligados a darle asesoría a las partes que se presenten a su despacho a rogar sus servicios, este debe de recibir y escuchar a los usuarios, analizar el caso para así poder interpretarlo y darle forma según en derecho corresponda a la voluntad de los usuarios, esto según numeral 6 del Código Notarial.

Además, deben de poder dar solución a los usuarios que han acudido a nuestra oficina solicitando les sea asesorados todo lo referente al tema, basándose en los hechos que estos narran a la suscrita, se le dará una serie de posibles soluciones para poder resolver el caso de la manera más viable para ellos, esto brindándoles asesoría basada en la leyes, reglamentos, procedimientos y en una serie de actos basados en los procesos respectivos al tema y a la jurisprudencia nacional, así como los alcances de estas, mismas que la suscrita notaria considera estos deben de conocer para poder tomar la decisión que consideren más apta y que satisfaga sus requerimientos y necesidades.

Uno de los principales objetivos de esta investigación es poder explicarles detalladamente a los usuarios cuales son los respectivos actos y procedimientos que se deben de llevar a cabo para poder llevar a cabo su voluntad a la realidad en el campo del derecho, esto mediante la asesoría apropiada, con el fin de que el tema a tratar pueda resolverse de un modo pacífico y a voluntad de todas las partes, ya que, este es punto fundamental para poder realizar cualquier tipo de proceso en sede notarial, manteniendo siempre la línea del respeto, el servicio y la ética profesional.

En la presente investigación se expondrán temas como, la nuda propiedad, el dominio, el usufructo, la segregación, la adjudicación en pago de su derecho y la servidumbre, procesos necesarios para poder satisfacer la voluntad de los usuarios que han acudido.

**Descripción del caso:****Propiedad en Copropiedad en la Provincia de Alajuela, Orotina.**

Ante mi notaria:

Se presenta el señor Ramón Vargas Cordero, buscando asesoría legal por parte de la suscrita notaria exponiendo el caso de la siguiente manera, el señor Vargas es propietario de un derecho 002 de una propiedad ubicada en Orotina, esta propiedad posee una anotación de usufructo, el cual, se encuentra inscrito a favor de su hermana de Alejandra Vargas Cordero, también indica que, su hermana Alejandra así como su otro hermano el señor Santiago Vargas Cordero poseen los otros dos derechos, específicamente la señora Alejandra tiene en su poder el derecho 001 y don Santiago el derecho 003.

Don Ramón, hace de conocimiento de la suscrita que ha tenido una serie de conflictos, ya que, este es el que habitualmente él ha pagado los impuestos municipales de la propiedad en cuestión.

También hace mención que él ha construido un rancho en una de las esquinas de la propiedad, aludiendo que esa construcción es utilizada por sus hermanos, sin embargo, ellos no aportan capital.

Don Ramón, señala que el desea que esa parte de la finca, donde se encuentra construido dicho rancho, sea suya y no es de su interés saber más sobre el resto del bien inmueble.

El usuario, indica que la medida de la propiedad es de una hectárea, y esta con una entrada con 15 metros de frente a calle.

**Propósito del análisis del caso.**

El fin de esta parte del proceso es poder determinar cuál va a ser el procedimiento por seguir, con el objetivo de alcanzar una respuesta al caso expuesto por Don Ramón Córdoba Vargas, para poder alcanzar el objetivo que este tiene y lograr satisfacer sus necesidades de la manera más optima. Según la información brindada a la suscrita notaria, por parte de Don Ramón, después de analizar todos los criterios del caso, se le asesora de la siguiente manera:

Analizando que Don Ramón, lo que desea es poder separar su parte de la finca del total de la finca madre, la cual está ubicada en la provincia de Alajuela, cantón de Orotina, distrito de Mastate, con una medida de una hectárea; y poder conservar el rancho que él construyó en una esquina de esta, se le recomienda realizar una adjudicación en pago de su derecho, esto con el propósito de poder segregarse el área que a él le correspondería, sin embargo se le indica que para poder realizar la adjudicación, también se debe de crear un área donde se localizara el resto reservado, esto el propósito de que no quede ningún fundo enclavado.

Con respecto a la adjudicación en pago de su derecho, se hace referencia a que en este caso solamente se va a estar segregando el lote que le correspondería a Don Ramón y se aclara que el resto de la finca continuaría unida, o sea que el resto del terreno seguiría perteneciendo a sus dos hermanos por igual, sin segregación alguna.

Además, se le indica que este nuevo lote deberá de tener su respectivo plano, debiendo de tener un nuevo número de finca. También se asesora a las partes que en relación con los hermanos que no van a materializar su propiedad, se mantendrá como una finca con dos copropietarios, bajo las mismas condiciones iniciales, a excepción que ahora sería un medio cada uno.

Después de haberle explicado a Don Ramón, y sus hermanos coinciden en aceptar lo solicitado por el primero, ya que, a Santiago y Alejandra, les parece bien que su hermano conserve el área de la finca donde el construyó el rancho y mencionan que ellos no tienen ningún interés de segregarse su parte de la finca, por lo cual asienten en la realización de la adjudicación en pago de su derecho a favor de su hermano Ramón.

Así mismo, se les explica que la servidumbre ante el Registro es vista como un gravamen sobre la propiedad, pues esta se impone para beneficiar un predio, pero en quebranto otro; por otra parte, el hecho de que Don Ramón vaya a realizar la adjudicación en pago de su derecho en este momento, debiendo de crearse la servidumbre en la finca con el fin de que el fundo de este no quede enclavado, sin embargo, eventualmente en un futuro les resultaría favorable, puesto que se ahorran el trabajo de tener que crearla ellos, ya que, sus lotes ya tendrían acceso.

Para poder realizar el acto solicitado por Don Ramón, fue preciso basarnos en el Código Civil, en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, se encuentran reguladas las servidumbres, en donde nos indica el ancho y la longitud de una servidumbre habitacional, para poder determinar cuál era la manera más apta para satisfacer las necesidades de este.

## **Marco Normativo**

Con el objetivo de poder satisfacer los deseos y requerimientos de los usuarios que se hicieron presentes en la oficina de la suscrita rogando su ayuda para poder solucionar el caso en cuestión; utilizando la normativa costarricense vigente y el debido principio de legalidad, procedo a mencionar las leyes y reglamentos que se pueden emplear para poder regular el caso:

- Código notarial
- Código Civil
- Guía de calificación del Registro Inmobiliario
- Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones
- Ley de Catastro Nacional.

Las normas mencionadas anteriormente, son las que nos van a permitir realizar la escritura que necesitamos para poder satisfacer los deseos de los usuarios, manteniéndonos siempre dentro del marco legal, iniciando por el código notarial, que es el cuerpo normativo que regula el actuar de los notarios como profesionales en derecho y en cómo se deben de realizar las escrituras, el código civil que indica claramente como se regula en el país es tema de las propiedades, la guía de calificación del Registro Inmobiliario que no indica como debemos de proceder ante este, la ley de catastro nacional que hace referencia a todo lo que respecta a las propiedades dentro del territorio nacional, estas serán explicadas a continuación:

### **Normativa para el caso de copropiedad número 12.**

#### **Código Notarial.**

Este cuerpo normativo es el que se encarga de establecer la normativa que regula al notario y sus actuaciones en el ejercicio de la profesión, esta ayuda a guiar al profesional para el satisfactorio y eficaz cumplimiento de la función notarial. También, brinda la definición de lo que es un notario público y cuáles son sus deberes, obligaciones y prohibiciones, además dice como se deben de elaborar los instrumentos públicos y las pautas a seguir, esto según el Código Notarial N° 7764. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., [C.N, A.L] (1998).

Es posible mencionar que el notariado público, según el artículo 1 del C.N, A.L (1998) es:

El notariado público es 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.

El C.N, A.L (1998), en su numeral 6 nos menciona los deberes del notario, estos son:

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.

Uno de los deberes más importantes que deben de cumplir todos los profesionales en derecho que se dedican a la función notarial es la presentación de índices la cual se encuentra normada en el C.N, A.L (1998) en el numeral 26:

Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina.

Otro punto importante para destacar son los alcances de la función notarial, que hacen referencia a la fase asesora donde los notarios explican a los comparecientes como se va a realizar el trámite y los alcances que estos tienen, según lo establecido en C.N, A.L (1998), artículo 34.-Alcances de la función notarial son:

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.

*(Así reformado por el artículo 83 de la Ley de Garantías Mobiliarias, N° 9246 del 7 de mayo de 2014).*

Para que los funcionarios puedan realizar actos, estos deben de ser solicitados por los usuarios, lo que conocemos en derecho como el principio de rogación o bien solicitud de los servicios, esto según el artículo 36 del C.N, A.L (1998):

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.

Es importante que cada notario, realice el proceso de actuaciones precartularias, esto significa que cada profesional en ejercicio de la función notarial debe de cerciorarse que las personas que se presentan ante su despacho son realmente quienes dicen ser, es por esto por lo que es indispensable la identificación de los comparecientes, además de verificar la capacidad de cada uno de estos como lo indica el C.N, A.L (1998), en su numerales 39 y 40:

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a duda, 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.

#### ARTÍCULO 40.- Capacidad de las personas

Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación.

Cuando una personas profesional en derecho se incorpora a la Dirección Nacional de Notario, y recibe su protocolo, automáticamente a la hora de elaborar el primer instrumento público debe de elaborar diferentes archivos para la conservación de los documentos como un respaldo para sí mismo, para los usuarios y por si en algún momento la fiscalía de la DNN decide fiscalizar su despacho entre estos están el archivo de referencias y el de copias de los instrumentos públicos, esto según C.N, A.L (1998).

#### ARTÍCULO 47.- Archivo de referencias

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.

#### ARTÍCULO 48.- Copias de instrumentos públicos

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

El C.N, A.L (1998), menciona cuales son las partes que constituyen una escritura en el numeral 81 y estas son: 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.

#### ARTÍCULO 82.- Encabezamiento

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.

#### ARTÍCULO 83.- Comparecencia

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.

Después de que el notario asesora a los comparecientes y estos afirman que desean se realice el acto, el suscrito de encamina a la elaboración del instrumento público lo cual es conocido como la fase redactora, lo cual podemos visualizar en el artículo 87 del C.N, A.L (1998), que hace referencia a las estipulaciones, y a los datos indispensables que debe de contener el escrito según cual sea la necesidad de los comparecientes, como lo son las escrituras de bienes inmuebles, estas deben de contener datos precisos como lo son la provincia, el número de finca y las características esenciales de esta, además es un deber del notario hacer de conocimientos de los usuarios todo lo referente a las advertencias y reservas notariales que al acto correspondan. El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos. Para lo cual es preciso tomar en consideración las siguientes reservas y advertencias:

#### ARTÍCULO 88.- Escrituras públicas relativas a inmuebles

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.

#### ARTÍCULO 89.- Reservas y advertencias notariales

La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes.

Otros puntos importantes que el notario debe de tomar en consideración es la elaboración de las constancias de las documentaciones que le son presentadas y dejar en evidencia la posesión de una copia de estos en su archivo de referencias como respaldo del acto realizado en dicho instrumento público, esto según C.N, A.L (1998), en su numeral 90 que hace referencia a dichas constancias:

Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:

- a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.

b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario.

Es indispensable que el notario público tome en consideración los parámetros establecidos en el C.N, A.L (1998), pues después de que el notario ha realizado el instrumento público, debe de realizarse el otorgamiento, lo cual quiere decir que el notario debe de leer el contenido de la escritura a los comparecientes o bien hacer que estos puedan acceder al contenido de esta de la manera adecuada según sean sus condiciones, lo cual se encuentra normado en el numeral 91:

Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

Después de leída la escritura a todas las partes interesadas, el suscrito procede a plasmar las firmas en el instrumento público, sin embargo es preciso que estén sean ensambladas en un lugar y orden específico como lo podemos ver el artículo 93 del C.N, A.L (1998).

Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código.

### **Código civil.**

Este cuerpo normativo es el que nos direcciona y explica que es un bien inmueble haciendo referencia a estos como los edificios, construcciones y la tierra en sí misma, además que por disposición de ley la servidumbre y demás derechos reales sobre estos, también lo son. Código Civil Ley N°.63. La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. [C.C, A.L]. (1887).

ARTÍCULO 254.- Son inmuebles por naturaleza:

- 1°.- Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra.
- 2°.- Las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas.

ARTÍCULO 255.- Lo son por disposición de la ley:

- 1°.- Todo lo que esté adherido a la tierra, o unido a los edificios y construcciones, de una manera fija y permanente.
- 2°.- Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.

El dominio es la propiedad absoluta sobre alguna cosa, y sobre esta se pueden tener distintitos tipos de derechos entre estos podemos ver el de usufructo, indica que cuando no se tiene pleno dominio sobre la propiedad esta es imperfecta o bien limitada, es indispensable que para que un bien inmueble pueda surtir todos los efectos que a ley correspondan, debe de encontrar inscrita en el Registro General de la Propiedad, sin embargo, cuando alguna limitación de la propiedad debe de perjudicar a un tercero, esta deberá de estar inscrita en el Registro de la Propiedad . C.C, A.L (1887).

ARTÍCULO 264.- El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos:

- 1°.- De posesión.
- 2°.- De usufructo.
- 3°.- De transformación y enajenación.
- 4°.- De defensa y exclusión; y
- 5°.- De restitución e indemnización.

ARTÍCULO 265- Cuando no corresponden al dueño todos los derechos que comprende el dominio pleno, la propiedad es imperfecta o limitada.

(Así reformado el párrafo anterior por el artículo 40 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, ley No. 7933 de 28 de octubre de 1999)

ARTÍCULO 267.- 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.

ARTÍCULO 268.- Salvo en los casos exceptuados por la ley, cualquiera limitación de la propiedad sobre inmuebles, debe también, para perjudicar a tercero, estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 269.- 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 esta condueño de la cosa.

