

**INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS**

**SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADOS**

**ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**CASO # Cuatro**

**RODNEY GEORJANNY EARL BROWN**

**MSc. SILVIA MADRIGAL CORDOBA**

**NOVIEMBRE 2023**

## Contenido

<b>Introducción.....</b>	<b>3</b>
<b>Descripción del caso.....</b>	<b>4</b>
<b>Propósito del análisis del caso.....</b>	<b>5</b>
<b>Marco Normativo.....</b>	<b>8</b>
<b>Análisis Jurídico y Argumentación .....</b>	<b>10</b>
<b>Instrumentos Notariales.....</b>	<b>51</b>
<b>Referencias.....</b>	<b>77</b>
<b>Apéndice. A.....</b>	<b>79</b>

## **Introducción**

El presente trabajo de graduación se basa en un análisis tanto de los elementos jurídicos, así como una correcta fundamentación jurídica, uso de las herramientas por parte del Notario, tales estudios previos, buen análisis de un caso que se le presenta por parte de un usuario, esto bajo el principio de rogación, para poder brindar una correcta asesoría.

Luego de un año de preparación académica, como notarios debemos realizar la aplicación adecuada de los instrumentos notariales, manteniendo siempre en mente la responsabilidad que pesa sobre aquel, al cual se le deposita la confianza para realizar de manera eficiente los servicios solicitados.

Debemos tener la capacidad de optar no solo por utilizar los instrumentos de manera correcta, sino poder explicar y fundamentar ante los usuarios, que el acto jurídico que se está desarrollando es el más favorable, óptimo y que se adecuará a su necesidad.

## Descripción del caso

### **DONACIÓN DE INMUEBLE CON CONDICIONES RESTRICTIVAS**

Ante mi notaria se presentaron las señoras Ana María López Barboza y Valentina Rojas López, las cuales solicitaron asesoría en lo siguiente:

Manifestó la primera compareciente, que es propietaria de un inmueble ubicado en Paraíso (centro) de Cartago. La propiedad mide 320 metros cuadrados. En dicha propiedad tiene construida una casa de habitación, actualmente alquilada.

Desea donar dicha propiedad a su nieta Valentina Rojas López, universitaria. De igual manera por disposición de la señora López Barboza, la señora Valentina Rojas López no podrá vender, hipotecar, ni de manera alguna enajenar ni gravar lo donado hasta que ella muera. Además, el monto del alquiler de la casa será exclusivamente para doña Ana María, de igual manera hasta que ella muera.

Por parte de este profesional se inicia con la asesoría respectiva, para que las usuarias puedan tener una comprensión jurídica en cuanto a las asesorías o recomendaciones que se les dará, conocer cuáles serán sus derechos, así como sus obligaciones o deberes, finalmente el resultado de las actuaciones notariales.

## Propósito del análisis del caso

Acá veremos datos importantes respecto al contrato de Donación de un inmueble con condiciones restrictivas. Qué es lo que establece nuestro ordenamiento jurídico, en el contexto legal al cual nos debemos apegar.

La donación se debe comprender como un contrato, esto por cuanto hay dos o más personas o partes, quienes adquieren compromisos los cuales son recíprocos, o sea se da, se recibe y hay respeto, así como cumplimiento cláusulas. No se debe comprender como un simple traspaso de un bien. Tiene ciertas características entre los cuales podemos mencionar:

- Un Donante
- Un Donatario
- Bien mueble o inmueble
- Que sea gratuito
- Sin reversión o sustitución
- Voluntariedad

El o la Donante es aquella persona, dueña del bien ya sea mueble o inmueble, quien transfiere aquello que es de su propiedad, a otra persona que se conoce como donatario. Esta persona debe con las capacidades mínimas para actuar como lo son:

- A) Ser mayor de edad, en Costa Rica se adquiere la mayoría de edad a los 18 años
- B) Capacidad volitiva, lo que implica poder controlar sus actos, esta capacidad no debe estar comprometida, se requiere ausencia de coacción.
- C) Capacidad cognoscitiva, tener sus facultades mentales sin afectación a fin de poder comprender lo que ocurre a su alrededor, poder estar ubicado en modo, tiempo y lugar, poder razonar, entre otras aptitudes que se podrían mencionar.
- D) Capacidad legal, se entiende como esa persona que puede ser sujeto de derechos, así como de obligaciones, esto lo habilita para realizar actos jurídicos.

El Donatario o la Donataria, es aquella persona que, acepta el bien mueble o inmueble que se le transfiere. Esta persona de igual manera debe tener las capacidades mínimas para actuar, como se indicó:

- A) Ser mayor de edad, en Costa Rica se adquiere la mayoría de edad a los 18 años
- B) Capacidad volitiva, lo que implica poder controlar sus actos, esta capacidad no debe estar comprometida, se requiere ausencia de coacción.
- C) Capacidad cognoscitiva, tener sus facultades mentales sin afectación a fin de poder comprender lo que ocurre a su alrededor, poder estar ubicado en modo, tiempo y lugar, poder razonar, entre otras aptitudes que se podrían mencionar.
- D) Capacidad legal, se entiende como esa persona que puede ser sujeto de derechos, así como de obligaciones, esto lo habilita para realizar actos jurídicos.

Bien Mueble: como conocemos que es un objeto el cual puede ser percibido por los sentidos, por tanto, decimos que es tangible y que puede ser trasladado de un lugar a otro. En contrario con el Bien Inmueble el cual está sujeto o adherido al suelo, su movilidad no es posible.

Que sea gratuito: que no tiene un costo para la persona que lo recibe, esta no requiere realizar un sacrificio o dar algo a cambio.

Sin reversión o sustitución: sin pedir la devolución o recuperación del objeto o bien del cual se despojó para ceder a otro.

Voluntariedad: poder decidir libremente, gobierno de la conducta, libre de violencia moral o violencia física.

Las condiciones de reserva, en este punto aplicaremos lo que se conoce en Costa Rica como Usufructo, un derecho que se le confiere a una persona para disfrutar, gozar o disponer de manera libre bienes que le corresponden a otra persona, con ciertas limitaciones por ejemplo cuidar de ellos y conservarlos, así como no cederlos a terceras personas, el disfrute que hace del bien es como si fuera propio.

Arrendamiento: consiste en una obligación entre partes, en la cual una de ellas cede el uso y el goce temporal de un bien, la otra parte deberá pagar un precio determinado

## **Marco Normativo**

Existen normas jurídicas las cuales son base, de las figuras jurídicas descritas siendo estas la donación, el usufructo y el arrendamiento, estas son las siguientes:

- Código Civil
- Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos
- Código Notarial
- Código Penal

Como parte de nuestro ordenamiento jurídico, tenemos varios códigos que marcan las pautas, el camino a seguir, mencionaremos en este punto tanto los códigos como los artículos, posterior dentro de un análisis jurídico que se realizará en el desarrollo de este trabajo se ampliará un poco más sobre ellos

Para la figura de la donación vemos que el Código Civil de Costa Rica, el cual detalla elementos importantes, podemos destacar los artículos 1394, 1395, 1396, 1399, 1404. Acá se explica, por ejemplo, ciertas características que tiene esta figura, como: gratuidad, nulidades, cláusulas, aceptación y transferencia.

Se deben considerar varios artículos evitar nulidad en el acto de donación, el Código Civil de Costa Rica, menciona los artículos 36, 37, 41, 627, estos nos ilustran sobre la capacidad de las

personas que participan en el acto, quienes son considerados como personas mayores de edad y tiene capacidad de obligarse, la voluntariedad de las personas, validez de la obligación.

Sobre los bienes, el Código Civil de Costa Rica, artículos 253, 254, 255, 256, veremos la descripción de estos, bienes inmuebles, bienes muebles, algunas características muy importantes que nos ayudan a hacer la distinción entre ambas.

La Donante solicita para la concreción del contrato, reservarse el derecho sobre el alquiler de la casa, la cual está en la propiedad que será donada, para este caso debemos utilizar la figura del Usufructo, El Código Civil de Costa Rica, los artículos 341, 342, 343, 344, 345, 351, 366, 367, 368, 369, que nos ilustra en cuanto al usufructo, goce y disfrute de una cosa o bien como derecho, tiempo, alcances y limitaciones, reglas que rigen el uso o goce de usufructo, prohibiciones.

La Donante, una vez esta se complete, pasará a gozar de un derecho de usufructo, el arriendo de la casa que está en la propiedad donada, es importante tomar en cuenta la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos de Costa Rica, artículos 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, derecho de las personas que goza del derecho de usufructo y que realizan el arriendo de un inmueble, en este caso una casa de habitación; los deberes y derechos del arrendante y del arrendatario. Incluiremos también sobre este punto lo establecido en el Código Civil de Costa Rica artículos 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, como se establece el contrato, acuerdos entres contratantes, formas de pago, entre otros.

Para las figuras del contrato, tomando en cuenta que tanto la Donación como el Arriendo son considerados contratos, tenemos que el Código Civil de Costa Rica, artículos 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, explican características esenciales para que sea perfecto el contrato y surtan efectos jurídicos, validez del acto, estipulaciones, aceptación, etcétera.

## ANÁLISIS JURIDICO Y ARGUMENTACIÓN

### Análisis del caso

Iniciamos con la donación, gracias a nuestro ordenamiento jurídico podemos entender, que se trata de un contrato, que se realiza entre los que participan conocidos como Donante y Donatario, donde es preciso la voluntariedad de las partes, las cuales deben carecer de coacción, debe ser libre al momento de dar y recibir, como todo contrato tiene sus regulaciones. Una característica especial de este contrato, es que es gratuito, la transmisión del bien o la cosa, se realiza del donante hacia el donatario, sin la exigencia o solicitud de una contraprestación. Comenta Grisela Galeano, En nuestra opinión, la donación es un contrato que realiza una persona, denominada donante, que empobrece su patrimonio cuando transmite a título gratuito la propiedad de un bien a otra, denominada donatario, que al aceptar lo donado enriquece su patrimonio. La donación: [Pautas teóricas que norman su contenido en el Código Civil cubano - Dialnet \(unirioja.es\) - Search \(bing.com\)](#)

Veamos a continuación algunos artículos del nuestro Código Civil [CC.] Ley 63 de 28 de setiembre de 1887. (Costa Rica).

**Artículo 1394.** La donación onerosa no es donación, sino en cuanto el valor de lo donado exceda al valor de las cargas impuestas.

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

**Artículo 1396.** No puede hacerse donación con cláusulas de reversión o de sustitución.

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

**Artículo 1404.** La donación transfiere al donatario la propiedad de la cosa donada.

De lo anterior podemos comprender que, la donación es contrato, que comprende gratuidad, para ser más claros es la transferencia de un bien, de una persona a otra, la parte que se desprende del bien conocido como donante, lo hace sin la solicitud de algo a cambio por parte de quien lo recibe, este último conocido como donatario, debe haber voluntad por ambas partes una de dar y la otra de recibir, no se puede hacer una donación con cláusulas de reversión o de sustitución, la donación transfiere la propiedad de la cosa donada y la aceptación puede hacerse y ser plasmado en la misma escritura de donación.

Capacidad del Donante y del Donatario, respecto a este tema podemos citar algunos artículos del Código Civil, que no da luz en cuanto a los requisitos de las personas a fin de poder realizar actos jurídicos, como se había mencionado, la edad definida, capacidad volitiva, capacidad cognitiva, capacidad legal. Podemos citar algunos artículos del Código Civil [CC.] Ley 63 de 28 de setiembre de 1887. (Costa Rica).

**Artículos 36.** La capacidad jurídica es inherente a las personas durante su existencia, de un modo absoluto y general. Respecto de las personas físicas, se modifica o se limita, según la ley, por su estado civil, su capacidad volitiva o cognoscitiva o su capacidad legal; en las personas jurídicas, por la ley que las regula.

**Artículos 37.** Son mayores de edad las personas que han cumplido dieciocho años; y menores las que no han llegado a esa edad.

**Artículo 41.** Los actos o contratos que se realicen sin capacidad volitiva y cognoscitiva serán relativamente nulos, salvo que la incapacidad esté declarada judicialmente, en cuyo caso serán absolutamente nulos.

**Artículo 627.** Para la validez de la obligación es esencialmente indispensable:

1. Capacidad de parte de quien se obliga
2. Objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación.
3. Causa justa.