Con respecto a la copropiedad, explica que cuando una cosa pertenece a dos o más personas en un mismo momento las hace condueñas de este, y deben de ejercer en conjunto los derechos de propietario, es importe recalcar que los condueños no tienen la facultad de disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes de esto se la haya adjudicado después de una respectiva división, los condueños están obligados a contribuir con los gastos de conservación del bien, excepto si estos renuncian a la parte que les puede corresponder, esto por cuanto ninguna persona está obligada a permanecer en copropiedad. C.C, A.L (1887).

ARTÍCULO 270.- Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común. El condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división.

ARTÍCULO 271.- Todo propietario tiene el derecho de obligar a sus condueños a contribuir para los gastos de la conservación de la cosa o derecho común, salvo que éstos renuncien la parte que pudiera corresponderles.

ARTÍCULO 272- Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo:

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

2°- Si la cosa o el derecho fuere por su naturaleza absolutamente indivisible. 3°- En los casos de comunidad de bienes originados en la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, los cuales se registrarán por lo que ella dispone.

(Así adicionado el inciso anterior por artículo 2° de la Ley de Propiedad Horizontal, ley N° 3670 de 22 de marzo de 1966)

3(\*)°- Cuando, tratándose de inmuebles su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo N° 72 de la Ley de Planificación Urbana, ley N° 4240 de 15 de noviembre de 1968. \*Obsérvese que erróneamente se introdujo este inciso con el numeral 3)

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

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 7° de la ley N° 8957 de 17 de junio del 2011, "Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación")

Refiriéndonos al derecho de usufructo, podemos mencionar que le van a pertenecer al propietario todos los frutos que esta dé tanto naturales, industriales y civiles que se puedan producir en la propiedad ordinaria o extraordinariamente, entendiéndose por los frutos naturales lo que proviene de la tierra y la cría de animales, los industriales los provenientes del trabajo y el cultivo y los civiles son los que se devienen de los alquileres, arrendamientos o cualquier otro inmueble, otro punto importante es que no puede constituirse a favor de dos o más personas para que lo gocen de alternativa o sucesivamente, es indispensable destacar que mientras dure el usufructo, el usufructuario está obligado a pagar los impuestos ordinarios que estén estipulados en la ley. Por otra parte, podemos referirnos a la extinción del usufructo, este puede concluir por distintas formas, entre estas encontramos que deje de existir el usufructuario, cuando no usa la cosa usufructuada

durante el tiempo necesario para prescribir, por la pérdida total de la cosa sobre la que recae el derecho. C.C, A.L (1887).

ARTÍCULO 287.- En virtud del derecho de usufructuar las cosas, pertenecen al propietario todos los frutos naturales, industriales o civiles que ellas produzcan ordinaria o extraordinariamente.

ARTÍCULO 289.- Cuando el derecho de usufructuar total o parcialmente alguna cosa corresponde a una o a más personas diferentes del propietario, ese derecho se registrará por el título en que se haya constituido, y en falta o deficiencia del título, por las reglas legales establecidas al efecto.

ARTÍCULO 339.- El usufructuario tiene derecho a gozar de las servidumbres y demás derechos inherentes a la cosa usufructuada, lo mismo que del aumento que sobrevenga por aluvión al fundo cuyo usufructo le pertenezca.

ARTÍCULO 355.- El usufructuario, mientras dure el usufructo, está obligado a pagar los impuestos ordinarios que las leyes determinen.

ARTÍCULO 358.- 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.

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

Con respecto a las servidumbres, es factible mencionar que estas son impuestas a favor de un fundo y no de una persona, estas son inseparables del fundo al que pertenecen, esta es indivisible, sin importar la cantidad de dueños que pueda tener la propiedad, la servidumbre siempre será una

para todos, no se modifica y deben de tolerarla en la parte que les corresponde. Todos los predios son libres hasta que se constituye la servidumbre.

Estas se pueden constituir de distintas formas por convenio, por última voluntad o uso de uno y paciencia de otro. C.C, A.L (1887).

ARTÍCULO 370.- Las servidumbres no pueden imponerse en favor ni á cargo de una persona, sino solamente en favor de un fundo o a cargo de él.

ARTÍCULO 371.- Las servidumbres son inseparables del fundo a que activa o pasivamente pertenecen.

ARTÍCULO 372.- Las servidumbres son indivisibles. Si el fundo sirviente se divide entre dos o más dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si el predio dominante es el que se divide, cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen al predio sirviente.

ARTÍCULO 375.- La extensión de las servidumbres se determina por el título.

ARTÍCULO 376.- Los predios todos se presumen libres hasta que se pruebe la constitución de la servidumbre.

### **Registro de la Propiedad.**

Con respecto al Registro de la Propiedad, indica que se deben de inscribir los títulos de dominio sobre inmuebles, los derechos de usufructo y servidumbre, de acuerdo con el caso en cuestión. Cada inscripción ante el Registro debe de indicar, la naturaleza, situación, medidas, número de inmueble, además de nombre y apellidos del individuo o individuos a favor de quien de vaya a realizar la inscripción, es importante destacar que se hará constar la servidumbre en la inscripción de propiedad del predio dominante y el sirviente, según el C.C, A.L (1887).

ARTÍCULO 459- En el Registro de Propiedad se inscribirán:

1°- Los títulos de dominio sobre inmuebles.

2°- Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca.

Los títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero sólo perjudicarán a tercero si se hubiera inscrito.

Las operaciones referentes a edificios o departamentos sometidos al régimen contemplado por la Ley de Propiedad Horizontal se inscribirán en una sección especial, mediante un doble registro de fincas matrices y fincas filiales debidamente relacionado. *(Así adicionado el párrafo anterior por el artículo 4° de la Ley de Propiedad Horizontal, ley N° 3670 de 22 de marzo de 1966)*

ARTÍCULO 460- Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

1°- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.

2°- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3°- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se construya el que sea objeto de la inscripción.

4°- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1°; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.

ARTÍCULO 461- Las servidumbres se harán constar en la inscripción de propiedad del predio dominante y del sirviente.

ARTÍCULO 463- De toda inscripción que se haga en los otros Registros, relativa a un inmueble, se tomará nota en la inscripción del Registro de la Propiedad.

### **Guía de calificación del Registro Inmobiliario.**

Con respecto a las Guías de calificación del Registro Inmobiliario, podemos mencionar que es una de las herramientas más importantes que tenemos los profesionales en derecho dedicados al ejercicio de la función notarial para guiarnos y poder realizar los instrumentos públicos con mayor efectividad y calidad.

Es fundamental, que los instrumentos notariales que vamos a elaborar sean realizados de la mejor manera y como a la ley corresponde, pues estos van a quedar plasmados en nuestros protocolos, mismos que deberemos de inscribir ante el Registro.

Para el caso que corresponde utilizaremos guías que respectan al usufructo y la servidumbre.

### **Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.**

Con respecto al Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, (2020), podemos mencionar que el principal objetivo de este reglamento es determinar cuáles serán las pautas por seguir con respecto a la debida realización de las divisiones en los distintos tipos de fincas, por medio de los fraccionamientos. Otro punto fundamental, en los parámetros establecidos en este reglamento son los diferentes tipos de requerimientos con respecto a las servidumbres. Es importante dar una breve explicación sobre lo que es el fraccionamiento, según lo establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, (2020):

Fraccionamiento: La división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

## **Ley de Catastro Nacional.**

Es la encargada de regular todo lo concerniente a la creación y regulación del Catastro Nacional que pertenece al Registro Inmobiliario del país, según la Ley de Catastro Nacional, (1981), podemos mencionar que el fundamento del catastro es:

Artículo 2º.- El Catastro consiste en la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos.

También nos indica la ley de catastro (1981), cuáles son los puntos que debe de contener cada ficha de catastro.

Artículo 9º.- Ficha catastral es el documento en que se registra la información básica, numérica y literal de cada predio. Debe contener los siguientes datos:

- a) Nombre completo y cédula o documento de identidad del propietario, ya sea persona física o jurídica.
- b) Número del propietario.
- c) Número del predio.
- ch) Número asignado a la parcela o parcelas que lo constituyen;
- d) Situación jurídica.
- e) Citas de inscripción en el Registro Público, de las fincas que lo integran.
- f) Área del predio.
- g) Cualesquiera otros datos que determine el reglamento de esta ley.

Cuando falte alguno de los requisitos anteriores o no sea posible establecer la concordancia del predio con los datos del Registro Público, el Catastro emitirá una ficha con carácter provisional. Lo mismo hará en casos de litigio, indicando en esta ficha y en el mapa correspondiente, el área litigiosa.

Así mismo, la ley de catastro (1981) nos indica que;

Artículo 10.- Certificado catastral es el documento expedido por el Catastro, mediante el cual se certifica que el plano de un inmueble ha sido debidamente inscrito en esa Oficina, con la indicación de si la zona en que se localiza el inmueble es zona catastral o zona catastrada. En este último caso, el certificado podrá ser una reproducción de la ficha catastral.

## **Análisis Jurídico y Argumentación**

### **Análisis Jurídico**

#### **Fase asesora.**

En este apartado se les explicará a los usuarios que se presentaron a la oficina de la suscrita de manera amplia y concisa cual será el modo de darle solución al problema del caso que fue expuesto anteriormente, siento esta la fase asesora.

Otro punto importe a descartar según el autor Infante (2005), es que la fase asesora es la parte en donde el profesional en derecho, específicamente en la función notarial tiene el deber de “recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes”. Es por lo que podemos mencionar que es un consejero, asesor jurídico de quienes ruegan su servicio, este debe instruir, con sus conocimientos sobre las posibilidades legales, condiciones y consecuencias de la relación que quieren establecer los usuarios, (párr.2).

En esta etapa también es conocida como fase asesora o directiva, en esta se recibe la información de las partes, al momento de presentarse al despacho del notario a rogar sus servicios, la suscrita notaria debe de indicar los pasos a seguir a los comparecientes, según sea el caso, después de explicar esto se instrucción a los usuarios sobre los pasos a seguir con las distintas figuras y los efectos que se pueden emanar de sus decisiones.

Como se explicó a la oficina de la suscrita notaria se presentó Don Ramón Vargas Cordero, expresando que él necesita que le sea entregada a su persona la parte de la propiedad que le corresponde, dicha propiedad tiene una medida de una hectárea con un acceso de entrada y salida a calle pública de quince metros de ancho, se encuentra inscrita a nombre de tres hermanos Ramón, Alejandra y Santiago, todos Vargas Cordero, sobre esta recae un usufructo que se encuentra a favor de Alejandra.

La suscrita, le solicito a Don Ramón que se reunieran una segunda ocasión, pero que les solicitara a sus hermanos asistieran a la reunión con él, ya que, para poder realizar el proceso en sede notarial es preciso que todas las partes se presenten y que deseen realizar el trámite a voluntad.

Don Ramón, y sus hermanos se presentaron ante mi notaria, expresando lo siguiente:

1. Don Ramón desea que le sea entregada la parte de la propiedad donde él había construido un rancho
2. Alejandra, explico que ella acepta renunciar al usufructo que se encuentra inscrito a su favor y que recae sobre toda la propiedad
3. Santiago y Alejandra, están de acuerdo en que a Ramón le sea entregada la parte de la propiedad donde se encuentra el rancho.

Al escuchar lo expuesto por los hermanos Vargas Cordero, la suscrita notaria les explico cuáles serían las posibles opciones para poder darle solución al caso de copropiedad en cuestión, estas serían:

1. Adjudicación en pago de su derecho
2. División material

También se les explico que estas dos son las maneras más viables para poder resolver el asunto, y que se descarta la opción de localización de derechos, ya que esto sería en vía judicial, lo cual no es preciso por que los tres hermanos, a voluntad desean que a Ramon se le adjudique en su derecho

la porción de la finca donde se encuentra el rancho y aparte de esto Alejandra quiere renunciar al usufructo.

Por lo tanto, se le explico a los hermanos Vargas Cordero qué:

Para poder realizar lo que ellos solicitan primero, deben de estar los tres de acuerdo, a los cual respondieron que sí, así mismo se les explico el tema del usufructo que pesa sobre la finca a favor de Alejandra, y los modos de extinción de este, en caso de que sea una opción viable, ella menciona que no tiene ningún interés en conservar el usufructo y que renunciaría a este sin ningún inconveniente.

Además, se les realizo la consulta que, si ellos estaban de acuerdo en que la parte de la finca donde se encontraba el rancho, se le adjudicara a Don Ramón, ambos expresaron estar de acuerdo, en agradecimiento a él porque realizo la construcción con sus propios ingresos sin ayuda de ellos y aun así siempre se los presta y también indican que él es el que se ha hecho cargo de pagar los impuestos de la propiedad, por lo cual iban a acceder a lo que su hermano solicitara.

La suscrita, les solicito la documentación correspondiente para la identificación de las partes, de la finca en cuestión y el plano catastrado y visado de esta, ya estando claro que todos están de acuerdo en el trámite, que Alejandra renunciaría a al usufructo.

Se les indica que:

- Con la adjudicación en pago de su derecho, solamente se estaría segregando la parte de la finca que pertenecería a Don Ramón, que habría que realizar un plano, que para esto requerirían de un perito topógrafo, para que lo realizara sobre el que sería el terreno para segregar, este lo debería de solicitar y costear Don Ramón únicamente.

Después de realizado este proceso y con el plano a la vista, la que suscrita visito la finca con el fin de poder constatar los datos del plano y lo expresado por los hermanos Vargas con respecto a la propiedad, se puede observar que el rancho se encuentra en el

fondo de la finca, por lo cual sería preciso establecer la creación de una servidumbre de paso esto con el fin de que no quede ningún fundo enclavado.

También se les da opción a los otros dos hermanos de poder realizar el mismo proceso, siento conveniente el hecho de que ya estaría realizada la servidumbre, lo que a su vez les facilitaría el proceso, pues, al haber quedado ese resto reservado, estos lo podrán utilizar a su favor para poder segregar y tener acceso más fácilmente a sus propiedades.

- Con la división material, tendrían la posibilidad de realizar la segregación de la finca madre en tres lotes, uno para cada uno de ellos, para ellos necesitarían solicitar tres planos, uno para cada uno respectivamente, de igual manera se realizaría la renuncia del usufructo por parte de Alejandra y la creación de la servidumbre de paso para que los tres lotes queden con acceso.
- Después de explicarles las posibles formas de abordar el caso, los hermanos Vargas, le indican a la suscrita notaria que desean realizar la adjudicación en pago de su derecho, indicando que para ellos es esa la mejor opción porque solamente Ramón desea segregar su parte, mencionan los señores Santiago y Alejandra que ellos quieren que su parte de la propiedad siga en las mismas condiciones, unidas, porque ellos no tienen inconveniente alguno en que eso sea así.

Además, mencionan que ellos no cuentan con el capital para poder realizar los planos y pagar las gestiones del proceso correspondiente, pero que, sin embargo, están conformes con que Ramón segregue, que se quede con la parte de la finca donde está el rancho y con la realización de la servidumbre para que no quede ningún fundo enclavado, aclarado todo lo anterior, la suscrita notaria les indica que la escritura se realizara con el trámite de adjudicación en pago de su derecho a favor del señor Ramón Vargas Córdoba.

**Fase redactora.**

Según el centro de información jurídica en línea se puede ver la fase redactora como “la admisión y redacción del acto jurídico”, esto lo que quiere decir es que el notario va a redactar el instrumento notarial adecuando la voluntad de las partes a la normativa, (párr,4).

Una vez concluida la fase asesora y teniéndose claro que los tres hermanos se encontraban a voluntad en el despacho de la suscrita, que consentían y estaban de acuerdo con realizar el trámite de renuncia de usufructo por parte de Alejandra y de la respectiva adjudicación de derecho a favor de su hermano Ramón, además de la constitución de la servidumbre de paso para que no quedara ningún fundo enclavado y que a vista y revisión de la notaria todos los documentos solicitados en pre-cartulación se encontraban conforme a la ley, y al día, se procede a elaborar el instrumento notarial donde quedaran plasmados los deseos y necesidades de los comparecientes, en este caso los de Don Ramón, específicamente.

Para la elaboración del escrito, se tomará en consideración las guías del Registro Inmobiliario y las pautas establecidas por el Código Notarial de nuestro país para la elaboración de las escrituras, las cuales deben de contener introducción, contenido y conclusión, siendo estas las que contienen respectivamente los datos del notario, los de cada uno de los comparecientes, los deseos de los usuarios interpretados y adecuados al ordenamiento jurídico y dadas las respectivas advertencias y reservas del caso, se procede a realizar la conclusión del instrumento público.

### **Fase legitimadora.**

Esta es la última etapa del instrumento notarial en donde la suscrita notaria procede a leer la escritura a los comparecientes, asegurándose de que estos la perciban a satisfacción tomando en consideración las condiciones y capacidades de cada uno estos.

Después de leída la escritura, se procede a plasmar la firma de cada uno de los comparecientes y por último la firma de la suscrita notaria para que la fase legitimadora se pueda dar por concluida, ya que, es preciso que el instrumento notarial contenga la firma de la notaria para que este sea un escrito legitimado como en derecho corresponde.

También podemos mencionar que según el autor Infante (2005), la fase legitimadora es cuando se “dota a la voluntad de las partes de la forma jurídica requerida para que surtan efectos” esto que quiere decir es moldear los deseos de las partes en actos jurídicos para la elaboración del instrumento publico requerido, (pár,3).

### **Argumentación del caso**

La suscrita notaria cumpliendo con el principio de diligencia, se dio a la tarea de realizar una exhaustiva investigación y búsqueda de soluciones para el caso de copropiedad que fue expuesto a la suscrita por el señor Ramón, para esto fue preciso indagar y analizar distintas normas jurídicas, leyes, reglamentos, códigos, doctrina y jurisprudencia, esto con el fin de poder brindar un adecuado asesoramiento a las partes.

Es este caso se les debía de explicar las posibles soluciones a los titulares de la propiedad, siendo estos los sujetos que quedan “designados en libros como portador de un derecho”, según Delgado, *et al* (2003). (p.85).

Se dará una explicación sobre cada uno de los actos que se realizarán, por medio de la escritura en mi protocolo, los cuales serán:

#### **Renuncia del usufructo.**

Por otra parte, se entiende por usufructo como aquel “ derecho real que otorga facultades al usufructuario de poder gozar de la cosa, utilizarla en su beneficio”, es importante destacar que aunque la persona beneficiaría de poseer el usufructo de un bien, puede aprovechar todos los frutos que esta genere ya sean naturales o industriales, este debe de respetar el destino económico de esta, sin alterar su sustancia, esto quiere decir que no puede cambiar el destino de la cosa, también es importante mencionar que este derecho sobre el bien, puede ser temporal o no, dependiendo si se trata de personas físicas o jurídicas, ya que siendo las segundas este no podría ser otorgado por más de treinta años, sin embargo cuando se trata de personas físicas, sí, además de esto quedarían facultadas para ir traspasando su derecho en caso del cese del usufructuario, según Meza y Ulate.

(1999), (p 189).

También es posible mencionar que nos encontramos frente a los derechos reales en este caso al derecho de goce, haciendo referencia al usufructo, el cual se puede ver como “la utilización total o parcial, de un bien ajeno, y en algunos casos la apropiación de los frutos”, otro modo en el que podemos referirnos al usufructo es un derecho real limitado de goce, con un límite temporal en todo caso, vitalicio muchas veces, además se ve como el disfrute de la cosa objeto de este en su totalidad, esto según Rogel (2008). (p.11).

En este caso de copropiedad que se da entre los tres hermanos Vargas Cordero, Alejandra, la hermana, posee el derecho de usufructo sobre toda la propiedad, esta indica su deseo de renunciar al usufructo, ya que no es de su interés poseerlo, pues este acarrea responsabilidades que indica no puede ni quiere asumir, por lo cual decide abstenerse de conservarlo.

Si bien es cierto, el código civil de nuestro país ha sido objeto de varias reformas, una de estas ha sido los mecanismos de conclusión del usufructo porque si bien es cierto anteriormente este cuerpo normativo establecía que se podía dar por terminado el usufructo por la renuncia de su beneficiario, sin embargo, en el código actual no se estipula del mismo modo, por lo cual, para que Alejandra Vargas Cordero, pueda renunciar al usufructo, se realizara por medio de un contrato privado entre partes, ya que estaría en su derecho de poder desistir de este, si así lo desea, de este modo podemos mencionar que según Rodríguez y Sibaja (2001), que los contratos privados registrables son: “un acto jurídico caracterizado por una convención o acuerdo de voluntades que tiende a producir efectos jurídicos a saber obligaciones patrimoniales que sea susceptible descripción en un registro público conforme a la ley”, razón por la cual, esta si se encuentra facultada de renunciar al derecho de usufructo, pues es su deseo y voluntad, (p.20).

### **Segregación.**

La segregación como mencionamos en apartados anteriores se encuentra regulada en nuestro código civil. Podemos mencionar según los autores Martínez, González y Rodríguez (2012), podemos referirnos a la servidumbre como: “la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más solo será posible si las resultantes reúnen las características exigidas por la legislación

aplicable”, lo cual quiere decir que cuales finca podrá ser segregada o bien dividida, siempre y cuando esta cumpla con los parámetros que establece la normativa nacional. (p.25).

Para el caso de Don Ramón, se recomendó realizar la adjudicación del lote que él solicitaba, donde se encontraba construido el rancho, solicitar los servicios de un perito topógrafo para el levantamiento del plano con el fin de poder realizar la adjudicación de ese lote en pago de su derecho a favor del señor Ramón y que así este pudiera desentenderse de las responsabilidades del resto de la finca como lo era el pago de los impuestos, que aunque si bien es cierto esto era responsabilidad de la persona usufructuaria, él se hacía responsable de cubrir dichos gastos.

### **Adjudicación en pago de su derecho.**

En Costa Rica, ninguna persona está obligada a vivir en copropiedad, esto según lo estipulado en nuestro código civil en el numeral 272, el cual menciona que “Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división”, lo descrito anteriormente es que se procede a realizar la adjudicación en pago de su derecho a favor del señor Ramón.

Para tener una idea más amplia de lo que la copropiedad o bien en otros términos condueños, es posible mencionar que esta figura jurídica también se puede ver como la situación de comunidad en la que varias personas tienen en común un derecho real, el cual deben de compartir de un modo u otro deben de compartir, en sí es una comunidad de bienes.

Por otra parte los autores Martínez, *et al* (2012), mencionan que la copropiedad es, en otros términos una comunidad y explica que “hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas”, lo cual quiere decir que son derechos indivisibles pertenecientes a varias personas en común. (p.99).

Según el artículo anterior, es que podemos decir que don Ramón está en todo el derecho de realizar la segregación de la porción de la propiedad que le corresponde, ya que él no desea permanecer unido a sus hermanos, y requiere tener su propiedad por separado con un plano y numero de finca distinto, que puede ser inscrita en el Registro Inmobiliario en totalidad a su nombre, teniendo responsabilidad de cuidado, resguardo, mantenimiento y pago de impuestos

solamente de esta porción, siendo en dado caso una nueva finca después de realizada la respectiva segregación y adjudicación como en derecho corresponde, eso siempre y cuando la división de esta sea accesible dentro de los parámetros de la ley, que para el caso lo era ya que las medidas y ubicación de la finca lo permitían.

### **Servidumbre**

La figura de la servidumbre se encuentra regulada en el Código Civil de nuestro país, donde hace referencia a que ningún fundo debe de quedar enclavado, lo cual quiere decir que cada finca debe de tener algún punto de salida. Según Martínez, *et al* (2012), podemos mencionar que la servidumbre es “un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro, perteneciente a distinto dueño”, es por lo que se puede decir que esta es un derecho real limitado que recae sobre un bien ajeno, que visto de modo diferente esta exige entre propietarios vecinos la existencia de una relación de servicio, porque por lo general esta es impuesta sobre bienes colindantes o vecinos. (p.132).

Es fundamental, tener en conocimiento que el inmueble a favor del cual está constituida la servidumbre es el que conocemos en derecho como el predio o fundo dominante, y en caso contrario el que sufre la constitución de esta es el sirviente. Las servidumbres pueden ser establecidas para un predio en específico como para una comunidad en general. Estas habitualmente son conocidas como servidumbres de paso, ya permiten poder pasar de una finca a otra que inicialmente no tenía punto de acceso.


En caso de deber constituirse una servidumbre, esta será en favor de uno y a paciencia del otro, con esto nos referimos expresamente a fundos, ya que ninguna servidumbre puede ser constituida a título personal, sino a favor de un fundo o a cargo de él, es importante aclarar que estas son inseparables de los fundos, son indivisibles, además de esto aunque los fundos sirvientes se dividan, la servidumbre no se podrá modificar, y cada uno de los propietarios de esos terrenos estará en la obligación de soportarla esto por cuanto quedaría establecida.

Con respecto a la propiedad de don Ramón y sus hermanos, era indispensable la creación de una servidumbre, ya que, el lote que este quería le fuera adjudicado por tener el rancho que él había

construido, se encuentra localizada en el fondo de la finca en una esquina y poder tener acceso hasta este punto era preciso abrir un camino, el cual sería la servidumbre paso para personas, vehículos y semovientes.

## Instrumento Notarial

Escritura número uno: segregación - adjudicación en pago de su derecho, Usufructo, Servidumbre.