Es importante tener en cuenta y es un requisito esencial, asegurar que las personas que han de participar en el acto de donación, tengan las capacidades que la ley establece para poder actuar, capacidad volitiva, la cual debe ser libre, de hecho, el Código Penal de Costa Rica, Ley 4573, advierte que hay pena cuando se coarta la voluntad de las personas Artículo 193. Será reprimido con prisión de uno a dos años o cincuenta o doscientos días multa, el que mediante amenazas graves o violencias físicas o morales compeliere a otro hacer, no hacer o tolerar algo a lo que no está obligado. Su capacidad cognitiva, esta debe tener comprensión de los actos que está por realizar, poder tener claro las consecuencias de sus decisiones, aquello que coarte estas dos capacidades, puede causar nulidad de los actos o contratos. Finalmente, no se debe dejar de lado que las personas deben tener capacidad de obligarse.

Cuando hablamos acerca de bienes, nos viene a la mente algo que jurídicamente es de propiedad o puede llegar a ser de propiedad de una persona ya sea física o jurídica, el Código Civil [CC.] Ley 63 de 28 de setiembre de 1887. (Costa Rica). realiza la distinción de los bienes

**Artículo 253.** Los bienes consisten en cosas que jurídicamente son muebles o inmuebles, corporales o incorporales.

**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 pantas.

**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.

**Artículo 256.** Todas las cosas o derechos no comprendidos en los artículos anteriores, son muebles.

Queda entonces claros que os bienes tanto muebles como inmuebles, tiene características que son inherentes en sí mismas, o sea son esenciales y permanentes en ellas, si separamos estas características de ellas, perderían la cualidad distintiva, por ejemplo los bienes inmuebles, deben estar adheridos a la tierra o algo que esté adherido a la tierra como lo son edificios, construcciones, tierras, árboles, frutos que pendientes de las plantas, servidumbres entre otros, todo aquel bien o aquellos bienes que carezcan de las características citadas en los artículos 254 y 255, según nuestro Código Civil, será considerado como bien mueble.

Gratuito, la donación tiene una característica importante según describe el Código Civil, es gratuito, es claro como indicamos no hay una transacción monetaria o donde se espera que ambos aporten para la adquisición del bien, el donante de libre voluntad y sin solicitud de lago a cambio, cede o transfiere el bien al donatario solo esperando que este sea aceptado. Código Civil [CC.] Ley 63 de 28 de setiembre de 1887. (Costa Rica).

**Artículo 1394.** La donación onerosa no es donación, sino en cuanto el valor de lo donado exceda al valor de las cargas impuestas

Una vez concretada la donación, no se revierte el acto, no hay sustitución del bien, de lo contrario no estaríamos antes la figura de una donación, el contrato tendría condiciones de transacción donde se cambia una cosa por otra.

**Artículo 1396.** No puede hacerse donación con cláusulas de reversión o de sustitución.

La voluntariedad, hemos hecho referencia de ello, debe ser o estar en las partes que participen del acto, tanto el donante debe estar dispuesto a ceder, dar o transferir aquel bien de libre voluntad y el donatario debe tener la disposición de recibir de manera libre aquello que es cedido, dado o transferido.

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

Usufructo, un derecho que se le confiere a una persona para disfrutar, gozar o disponer de manera libre bienes que le corresponden a otra persona, con ciertas limitaciones por ejemplo cuidar de ellos y conservarlos, así como no cederlos a terceras personas, el disfrute que hace del bien es como si fuera propio. En nuestro ordenamiento jurídico propiamente en el Código Civil [CC.] Ley 63 de 28 de setiembre de 1887. (Costa Rica)., podemos ver artículos que nos ilustran sobre este tema:

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

**Artículo 342.** El usufructuario puede hacer en la cosa usufructuada mejoras útiles y de recreo que tenga a bien, con tal que no altere la forma o la sustancia de ella, pero no por eso tendrá derecho a indemnización alguna, concluido el usufructo; con todo, si las mejoras pueden separarse sin detrimento de la cosa, podrá llevárselas.

**Artículo 343.** El usufructuario, por regla general, no puede hacer de la cosa uso distinto de su naturaleza ni al que de ella hacia el propietario.

**Artículo 344.** El usufructuario puede usar de todos los medios que competen al propietario para mantener su derecho.

**Artículo 345.** Puede el usufructuario compensar los deterioros con las mejoras que haya hechos y existan al terminarse el usufructo.

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

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

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

**Artículo 368.** No puede el usuario vender, alquilar, ni en forma alguna trapazar a otro su derecho.

**Artículo 369.** Si consume todos los frutos del predio u ocupa todo el edificio, está obligado a hacer de su cuenta los gastos de cultivo, las reparaciones de conservación y el pago de contribuciones, del mismo modo que el usufructuario.

Si solo percibe una parte de los frutos, u ocupa no más que una parte del edificio, contribuirá a los gastos mencionados en el artículo anterior en proporción al provecho recibido.

**Artículo 459-** En el Registro de Propiedad se inscribirán:

1º- Los títulos de dominio sobre inmuebles.

2º- 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

Como hemos visto el usufructo confiere derechos al usufructuario similares a las del propietario, pero estos tienen limitaciones, de igual manera tiene obligaciones, no es simplemente gozar del fruto de la cosa sino debe realizar lo necesario para mantener dentro de la medida de lo posible el bienestar de la cosa, la conservación de la cosa, según las cláusulas que se han estipulado al momento de recibir acceso al derecho de usufructo y como dato importante debe ser inscrito.

Para este caso haremos también referencia a un contrato de arrendamiento, pues se tiene conocimiento que la casa que está en la propiedad y que es parte de la donación, está alquilada y la donante solicita como parte del requisito de la donación, que el monto de alquiler le sea adjudicada hasta que esta fallezca, para lo cual el derecho de usufructo la faculta para esto, la Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos (Inquilinato) 7527 (Costa Rica), nos ilustra en cuanto a este tema

**Artículo 23. Usufructo.** El usufructuario puede arrendar el bien, en todo o en parte, de acuerdo con las condiciones y el plazo de su propio derecho.

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

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

El contrato de arrendamiento contrario a estas normas es nula

## **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

### **Artículo 26.- Obligaciones del arrendador.**

Aunque no exista pacto expreso, son obligaciones del arrendador:

- a) Garantizar la legitimidad de su derecho y el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
- b) Entregar, al arrendatario, el bien objeto del arrendamiento con sus instalaciones, servicios, accesorios, espacios sin construir y muebles no fungibles convenidos, en buen estado de servicio, seguridad y salubridad, según el contrato, el destino del bien y la naturaleza de las cosas excepto si, en el contrato, el arrendatario asume la obligación de restaurar las cosas en mal estado.
- c) Conservar la cosa en buen estado, conforme a las disposiciones de esta ley y el contrato de arrendamiento.
- d) No perturbar, de hecho, ni de derecho, al arrendatario; tampoco estorbar ni embarazar, de manera alguna, el uso y goce de la cosa arrendada, de no ser por reparaciones urgentes o necesarias.
- e) Las demás obligaciones indicadas en esta ley o en el contrato de arrendamiento.

**Artículo 27.- Evicción y saneamiento.**

Cuando, por causa de evicción, el arrendatario resulta privado del uso o goce de la cosa arrendada, el contrato se extingue y el arrendador está obligado al saneamiento.

El arrendatario tendrá derecho a ser indemnizado por el arrendador, por daños y perjuicios, de acuerdo con el contrato, el destino de la cosa y las consecuencias de su privación.

**Artículo 28.- Evicción parcial.**

Si el arrendador fuera vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, el arrendatario podrá reclamar una disminución del precio o la extinción del contrato si resulta privado de una parte principal de la cosa y reclamar los daños y perjuicios sufridos.

**Artículo 29.- Causa conocida de evicción.**

En los casos de los artículos anteriores, el derecho del arrendatario para demandar daños y perjuicios, no tendrá lugar si, al celebrar el contrato, conocía el peligro de evicción y ese conocimiento conste por escrito.

### **Artículo 30.- Defectos graves.**

El arrendador responde por los defectos graves de la cosa arrendada cuando le impidan o disminuyan notablemente al arrendatario el uso y goce de ella, aunque sobrevengan en el curso del arrendamiento.

El arrendatario puede invocar la rescisión del contrato o pedir una disminución proporcional del precio; además, reclamar indemnización por daños y perjuicios, salvo que haya conocido los defectos al tiempo de celebrarse el contrato y ese conocimiento conste en forma escrita.

### **Artículo 31.- Actuaciones prohibidas al arrendador.**

El arrendador no puede:

- a) suprimir ni reducir los servicios de acueducto, alcantarillado, electricidad ni otros servicios necesarios para el uso y goce de la cosa;
- b) impedir ni restringir el acceso, la luz o la ventilación de la edificación;
- c) realizar cualquier otra acción que menoscabe, altere o amenace el derecho del arrendatario al disfrute pacífico de la cosa.

Si por acción u omisión de un tercero se afecta el pleno uso y goce de la cosa arrendada, en perjuicio de los servicios básicos citados, el arrendador deberá remover los obstáculos

o las limitaciones que afectan el derecho del arrendatario. Si no lo hace, infringirá las prohibiciones prescritas en este artículo.

El arrendatario tendrá derecho a reclamar indemnización por daños y perjuicios debidos a acciones u omisiones tanto del arrendador como de sus representantes.

### **Artículo 32.- Hechos de terceros.**

El arrendador no está obligado a garantizar, al arrendatario, vías de hecho de terceros, que no pretendan la propiedad, una servidumbre o el uso y goce de la cosa. El arrendatario sólo tiene acción contra los autores de los hechos.

### **Artículo 33.- Obligación de mantener el bien.**

La obligación del arrendador de mantener el bien en buen estado, consiste en efectuar las reparaciones que exija el deterioro de la cosa, causado por la calidad, el vicio o el defecto de ella o el que suceda por culpa del arrendador, sus representantes o sus dependientes.

Las partes podrán convenir a cuál le corresponderá reparar los deterioros originados por el uso de la cosa o el paso del tiempo. A falta de estipulación expresa en contrario, esa obligación recaerá sobre el arrendador, salvo lo dispuesto en el artículo 49 de esta ley.

#### **Artículo 34.- Reparaciones necesarias.**

Sin derecho a elevar por ello la renta, el arrendador está obligado a reparar cuanto sea necesario, a fin de conservar la cosa en buen estado para el uso al que ha sido destinada, a menos que el deterioro sea imputable al arrendatario o que, por esta ley o convenio, le corresponda repararlo al arrendatario.

El arrendatario deberá comunicar de inmediato al arrendador, la urgencia de efectuar las reparaciones necesarias para evitar daños mayores al bien.

#### **Artículo 35.- Reparaciones urgentes y excusión de pagar.**

Cuando el arrendador, notificado por el arrendatario de la urgencia de efectuar las reparaciones que le corresponden, no inicia la obra dentro del plazo de diez días hábiles, salvo que el retraso sea motivado por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendatario está autorizado para efectuarlas por cuenta del arrendador. Además, puede retener la parte del alquiler correspondiente al costo de las reparaciones, más el cargo por intereses, de acuerdo con la tasa básica pasiva establecida por el Banco Central de Costa Rica, vigente en ese momento, o bien, invocar la resolución del contrato y pedir indemnización por daños y perjuicios.

Lo anterior procede siempre y cuando el arrendatario no haya conocido la urgencia de las reparaciones al celebrar el contrato, excepto si en este las ha acordado. Cuando el arrendatario ha iniciado las reparaciones, el arrendador podrá asumirlas en el estado en que

se encuentren. En este caso, pagará al arrendatario los costos en los que haya incurrido, de conformidad con lo establecido en este artículo.

**Artículo 36.- Inconformidad del arrendador.**

Cuando el arrendador no esté conforme con las reparaciones solicitadas por el arrendatario o con el monto de ellas, podrá recurrir a la autoridad judicial competente, mediante el proceso abreviado establecido en el Código Procesal Civil, sin que por ello se suspendan las reparaciones en la cosa arrendada.

**Artículo 37.- Mejoras y reparaciones del arrendatario.**

El arrendador debe pagar las mejoras y las reparaciones efectuadas por el arrendatario sólo si en el contrato o, posteriormente, lo autorizó por escrito a realizarlas y se obligó a pagarlas o en el caso del artículo 35 de esta ley.

Las mejoras y las reparaciones realizadas por el arrendatario quedarán en beneficio del bien, salvo pacto expreso en contrario, o de mejoras que puedan ser retiradas sin menoscabo de la edificación.

### **Artículo 38.- Molestias por reparaciones.**

El arrendatario debe soportar las molestias que le ocasionen las reparaciones a cargo del arrendador.