 <b>PROTOCOLO</b> No. 1 334 011 D1		NO. 011
1	<b>NUMERO ONCE - UNO:</b> Ante mi Stevalen Raquel Varela Salazar, Notaria Publica con oficina	
2	en San José, Moravia, Platanares, doscientos metros este y veinticinco norte, de la Panadería	
3	<b>Santa Rosa, comparecen:</b> Ramón Vargas Cordero, portador de la cedula de identidad uno - cero	
4	novecientos cincuenta y ocho - cero ciento dieciocho, mayor, soltero, administrador, vecino de	
5	San José, Coronado, San Antonio, Residencial Monte verde casa número siete; Alejandra Vargas	
6	Cordero, portadora de la cedula de identidad dos - cero cuatrocientos cuarenta y dos - cero	
7	setecientos veinte nueve, mayor, soltera, veterinaria, vecina de Alajuela, San Carlos, Aguas	
8	Zarcas, Calle Manantial, Finca el Manantial, casa número uno; y Santiago Vargas Cordero,	
9	portador de la cédula de identidad uno - mil ochocientos ochenta y cuatro - cero, cero, setenta y	
10	siete, mayor, soltero, comerciante, vecino de San José, Moravia, La Trinidad, Condominio el	
11	Tucán, casa número ocho; <b>Y DICEN: PRIMERO:</b> Indican que son propietarios de la finca	
12	inscrita en el Registro Público, bajo matrícula Alajuela, seiscientos setenta y dos mil quinientos	
13	cinco, con la sub matriculas cero cero uno, cero cero dos , cero cero tres y cero cero cuatro,	
14	respectivamente, siendo este último un derecho de usufructo que pesa sobre la propiedad a favor	
15	de Alejandra Vargas Cordero, <b>NATURALEZA:</b> terreno para construir, con tacotales y	
16	pastizales. <b>SITUADA:</b> en el distrito dos Guayabal Mastate, cantón nueve Orotina, Provincia de	
17	Alajuela. <b>MEDIDA:</b> de diez mil metros, <b>LINDEROS</b> al NORTE: José Chaves Blanco y calle	
18	pública. SUR: Sergio González Barboza. ESTE: Roberto Vega Young. OESTE: Katherine	
19	Barboza Herrera. número de plano A- un millón ciento cuatro mil quinientos ochenta y cuatro -	
20	dos mil veinte. <b>SEGUNDO:</b> Indica la compareciente Alejandra Vargas Cordero, que en este acto	
21	renuncia al derecho de usufructo constituido con la sub matricula cero cero cuatro que se	
22	encuentra establecido sobre la totalidad de la propiedad, estimado el acto en la suma de mil	
23	colones. <b>TERCERO:</b> Manifiesta Ramón Vargas Cordero que en este acto se adjudica en pago	
24	de su Derecho de la sub matricula cero cero dos, el siguiente lote, el cual se describe:	
25	<b>NATURALEZA:</b> terreno de solar, pastizales y un rancho. <b>SITUADA:</b> en el distrito dos	
26	Guayabal Mastate, cantón nueve Orotina, Provincia de Alajuela. <b>MEDIDA:</b> tres mil treientos	
27	treinta y tres metros cuadrados. <b>LINDEROS:</b> NOROESTE: resto reservado de Alejandra Vargas	
28	Cordero, Santiago Vargas Cordero y servidumbre de paso. SURESTE: Sergio González	
29	Barboza. NORESTE: Roberto Vega Young. SUROESTE: Katherine Barboza Herrera. Lo cual	
30	se ajusta en todo a la medida del plano A- un millón seiscientos cuarenta y cuatro mil	

1 ochocientos setenta y dos - dos mil veintiuno. Se estima dicha adjudicación en un millón de  
2 colones. **CUARTO** continúan manifestando los comparecientes que una vez adjudicado el lote  
3 a Ramón Vargas Cordero, anteriormente descrito, se constituye servidumbre de paso, la cual,  
4 será para permitir el paso de peatones, vehículos y semovientes, a favor del lote adjudicado que  
5 sería el fundo dominante y en contra del resto de finca que sería el fundo sirviente, con una  
6 longitud de sesenta metros, un ancho de seis metros con una dirección destinada en dirección de  
7 sureste a noroeste. Se estima el acto en mil colones y su duración será por tiempo indefinido.

8 **QUINTO:** indican los comparecientes Santiago Vargas Cordero y Alejandra Vargas Cordero en  
9 el resto reservado de la finca les queda perteneciendo en una proporción de un medio cada uno  
10 a los copropietarios de las sub matriculas cero cero uno y cero cero tres, el cual se describe de la  
11 siguiente manera **NATURALEZA:** terreno para construir, tacotales y pastizales. **SITUADA:** en  
12 el distrito dos Guayabal Mastate, cantón nueve Orotina, Provincia de Alajuela. **MEDIDA:** seis  
13 mil seiscientos sesenta y seis metros con sesenta y siete. **LINDEROS** al NORTE: José Chaves  
14 Blanco y calle pública. SUR: Sergio González Barboza. ESTE: Roberto Vega Young. OESTE:  
15 Katherine Barboza Herrera. SURESTE: lote segregado a Ramón Vargas Cordero. La suscrita  
16 notaria da fe: de que el lote adjudicado se ajusta en un todo al plano antes indicado y cuenta con  
17 el respectivo visado municipal, otorgado por la Municipalidad de Orotina, número ciento quince  
18 mil novecientos noventa y siete – dos mil veintiuno, fecha de siete de julio de dos mil veintiuno,  
19 autorizado por Sebastián Pérez Pérez, Coordinador de planificación y Control Constructivo de  
20 la Municipalidad de Orotina. La suscrita Notaria Pública advirtió y explicó a los comparecientes  
21 el valor y la trascendencia legales de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes, entendidos, las  
22 aceptan plenamente. Es todo. Asimismo, dejo constancia que guardo en mi Archivo de  
23 Referencias de todos los documentos que sirvieron de base para la confección de este  
24 instrumento, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. Expido un primer testimonio.  
25 Leído lo escrito a los otorgantes, manifiestan que lo aprueban y firmamos en San José, a las once  
26 horas del día once de julio del dos mil veintiuno.

26 *Ramón VC - Alejandra VC*  
27 *Santi Va Cor. Steven Varela S*

## Testimonio

STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR  
1 1 4 9 7 0 5 9 8



**NUMERO ONCE - UNO:** Ante mí Stevalen Raquel Varela Salazar, Notaria Publica con oficina en San José, Moravia, Platanares, doscientos metros este y veinticinco norte, de la Panadería Santa Rosa, **comparecen:** Ramón Vargas Cordero, portador de la cedula de identidad uno - cero novecientos cincuenta y ocho - cero ciento dieciocho, mayor, soltero, administrador, vecino de San José, Coronado, San Antonio, Residencial Monte verde casa número siete; Alejandra Vargas Cordero, portadora de la cedula de identidad dos - cero cuatrocientos cuarenta y dos - cero setecientos veinte nueve, mayor, soltera, veterinaria, vecina de Alajuela, San Carlos, Aguas Zarcas, Calle Manantial, Finca el Manantial, casa número uno; y Santiago Vargas Cordero, portador de la cedula de identidad uno - mil ochocientos ochenta y cuatro - cero, cero, setenta y siete, mayor, soltero, comerciante, vecino de San José, Moravia, La Trinidad, Condominio el Tucán, casa número ocho; **Y DICEN: PRIMERO:** Indican que son propietarios de la finca inscrita en el Registro Público, bajo matrícula Alajuela, seiscientos setenta y dos mil quinientos cinco, con la sub matrículas cero cero uno, cero cero dos, cero cero tres y cero cero cuatro, respectivamente, siendo este último un derecho de usufructo que pesa sobre la propiedad a favor de Alejandra Vargas Cordero, **NATURALEZA:** terreno para construir, con tacotales y pastizales. **SITUADA:** en el distrito dos Guayabal Mastate, cantón nueve Orotina, Provincia de Alajuela. **MEDIDA:** de diez mil metros, **LINDEROS** al NORTE: José Chaves Blanco y calle pública. SUR: Sergio González Barboza. ESTE: Roberto Vega Young. OESTE: Katherine Barboza Herrera. número de plano A- un millón ciento cuatro mil quinientos ochenta y cuatro - dos mil veinte. **SEGUNDO:** Indica la compareciente Alejandra Vargas Cordero, que en este acto renuncia al derecho de usufructo constituido con la sub matrícula cero cero cuatro que se encuentra establecido sobre la totalidad de la propiedad, estimado el acto en la suma de mil colones. **TERCERO:** Manifiesta Ramón Vargas Cordero que en este acto se adjudica en pago de su Derecho de la sub matrícula cero cero dos, el siguiente lote, el cual se describe: **NATURALEZA:** terreno de solar, pastizales y un rancho. **SITUADA:** en el distrito dos Guayabal Mastate, cantón nueve Orotina, Provincia de Alajuela. **MEDIDA:** tres mil trescientos treinta y tres metros cuadrados. **LINDEROS:** NOROESTE: resto reservado de Alejandra Vargas Cordero, Santiago Vargas Cordero y servidumbre de paso. SURESTE: Sergio González Barboza. NORESTE: Roberto Vega Young. SUROESTE: Katherine Barboza Herrera. Lo cual se ajusta en todo a la medida del plano A- un millón seiscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos setenta y dos - dos mil veintiuno. Se estima dicha adjudicación en un millón de colones. **CUARTO:** continúan manifestando los comparecientes que una vez adjudicado el lote a Ramón Vargas Cordero, anteriormente descrito, se constituye servidumbre de paso, la cual, será para permitir el paso de peatones, vehículos y semovientes, a favor del lote adjudicado que sería el fundo dominante y en contra del resto de finca que sería el fundo sirviente, con una longitud de sesenta metros, un ancho de seis metros con una dirección destinada en dirección de sureste a noroeste. Se estima el acto en mil colones y su duración será por tiempo indefinido. **QUINTO:** indican los comparecientes Santiago Vargas Cordero y Alejandra Vargas Cordero en el resto reservado de la finca les queda perteneciendo en una proporción de un medio cada uno a los copropietarios de las sub matrículas cero cero uno y cero cero tres, el cual se describe de la siguiente manera **NATURALEZA:** terreno para construir, tacotales y pastizales. **SITUADA:** en el distrito dos Guayabal Mastate, cantón nueve Orotina, Provincia de Alajuela. **MEDIDA:** seis mil seiscientos sesenta y seis metros con sesenta y siete. **LINDEROS** al NORTE: José Chaves Blanco y calle pública. SUR: Sergio González Barboza. ESTE: Roberto Vega Young. OESTE:



1 1 4 9 7 0 5 9 8

STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR

30216''43449398

STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR  
114970598



Katherine Barboza Herrera. SURESTE: lote segregado a Ramón Vargas Cordero. La suscrita notaria da fe: de que el lote adjudicado se ajusta en un todo al plano antes indicado y cuenta con el respectivo visado municipal, otorgado por la Municipalidad de Orotina, número ciento quince mil novecientos noventa y siete – dos mil veintiuno, fecha de siete de julio de dos mil veintiuno, autorizado por Sebastián Pérez Pérez, Coordinador de planificación y Control Constructivo de la Municipalidad de Orotina. La suscrita Notaria Pública advirtió y explicó a los comparecientes el valor y la trascendencia legales de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes, entendidos, las aceptan plenamente. Es todo. Asimismo, dejo constancia que guardo en mi Archivo de Referencias de todos los documentos que sirvieron de base para la confección de este instrumento, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. Expedido un primer testimonio. Leído lo escrito a los otorgantes, manifiestan que lo aprueban y firmamos en San José, a las once horas del día once de julio del dos mil veintiuno.

**RAMON VARGAS CORDERO \*\*\*\*\* ALEJANDRA VARGAS CORDERO \*\*\* SANTIAGO VARGAS CORDERO \*\*\*\* LICDA. STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA NUMERO ONCE INICIADA AL FOLIO ONCE FRENTE DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA NOTARIA STEVALEN VARELA SALAZAR. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPEDIMOS COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGARSE SU MATRIZ.** *Stevalen Varela S*

LA SUSCRITA NOTARIA HACE CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE LOS ENTEROS NÚMERO CUATRO UNO CINCO SEIS CUATRO CINCO CINCO CUATRO NUEVE SAN JOSÉ, DOCE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIUNO. *Stevalen Varela S*



STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR




114970598

30216''43449398

## Copia de instrumento públicos


NO. 011



**PAPEL DE OFICIO**

**PROTOCOLO**

No. 1 334 011 DI



LICDA. STEVALEN VARELA SALAZAR  
NOTARIA PÚBLICA  
Carné:  
114970398  
COSTA RICA

1 **NUMERO ONCE - UNO:** Ante mi Stevalen Raquel Varela Salazar, Notaria Publica con oficina  
2 en San José, Moravia, Platanares, doscientos metros este y veinticinco norte, de la Panadería  
3 Santa Rosa, **comparecen:** Ramón Vargas Cordero, portador de la cedula de identidad uno - cero  
4 novecientos cincuenta y ocho - cero ciento dieciocho, mayor, soltero, administrador, vecino de  
5 San José, Coronado, San Antonio, Residencial Monte verde casa número siete; Alejandra Vargas  
6 Cordero, portadora de la cedula de identidad dos - cero cuatrocientos cuarenta y dos - cero  
7 setecientos veinte nueve, mayor, soltera, veterinaria, vecina de Alajuela, San Carlos, Aguas  
8 Zarcas, Calle Manantial, Finca el Manantial, casa número uno; y Santiago Vargas Cordero,  
9 portador de la cédula de identidad uno - mil ochocientos ochenta y cuatro - cero, cero, setenta y  
10 siete, mayor, soltero, comerciante, vecino de San José, Moravia, La Trinidad, Condominio el  
11 Tucán, casa número ocho; **Y DICEN: PRIMERO:** Indican que son propietarios de la finca  
12 inscrita en el Registro Público, bajo matrícula Alajuela, seiscientos setenta y dos mil quinientos  
13 cinco, con la sub matrículas cero cero uno, cero cero dos , cero cero tres y cero cero cuatro,  
14 respectivamente, siendo este último un derecho de usufructo que pesa sobre la propiedad a favor  
15 de Alejandra Vargas Cordero, **NATURALEZA:** terreno para construir, con tacotales y  
16 pastizales. **SITUADA:** en el distrito dos Guayabal Mastate, cantón nueve Orotina, Provincia de  
17 Alajuela. **MEDIDA:** de diez mil metros, **LINDEROS** al NORTE: José Chaves Blanco y calle  
18 pública. SUR: Sergio González Barboza. ESTE: Roberto Vega Young. OESTE: Katherine  
19 Barboza Herrera. número de plano A- un millón ciento cuatro mil quinientos ochenta y cuatro -  
20 dos mil veinte. **SEGUNDO:** Indica la compareciente Alejandra Vargas Cordero, que en este acto  
21 renuncia al derecho de usufructo constituido con la sub matricula cero cero cuatro que se  
22 encuentra establecido sobre la totalidad de la propiedad, estimado el acto en la suma de mil  
23 colones. **TERCERO:** Manifiesta Ramón Vargas Cordero que en este acto se adjudica en pago  
24 de su Derecho de la sub matricula cero cero dos, el siguiente lote, el cual se describe:  
25 **NATURALEZA:** terreno de solar, pastizales y un rancho. **SITUADA:** en el distrito dos  
26 Guayabal Mastate, cantón nueve Orotina, Provincia de Alajuela. **MEDIDA:** tres mil trescientos  
27 treinta y tres metros cuadrados. **LINDEROS:** NOROESTE: resto reservado de Alejandra Vargas  
28 Cordero, Santiago Vargas Cordero y servidumbre de paso. SURESTE: Sergio González  
29 Barboza. NORESTE: Roberto Vega Young. SUROESTE: Katherine Barboza Herrera. Lo cual  
30 se ajusta en todo a la medida del plano A- un millón seiscientos cuarenta y cuatro mil

1 ochocientos setenta y dos - dos mil veintiuno. Se estima dicha adjudicación en un millón de  
2 colones. **CUARTO** continúan manifestando los comparecientes que una vez adjudicado el lote  
3 a Ramón Vargas Cordero, anteriormente descrito, se constituye servidumbre de paso, la cual,  
4 será para permitir el paso de peatones, vehículos y semovientes, a favor del lote adjudicado que  
5 sería el fundo dominante y en contra del resto de finca que sería el fundo sirviente, con una  
6 longitud de sesenta metros, un ancho de seis metros con una dirección destinada en dirección de  
7 sureste a noroeste. Se estima el acto en mil colones y su duración será por tiempo indefinido.