Cuando interrumpen el uso y goce de la cosa, en todo o en parte, o sean racionalmente imposibles de soportar, el arrendatario puede, según las circunstancias, invocar la rescisión del contrato o exigir una rebaja de la renta, proporcional al tiempo que duren las reparaciones.

### **Artículo 39.- Paredes divisorias.**

El arrendatario tendrá los derechos expresados en el artículo anterior cuando el arrendador fuera obligado a tolerar trabajos del propietario vecino, en las paredes divisorias, por los cuales se inutilice, durante algún tiempo, parte de la cosa arrendada.

### **Artículo 40.- Cambios en la forma del bien.**

El arrendador no puede cambiar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendatario, aunque los cambios que pretenda no le causen daño o perjuicio aparente.

#### **Artículo 41.- Obras sin autorización del arrendatario.**

Si el arrendador pretende realizar, en la cosa arrendada, innovaciones u obras que no sean reparaciones o si las ha efectuado contra la voluntad del arrendatario, este puede, según el caso, oponerse a que las haga, o demandar la demolición y la restitución de la cosa a su estado original, o bien, invocar la rescisión del contrato y pedir indemnización por daños y perjuicios.

#### **Artículo 42.- Caso fortuito o fuerza mayor.**

Si, durante la vigencia del contrato de arrendamiento, la cosa arrendada se pierde o es destruida en su totalidad o en su parte principal por caso fortuito o por fuerza mayor, el contrato se extinguirá.

Si la destrucción es parcial, pero la cosa se encuentra en condiciones apropiadas para su destino, el arrendatario podrá exigir reparar el bien y disminuir el precio durante el tiempo de la reparación, según sea la importancia de la parte destruida.

Si la reparación implica una evidente mejora de las condiciones anteriores de las construcciones e instalaciones, igualmente podrá pedirse un incremento en el alquiler.

Si la cosa solamente está deteriorada, el contrato subsistirá; pero el arrendador estará obligado a reparar, inmediatamente, el deterioro hasta dejarla en buen estado.

**Artículo 43.- Excusión de pagar.**

Si, por caso fortuito o fuerza mayor, la cosa arrendada no está en condiciones de ser usada por el arrendatario, la renta no se causará mientras dure el impedimento o se reducirá proporcionalmente a la disminución del uso.

**OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

**Artículo 44.- Obligaciones del arrendatario.**

Son obligaciones del arrendatario:

- a) Pagar el precio del arrendamiento, en la fecha convenida, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo tercero del artículo 58 de esta ley.
- b) Servirse de la cosa exclusivamente para el destino convenido.
- c) Conservar la cosa arrendada en buen estado.
- d) Restituir la cosa al arrendador al final del contrato.
- e) Acatar las disposiciones legales o reglamentarias aplicables al uso de la cosa o la actividad a la que se destina.
- f) Las demás que se indican en esta ley o el contrato de arrendamiento.

#### **Artículo 45.- Destino del bien.**

Según el contrato de arrendamiento, el arrendatario no puede cambiar la actividad para la que se destina la cosa.

El arrendatario debe limitarse al uso y al goce estipulados, salvo autorización escrita del arrendador.

A falta de estipulación expresa en el contrato, el destino de la cosa será el mismo para el cual ha servido antes o el que le corresponda, según su propia naturaleza.

El cambio de destino de la cosa arrendada, que el arrendador no haya autorizado, en forma escrita, aunque a él no le traiga perjuicio, lo faculta para presentar el desahucio o invocar la resolución del contrato.

No se considerará cambio del destino para vivienda, la instalación, en el inmueble arrendado, de una pequeña industria doméstica o artesanal o el ejercicio de una profesión liberal o técnica, siempre que el arrendatario y su familia, habiten la edificación, cuando las actividades cumplan con las disposiciones sanitarias y municipales respectivas y no representen inconvenientes para el vecindario, por emanaciones, vibraciones o ruidos molestos, ni le causen deterioros al bien.

La valoración de estos extremos quedará a juicio del Tribunal competente.

En todo caso, dentro de los ocho días siguientes, el arrendatario está obligado a comunicar por escrito, al arrendador, la concurrencia de uso. Si la comunicación oportuna no se realiza en esa forma, eso dará derecho al arrendante para resolver el contrato y pedir el desahucio.

**Artículo 46.- Recibo del bien.**

A falta de descripción sobre el estado de conservación del bien al inicio del arrendamiento, la ley presume que el arrendatario lo recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

**Artículo 47.- Deber de conservar el bien.**

El arrendatario debe conservar la cosa en buen estado y responder por todo daño o deterioro que se cause por su falta, culpa, negligencia o por la acción u omisión de las personas que habitan con él, sus familiares, trabajadores, clientes, huéspedes y visitantes.

**Artículo 48.- Conservación del bien en buen estado.**

El arrendatario no conservará la cosa en buen estado cuando:

- a) El daño o deterioro de la cosa sea por su falta, culpa o negligencia o por la de las personas designadas en el artículo anterior o cuando la abandone sin dejar a una persona que la cuide.
- b) Realice obras nocivas a la cosa arrendada o que alteren su forma o su destino, sin la autorización expresa del arrendador.
- c) Deje de efectuar las reparaciones a las que se comprometió en el contrato o las que le corresponda realizar de acuerdo con esta ley.

#### **Artículo 49.- Obligación del arrendatario de reparar.**

En los casos señalados en el artículo anterior, el arrendador puede exigir al arrendatario efectuar las reparaciones, realizarlas por cuenta del arrendatario y cargar su costo a la renta, obligarlo a destruir las obras hechas sin su autorización, o bien, invocar la resolución del contrato y reclamar daños y perjuicios.

#### **Artículo 50.- Daños y deterioros.**

El arrendatario debe reparar los daños y los deterioros causados por las personas que habitan o visitan el edificio.

#### **Artículo 51.- Inspección del bien.**

El arrendatario tiene el deber de permitir al arrendador la inspección de la cosa arrendada, conforme a las siguientes reglas:

- a) El arrendador podrá visitar el bien, una vez por mes o cuando las circunstancias lo ameriten, en horas del día o en las horas que el establecimiento se encuentre abierto. Lo inspeccionará en presencia del arrendatario o, en su defecto, ante cualquier otra persona mayor de edad que se encuentre en la casa o local.
- b) El arrendador podrá hacerse acompañar por un ingeniero civil o un arquitecto y por otro técnico, al inspeccionar las instalaciones o los accesorios del bien.

Durante la inspección, podrán trazarse planos, tomarse fotografías y anotarse los daños y los deterioros existentes.

c) Cuando el arrendatario no permita inspeccionar el bien, después de ser requerido en dos ocasiones mediante notificación, el arrendador podrá invocar la resolución del contrato.

### **Artículo 52.- Deber del arrendatario de avisar.**

Si, durante el período del arrendamiento, aparece un vicio o defecto grave en la cosa arrendada, o si urgen medidas de protección para el bien contra un peligro o un daño previsible, el arrendatario debe avisar, de inmediato, al arrendador.

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, en el más breve tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa por parte de terceros.

Si, en alguno de los casos previstos en este artículo, el arrendatario no avisa inmediata u oportunamente al arrendador y se produce o se agrava el daño o la acción sobre la cosa, el arrendador podrá invocar la resolución del contrato y demandar indemnización por daños y perjuicios.

### **Artículo 53.- Circunstancias eximentes de culpa.**

No habrá culpa por parte del arrendatario si la pérdida, total o parcial, de la cosa arrendada, su deterioro o la imposibilidad de su destino, fue motivada por la propia calidad, vicio o defecto de la cosa, por caso fortuito o por fuerza mayor.

### **Artículo 54.- Goce abusivo del bien.**

El arrendatario tiene el deber de usar la cosa arrendada sin ocasionar peligro o perturbación a la tranquilidad pública.

Cuando, en la vivienda o en el local arrendado para cualquier destino, tengan lugar actividades notoriamente molestas, ruidosas, escandalosas, nocivas, peligrosas, insalubres o ilícitas, el hecho constituirá un goce abusivo del bien por parte del arrendatario y se podrá invocar la resolución del contrato.

### **Artículo 55.- Devolución del bien.**

Al concluir el arriendo, el arrendatario debe devolver la cosa en buen estado, salvo lo que haya perecido o se haya menoscabado por el tiempo, por caso fortuito o por fuerza mayor.

El arrendatario no es responsable de los deterioros originados en la propia calidad, el vicio o el defecto de la cosa.

Hemos visto que la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, elementos muy importantes que se deben tomar en cuenta, cuando una persona goza del derecho de usufructo, el artículo 23, nos explica que el usufructuario puede arrendar el bien, pero a la vez marca las pautas a seguir, resalta que las condiciones y el plazo están sujetas al propio derecho de usufructo, entendemos pues, si cesa el derecho de usufructo, cesa su poder de arrendar, el contrato de arrendamiento queda sujeto a los términos y las condiciones del derecho de usufructo que constan en el Registro Público y que estos deben ser advertidos por parte del Usufructuario, al momento de formalizar el contrato, so pena de deber indemnizar al arrendatario por daños y perjuicios si estos se presentaran, de carecer de estos elementos el contrato de arrendamiento quedaría nulo.

Otro artículo que no podemos obviar es el 27, explica que si por causa de evicción, el arrendatario resulta privado del goce de la cosa arrendada, el contrato de extingue y el arrendador está obligado al saneamiento de igual manera de ser el caso deberá indemnizar al arrendatario por daños y perjuicios de ser necesario. Acá hay una palabra muy importante que es la Evicción, y ¿qué es la evicción? Es la simple pérdida de un derecho por sentencia firme. Al ser el usufructuario dueño de un derecho, pero no del bien, en un proceso litigioso, puede perder este derecho, pues es conocido que hay pautas que debe cumplir y mantener el usufructuario para mantener su derecho, si este pierde el derecho de usufructo, perderá de manera automática el derecho de alquilar el bien y si resulta en perjuicio la nulidad del contrato hacia el arrendatario, deberá indemnizar por daños y perjuicios. Por esta razón es muy importante en este caso la inclusión de un contrato de arrendamiento, entre la ahora usufructuaria y el arrendatario o futuros arrendatarios, a razón de evitar perjuicios a las partes.

También podemos mencionar las disposiciones importantes del arriendo de bienes muebles, que se detallan en el Código Civil [CC.] Ley 63 de 28 de setiembre de 1887. (Costa Rica). de los cuales citaremos algunos:

**Artículo 1161.-** Cuando el objeto del arrendamiento fuere un mueble de los que no se consumen por el uso, se aplicarán las reglas del capítulo I en cuanto lo permitiere la naturaleza de las cosas; pero si fuere un mueble fungible, se estará a lo dicho en los artículos siguientes.

**Artículo 1162.-** Sea que el contrato tenga por objeto una suma de dinero, o cualquier otra mercadería o cosa mueble, podrán las partes fijar el interés que estimen conveniente, el cual puede consistir en dinero o en cosas de otra especie.

La estipulación de intereses debe constar por escrito.

**Artículo 1163.-** Cuando la tasa de interés no hubiere sido fijada por los contratantes, la obligación devengará el interés legal, que es igual al que pague el Banco Nacional de Costa Rica por los certificados de depósito a seis meses plazo, para la moneda de que se trate.

**Artículo 1164.-** En caso de falta de pago, los intereses moratorios se computarán al mismo tipo que los devengados al cumplimiento del plazo, salvo los que estableciere un convenio sobre el particular.

**Artículo 1165.-** El recibo de la totalidad del capital sin reserva de interés, hace presumir el pago de éstos también, salvo prueba en contrario.

**Artículo 1166.-** Si del contrato no resultare de un modo preciso y claro que se han estipulado intereses, debe considerarse dicho contrato como de préstamo puro y simple.

**Artículo 1167.-** Los riesgos de la suma dada a mutuo o de las cosas arrendadas son de cuenta del mutuario o arrendatario.

**Artículo 1168.-** Si no se hubiere fijado el tiempo de la devolución de la suma dada a mutuo o de la cosa arrendada, se hará dicha devolución treinta días después de celebrado el contrato.

El arrendamiento de bienes se debe establecer mediante contratos, hemos visto a partir de estos artículos la forma en la cual se establecen los contratos, cuál es su contenido, las pautas, los convenios entre partes, como se establece el pago, el cálculo de interés, el establecimiento de plazo para los pagos, como se procede en caso de atrasos en los pagos, devolución de sumas a mutuo de la cosa arrendada.

Indicamos que la donación se trata de un contrato, en la cual una persona a la cual se denomina como Donante, transfiere de manera voluntaria y gratuita, un bien ya sea mueble o inmueble, a otra a la cual se le conoce como Donatario, pero ¿Habrá dentro del nuestro

ordenamiento jurídico, estipulaciones que nos expliquen que es un contrato y poder concatenar esta idea o definición del contrato con donación? Nuestro Código Civil [CC.] Ley 63 de 28 de setiembre de 1887. (Costa Rica), menciona lo siguiente:

**Artículo 1007.-** Además de las condiciones indispensables para la validez de las obligaciones en general, para las que nacen de contrato se requiere el consentimiento y que se cumplan las solemnidades que la ley exija.

**Artículo 1008.-** El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado. La manifestación puede ser hecha de palabra, por escrito o por hechos de que necesariamente se deduzca.

**Artículo 1009.-** Desde que la estipulación se acepta, queda perfecto el contrato, salvo los casos en que la ley exija alguna otra formalidad.

**Artículo 1010.-** El que hace una proposición puede retirarla mientras no haya sido aceptada por la otra parte; pero el contrato propuesto será válido si la persona a quien se hizo la proposición, la acepta puramente antes de tener noticia de que había sido retirada.

Cuando la aceptación involviere modificación de la propuesta o fuere condicional, se considerará como nueva propuesta.

**Artículo 1011.-** Si las partes estuvieren presentes, la aceptación debe hacerse en el mismo acto de la propuesta, salvo que ellas acordaren otra cosa.

**Artículo 1012.-** Si las partes no estuvieren reunidas, la aceptación debe hacerse dentro del plazo fijado por el proponente para este objeto. Si no se ha fijado plazo, se tendrá por no aceptada la propuesta, si la otra parte no respondiere dentro de tres días cuando se halle en la misma provincia; dentro de diez, cuando no se hallare en la misma provincia, pero sí en la República; y dentro de sesenta días, cuando se hallare fuera de la República.

**Artículo 1013.-** El proponente está obligado a mantener su propuesta, mientras no reciba respuesta de la otra parte en los términos fijados en el artículo anterior.

**Artículo 1014.-** Si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente o se hubiere vuelto incapaz, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte o incapacidad, quedarán los herederos o representantes de aquél obligados a sostener el contrato.

**Artículo 1015.-** Es anulable el contrato en que se consiente por error:

1º.- Cuando recae sobre la especie de acto o contrato que se celebra.

2º.- Cuando recae sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, o sobre su sustancia o calidad esencial.

**Artículo 1016.-** El simple error de escritura o de cálculo aritmético, sólo da derecho a su rectificación.

**Artículo 1017.-** Es anulable el contrato en que se consiente por fuerza o miedo grave.

**Artículo 1018.-** Para calificar la fuerza o intimidación, debe atenderse a la edad, sexo y condición de quien la sufra.

**Artículo 1019.-** Para que la fuerza o intimidación vicie el consentimiento, no es necesario que la ejerza aquel que es beneficiado; basta que la fuerza o intimidación se haya empleado por cualquiera otra persona, con el objeto de obtener el consentimiento.

**Artículo 1020.-** El dolo no vicia el consentimiento, sino cuando es obra de una de las partes y cuando además aparece claramente que sin él no hubiera habido contrato. En los demás casos el dolo da lugar solamente a la acción de daños y perjuicios contra la persona o personas que lo han fraguado o se han aprovechado de él; contra los primeros, por el valor total de los perjuicios, y contra los segundos, hasta el monto del provecho que han reportado.

**Artículo 1021.-** Es ineficaz la previa renuncia de la nulidad proveniente de fuerza, miedo o dolo.

**Artículo 1022.-** Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

Notemos que en los artículos anteriores hay elementos que son muy importantes para que se concreten un contrato y estos están presentes en el contrato de la donación, por ejemplo, el artículo 1007, menciona la validez de las obligaciones, los contrayentes deben tener la capacidad de obligarse. Artículo 1008 el consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifiesto, esta puede ser hecha de palabra o por escrito, artículo 1009 debe haber una aceptación para que

este sea perfecto, artículo 1010, la proposición puede ser retirada mientras no haya aceptación, artículo 1011 si las partes estuviesen presentes , la aceptación e hace en el mismo acto de la propuesta, salvo acuerdo diferente, artículo 1017 y subsiguientes la coacción anula el contrato y el artículo 1022 los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes. Sin lugar a dudas estas condiciones son inherentes en una donación, una donación definitivamente es un contrato

Para ir concluyendo hacemos un pequeño recuento, para el presente caso se solicitan los servicios profesionales, para la donación de una propiedad, del cual desea conservar el derecho de recibir el alquiler de la casa que está en la propiedad, la cual está arrendada hace dos meses. Al hacer un estudio minucioso del caso, notamos que para cumplir con lo anterior y realizar una correcta asesoría, se debe realizar un contrato de donación, con reserva de usufructo, luego realizar un nuevo contrato con el inquilino. ¿Por qué tomar este camino y cuál es su importancia? En resumen, la Donación es un contrato que se celebra entre partes, dos o más, el donante transfiere de manera voluntaria y gratuita uno o más bienes sean muebles o inmuebles. Siendo que ella desea reservarse el cobro del alquiler hasta su muerte, es requisito sine qua non, que, dentro del documento de donación, se reserve el Derecho de Usufructo, de lo contrario, aunque se realice un acuerdo de palabra para que reciba el dinero del alquiler, no es una garantía, es necesario la inscripción del derecho de usufructo, ya que este surtirá efectos ante terceros. Al haber un derecho de usufructo, el o la persona usufructuaria, si arrienda una propiedad, está en la obligación de informar al o los inquilinos acerca de su condición, pues de lo contrario si llegara a perder este derecho y hay una afectación para los arrendatarios, estos tienen la potestad de cobrar daños y perjuicios, que en este caso sería quien arrendó la propiedad como usufructuario y no informó, deberá resarcir los daños. Veamos un extracto de lo que resolvió La Sala Primera de la Corte,

Jurisprudencia relativa al Usufructo, resolución 00018 – 1993, del 07 de abril de 1993, a las 13:55 horas, expediente 93-000018-0004-CI,

Sin duda alguna, no ha quedado establecida, en forma contundente, la constitución de un derecho de en favor de [la actora], pues es claro que ella, como enajenante de su derecho de propiedad, no hizo reserva del, como era lo propio en estos casos. Además, la afirmación hecha por los [adquirentes], en virtud de la cual le otorgaban a [actora] las rentas producidas por los arrendamientos, no es suficiente, por sí sola, para constituir la titularidad del derecho real de en beneficio de la actora. Debieron las partes ser expresas en manifestar que [la actora] se reservaba ese derecho o, bien, ser enfáticos, [...]. Aunado a lo anterior, el supuesto se estableció sin que tomara nota el Registro; es decir, fue algo personal, con efectos limitados a las partes, cuando por las características que reviste este derecho debió quedar debidamente asentado en el Registro Público, de manera que pudiera ser conocido pudiera afectar a terceros, como a los inquilinos. Sobre todo, tratándose del disfrute de las rentas civiles provenientes del alquiler de los locales. Se echa de menos, entonces el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 459 del Código Civil, que establece que en el Registro de la Propiedad se inscribirán aquellos títulos "...en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extinguen derechos de ...". Además, si las partes contratantes, realmente, hubiesen tenido la intención, ya sea de hacer reserva del o de otorgarlo en ese acto, debieron consignarlo en la respectiva casilla del testimonio público, en la que, únicamente, se consignó la. Por supuesto, lo común es que, si la actora pretendía el traspaso de su derecho de propiedad, pero pretendiendo mantener para sí la facultad de usufructuario, debió hacer reserva expresa del en el mismo acto de enajenación, cosa que no hizo. Contrariamente, fueron sólo tres de los donatarios, quienes manifestaron que las

rentas producidas le pertenecerían a [la actora], pero tampoco expresaron, técnicamente, como correspondía, por consistir en un derecho real constituido sobre su propiedad, a la cual afectaba, que se trataba de un derecho de en favor de ella. Por estas otras razones, lo más racional es pensar que esta manifestación de los donatarios constituye una liberalidad de su parte en favor de la actora, pero no la constitución de un usufructo.....

El fallo hace referencia de la necesidad de publicitar, cualquier reserva que se realiza al momento de efectuar una donación, tal como el usufructo.

#### **Fase asesora:**

A partir del análisis jurídico del caso antes expuesto, se procedió a explicar de una manera simple y detallada a las comparecientes Ana María López Barboza y Valentina Rojas López, cuales con los actos que se ajustan a su solicitud, la donación de la propiedad a nombre de la primera compareciente Ana María López Barboza, a la segunda compareciente Valentina Rojas López, quien no podrá vender, hipotecar, ni de ninguna manera enajenar, gravar lo donado hasta que la señora López Barboza muera, de igual manera indica la primera compareciente, que actualmente en el inmueble que será donado, hay una casa de habitación alquilada al señor José Díaz Pérez y quiere que el monto del alquiler de la casa sea exclusivamente para ella (Ana María López Barboza), hasta que muera.

Se les explica que lo que se ajusta a su necesidad, es lo que se conoce como Donación con una condición restrictiva, esta condición restrictiva lo cual dará seguridad a ambas comparecientes,

es conocido como usufructo, además hay una necesidad de realizar un nuevo contrato de arrendamiento con el señor José Díaz Pérez.

En el mismo orden de ideas continuamos con la asesorías, haciendo de su conocimiento que la donación transfiere de manera libre, gratuita, que no tiene efectos de reversión o reversible, una vez que se realiza la donación, la propiedad pasará de Ana María López Barboza, a ser de Valentina Rojas López, es un contrato, porque tiene las mismas características que un contrato, las personas deben tener capacidad de obligarse, lo cual incluye capacidad volitiva, tanto el donante, persona que da, como el donatario, persona que recibe, debe participar del acto de manera libre, sin coacción, sin ser obligada. Capacidad cognitiva, poder o tener la capacidad de comprender las implicaciones de sus actos, estar ubicados en tiempo, modo y lugar. Capacidad legal, que pueda ser sujeta de derechos, que pueda tener capacidad de actuar. Debe haber una aceptación por parte de la persona al cual se le transfiere el bien.

Para la restricción se utilizará lo que se conoce como usufructo a favor de la señora Ana María López Barboza, lo cual permitirá que ella pueda gozar del disfrute del monto del alquiler, hasta que ella fallezca, el usufructo le confiere derechos a la persona usufructuaria, pero tiene restricciones que deben de cumplirse para que pueda mantener ese derecho. Esto es un seguro para ambas usuarias, pues Valentina Rojas López será la propietaria y una vez que fallezca su abuela, podrá disponer de manera libre de la propiedad, la señora Ana María López Barboza tendrá un derecho de usufructo, que le permitirá gozar del alquiler actual y futuros hasta que ella fallezca, las restricciones solicitadas serán plasmadas a solicitud de ellas. Al ser un acto que se imprimirá

en un documento público, se presentará para su inscripción ante el Registro de la Propiedad, este surtirá efectos ante dicha entidad.

Al haber un goce de usufructo y el bien será alquilado, es necesario realizar un contrato de arrendamiento entre la señora Ana María López Barboza y el señor José Díaz Pérez, ya que al ser un derecho de usufructo y este derecho puede perderse si no se cumple con las obligaciones, puede haber una afectación en perjuicio del arrendatario, el cual podrá solicitar una indemnización por parte de la señora López Barboza por daños y perjuicios. Una vez comprendido lo anterior se procedió con la confección de los documentos

### **Fase redactora**

Para la confección de los documentos que darán seguridad jurídica y podrá hacer realidad la voluntad de los comparecientes, debemos seguir al pie de la letra lo que se establece en el Código Notarial, Ley 7764, (Costa Rica), mencionaremos algunos de los artículos, que nos guían para realizarlos de manera correcta.

**Artículo 1.- Notariado público** 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

**Artículo 15.- Responsabilidades.** Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal.

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

**Artículo 31.- Efectos de la fe pública** El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

**Artículo 33.- Actuaciones notariales** Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes.

**Artículo 35.- Imparcialidad de la actuación** Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia.

**Artículo 36.- Solicitud de los servicios** 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.

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

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

**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.

**Artículo 43.- Definición** Protocolo es el conjunto de libros o volúmenes ordenados en forma numérica y cronológica, en los cuales el notario debe asentar los instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización.