8 **QUINTO:** indican los comparecientes Santiago Vargas Cordero y Alejandra Vargas Cordero en  
9 el resto reservado de la finca les queda perteneciendo en una proporción de un medio cada uno  
10 a los copropietarios de las sub matriculas cero cero uno y cero cero tres, el cual se describe de la  
11 siguiente manera **NATURALEZA:** terreno para construir, tacotales y pastizales. **SITUADA:** en  
12 el distrito dos Guayabal Mastate, cantón nueve Orotina, Provincia de Alajuela. **MEDIDA:** seis  
13 mil seiscientos sesenta y seis metros con sesenta y siete. **LINDEROS** al NORTE: José Chaves  
14 Blanco y calle pública. SUR: Sergio González Barboza. ESTE: Roberto Vega Young. OESTE:  
15 Katherine Barboza Herrera. SURESTE: lote segregado a Ramón Vargas Cordero. La suscrita  
16 notaria da fe: de que el lote adjudicado se ajusta en un todo al plano antes indicado y cuenta con  
17 el respectivo visado municipal, otorgado por la Municipalidad de Orotina, número ciento quince  
18 mil novecientos noventa y siete – dos mil veintiuno, fecha de siete de julio de dos mil veintiuno,  
19 autorizado por Sebastián Pérez Pérez, Coordinador de planificación y Control Constructivo de  
20 la Municipalidad de Orotina. La suscrita Notaria Pública advirtió y explicó a los comparecientes  
21 el valor y la trascendencia legales de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes, entendidos, las  
22 aceptan plenamente. Es todo. Asimismo, dejo constancia que guardo en mi Archivo de  
23 Referencias de todos los documentos que sirvieron de base para la confección de este  
24 instrumento, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. Expido un primer testimonio.  
25 Leído lo escrito a los otorgantes, manifiestan que lo aprueban y firmamos en San José, a las once  
26 horas del día once de julio del dos mil veintiuno.

26 *Ramón VC - Alejandra VC*  
27 *Santi Va Cor. Steven Varela S*

# Índice notarial



ÍNDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR EL NOTARIO STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR DE LA PRIMERA QUINCENA DEL MES DE JULIO DE 2021.

30216"/43449398

TOMO	FOLIO INICIAL	FOLIO FINAL	NUMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
1	11 FRENTE	11 VUELTO	11	11/07/21	11:48	RENUNCIA DE USUFRUCTO, SEGREGACIÓN, ADJUDICACIÓN EN PAGO DE SU DERECHO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE	RAMON VARGAS CORDERO, ALEJANDRA VARGAS CORDERO Y SANTIAGO VARGAS CORDERO
ULTIMA LINEA							

STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR  
114970598

STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR

SAN JOSÉ, 18 DE JULIO DE 2021.

*Stevalen Varela S*



STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR  
CARNÉ 30216



114970598

## Archivo de referencias

### Testimonio

 <p>REGISTRO NACIONAL Inmobiliario COSTA RICA</p> <p>LIBRO RAQUEL VARELA SALAZAR</p> <p>0058152 R NÚMERO FAVOR DO FAYAR</p> <p>CÉDULA No. 114970598</p> <p>Teléfono: (2014) 2292-9777 / 2292-0858 * Sportivo Postal: 222-2010 San José, Costa Rica * www.rregidat.com</p>	<p>SALAZAR</p> 
--	---

alazar, Notaria Publica con oficina en San José.

Moravia, Páramares, doscientos metros este y veinticinco norte, de la Panadería Santa Rosa, **comparecen:** Ramón Vargas Cordero, portador de la cedula de identidad uno - cero novecientos cincuenta y ocho - cero ciento dieciocho, mayor, soltero, administrador, vecino de San José, Coronado, San Antonio, Residencial Monte verde casa número siete; Alejandra Vargas Cordero, portadora de la cedula de identidad dos - cero cuatrocientos cuarenta y dos - cero setecientos veinte nueve, mayor, soltera, veterinaria, vecina de Alajuela, San Carlos, Aguas Zarcas, Calle Manantial, Finca el Manantial, casa número uno; y Santiago Vargas Cordero, portador de la cédula de identidad uno - mil ochocientos ochenta y cuatro - cero, cero, setenta y siete, mayor, soltero, comerciante, vecino de San José, Moravia, La Trinidad, Condominio el Tucán, casa número ocho. Y **DICEN: PRIMERO:** Indican que son propietarios de la finca inscrita en el Registro Público, bajo matrícula Alajuela, seiscientos setenta y dos mil quinientos cinco, con la sub matrículas cero cero uno, cero cero dos , cero cero tres y cero cero cuatro, respectivamente, siendo este último un derecho de usufructo que pesa sobre la propiedad a favor de Alejandra Vargas Cordero, **NATURALEZA:** terreno para construir, con tacotales y pastizales. **SITUADA:** en el distrito dos Guayabal Mastate, cantón nueve Orotina, Provincia de Alajuela. **MEDIDA:** de diez mil metros, **LINDEROS** al NORTE: José Chaves Blanco y calle pública. SUR: Sergio González Barboza. ESTE: Roberto Vega Young. OESTE: Katherine Barboza Herrera. número de plano A- un millón ciento cuatro mil quinientos ochenta y cuatro - dos mil veinte. **SEGUNDO:** Indica la compareciente Alejandra Vargas Cordero, que en este acto renuncia al derecho de usufructo constituido con la sub matrícula cero cero cuatro que se encuentra establecido sobre la totalidad de la propiedad, estimado el acto en la suma de mil colones. **TERCERO:** Manifiesta Ramón Vargas Cordero que en este acto se adjudica en pago de su Derecho de la sub matrícula cero cero dos, el siguiente lote, el cual se describe: **NATURALEZA:** terreno de solar, pastizales y un rancho. **SITUADA:** en el distrito dos Guayabal Mastate, cantón nueve Orotina, Provincia de Alajuela. **MEDIDA:** tres mil trescientos treinta y tres metros cuadrados. **LINDEROS:** NOROESTE: resto reservado de Alejandra Vargas Cordero, Santiago Vargas Cordero y servidumbre de paso. SURESTE: Sergio González Barboza. NORESTE: Roberto Vega Young. SUROESTE: Katherine Barboza Herrera. Lo cual se ajusta en todo a la medida del plano A- un millón seiscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos setenta y dos - dos mil veintuno. Se estima dicha adjudicación en un millón de colones. **CUARTO** continúan manifestando los comparecientes que una vez adjudicado el lote a Ramón Vargas Cordero, anteriormente descrito, se constituye servidumbre de paso, la cual, será para permitir el paso de peatones, vehículos y semovientes, a favor del lote adjudicado que sería el fundo dominante y en contra del resto de finca que sería el fundo sirviente, con una longitud de sesenta metros, un ancho de seis metros con una dirección destinada en dirección de sureste a noroeste. Se estima el acto en mil colones y su duración será por tiempo indefinido. **QUINTO:** indican los comparecientes Santiago Vargas Cordero y Alejandra Vargas Cordero en el resto reservado de la finca les queda perteneciendo en una proporción de un medio cada uno a los copropietarios de las sub matrículas cero cero uno y cero cero tres, el cual se describe de la siguiente manera **NATURALEZA:** terreno para construir, tacotales y pastizales. **SITUADA:** en el distrito dos Guayabal Mastate, cantón nueve Orotina, Provincia de Alajuela. **MEDIDA:** seis mil seiscientos sesenta y seis metros con sesenta y siete. **LINDEROS** al NORTE: José Chaves Blanco y calle pública. SUR: Sergio González Barboza. ESTE: Roberto Vega Young. OESTE:

STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR

114970598

30216''43449398

STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR  
114970598



Katherine Barboza Herrera. SURESTÉ: lote segregado a Ramón Vargas Cordero. La suscrita notaria da fe: de que el lote adjudicado se ajusta en un todo al plano antes indicado y cuenta con el respectivo visado municipal, otorgado por la Municipalidad de Orotina, número ciento quince mil novecientos noventa y siete – dos mil veintiuno, fecha de siete de julio de dos mil veintiuno, autorizado por Sebastián Pérez Pérez, Coordinador de planificación y Control Constructivo de la Municipalidad de Orotina. La suscrita Notaria Pública advirtió y explicó a los comparecientes el valor y la trascendencia legales de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes, entendidos, las aceptan plenamente. Es todo. Asimismo, dejo constancia que guardo en mi Archivo de Referencias de todos los documentos que sirvieron de base para la confección de este instrumento, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los otorgantes, manifiestan que lo aprueban y firmamos en San José, a las once horas del día once de julio del dos mil veintiuno.

**RAMON VARGAS CORDERO \*\*\*\*\* ALEJANDRA VARGAS CORDERO \*\*\* SANTIAGO VARGAS CORDERO \*\*\*\*\* LICDA. STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA NUMERO ONCE INICIADA AL FOLIO ONCE FRENTE DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA NOTARIA STEVALEN VARELA SALAZAR. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPEDIMOS COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGARSE SU MATRIZ. Stevalen Varela S**

LA SUSCRITA NOTARIA HACE CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y TIMBRES CORRESPONDIENTES AL PRESENTE DOCUMENTO SE PAGARON MEDIANTE LOS ENTEROS NÚMERO CUATRO UNO CINCO SEIS CUATRO CINCO CINCO CUATRO NUEVE SAN JOSÉ, DOCE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIUNO. Stevalen Varela S



STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR



114970598

30216''43449398

## Certificación registral de propiedad de la finca madre

---

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA DERECHOS  
MATRICULA: 2-672505 -001- 002- 003 - 004**

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR, TACOLES Y PASTIZALES.  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2- GUAYABAL MASTATE 9- OROTINA DE LA  
PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**

NORTE: JOSE CHAVES BLANCO Y CALLE PUBLICA

SUR: SERGIO GONZALEZ BARBOZA

ESTE: ROBERTO VEGA YOUNG

OESTE: KATHERINE BARBOZA HERRERA

**MIDE:** DIEZ MIL METROS CUADRADOS

**PLANO:** A- 1104584-2020

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO  
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 118476.**

**DERECHOS:**

1 ALEJANDRA VARGAS CORDERO  
CEDULA IDENTIDAD 204420729  
SOLTERO  
DUEÑO DE UN TERCIO EN LA NUDA  
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES: NO HAY

2 RAMÓN VARGAS CORDERO  
CEDULA IDENTIDAD 109580118  
CASADO UNA VEZ  
DUEÑO DE UN TERCIO EN LA NUDA  
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES: NO HAY

3 SANTIAGO VARGAS CORDERO  
CEDULA IDENTIDAD 118400077  
CASADO UNA VEZ  
DUEÑO DE UN TERCIO EN LA NUDA  
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES: NO HAY

4 ALEJANDRA VARGAS CORDERO  
CEDULA IDENTIDAD 204420729  
SOLTERO  
DUEÑO DEL USUFRUCTO  
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES: NO HAY

Emitido el 07-06-2021 a las 11:15 horas

---

**Certificación registral de propiedad de Alejandra Vargas Cordero**  
**Derecho 001**

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 2-672505 -001**

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 672505 **DUPLICADO:** HORIZONTAL **DERECHO:** 001  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR, TACOLES Y PASTIZALES.  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2- GUAYABAL MASTATE 9- OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**  
**LINDEROS:**

NORTE: JOSÉ CHAVÉS BLANCO Y CALLE PUBLICA  
SUR: SERGIO GONZALEZ BARBOZA  
ESTE: ROBERTO VEGA YOUNG  
OESTE: KATHERINE BARBOZA HERRERA

**MIDE:** DIEZ MIL METROS CUADRADOS  
**PLANO:** A- 1104584-2020

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 263157.

**VALOR FISCAL:** 3.000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**  
ALEJANDRA VARGAS CORDERO  
CEDULA IDENTIDAD 204420729  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLÓN DE COLONES  
DUEÑO DE UN TERCIO EN LA FINCA  
PRESENTACIÓN: 2012-00271382-01  
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-SEP-2012

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

Emitido el 07-06-2021 a las 11:23 horas

## Certificación registral de propiedad de Ramón Vargas Cordero

### Derecho 002

---

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 2-672505 - -002**

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 672505 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 002  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR, TACOLES Y PASTIZALES.

**SITUADA EN EL DISTRITO 2- GUAYABAL MASTATE 9- OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**

NORTE: JOSE CHAVES BLANCO Y CALLE PÚBLICA

SUR: SERGIO GONZALEZ BARBOZA

ESTE: ROBERTO VEGA YOUNG

OESTE: KATHERINE BARBOZA HERRERA

**MIDE:** DIEZ MIL METROS CUADRADOS

**PLANO:** A- 1104584-2020

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 263157.