**ARTÍCULO 45.- Empleo de los tomos** Los notarios deberán actuar en su protocolo, excepto en las actuaciones conjuntas o extraprotocolares. Solo podrán tener en uso un tomo del protocolo. Una vez concluido, debe depositarse en el Archivo Notarial, que expedirá el

comprobante para solicitar, a las autoridades correspondientes, un nuevo tomo y autorizarlo.

Queda prohibido comenzar un instrumento en un tomo y concluirlo en otro.

**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.

Estos artículos dejan entender cuál es la función notarial, las responsabilidades de los notarios públicos los cuales debe tener siempre presente durante toda su carrera, recordar siempre que se le ha conferido fe pública, que ejerce la función pública de manera privada, por lo que sus actuaciones deben estar apegados a la veracidad. Todas sus actuaciones los realizará en los protocolos autorizados y deben estar ajustados a las formalidades y limitaciones previstas; deberá siempre actuar de manera imparcial, su labor inicia a rogación de parte interesada. La identificación previa de los comparecientes es esencial, una vez identificadas las partes es necesario apreciar la capacidad de las personas físicas y la existencia de las personas jurídicas, asentará los instrumentos públicos, los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su

autorización en su Protocolo y deberá llevar un archivo de referencias de los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos son solo algunos artículos como lo mencionamos anteriormente, pero son muy importantes y deben estar siempre presente en la mente de los notarios. Ahora estamos listos para dar inicio a la confección de los instrumentos notariales para este caso.

En esta fase por parte de este profesional, en primera instancia se procedió a verificar la capacidad de ambas comparecientes, se solicitó las cédulas de identidad para verificar que ambas sean mayores de edad, que la identidad de estas personas sean reales, que tengo en mi notaría a las personas que se dicen llamar Ana María López Barboza y Valentina Rojas López, esto según el Registro Civil.

Cuando se consultó la página del Registro Civil, se verificó que la señora Ana María López Barboza, es casada una vez, en este momento se le consulta por su esposo, si está vivo, si están separados o en proceso de separación, porque puede haber un impedimento en el acto que se va a realizar, pues puede ser que la propiedad sea un bien adquirido por ambos, entonces hay derechos que serían coartados, en ese momento la señora López Barboza, solicitó un momento a solas, fuera de la presencia de la e su nieta Valentina Rojas López.

Estando en la privacidad de mi oficina, ella indicó que ella está muy consciente del acto que va realizar y es su más sincera voluntad, que si bien es cierto ella está casada, tiene apenas veintidós días de haber contraído matrimonio, conoció a su pareja hace un año, ella tiene sesenta y cinco años de edad y su esposo cuarenta, él se llama Rodolfo Traña Engaña, cédula 2-0500-0100, la propiedad que ella va transferir la adquirió hace veinticinco años. No quiere cometer un error

de amor como cederle la propiedad a su actual esposo, pues él no ha contribuido en nada para la adquisición de esta, tampoco quiere que llegue a adquirir derechos sobre la propiedad, de hecho, viven en una propiedad diferente a esta, está muy consciente de la diferencia de edades y en caso de una separación futura, quiere asegurar esa propiedad para su nieta la cual siempre ha estado con ella.

Se realizó la consulta del matrimonio y en efecto ella contrajo matrimonio el dieciocho de setiembre de dos mil veintitrés y de la consulta previa a la propiedad en efecto se adquirió hace veinticinco años. Por lo anterior continuamos con la diligencia, pues no fue necesario entrar en asesoría en cuanto a bienes gananciales para este acto.

Se procedió a verificar la capacidad volitiva de ambas comparecientes, a fin de descartar algún tipo de coacción, se trató de conocer como es la relación de ambas, se entabló una serie de preguntas a cada una de ellas de manera privada, esto para evitar presión de alguna de ellas hacia la otra.

En cuanto a la señora Ana María López Barboza, respecto a su capacidad cognitiva, se realizaron preguntas para verificar la lucides mental, fecha actual, presidente de la república actual, donde se ubica su casa, donde está ella ubicada actualmente, en cuanto a la señora Valentina Rojas López, hubo una conversación sobre la carrera que cursa actualmente y se verificó que en efecto no tiene ningún tipo de discapacidad intelectual o mental.

Se realizó la consulta de la propiedad que está a nombre de la señora Ana María López Barboza, primeramente, en el Registro de la Propiedad, efectivamente pertenece a la señora López Barboza, no se registra sobre propiedad no tiene ningún tipo de hipoteca, gravamen,

anotación. Luego se realizó la consulta en los sistemas de la Municipalidad de Paraíso de Cartago, para conocer si tiene deudas pendientes como pagos de impuestos y cuál es el valor de la propiedad, para los concernientes a los pagos de timbres e impuestos de traspaso, la propiedad no tiene cargos pendientes. La señora López Barboza no presenta morosidad tributaria, tampoco tiene cargos por morosidad en la Caja Costarricense de Seguro Social.

Posterior se presentaron la señora Ana María López Barboza y el señor José Díaz Pérez, para la formalización del contrato de arrendamiento, de la propiedad del cual la señora López Barboza ahora solo goza del derecho de usufructo. Se le explicó al señor Díaz Pérez, que hace un par de semanas la señora Ana María López Barboza, donó la propiedad donde él habita, a su nieta Valentina Rojas López, pero ella Ana María López Barboza, posee el derecho de usufructo, sobre la casa y e alquiler de la misma, al ser solo un derecho, que el usufructo tiene cláusulas y que eventualmente puede perder ese derecho, según se establece en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, informarle sobre la situación, pues quiere evitar cualquier infortunio tanto para ella como para él, por eso van a firmar un nuevo contrato donde conste no solo las cláusulas, sino que se le informa sobre las nuevas condiciones que versan sobre la propiedad, así como los efectos jurídicos, entendido lo citado y evacuadas las dudas, se procedió con la confección del contrato

Se procedió a la presentación del respectivo documento de donación, ante el Registro Nacional, Sección del Bienes Inmuebles, respecto al contrato este se realizó en documento público a solicitud de la Usufructuaria.

Una vez inscrito el documento y que adquiere publicidad, se realizó llamada a las partes en este caso a las señoras ANA MARIA LÓPEZ BARBOZA y VALENTINA ROJAS LÓPEZ, se imprime una copia del documento que acredita el cambio de dueño registral. Ambas mostraron satisfacción por el servicio brindado.

Se concluye pues, que el camino recorrido fue el correcto. Como profesionales es nuestro deber cuando se atiende al usuario, hacer un análisis pormenorizado antes de emitir un criterio, para eso debemos estar preparados y actualizados en cuanto a los procedimientos, es necesario tener buenas bases jurídicas, pues nuestra intervención puede beneficiar o perjudicar a las personas que atendemos en nuestras oficinas.


El puesto y el título que tienes no valen mucho. Lo que vale es como sirves a los demás con el puesto y el título que tienes... Autor desconocido.



## PROTOCOLO

08

1	NUMERO VEINTIDOS, Ante mi RODNEY GEORJANNY EARL BROWN, Notario Público con
2	Oficina Abierta en Limón, Cantón Central, veinticinco metros sur del Banco De Costa Rica,
3	comparecen A) ANA MARÍA LÓPEZ BARBOZA, mayor, casada en primeras nupcias,
4	Comerciante, vecina de Cartago, Paraíso, Distrito Jiménez, Barrio San Joaquín, un kilómetro al
5	norte de la Iglesia Católica de la localidad, casa de cemento color azul, número de cédula de
6	identidad dos, cero, cuatro, dos, ocho, cero, ocho, cuatro, cinco, B) VALENTINA ROJAS LOPEZ,
7	mayor, soltera, estudiante, vecina de Cartago, Paraíso, Distrito Jiménez, Barrio San Joaquín, un
8	kilómetro al norte de la Iglesia Católica de la localidad, casa de cemento color azul, número de
9	cédula de identidad dos, cero, seis, cero, cinco, cero, ocho, nueve, ocho, <b>Y DICEN PRIMERO:</b>
10	Manifiesta la primera compareciente ANA MARIA LÓPEZ BARBOZA, que es dueña de la finca
11	inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de Cartago, matrícula ciento noventa y tres mil
12	novecientos, cero, cero, cero, naturaleza para construir, situada en la provincia de Cartago,
13	Paraíso, Distrito Jiménez, Barrio San Joaquín, mil doscientos metros al norte de la Iglesia
14	Católica de la localidad, con una cabida de trescientos veinte metros cuadrados, con una
15	construcción de una vivienda de ciento cincuenta metros cuadrados de construcción, y tiene los
16	siguientes linderos, al norte con PEDRO COLINDRES BRENES, al sur con VANESA FUENTES
17	RAMIREZ, al este con VÍA PÚBLICA, al oeste con MARTIN CORRALES SALAS, plano
18	catastrado A cero, cero, dos, tres, cinco, cinco, cinco, mil novecientos noventa y ocho.
19	<b>SEGUNDO:</b> Que en este acto reservándose el derecho de usufructo, dona a favor de la segunda
20	compareciente VALENTINA ROJAS LOPEZ, el inmueble antes descrito. La donación se realiza
21	libre de gravámenes. <b>TERCERO:</b> La primera compareciente ANA MARIA LOPEZ BARBOZA,
22	dispone como cláusulas para la concreción del contrato que: <b>A)</b> la segunda compareciente
23	VALENTINA ROJAS LOPEZ, no podrá de ninguna manera vender, hipotecar, enajenar o gravar
24	lo donado hasta la muerte de la primera compareciente ANA MARIA LOPEZ BARBOZA. <b>B)</b> En
25	razón del derecho de usufructo, se realizará sobre la casa de habitación que está construida en
26	el inmueble descrito, el cual será destinado para uso de alquiler y que el alquiler completo, será
27	a favor de la primera compareciente ANA MARIA LOPEZ BARBOZA, la cual disfrutará de ella
28	de manera vitalicia. <b>C)</b> En cuanto al resto de la propiedad el cual no cuenta con construcción,
29	podrá disponer la segunda compareciente VALENTINA ROJAS LOPEZ, para la edificación de
30	cualquier estructura, siempre que respete la primera cláusula. <b>CUARTO:</b> La segunda

1	compareciente VALENTINA ROJAS LOPEZ, en su condición de donataria manifiesta que,
2	acepta la donación que se realiza a su favor con las limitaciones antes descritas. La propiedad
3	se encuentra al día en el pago de toda clase de tasas e impuestos. Se estima para efectos
4	fiscales en la suma de treinta y cinco millones de colones. Lo anterior fue leído en voz alta,
5	ratificamos y firmamos, en Limón diez horas del diez de octubre de dos mil veintitrés ANA MARIA
6	LOPEZ BARBOZA, VALENTINA ROJAS LOPEZ, RODNEY GEORJANNY EARL BROWN.
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	



NUMERO VEINTIDOS, Ante mi RODNEY GEORJANNY EARL BROWN, Notario Público con Oficina Abierta en Limón, Cantón Central, veinticinco metros sur del Banco De Costa Rica, comparecen A) ANA MARÍA LÓPEZ BARBOZA, mayor, casada en primeras nupcias, Comerciante, vecina de Cartago, Paraíso, Distrito Jiménez, Barrio San Joaquín, un kilómetro al norte de la Iglesia Católica de la localidad, casa de cemento color azul, número de cédula de identidad dos, cero, cuatro, dos, ocho, cero, ocho, cuatro, cinco, B) VALENTINA ROJAS LOPEZ, mayor, soltera, estudiante, vecina de Cartago, Paraíso, Distrito Jiménez, Barrio San Joaquín, un kilómetro al norte de la Iglesia Católica de la localidad, casa de cemento color azul, número de cédula de identidad dos, cero, seis, cero, cinco, cero, ocho, nueve, ocho, **Y DICEN PRIMERO:** Manifiesta la primera compareciente ANA MARIA LÓPEZ BARBOZA, que es dueña de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de Cartago, matrícula ciento noventa y tres mil novecientos, cero, cero, cero, naturaleza para construir, situada en la provincia de Cartago, Paraíso, Distrito Jiménez, Barrio San Joaquín, mil doscientos metros al norte de la Iglesia Católica de la localidad, con una cabida de trescientos veinte metros cuadrados, con una construcción de una vivienda de ciento cincuenta metros cuadrados de construcción, y tiene los siguientes linderos, al norte con PEDRO COLINDRES BRENES, al sur con VANESA FUENTES RAMIREZ, al este con VÍA PÚBLICA, al oeste con MARTIN CORRALES SALAS, plano catastrado A cero, cero, dos, tres, cinco, cinco, cinco, mil novecientos noventa y ocho. **SEGUNDO:** Que en este acto reservándose el derecho de usufructo, dona a favor de la segunda compareciente VALENTINA ROJAS LOPEZ, el inmueble antes descrito. La donación se realiza libre de gravámenes. **TERCERO:** La primera compareciente ANA MARIA LOPEZ BARBOZA, dispone como cláusulas para la concreción del contrato que, **A)** la segunda compareciente VALENTINA ROJAS LOPEZ, no podrá de ninguna manera vender, hipotecar, enajenar o gravas lo donado hasta la muerte de la primera compareciente ANA MARIA LOPEZ BARBOZA. **B)** En razón del derecho de usufructo, se realizará sobre la casa de habitación que está construida en el inmueble descrito, el cual será destinado para uso de alquiler y que el alquiler completo, será a favor de la primera compareciente ANA MARIA LOPEZ BARBOZA, la cual disfrutará de ella de manera vitalicia. **C)** En cuanto al resto de la propiedad el cual no cuenta con construcción, podrá disponer la segunda compareciente





VALENTINA ROJAS LOPEZ, para la edificación de cualquier estructura, siempre que respete la primera cláusula. **CUARTO:** La segunda compareciente VALENTINA ROJAS LOPEZ, en su condición de donataria manifiesta que, acepta la donación que se realiza a su favor con las limitaciones antes descritas. La propiedad se encuentra al día en el pago de toda clase de tasas e impuestos. Se estima para efectos fiscales en la suma de treinta y cinco millones de colones. Lo anterior fue leído en voz alta, ratificamos y firmamos, en Limón diez horas del diez de octubre de dos mil veintitrés ANA MARIA LOPEZ BARBOZA, VALENTINA ROJAS LOPEZ, RODNEY GEORJANNY EARL BROWN. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO VEINTIDOS, VISIBLE A FOLIOS OCHO Y NUEVE, DEL TOMO TRECE DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



Hago constar que los derechos y timbres correspondientes, al presente documento, se pagaron mediante entero número cuatro, dos, siete, uno, cuatro. Puerto Limón, Costa Rica, once horas del diez de octubre de dos mil veintitrés.





## PROTOCOLO

10

1	NUMERO VEINTITRÉS, Ante mi RODNEY GEORJANNY EARL BROWN, Notario Público con
2	Oficina Abierta en Limón, Cantón Central, veinticinco metros sur del Banco De Costa Rica,
3	comparecen A) ANA MARÍA LÓPEZ BARBOZA, mayor, casada en primeras nupcias,
4	Comerciante, vecina de Cartago, Paraíso, Distrito Jiménez, Barrio San Joaquín, un kilómetro al
5	norte de la Iglesia Católica de la localidad, casa de cemento color azul, número de cédula de
6	identidad dos, cero, cuatro, dos, ocho, cero, ocho, cuatro, cinco, B) ALBERTO JOSÉ DÍAZ
7	PÉREZ, mayor, soltero, Contador, vecino de Cartago, Paraíso, Distrito Jiménez, Barrio San
8	Joaquín, un kilómetro al norte de la Iglesia Católica de la localidad, casa de cemento color azul,
9	número de cédula de identidad dos, cero, cinco, cinco, cero, cero, ocho, nueve, ocho, <b>Y DICEN:</b>
10	Que la primera ANA MARIA LOPEZ BARBOZA, conocida como Arrendante y el segundo
11	ALBERTO JOSE DÍAZ PÉREZ, conocido como Arrendatario, han convenido en celebrar contrato
12	de arrendamiento que se registrá por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos
13	Número siete mil quinientos veintisiete y por las siguientes cláusulas: <b>PRIMERA:</b> Manifiesta la
14	primera Arrendante, que goza de un usufructo sobre la casa que mide ciento cincuenta metros
15	cuadrados y que está construida en la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de
16	Cartago, matrícula ciento noventa y tres mil novecientos, cero, cero, cero, naturaleza para
17	construir, situada en la provincia de Cartago, Paraíso, Distrito Jiménez, Barrio San Joaquín, mil
18	doscientos metros al norte de la Iglesia Católica de la localidad, con una cabida de trescientos
19	veinte metros cuadrados, y tiene los siguientes linderos, al norte con PEDRO COLINDRES
20	BRENES, al sur con VANESA FUENTES RAMIREZ, al este con VÍA PÚBLICA, al oeste con
21	MARTIN CORRALES SALAS, plano catastrado A cero, cero, dos, tres, cinco, cinco, cinco, mil
22	novecientos noventa y ocho. <b>SEGUNDA:</b> En este acto la arrendante da en arrendamiento al
23	arrendatario, hace de pleno conocimiento que goza del usufructo del inmueble, a pesar de ser
24	vitalicio, este es un derecho que tiene cláusulas y que eventualmente ella lo podría perder, el
25	arrendatario acepta el inmueble antes descrito bajo las condiciones advertidas. <b>TERCERA:</b> El
26	arrendatario recibe el inmueble en su estado actual y a su entera satisfacción y se obliga a
27	restituirlo al arrendante en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo por el desgaste natural
28	producido por su uso racional y moderado. Las reparaciones que deban hacerse al inmueble por
29	el uso que le dé el arrendatario, correrán por cuenta de este, como desobstrucción de inodoros,
30	fregaderos de cocina, cocineros, cambio de bombillos y otros. <b>CUARTA:</b> El arrendatario se

1	obliga a hacer uso moderado de la casa, no causar ruidos innecesarios, ni realizar actividades
2	que en cualquier forma pudieran molestar a los vecinos. <b>QUINTA:</b> El precio de arrendamiento
3	será el monto de doscientos cincuenta mil colones mensuales y deberá ser cancelado en dinero
4	en efectivo, en mensualidades adelantadas, los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio
5	de la arrendante, o por medio del Sistema Nacional de Pagos Electrónicos, cuya abreviatura se
6	conoce como SINPE, o por medio de depósito a la cuenta número CR ocho, siete, cuatro, dos,
7	cinco, cinco, cinco, cinco, cuatro, cuatro, cuatro, cuatro, tres, tres, tres, tres, dos, dos, dos, dos,
8	del Banco Popular de Costa Rica. Dicho precio se reajustará cada año según las siguientes
9	reglas: A) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores a esta fecha,
10	sea menor o igual al diez por ciento, el arrendador estará facultado, de pleno derecho, para
11	reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje igual o menor a la tasa de inflación
12	acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato. La inflación
13	se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de
14	Estadística y Censos. B) Cuando dicha tasa de inflación sea superior al diez por ciento, se
15	aplicará el porcentaje de aumento que en definitiva establezca el Ministerio de Vivienda y
16	Asentamientos Humanos, conocidas por sus siglas como MIVAH. El arrendatario se
17	compromete a pagar el nuevo precio del alquiler a partir del período de pago siguiente a aquel
18	en que el arrendador le notifique el reajuste correspondiente, junto con una copia de la
19	publicación del aviso correspondiente del Instituto Nacional de Estadística y Censos en el diario
20	oficial La Gaceta. <b>SEXTA:</b> Los pagos por el consumo de luz, fuerza eléctrica, uso de teléfono,
21	así como el pago de recibo de agua, correrán por cuenta exclusiva del arrendatario. <b>SETIMA:</b>
22	El plazo de este contrato es de tres años a partir del día treinta de octubre de dos mil veintitrés,
23	fecha en que dará inicio y podrá ser renovado solamente con el consentimiento escrito de ambas
24	partes. <b>OCTAVA:</b> El arrendatario alquila la casa, con el exclusivo propósito de destinarla a
25	habitación. No podrá variar ese destino sin el consentimiento previo y escrito del arrendante.
26	Cualquier variación del destino se considerará una grave violación de este contrato. <b>NOVENA:</b>
27	El arrendatario no podrá, sin el consentimiento previo y escrito de la arrendante, ceder, gravar,
28	enajenar o en cualquier forma transferir, en todo o en parte, los derechos que le confiere este
29	contrato. Tampoco podrá, sin el referido consentimiento, subarrendar, en todo o en parte.
30	<b>DÉCIMA:</b> El arrendante pagará los impuestos municipales y Bienes Inmuebles que



## PROTOCOLO

12

1	correspondan. <b>DÉCIMO PRIMERA:</b> El arrendatario no podrá, sin el permiso previo y escrito de
2	la arrendante, introducir modificaciones capaces de alterar o modificar la estructura del
3	inmueble. <b>DÉCIMO SEGUNDA:</b> Si el arrendatario, desocupa el inmueble antes de que se
4	cumpla el plazo de este contrato, deberá pagar al arrendante un mes del valor del arriendo.
5	<b>DÉCIMO TERCERA:</b> El incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones del presente
6	contrato, dará derecho a la arrendante a tenerlo por resuelto y a pedirlo judicial o
7	extrajudicialmente, en el segundo caso mediante solicitud escrita y en el primer caso mediante
8	el procedimiento de desahucio, así como el cobro de costas y daños y perjuicios que se hubieren
9	ocasionado. <b>DÉCIMO CUARTA:</b> Para la ejecución e interpretación de este contrato, las partes
10	señalan como domicilio la ciudad de Cartago. <b>DÉCIMO QUINTA:</b> Los honorarios y gastos de
11	este contrato serán cubiertos por ambas partes. <b>DÉCIMO SEXTA:</b> Se estima este contrato en
12	la suma se doscientos cincuenta mil colones exactos. En este acto el arrendatario realizó un
13	pago en efectivo por un monto de cien mil colones, como depósito de garantía, que el arrendante
14	recibe de conformidad y del cual podrá deducir cualquiera suma que el arrendatario le quedare
15	debiendo, al finalizar este contrato. El saldo, junto con los comprobantes respectivos, los
16	reintegrará al arrendatario diez días posterior a la finalización del contrato. Es todo. Extiendo un
17	primer testimonio para los comparecientes. Lo anterior es leído en voz alta, los comparecientes
18	dan su aprobación y firmamos en Limón diez horas del treinta de octubre de dos mil veintitrés
19	ANA MARIA LOPEZ BARBOZA, ALBERTO JOSÉ DÍAZ PÉREZ, RODNEY GEORJANNY EARL
20	BROWN.
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	



NUMERO VEINTITRÉS, Ante mi RODNEY GEORJANNY EARL BROWN, Notario Público con Oficina Abierta en Limón, Cantón Central, veinticinco metros sur del Banco De Costa Rica, comparecen A) ANA MARÍA LÓPEZ BARBOZA, mayor, casada en primeras nupcias, Comerciante, vecina de Cartago, Paraíso, Distrito Jiménez, Barrio San Joaquín, un kilómetro al norte de la Iglesia Católica de la localidad, casa de cemento color azul, número de cédula de identidad dos, cero, cuatro, dos, ocho, cero, ocho, cuatro, cinco, B) ALBERTO JOSÉ DÍAZ PÉREZ, mayor, soltero, Contador, vecino de Cartago, Paraíso, Distrito Jiménez, Barrio San Joaquín, un kilómetro al norte de la Iglesia Católica de la localidad, casa de cemento color azul, número de cédula de identidad dos, cero, cinco, cinco, cero, cero, ocho, nueve, ocho, **Y DICEN:** Que la primera ANA MARIA LOPEZ BARBOZA, conocida como Arrendante y el segundo ALBERTO JOSE DÍAZ PÉREZ, conocido como Arrendatario, han convenido en celebrar contrato de arrendamiento que se regirá por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos Número siete mil quinientos veintisiete y por las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Manifiesta la primera Arrendante, que goza de un usufructo sobre la casa que mide ciento cincuenta metros cuadrados y que está construida en la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de Cartago, matrícula ciento noventa y tres mil novecientos, cero, cero, cero, naturaleza para construir, situada en la provincia de Cartago, Paraíso, Distrito Jiménez, Barrio San Joaquín, mil doscientos metros al norte de la Iglesia Católica de la localidad, con una cabida de trescientos veinte metros cuadrados, y tiene los siguientes linderos, al norte con PEDRO COLINDRES BRENES, al sur con VANESA FUENTES RAMIREZ, al este con VÍA PÚBLICA, al oeste con MARTIN CORRALES SALAS, plano catastrado A cero, cero, dos, tres, cinco, cinco, cinco, mil novecientos noventa y ocho. **SEGUNDA:** En este acto la arrendante da en arrendamiento al arrendatario, hace de pleno conocimiento que goza del usufructo del inmueble, a pesar de ser vitalicio, este es un derecho que tiene cláusulas y que eventualmente ella lo podría perder, el arrendatario acepta el inmueble antes descrito bajo las condiciones advertidas. **TERCERA:** El arrendatario recibe el inmueble en su estado actual y a su entera satisfacción y se obliga a restituirlo al arrendante en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo por el desgaste natural producido por su uso racional y moderado. Las reparaciones que deban hacerse al inmueble por el uso que le dé el