**VALOR FISCAL:** 3.000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

RAMÓN VARGAS CORDERO

CEDELA IDENTIDAD 109580118

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLÓN DE COLONES

DUEÑO DE UN TERCIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2012-00271382-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-SEP-2012

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

Emitido el 07-06-2021 a las 11:20 horas

**Certificación registral de propiedad de Santiago Vargas Cordero****Derecho 003****REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 2-672505 - -003**

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 0105116 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 003  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR, TACOLES Y PASTIZALES.  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2- GUAYABAL MASTATE 9- OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**

NORTE: JOSE CHAVES BLANCO Y CALLE PUBLICA

SUR: SERGIO GONZALEZ BARBOZA

ESTE: ROBERTO VEGA YOUNG

OESTE: KATHERINE BARBOZA HERRERA

**MIDE:** DIEZ MIL METROS CUADRADOS

**PLANO:** A- 1104584-2020

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE NUMERO 263157

**VALOR FISCAL:** 3.000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

SANTIAGO VARGAS CORDERO

CEDULA IDENTIDAD 118400077

ESTADO CIVIL: SOLTERA

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON DE COLONES

DUEÑA DE UN TERCIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2012-00271382-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-SEP-2012

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

Emitido el 07-06-2021 a las 11:25 horas

**Certificación registral de propiedad de Alejandra Vargas Cordero****Derecho 004****Certificación sobre usufructo a favor de Alejandra Vargas Cordero**

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 2-672505 -004**

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 672505 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 004  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR, TACÓLES Y PASTIZALES.  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2- GUAYABAL MASTATE 9- OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**  
**LINDEROS:**

NORTE: JOSÉ CHAVES BLANCO Y CALLE PÚBLICA  
SUR: SERGIO GONZALEZ BARBOZA  
ESTE: ROBERTO VEGA YOUNG  
OESTE: KATHERINE BARBOZA HERRERA

**MIDE:** DIEZ MIL METROS CUADRADOS  
**PLANO:** A- 1104584-2020

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 263157.

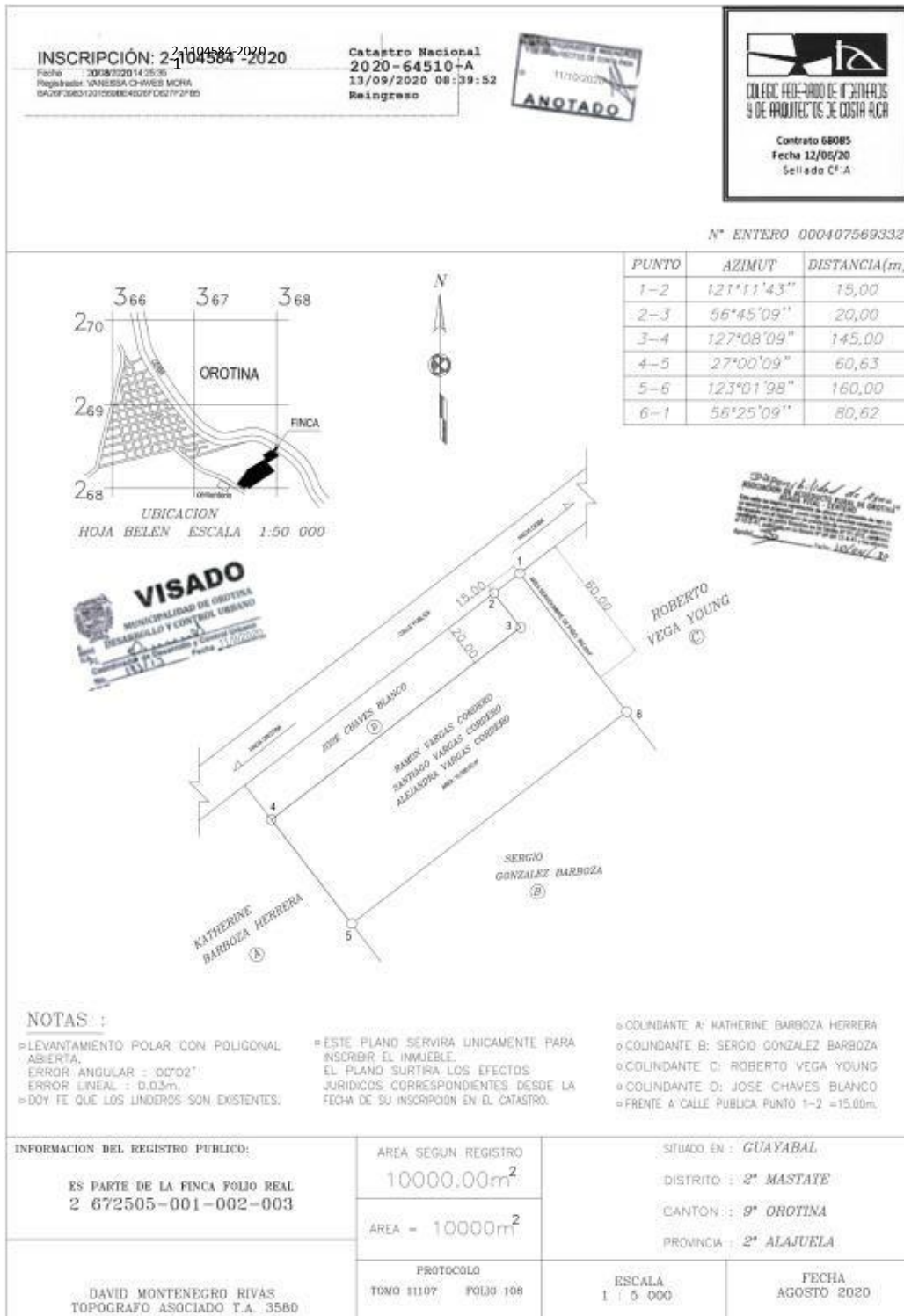
**VALOR FISCAL:** 3.000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**  
ALEJANDRA VARGAS CORDERO  
CEDULA IDENTIDAD 204420729  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MIL COLONES  
DUEÑO DEL USUFRUCTO  
PRESENTACIÓN: 2012-00271382-01  
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-SEP-2012

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

Emitido el 07-06-2021 a las 11:23 horas

Plano de la Finca Madre



**Visado del plano de la finca madre**

**MUNICIPALIDAD DE OROTINA DEPARTAMENTO DE  
DESARROLLO Y CONTROL URBANO**

---

VISADO NUMERO V114807- 2021

Fecha de solicitud: 2/05/2021

Fecha de Resolución: 25/5/2021 11:48

Nombre Solicitante: Ramón Vargas Cordero

Cedula Solicitante: 109580118

Plano

---

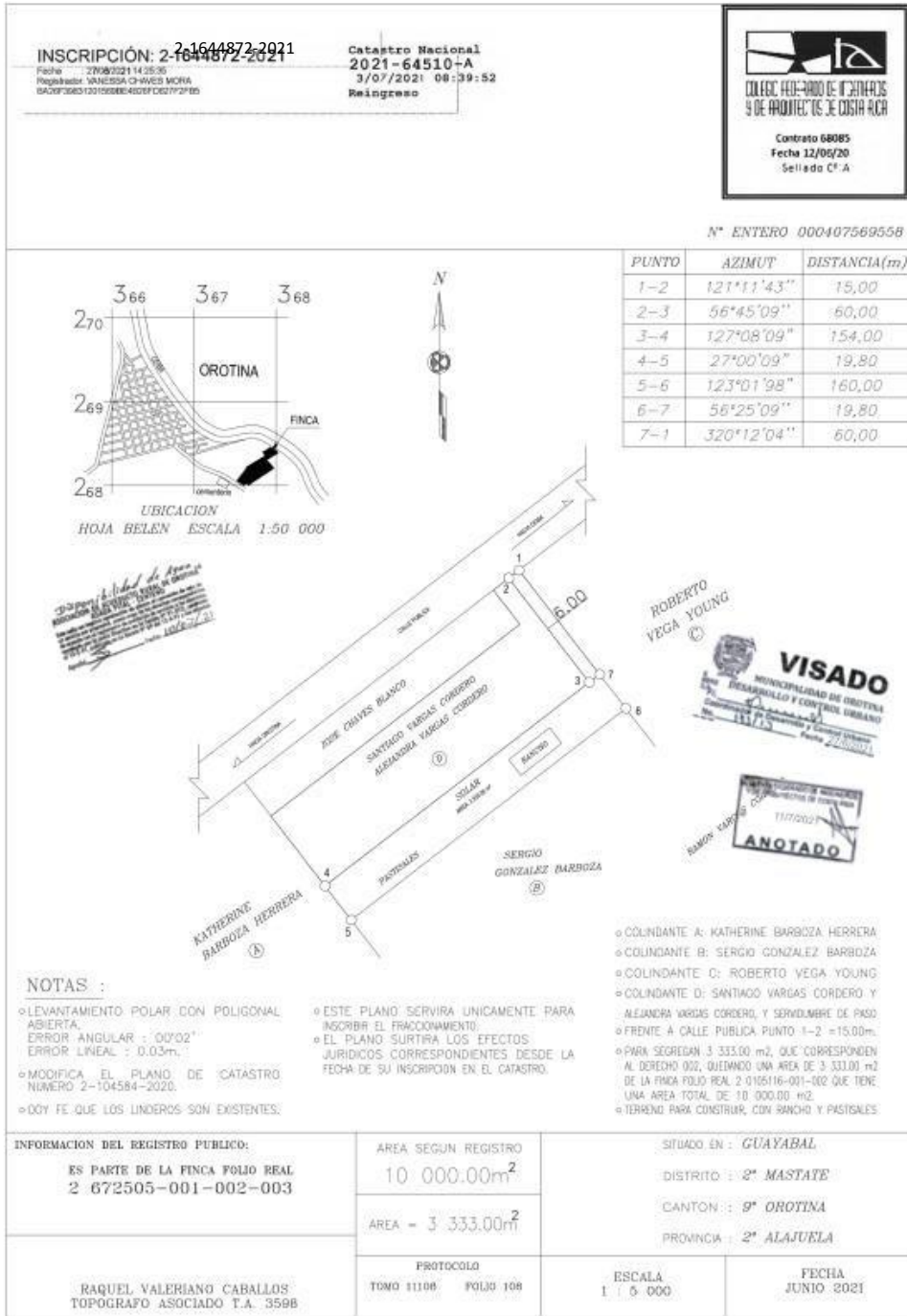
A- 1104584-2020

**\*\*\*\*\*SOLICITUD DE VISADO APROBADA\*\*\*\***

---

**Coordinador de planificación y  
Control Constructivo**

**Plano del lote adjudicado y la servidumbre**



Directorio de Servicios  
 Depto. Servicios Digitales  
 Credencia: [Firma]  
 Que le es personal y  
 exclusivo del [Firma]  
 Adm. [Firma]  
 Pape No. 2-1644872-2021  
 Convenio No. [Firma]  
 Fecha de Emisión: 07 MAY 2021  
 Firma Certificada: [Firma]

**REGISTRO NACIONAL**

Dirección de Servicios  
 Departamento de Servicios Digitales

## Certificación de impuestos de la finca madre de la Municipalidad de Orotina



**MUNICIPALIDAD DE OROTINA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL**  
**SECCION DE CERTIFICACIONES**

---

Con respecto a los datos de registro que se resguardan en el Departamento de Valoración de la Municipalidad de Orotina, que en los archivos de la Institución aparece la Finca # 2-672505 – 001 002 003 con un valor declarado sobre Bienes Inmuebles del año 2020 por concepto de terreno de 10.000 (diez mil metros cuadrados). A Nombre de Ramón Vargas Cordero, cédula de identidad 109580118, Alejandra Vargas Cordero, cédula de identidad 204420729 y Santiago Vargas Cordero, cédula de identidad 118400077.

Esta propiedad se localiza en el Distrito #2 Guayabal- Mastate, cantón #9 Orotina, Provincia de Alajuela, Costa Rica.

Por este medio se certifica que no hay registro alguno de deudas pendientes de pago por el concepto de impuestos municipales, ni de recolección de residuos.

Expedida en la provincia de Alajuela a solicitud de Ramón Córdoba Vargas, con el fin de realizar diversos trámites personales, al 25 de junio de 2021.

La secretaria municipal hace constar los derechos y timbres de los correspondientes al presente documento se pagaron mediante entero bancario N. 45291204-2

Una firma manuscrita en tinta azul, que parece ser la del secretario municipal, ubicada sobre una línea horizontal que precede al nombre y cargo.

**Secretaria Municipal**  
**Municipalidad de Orotina**

## Visado de la Municipalidad de Orotina del Plano de la Propiedad Adjudicada

---



MUNICIPALIDAD DE OROTINA DEPARTAMENTO DE  
DESARROLLO Y CONTROL URBANO

---

VISADO NUMERO V115997- 2021

Fecha de solicitud: 27/06/2021

Fecha de Resolución: 2/07/2021 09:12

Nombre Solicitante: Ramón Vargas Cordero

Cedula Solicitante: 109580118

Plano

---

A - 11644872-2021

\*\*\*\*\*SOLICITUD DE VISADO APROBADA\*\*\*\*\*

---

Coordinar de planificación y  
Control Constructivo

## Documentos de identificación.



## Certificación de estado civil de Ramón Vargas Cordero.

CÓDIGO VERIFICADOR

2043 YPFYERRM



TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPUBLICA DE COSTA RICA



SISTEMA  
de CERTIFICACIONES  
DIGITALES

### CERTIFICA

QUE DEL ESTUDIO PRACTICADO EN EL ÍNDICE GENERAL  
NO APARECE INSCRITO MATRIMONIO DE

Ramón Vargas Cordero

CÉDULA: 1-0958-0118.-/

\*\*\*\*\* ÚLTIMA LÍNEA \*\*\*\*\*



ESTA CERTIFICACIÓN SE DITE EN SAN JOSÉ, A LAS ONCE HORAS CON CUARENTA Y DOS MINUTOS DEL DIECINUEVE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE, POR MEDIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N. 629-08-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N. 18 DEL VEINTISETE DE ENERO DE DOS MIL DIECISÉIS. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBTENGA SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SÉRASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 02287-0983. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE \$1075 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TIMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.CO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES DE LA CERTIFICACIÓN. CONTIENE ALGUNAS INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.CO.CR.

## Certificación de estado civil de Alejandra Vargas Cordero.

CÓDIGO VERIFICADOR

2043 YPFYERRM



TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPUBLICA DE COSTA RICA



SISTEMA  
de CERTIFICACIONES  
DIGITALES

### CERTIFICA

QUE DEL ESTUDIO PRACTICADO EN EL ÍNDICE GENERAL  
NO APARECE INSCRITO MATRIMONIO DE

Alejandra Vargas Cordero

CÉDULA: 2-0442-0729-/

\*\*\*\*\* ÚLTIMA LÍNEA \*\*\*\*\*



ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS ONCE HORAS CON CUARENTA Y SEIS MINUTOS DEL DIECINUEVE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, 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 DEBERAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N° 1529-18-01-01 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA N° 18 DEL VEINTIDÓS DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS. SE ADVIERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA EN CASO DE QUE SE OBTENGA SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, DEBIENDO COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 02257-5663. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE \$1.075 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.GO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 90 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD EN LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSULTACIVIL@TSE.GO.CR.

# Certificación de estado civil de Santiago Vargas Cordero.

CÓDIGO VERIFICADOR  
2043 YPFYERRAM



## CERTIFICA

QUE DEL ESTUDIO PRACTICADO EN EL ÍNDICE GENERAL  
NO APARECE INSCRITO MATRIMONIO DE

Santiago Vargas Cordero  
CÉDULA: 1-1840-0077.-/

\*\*\*\*\* ÚLTIMA LÍNEA \*\*\*\*\*



ESTA CERTIFICACIÓN SE EMITE EN SAN JOSÉ, A LAS OCHO HORAS CON CUARENTA Y SEIS MINUTOS DEL DIECINUEVE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE, POR MEZCLIO DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO CIVIL. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE UN DOCUMENTO PÚBLICO CON EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES N.º 1079-06-2015 DE LAS DIEZ HORAS TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL VEINTIDOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL VEINTICINCO DE ENERO DE DOS MIL DIECISÉIS. SE ADVERTE QUE TODA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA DE DERECHO PÚBLICO COMO DE DERECHO PRIVADO, DEBERÁ RECIBIR Y ACEPTAR ESTA CERTIFICACIÓN CUANDO LE SEA PRESENTADA. EN CASO DE QUE SE OBTACULICE SU USO CONFORME A LO INDICADO EN DICHA RESOLUCIÓN, SE VASE COMUNICARLO AL NÚMERO TELEFÓNICO 02207-9823. EL COSTO DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES EN LA SUMA DE \$1.575 QUE INCLUYE EL VALOR DE LOS TIMBRES RESPECTIVOS. NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESTE VALOR. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO WWW.TSE.CO.CR DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONFORMIDAD DE LA INFORMACIÓN, FAVOR COMUNICARSE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSELTACIVIL@TSE.CO.CR.

## Factura

**STEVALEN RAQUEL VARELA SALAZAR**

Nombre comercial: Notaria pública

Identificación: 1-1497-0598

E- mail: [svarelalegal@hotmail.com](mailto:svarelalegal@hotmail.com)

Teléfono: 8977-4520

Dirección: San José, Moravia, Paracito, Calle el Ciprés

FACTURA ELECTRÓNICA: II Consecutivo: 00165484616846516 II Clave: 315384354654236428465425845454

Cliente: Ramón Vargas Cordero

Comercio:

Identificación: 1-0958-0118

E- mail: [rvargas@gmail.com](mailto:rvargas@gmail.com)

Teléfono: 6467-4814

Dirección: San José, Moravia, Coronado, San Antonio, Residencial Monte, verde casa número siete.

Fecha: 11 julio 2021

Cond. Venta: Contado.

Medio de pago: efectivo

Moneda: CR – colones

Tipo de cambio: 1

N II	Cant. II	Descripción	Precio II	Descuento II	Impuestos II	Total
1	1	RENUNCIA DE USUFRUTO	120.000.00	0.00	15.000.00	125.000.00
1	1	SERVIDUMBRE	60.500.00	0.00	7.865.00	68.365.00
1	1	SEGREGACION Y ADJUDICACION EN PAGO DE SU DERECHO	60.500.00	0.00	7.865.00	68.365.00

Descripción protocolaria: TOMO I: ESCRITURA N.11

Sub Total: 241,000.00

Descuento: 0.00

Neto: 241,000.00

Otros cargos:0.00

IVA: 31,330

Total: 272,330.00

Comprobante electrónico: Versión 5.5 Tipo documento: FACTURA ELECTRONICA  
 Consecutivo: 00165484616846516 Clave: 315384354654236428465425845454  
 Autorizada mediante resolución: N.DGT-R-296-2021 del 11 de julio de 2021 11:48am



## Referencias

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

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC#up](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC#up)

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica., (17 de abril de 1998). Código Notarial, N° 7764.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683)

Asamblea Legislativa De La República De Costa Rica. (25 de marzo 1981). Ley de catastro, N° 6545.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC#:~:text=Art%C3%ADculo%201.,Nacional%2C%20perteneiente%20al%20Registro%20Inmobiliario.&text=Art%C3%ADculo%202%C2%BA.,comprendidas%20en%20el%20territorio%20nacional](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC#:~:text=Art%C3%ADculo%201.,Nacional%2C%20perteneiente%20al%20Registro%20Inmobiliario.&text=Art%C3%ADculo%202%C2%BA.,comprendidas%20en%20el%20territorio%20nacional)

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

[http://www.rnp.go.cr/bienes\\_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf](http://www.rnp.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf)

Infante, G (2005). Naturaleza jurídica del notario costarricense. Revista de la Universidad de Costa Rica.

<https://www.google.com/search?q=FASES+DEL+DERECHO+NOTARIAL+EN+COSTA+RICA&oq=FASES+DEL+DERECHO+NOTARIAL+EN+COSTA+RICA&aqs=chrome.69i57.13651j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>

Lacruz, J., Sancho, F., Luna, A., Delgado, J., Rivero, F., y Rams, J. (2003). Derecho Inmobiliario Registral (2da ed.). Dykinson.

Martínez, J., González, J., Rodríguez, R. (2012). Urbanismo. Edificación y Propiedad Horizontal. La oficina Notarial. Bosh, S.A.

Meza, A. y Ulate, E. (1999). Los derechos reales en la jurisprudencia costarricense. Tomo II. Derechos Reales. Juritexto.

Poder Judicial. Nexus. Jurisprudencia. (2010). Tribunal Segundo Civil. Copropiedad.

Recuperado de:

<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-498932>

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

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=50877&nValor3=79277&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=50877&nValor3=79277&strTipM=TC)

Rodríguez J y Sibaja D (2001), Contratos Privados Registrables. Investigaciones Jurídicas S.A.

Rogel, C. (2008). Derecho de cosas. Colección Jurídica General. Catedrático de Derecho Civil. Universidad Complutense de Madrid, Madrid 2008.

## Apéndices

### Apéndice A: Declaración jurada

#### Apéndice E: Declaración jurada

Yo Stevalen Raquel Varela Salazar, mayor de edad, portador (a) de la cédula de identidad número 1-1497-0598 debidamente apercibido (a) y entendido (a) de las penas y consecuencias con que las leyes costarricenses y tratados internacionales castigan el delito de perjurio, bajo la fe del juramento que rindo ante quienes se constituyen en el Tribunal Calificador de mi trabajo de investigación en la modalidad de Proyecto, para optar por la especialidad en Derecho Notarial y Registral en la Carrera de Derecho, declaro solemnemente que mi trabajo de investigación titulado: Propiedad en Copropiedad, número de caso 12 es una obra original e inédita que ha respetado todo lo preceptuado por las leyes penales de Costa Rica, así como la Ley de Derecho de Autor y Derecho Conexos número 6683 del 14 de octubre de 1982 y sus reformas, publicada en la Gaceta número 226 del 25 de noviembre de 1982; incluyendo el numeral 70 de dicha ley que advierte; Artículo 70. Es permitido citar a un autor, transcribiendo los pasajes pertinentes siempre que éstos no sean tantos y seguidos, que pueda considerarse como una producción simulada y sustancial, que redunde en perjuicio del autor de la obra original.

En fe de lo anterior, firmo en la ciudad de San José, a los 20 días del mes de julio de 2021.



Firma y cédula del estudiante

## Apéndice B: Jurisprudencia

### Texto de la Resolución

Expediente N° 01-001352-184-CI

ACT: ( ) HERBERT RODRÍGUEZ CASTRO.  
San José, de la entrada principal de la Corte Suprema de Justicia, 350 mts. al sur y 25 mts. al oeste.-(Sector 1)

DEM: ( ) LUIS FERNANDO RETANA SEGURA  
Fax N° 2257-75-10.-

DEM: ( ) MARÍA CRISTINA SEGURA MONGE.  
Casillero N°64.-

N° 334

**TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN SEGUNDA-** San José, a las quince horas treinta y ocho minutos del treinta de setiembre de dos mil diez.-

Proceso **ABREVIADO** establecido en el **JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ**, bajo el número de expediente 01-001352-184-CI, por **HERBERT RODRÍGUEZ CASTRO**, mayor, casado, comerciante, cédula número 1-231-530, vecino de Orofina, Alajuela; contra **LUIS FERNANDO RETANA SEGURA**, mayor, casado, oficinista, cédula número 1-430-117, vecino de Zapote, San José; y **MARÍA CRISTINA SEGURA MONGE**, mayor, viuda, ama de casa, cédula número 9-037-805, vecina de Zapote, San José.- Interviene como apoderado especial judicial del actor, el licenciado Eduardo López Arroyo.-

#### RESULTANDO:

1.- La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de diez millones de colones; es para que en sentencia se declare: "...1)Que por ser un bien común entre actor y demandados la finca del Partido de San José, **203.038-A-001;002 y 003**, la cual no permite división por la parte proporcional que le corresponde a los condueños **SE ORDENE LA VENTA JUDICIAL** de la misma, con base en el avalúo que dicte el perito judicial.- 2)Que los demandados deberán pagar a mi poderdante por concepto de alquiler, desde el momento en que adquirió su derecho, la cual tienen bajo su dominio, según determine el perito nombrado, hasta la efectiva venta del inmueble.- 3)Que el producto de la venta de la citada propiedad deberá ser distribuido conforme a los derechos que tenga cada copropietario, deducidos los gastos que demande la venta del mismo.- 4)Que los demandados deberán pagar ambas costas de la presente acción"(Sic).-

2.- Las personas accionadas fueron debidamente notificadas de la demanda y la contestaron negativamente. No interpusieron excepciones de fondo.

3.- El juez Christian Quesada Vargas, del Juzgado Quinto Civil de Mayor Cuantía de San José, en sentencia dictada a las trece horas del trece de noviembre de dos mil nueve, resolvió: "...**POR TANTO:** .Se declara **SIN LUGAR EN TODOS SUS EXTREMOS** la demanda abreviada establecida por **HERBERT RODRÍGUEZ CALVO** contra **MARÍA CRISTINA SEGURA MONGE**.- El actor le pagará ambas costas del proceso.- Se declara **PARCIALMENTE CON LUGAR** la demanda abreviada establecida por **HERBERT RODRÍGUEZ CALVO** contra **LUIS FERNANDO RETANA SEGURA**.- En fase de ejecución, se subastará el inmueble del Partido de San José matrícula folio real número 203038A, sub matrículas 001 y 002, con la base de ocho millones ochocientos setenta y dos mil trescientos veinte colones con setenta y siete céntimos.- El producto económico del remate judicial será distribuido en partes iguales entre los señores Rodríguez Calvo y Retana Segura, para lo cual se podrá deducir, las costas y gastos aprobados a cargo del demandado Luis Fernando Retana Segura. Este demandado pagará ambas costas del proceso al actor.- En lo demás, se entienden denegadas las pretensiones de la demanda."(Sic).-

4.- De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación con nulidad concomitante interpuesta por el co-demandado Luis Fernando Retana Segura, y por el licenciado Eduardo López Arroyo en su calidad de apoderado especial judicial del actor. En los procedimientos se han observado las prescripciones correspondientes.

**REDACTA** la Jueza **LEÓN OROZCO**; y,

#### CONSIDERANDO:

I. Se respalda el elenco de hechos probados que contiene la sentencia porque corresponden a los elementos de prueba que constan en autos.

II. Se establece como hecho no demostrado por parte de los demandados el siguiente: 1. Que el inmueble objeto de este asunto admita cómoda división. No hay prueba al respecto.

III. El señor Herbert Rodríguez Castro, en calidad de nudo copropietario del inmueble del partido de San José, matrícula de

**Tribunal Segundo Civil Sección II**

Resolución N° 00334 - 2010

**Fecha de la Resolución:** 30 de Setiembre del 2010 a las 3:38 p.m.

**Expediente:** 01-001352-0184-CI

**Redactado por:** Laura María León Orozco

**Clase de asunto:** Proceso abrevado

**Analizado por:** CENTRO DE INFORMACION JURISPRUDENCIAL

**Sentencia con datos protegidos, de conformidad con la normativa vigente**

**Contenido de Interés:**

**Tipo de contenido:** Voto de mayoría

**Rama del Derecho:** Derecho Civil

**Tema:** Copropiedad

**Subtemas:**

- Improcedencia de un litis consorcio necesario respecto a la división de un bien que no afecta a quien ostenta el título de usufructuario.