arrendatario, correrán por cuenta de este, como desobstrucción de inodoros, fregaderos de cocina, cocineros, cambio de bombillos y otros. **CUARTA:** El arrendatario se obliga a hacer uso moderado de la casa, no causar ruidos innecesarios, ni realizar actividades que en cualquier forma pudieran molestar a los vecinos. **QUINTA:** El precio de arrendamiento será el monto de doscientos cincuenta mil colones mensuales y deberá ser cancelado en dinero en efectivo, en mensualidades adelantadas, los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio de la arrendante, o por medio del Sistema Nacional de Pagos Electrónicos, cuya abreviatura se conoce como SINPE, o por medio de depósito a la cuenta número CR ocho, siete, cuatro, dos, cinco, cinco, cinco, cinco, cuatro, cuatro, cuatro, cuatro, tres, tres, tres, tres, dos, dos, dos, dos, del Banco Popular de Costa Rica. Dicho precio se reajustará cada año según las siguientes reglas: A) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores a esta fecha, sea menor o igual al diez por ciento, el arrendador estará facultado, de pleno derecho, para reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje igual o menor a la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato. La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de Estadística y Censos. B) Cuando dicha tasa de inflación sea superior al diez por ciento, se aplicará el porcentaje de aumento que en definitiva establezca el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, conocidas por sus siglas como MIVAH. El arrendatario se compromete a pagar el nuevo precio del alquiler a partir del período de pago siguiente a aquel en que el arrendador le notifique el reajuste correspondiente, junto con una copia de la publicación del aviso correspondiente del Instituto Nacional de Estadística y Censos en el diario oficial La Gaceta. **SEXTA:** Los pagos por el consumo de luz, fuerza eléctrica, uso de teléfono, así como el pago de recibo de agua, correrán por cuenta exclusiva del arrendatario. **SETIMA:** El plazo de este contrato es de tres años a partir del día treinta de octubre de dos mil veintitrés, fecha en que dará inicio y podrá ser renovado solamente con el consentimiento escrito de ambas partes. **OCTAVA:** El arrendatario alquila la casa, con el exclusivo propósito de destinarla a habitación. No podrá variar ese destino sin el consentimiento previo y escrito del arrendante. Cualquier variación del destino se considerará una grave violación de este contrato. **NOVENA:** El arrendatario no podrá, sin el consentimiento previo y escrito de la arrendante, ceder, gravar,





enajenar o en cualquier forma transferir, en todo o en parte, los derechos que le confiere este contrato. Tampoco podrá, sin el referido consentimiento, subarrendar, en todo o en parte. **DÉCIMA:** El arrendante pagará los impuestos municipales y Bienes Inmuebles que correspondan. **DÉCIMO PRIMERA:** El arrendatario no podrá, sin el permiso previo y escrito de la arrendante, introducir modificaciones capaces de alterar o modificar la estructura del inmueble. **DÉCIMO SEGUNDA:** Si el arrendatario, desocupa el inmueble antes de que se cumpla el plazo de este contrato, deberá pagar al arrendante un mes del valor del arriendo. **DÉCIMO TERCERA:** El incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones del presente contrato, dará derecho a la arrendante a tenerlo por resuelto y a pedirlo judicial o extrajudicialmente, en el segundo caso mediante solicitud escrita y en el primer caso mediante el procedimiento de desahucio, así como el cobro de costas y daños y perjuicios que se hubieren ocasionado. **DÉCIMO CUARTA:** Para la ejecución e interpretación de este contrato, las partes señalan como domicilio la ciudad de Cartago. **DÉCIMO QUINTA:** Los honorarios y gastos de este contrato serán cubiertos por ambas partes. **DÉCIMO SEXTA:** Se estima este contrato en la suma se doscientos cincuenta mil colones exactos. En este acto el arrendatario realizó un pago en efectivo por un monto de cien mil colones, como depósito de garantía, que el arrendante recibe de conformidad y del cual podrá deducir cualquiera suma que el arrendatario le quedare debiendo, al finalizar este contrato. El saldo, junto con los comprobantes respectivos, los reintegrará al arrendatario diez días posterior a la finalización del contrato. Es todo. Extiendo un primer testimonio para los comparecientes. Lo anterior es leído en voz alta, los comparecientes dan su aprobación y firmamos en Limón diez horas del treinta de octubre de dos mil veintitrés ANA MARIA LOPEZ BARBOZA, ALBERTO JOSÉ DÍAZ PÉREZ, RODNEY GEORJANNY EARL BROWN. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO VEINTIDOS, VISIBLE A FOLIOS DIEZ, ONCE Y DOCE, DEL TOMO TRECE DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



# Estudios Pre - Cartularios realizados y Archivos de referencias

## 1.- Cédulas de identidad de las comparecientes





REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

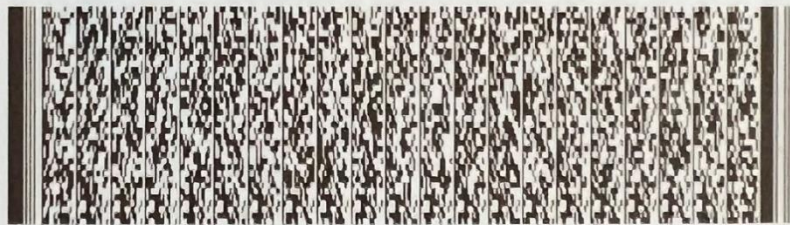
2 0605 0898



Nombre: **VALENTINA**  
1° Apellido: **ROJAS**  
2° Apellido: **LÓPEZ**  
C.C:



Número de Cédula: **2 0605 0898**  
Fecha de Nacimiento: **02 01 1998**  
Lugar de Nacimiento: **CARTAGO**  
Nombre del Padre: **RODOLFO ROJAS ROJAS**  
Nombre de la Madre: **MARIA LÓPEZ LÓPEZ**  
Domicilio Electoral: **PARAISO CARTAGO**  
Vencimiento: **07 02 2028**      Sexo: **F**



001147203

## 2. Consulta Tribunal Supremo de Elecciones



TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPUBLICA DE COSTA RICA

# CONSULTAS CIVILES

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

## SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

### DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	204280845	Fecha Nacimiento :	01 07 1958
Nombre Completo :	ANA MARIA LOPEZ BARBOZA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	65
Hijo/a de:	EUSEBIO LOPEZ LOPEZ	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	ANA BARBOZA RUIZ		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
Identificación:			

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



TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPUBLICA DE COSTA RICA

# CONSULTAS CIVILES

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

## SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

### DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	206050898	Fecha Nacimiento :	02 01 1998
Nombre Completo :	VALENTINA ROJAS LOPEZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	25
Hijo/a de:	RODOLFO ROJAS ROJAS	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	MARIA LOPEZ LOPEZ		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
Identificación:			

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

### 3. Consulta Tribunal Supremo de Elecciones

---



#### TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES REGISTRO CIVIL INFORME REGISTRAL MATRIMONIO

<b>Cita de Matrimonio:</b>	200120365478
<b>Cédula:</b>	204280845
<b>Nombre:</b>	ANA MARIA LOPEZ BARBOZA
<b>Conocido/a Como:</b>	
<b>Cédula Cónyuge:</b>	205000100
<b>Nombre Cónyuge:</b>	RODOLFO TRAÑA ENGAÑA
<b>Conocido/a Como Cónyuge:</b>	
<b>Lugar del Suceso:</b>	CARTAGO PARAISO
<b>Fecha de Suceso:</b>	18 09 2023
<b>Tipo de Relación:</b>	MATRIMONIO
<b>Extranjero/a:</b>	NO
<b>Marginal:</b>	NO

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

\*\*\*\*\* ULTIMA LINEA \*\*\*\*\*

## 4. Consulta Registro Nacional, Bienes Inmuebles



Registro Nacional  
República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



"La Patria"  
Mural de César Valverde  
Registro Nacional de Costa Rica

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País
- Título de Propiedad

### Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 119009- --000

Imprimir

Regresar

Comprar

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 193900 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR

**SITUADA EN EL DISTRITO 1 JIMENEZ CANTON PARAISO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO**

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : PEDRO COLINDRES BRENES

SUR : VANESA FUENTES RAMIREZ

ESTE : VIA PUBLICA

OESTE : MARTIN CORRALES SALAS

**MIDE:** TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS

**PLANO:** A0023555-1998

**IDENTIFICADOR PREDIAL:** 20101193900\_\_

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-193900	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 14,980,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

ANA MARIA LOPEZ BARBOZA

CEDULA IDENTIDAD 2-0428-0845

ESTADO CIVIL: SOLTERA

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0569-00023685-01

CAUSA ADQUISITIVA: ONEROSA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01 02 1998

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

## 5. Consulta Obligaciones Municipales

Idioma Sesión en vivo Actualice d panam eng Google Translate

Municipalidad Cantón Trámites Servicios Transparencia Contáctenos

Inicio > Trámites > Bienes Inmuebles > Certificación de valor

### Certificación de valor

Requisitos

- Aportar entero de timbres (Archivo c5 y Fiscal c15).

Formularios asociados

[Solicitud de certificación de valor](#)

Información del funcionario a contactar

Información del funcionario a contactar

- Geografa. Jessica Rivera Sanchez

TRÁMITES

- Acueducto
- Bienes Inmuebles
  - Exoneración
  - Certificación de valor
  - Solicitud de inspección
- Cementerio
- Certificación de estar al día
- Gestión Ambiental
- Patentes
- Permisos de construcción
- Uso de suelo
- Visado Único

Idioma Sesión en vivo Actualice datos

Municipalidad Cantón Trámites Servicios Transparencia Contáctenos

Inicio > Trámites > Certificación de estar al día

### Certificación de estar al día

Certificación de estar al día

Este documento que la Municipalidad emite, a solicitud del contribuyente, tiene la finalidad de indicar que se encuentra al día con las obligaciones y tributos ante la Municipalidad de Paraíso.

El documento se emitirá en un plazo de 10 días hábiles.

Requisitos Generales

- Si el solicitante es una persona jurídica, presentar: Personería Jurídica.

TRÁMITES

- Acueducto
- Bienes Inmuebles
- Cementerio
- Certificación de estar al día
- Gestión Ambiental
- Patentes
- Permisos de construcción
- Uso de suelo
- Visado Único

## 6. Consultas Tributarias




[Volver al Portal del Contribuyente ?](#)

### Consulta Situación Tributaria

Es una consulta de acceso público mediante la cual se podrá verificar la situación tributaria de los sujetos pasivos ante la Dirección General de Tributación... "haz clic para leer más"...

Tipo de identificación: Cédula persona física ?

Fecha y hora de consulta : 19/10/2023 10:34:47

Información			
Identificación:	204280845	Estado Tributario:	Baja Automatica ?
Nombre y/o Razón Social:	ANA MARIA LOPEZ BARBOZA	Domicilio Fiscal:	REGISTRADO
Nombre Comercial:	---	Es Moroso:	NO
Administración:	---	Es Omiso:	NO
Sistema:	---	Fecha de Inscripción:	---
Tiene información IPJ:	NO	Fecha de Desinscripción:	---
		Fecha de Actualización:	---

**Actividades Económicas**

Nombre Actividad	Código Actividad	Estado	Fecha Inicio	Fecha Fin
ACTIVIDAD NO ESPECIFICADA (SOLO RENTA Y PARA EFECTOS DE MIGRACION), ADEMAS DE LAS SOCIEDADES CON TENENCIA DE BIENES MUEB LES E INMUEBLES)	960101	I	21/06/2010	14/12/2016




[Volver al Portal del Contribuyente ?](#)

### Consulta Situación Tributaria

Es una consulta de acceso público mediante la cual se podrá verificar la situación tributaria de los sujetos pasivos ante la Dirección General de Tributación... "haz clic para leer más"...

Tipo de identificación: Cédula persona jurídica ?


Fecha y hora de consulta : 19/10/2023 10:43:01

Información			
Identificación:	31012345678	Estado Tributario:	Inscrito ?
Nombre y/o Razón Social:	ANA MARIA LOPEZ BARBOZA	Domicilio Fiscal:	REGISTRADO
Nombre Comercial:	---	Es Moroso:	NO
Administración:	---	Es Omiso:	NO
Sistema:	ATV	Fecha de Inscripción:	13/10/2011
Tiene información IPJ:	<input type="button" value="SI"/>	Fecha de Desinscripción:	---
		Fecha de Actualización:	14/03/2022

**Actividades Económicas**

Nombre Actividad	Código Actividad	Estado	Fecha Inicio	Fecha Fin
ARRENDAMIENTO O ALQUILER DE BIENES INMUEBLES MEDIANTE CONTRATO VERBAL O ESCRITO.	702002	I	31/01/2020	30/09/2020

## 7. Consultas obligaciones Caja Costarricense Seguro Social



### Consulta Morosidad Patronal

Dirección de Cobros

Cumplimiento Art. 74 Ley Constitutiva CCSS


[Inicio](#) [Reporte Patronos más Morosos](#) [Validar Documento Digital](#) [Buscar](#)

#### Búsqueda de Patrono por Identificación

Tipo Identificación:

Número Identificación:

Verificación de caracteres: \*




**BUSCAR**


---

LA PERSONA ANA MARIA LOPEZ BARBOZA Consulta realizada a la fecha 10/10/2023

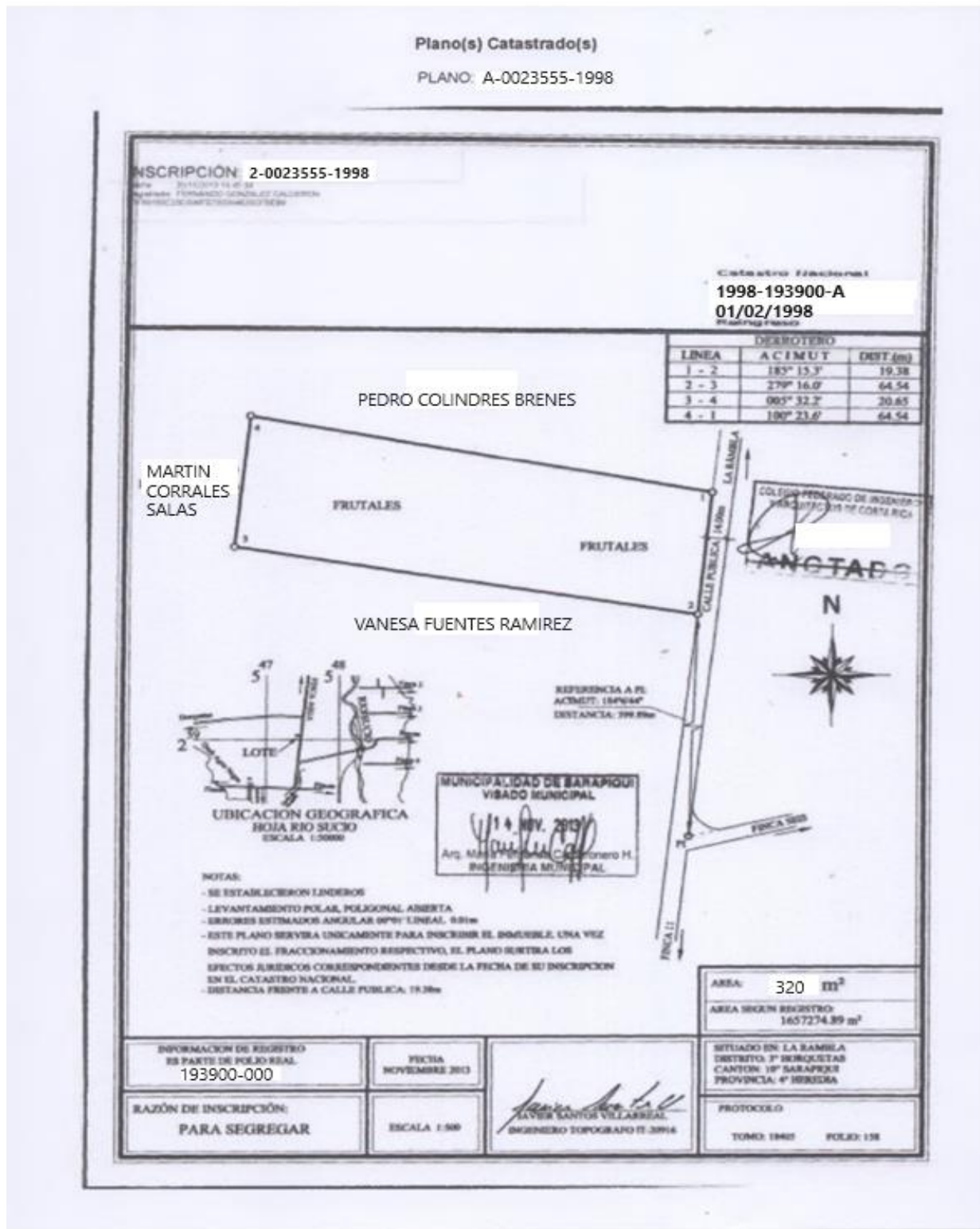
**no aparece inscrita**

COMO PATRONO A LA FECHA ACTUAL

 Generar Documento Digital

 Validar Documento Digital

## 8. Plano de la Propiedad





"La Patria"  
Mural de César Valverde  
Registro Nacional de Costa Rica

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País
- Título de Propiedad

**Avisos importantes**

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 119009- - -000

Imprimir  
Regresar  
Comprar

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 193900 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1 JIMENEZ CANTON PARAISO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO**

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : PEDRO COLINDRES BRENES

SUR : VANESA FUENTES RAMIREZ

ESTE : VIA PUBLICA

OESTE : MARTIN CORRALES SALAS

**MIDE:** TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS

**PLANO:** A0023555-1998

**IDENTIFICADOR PREDIAL:** 20101193900\_\_

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-193900	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 14,980,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

VALENTINA ROJAS LÓPEZ

CEDULA IDENTIDAD 2-0605-898

ESTADO CIVIL: SOLTERA

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0569-00023685-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 10 2023

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

## 9. Identificación y consulta del inquilino





TRIBUNAL SUPREMO  
DE ELECCIONES  
REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

Inicio
Consultar Cédula
Consultar Nombre
Salir

### SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

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

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	205500898	Fecha Nacimiento :	02 02 1995
Nombre Completo :	ALBERTO JOSÉ DÍAZ PÉREZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	28
Hijo/a de:	FIDEL DIAZ CARRANZA	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	NACIRA PEREZ SALAS		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
Identificación:			

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



Correo Electrónico: rodyg1@hotmail.com

## Bufete Earl & Asociados

109300027

Limón, 25 Sur del Banco de Costa Rica

506-8701-2227

### COMPROBANTE ELECTRÓNICO

Número Comprobante: **000024720**

Consecutivo: 00200002010000024720

Clave: 50609102300400004214800200002010000024720101003329

T/C: 540.57

Fecha de emisión: 10/10/2023 10:10:23

Tipo de Comprobante: Factura

#### Ciente

Nombre: ANA MARIA LOPEZ BARBOZA

Nombre Comercial:

Identificación: 204280845

E-Mail: [pobrelamaria@hotmail.com](mailto:pobrelamaria@hotmail.com)

Teléfono: 506 8888 8888

Fax:

Fecha ETA::

Nombre:

TRB:

Eslora:

N°	Tarifa	Descripción	Unidad Medida	Factor	Impuesto Monto	Sub Total	Monto Total Línea
1	0007	SERVICIO PROFESIONALES	Servicio	1.00	68.737.50	528.750.00	597487,50

#### Observaciones

CONTRATO DE DONACIÓN

Total Neto: **₡528.750.00**

Total Impuestos: **₡68.737.50**

**₡597.487.50**

Medio de Pago: Transferencia -

depósito bancario

Comprobante de Pago:

22442671





## Bufete Earl & Asociados

Cédula Física: 109300027  
Dirección: Limón, 25 Sur del Banco de Costa Rica  
Teléfono: 506-8701-2227  
Correo Electrónico: rodyg1@hotmail.com

### COMPROBANTE ELECTRÓNICO

Número Comprobante: **000024880**

Consecutivo: 00200002010000024720

Fecha de emisión: 30/10/2023 10:07:23

Clave: 50609102300400004214800200002010000024720101004410

Tipo de Comprobante: Factura

T/C: 540.57

#### Cliente

Nombre: ANA MARIA LOPEZ BARBOZA  
Nombre Comercial:  
Identificación: 204280845  
E-Mail: [pobrelamaria@hotmail.com](mailto:pobrelamaria@hotmail.com)  
Teléfono: 506 8888 8888  
Fax:

Nombre: Fecha ETA::  
TRB:  
Eslora:

N°	Tarifa	Descripción	Unidad Medida	Factor	Impuesto Monto	Sub Total	Monto Total Línea
1	0007	SERVICIO PROFESIONALES	Servicio	1.00	7.865.00	60.500.00	68.365.00

#### Observaciones

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Total Neto: **₡60.500.00**

Total Impuestos: **₡7.865.00**

**₡68.365.00**

Medio de Pago: Transferencia -

depósito bancario

Comprobante de Pago:

22442671



Banco de Costa Rica

10/10/2023 11:00

Oficina: 853 BCR MUNICIPALIDAD PAR  
Cajero: 11779885  
Documento: 49773861  
Formulario: 00000000000  
Motivo: 3052



CANC ENTEROS-TASACION

Numero Entero: 000513369198

Tasacion: 497738619  
Registro: INMOBILIARIO  
Acto: DONACION  
Monto Tasado: 525.000.00  
Descripcion:  
Boleta: 1848485  
Finca/Motor:

TIMBRE REGISTRO N 175.000.00  
TIMBRE MUNICIPAL 70.000.00  
TIMBRE AGRARIO 35.000.00  
TIMBRE FISCAL 625.00  
TIMBRE ARCHIVO NA 20.00  
TIMBRE COLEGIO DE 11.000.00

Solicitante: 0.00

Moneda de Transaccion: COLONES

Sub Tot.Timbres: 816.645.00  
Descuento: 0.00  
Total Timbres: 816.645.00

Total DGTD: 0.00

DESGLOSE DE LA TRANSACCION

Efectivo: 816.645.00  
Valores: 0.00  
Total: 816.645.00

Monto en letras:

CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS  
CINCUENTAY SEIS COLONES CON  
SESENTA CTS.

009006630956



Firma



## Índice de Instrumentos Presentados

### BUFETE EARL & ASOCIADOS

Índice de Instrumentos Autorizados

Lic. Rodney Georjanny Earl Brown

Primera quincena del mes de octubre de 2023

Código 24691

Tomo	Folio Inicial	Folio Final	Número	Fecha	Hora	Acto	Usuarios
13	8	9	22	10/10/2023	10:00	Contrato de Donación y Reserva de Usufructo	Ana María López Barboza y Valentina Rojas López



A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. Earl".

**BUFETE EARL & ASOCIADOS**

Indice de Instrumentos Autorizados

Lic. Rodney Georjanny Earl Brown

Primera quincena del mes de octubre de 2023

Código 24691

Tomo	Folio Inicial	Folio Final	Número	Fecha	Hora	Acto	Usuarios
13	10	12	23	30/10/2023	10:00	Contrato de Arrendamiento	Ana María López Barboza y José Alberto Díaz Pérez



A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. Earl Brown".

## Referencias

Grisel Galeano, [Pautas teóricas que norman su contenido en el Código Civil cubano - Dialnet \(unirioja.es\) - Search \(bing.com\)](#)

Código Civil [CC.] Ley 63. Artículos 1394, 1395, 1396, 1399, 1404. 28 de setiembre de 1887. (Costa Rica).

Código Civil [CC.] Ley 63. Artículos 36, 37, 41, 627 de 28. setiembre de 1887. (Costa Rica).

Código Civil [CC.] Ley 63. Artículos 253, 254, 255, 256. 28 de setiembre de 1887. (Costa Rica).

Código Civil [CC.] Ley 63. Artículos 341, 342, 343, 344, 345, 351, 366, 367, 368, 369. 28 de setiembre de 1887. (Costa Rica).

Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos Ley 7527 (Inquilinato), Artículos 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 (Costa Rica)

Código Civil [CC.] Ley 63. Artículos 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168. 28 de setiembre de 1887. (Costa Rica).

Código Civil [CC.] Ley 63. Artículos 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022. 28 de setiembre de 1887. (Costa Rica).

Código Notarial [CN] Ley 7764\*\*\*\*\* Artículos 31, 33, 35, 36, 39, 40, 43, 45, 47, 48.  
(Costa Rica)

Código