**Tema:** Usufructo

**Subtemas:**

- Improcedencia de un litis consorcio necesario respecto a la división de un bien que afecta únicamente a quienes ostentan el título de copropietarios.

**Tema:** Litisconsorcio necesario

**Subtemas:**

- Improcedente su integración respecto a quienes ostentan el título de usufructuarios de un bien en copropiedad.

"III. El señor Herbert Rodríguez Castro, en calidad de nudo copropietario del inmueble del partido de San José, matrícula de folio real número doscientos tres mil treinta y ocho A- cero cero uno y cero cero dos, demandó al señor Luis Fernando Segura Retana, en calidad de copropietario de la ruda propiedad sobre el citado inmueble y a la señora Cristina Segura Monge, como usufructuaria de ese bien, con el propósito de finalizar el régimen de copropiedad sobre el citado bien, solicitó su venta en subasta pública y la posterior distribución del dinero obtenido, entre los codueños, previo rebajo de los gastos de la venta. Los accionados se opusieron a la iniciativa de la venta, alegando que el inmueble admite cómoda división. En sentencia se acogió la pretensión únicamente en cuanto a Luis Fernando Segura Retana y se rechazó en cuanto a Cristina Segura Monge, al considerar el señor juez que la señora Segura Monge carece de legitimación pasiva puesto que ella ostenta la calidad de usufructuaria del bien y no de copropietaria. Respecto al fondo, estimó que el inmueble no admite división cómoda por las características propias del lugar y por la existencia de dos casas de distintas características y valor económico.

V. Con respecto al fondo, protesta por el rechazo de la demanda con respecto a María Cristina Segura Morge. Asigura que no existe un argumento de peso que respalde esa decisión, que carece de fundamento y que si ella no es llamada al proceso se daría *"una litis consorcio necesaria, por cuanto al venderse el inmueble donde la misma es usufructuaria y lo más grave de la situación es que condena a mi patrocinado al pago de ambas costas"*. La decisión del juzgador si aparece justificada, pues en el considerando III de la sentencia que se examina, se indica que doña Cristina no es copropietaria del inmueble en cuestión, sino usufructuaria, de manera que carece de legitimación para ser demandada. Por esa razón no exhibe la sentencia los problemas de falta de claridad, de precisión y congruencia que se le achacan. Esa decisión tiene respaldo legal en los artículos 272 y 273 del Código Civil que se transcriben en la sentencia, de los que se infiere que la división de la cosa común afecta únicamente a quienes ostentan el título de copropietarios del bien que se intenta dividir, no así a los usufructuarios, como la señora Segura Morge, puesto que su derecho no sufre modificación alguna con la división o venta de la cosa común. Nótese que esa no es una causa de extinción del derecho de usufructo, según lo regulado por el artículo 358 del Código Civil. Por ese motivo, la usufructuaria no tiene relación con el objeto de este proceso y en esa medida carece de legitimación pasiva, como lo afirmó el *a quo*. Lo resuelto no tiene relación con un problema de litis consorcio necesario, precisamente porque no se da ninguno de los supuestos de litis consorcio necesario que establece el artículo 106 del Código Procesal Civil."

... Ver menos

**Citas de Legislación y Doctrina**

folio real número doscientos tres mil treinta y ocho A- cero cero uno y cero cero dos, demandó al señor Luis Fernando Segura Retana, en calidad de copropietario de la nuda propiedad sobre el citado inmueble y a la señora Cristina Segura Monge, como usufructuaria de ese bien, con el propósito de finalizar el régimen de copropiedad sobre el citado bien, solicitó su venta en subasta pública y la posterior distribución del dinero obtenido, entre los codueños, previo rebajo de los gastos de la venta. Los accionados se opusieron a la iniciativa de la venta, alegando que el inmueble admite cómoda división. En sentencia se acogió la pretensión únicamente en cuanto a Luis Fernando Segura Retana y se rechazó en cuanto a Cristina Segura Monge, al considerar el señor juez que la señora Segura Monge carece de legitimación pasiva puesto que ella ostenta la calidad de usufructuaria del bien y no de copropietaria. Respecto al fondo, estimó que el inmueble no admite división cómoda por las características propias del lugar y por la existencia de dos casas de distintas características y valor económico.

**IV.** Contra la decisión de primera instancia apelan el actor y el codemandado Segura Retana. **Apelación del actor:** Sostiene que el auto de las ocho horas del quince de diciembre es absolutamente nulo y así solicita que se declare porque a pesar de que al interponer la apelación contra la sentencia, alegó la nulidad concomitante, el juzgado, en el auto citado, únicamente admitió el recurso de apelación y omitió admitir la nulidad concomitante, lo que a su entender, impide que este tribunal analice esa gestión, al carecer de competencia funcional para ello. Sostiene que para enmendar ese error, que le causa indefensión y viola los procedimientos, lo procedente es declarar la nulidad del auto que admitió la alzada para que el *a quo dicte* nuevamente el auto que admite la alzada, admitiendo también la nulidad y de esa manera, este Tribunal haga el estudio correspondiente sobre la nulidad. La gestión de nulidad planteada puede ser analizada por este órgano a pesar de que en el auto que admitió la alzada no se haya mencionado. Ello es así en aplicación del artículo 199 procesal civil que establece que la nulidad de una resolución debe alegarse en forma conjunta con el recurso que quepa contra ella, de manera que como en este caso fue alegada de esa forma, entonces, al conocer del recurso, se puede también analizar esa petición y con ello no se le causa ningún perjuicio al gestionante, porque se está conociendo la gestión por él planteada. Sin embargo, la nulidad deberá rechazarse porque el actor no alega ningún vicio apto para sustentar su petición, es decir, no expone las razones por las que considera que el fallo es nulo.

**V.** Con respecto al fondo, protesta por el rechazo de la demanda con respecto a María Cristina Segura Monge. Asegura que no existe un argumento de peso que respalde esa decisión, que carece de fundamento y que si ella no es llamada al proceso se daría *"una litis consorcio necesaria, por cuanto al venderse el inmueble donde la misma es usufructuaria y lo más grave de la situación es que condena a mi patrocinado al pago de ambas costas"*. La decisión del juzgador si aparece justificada, pues en el considerando III de la sentencia que se examina, se indica que doña Cristina no es copropietaria del inmueble en cuestión, sino usufructuaria, de manera que carece de legitimación para ser demandada. Por esa razón no exhibe la sentencia los problemas de falta de claridad, de precisión y congruencia que se le achacan. Esa decisión tiene respaldo legal en los artículos 272 y 273 del Código Civil que se transcriben en la sentencia, de los que se infiere que la división de la cosa común afecta únicamente a quienes ostentan el título de copropietarios del bien que se intenta dividir, no así a los usufructuarios, como la señora Segura Monge, puesto que su derecho no sufre modificación alguna con la división o venta de la cosa común. Nótese que esa no es una causa de extinción del derecho de usufructo, según lo regulado por el artículo 358 del Código Civil. Por ese motivo, la usufructuaria no tiene relación con el objeto de este proceso y en esa medida carece de legitimación pasiva, como lo afirmó el *a quo*. Lo resuelto no tiene relación con un problema de litis consorcio necesario, precisamente porque no se da ninguno de los supuestos de litis consorcio necesario que establece el artículo 106 del Código Procesal Civil.

**VI.** Sobre la condenatoria en costas al actor con relación a la demanda contra doña Cristina, el recurrente no expresó agravio, pues simplemente manifestó que eso es *"lo más grave de la situación"*. En esas condiciones este Tribunal no puede revisar lo resuelto pues para ello es preciso contar con una exposición por parte del recurrente en la que se señalen los motivos concretos por los que se cuestiona la decisión del juzgador.

**VII. Apelación de l codemandado Luis Fernando Retana Segura.** El codemandado Luis Fernando Retana Segura alega que la sentencia es contradictoria pues por una parte se indica que el perito no dictaminó sobre la posibilidad de dividir el inmueble y luego se afirma que la información registral revela la existencia de al menos una casa en el lote, factor que impide la división equitativa del bien, lo que revela que el juez se basó en un informe registral para dictar el fallo y no en un peritazgo como era lo correcto. Dice que se le debió pedir al perito que especificara exactamente si el inmueble admitía cómoda división. La contradicción que apunta el codemandado apelante no existe en la sentencia que se analiza, toda vez que el juzgador consideró que aunque el perito no se pronunció sobre si el inmueble en cuestión admitía o no cómoda división, lo cierto es que de los elementos de prueba que constan en autos, él dedujo, con base en la sana crítica, que no es posible tal división. Mencionó que existen dos casas, pero como no son idénticas ni nuevas, no ostentan el mismo valor económico. Además consideró que la topografía que exhibe el terreno revela la existencia de inconvenientes de asimetría para dividir el bien. Cabe agregar que si el demandado desde un principio alegó que el inmueble admitía cómoda división, él debió demostrarlo ( artículo 317 inciso 2 del Código Procesal Civil) y no lo hizo, pues ni siquiera ofreció prueba pericial y nunca pidió que el perito nombrado en autos, a petición del actor, hiciera ese estudio, así como tampoco protestó cuando por resolución de las ocho horas del cinco de octubre de dos mil nueve ( folio 252), el juzgado prescindió de la aclaración pericial ordenada por resolución de las dieciséis horas del diecisiete de junio de dos mil ocho ( folio 233) en la que se solicitaba al perito indicar si el inmueble objeto de este asunto admite o no cómoda división.

**VIII.** Recurre de lo resuelto sobre costas respecto a él, alegando que litigó de buena fe, pues asistió a las diligencias de conciliación que se señalaron. La condenatoria deberá mantenerse porque la buena fe procesal no queda acreditada con la asistencia a las diligencias de conciliación. Además, ese no fue el argumento utilizado por el *a quo* para imponerle el pago de ese rubro. En realidad fue su oposición injustificada al cese del régimen de copropiedad mediante venta lo que se valoró para condenarlo y ese motivo no fue cuestionado por el recurrente. Se impone entonces confirmar lo resuelto en cuanto a ese tema.

**POR TANTO:**

Se rechaza la nulidad del fallo. En lo apelado, se confirma la sentencia recurrida.

**José Rodolfo León Díaz**

Juan Ramón Coronado Huertas

Laura María León Orozco

ABREVIADO N° 21-2010.

HERBERT RODRÍGUEZ CASTRO

Contra

LUIS FERNANDO RETANA SEGURA y OTRA.

Alfonso.-

Juez 1 a.J.

3

Clasificación elaborada por CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL del Poder Judicial. Prohibida su reproducción y/o distribución en forma onerosa.

Es copia fiel del original - Tomado de el Nexus PJ e l: 20-07-2021 14:46:40.

## Apéndice C: Guía de calificación del Registro Inmobiliario

### XV. USUFRUCTO

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 improcedente 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

## Guía de Calificación del Registro Inmobiliario - Subdirección Registral -2021

- 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)
  11. Cuando el usufructo se traspasa a favor de un tercero, debe darse estimación o precio según corresponda para calcular derechos y timbres únicamente. Paga los rubros tributarios que corresponden por el traspaso (salvo el impuesto de la ley 6999 Ley del impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles), y siempre por la estimación o el valor dado en el contrato.
  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 mado 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.
  14. Es absolutamente procedente la anotación de cualquier movimiento sobre un derecho de usufructo. Dada la naturaleza jurídica del derecho de usufructo (el cual se extingue con la muerte del usufructuario, según el artículo 358 inciso 1 del Código Civil) los derechos reales

## Guía de Calificación del Registro Inmobiliario - Subdirección Registral -2021

o personales que se pretendan ejercer sobre tal derecho, se consideran accesorios o pendientes de la existencia del usufructo; por lo que esos derechos perecen con el mismo usufructuario original.

15. Cuando se cancele un derecho de usufructo por extinción de su titular o usufructuario debe procederse con la cancelación de los gravámenes existentes. (Directriz RIM-001-2011 punto b).

### **Requisitos específicos del uso y la habitación, al ser derechos reales de goce, como el 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.

<b>COBRO DE TRIBUTOS (SIEMPRE POR LA ESTIMACION)</b>					
<b>Registro</b>	<b>Agrario</b>	<b>Fiscal</b>	<b>Archivo</b>	<b>Abogado</b>	<b>Municipal</b>
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla

## XV. USUFRUCTO

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 improcedente 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

## Guía de Calificación del Registro Inmobiliario - Subdirección Registral-2021

- 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. 1°, 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)
  11. Cuando el usufructo se traspasa a favor de un tercero, debe darse estimación o precio según corresponda para calcular derechos y timbres únicamente. Paga los rubros tributarios que corresponden por el traspaso (salvo el impuesto de la ley 6999 Ley del impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles), y siempre por la estimación o el valor dado en el contrato.
  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 usufructuario.
  14. Es absolutamente procedente la anotación de cualquier movimiento sobre un derecho de usufructo. Dada la naturaleza jurídica del derecho de usufructo (el cual se extingue con la muerte del usufructuario, según el artículo 358 inciso 1 del Código Civil) los derechos reales

## Guía de Calificación del Registro Inmobiliario - Subdirección Registral -2021

o personales que se pretendan ejercer sobre tal derecho, se consideran accesorios o pendientes de la existencia del usufructo; por lo que esos derechos perecen con el mismo usufructuario original.

15. Cuando se cancele un derecho de usufructo por extinción de su titular o usufructuario debe procederse con la cancelación de los gravámenes existentes. (Directriz RIM-001-2011 punto b).

### **Requisitos específicos del uso y la habitación, al ser derechos reales de goce, como el 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 regirán 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.

<b>COBRO DE TRIBUTOS (SIEMPRE POR LA ESTIMACION)</b>					
<b>Registro</b>	<b>Agrario</b>	<b>Fiscal</b>	<b>Archivo</b>	<b>Abogado</b>	<b>Municipal</b>
5x1000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla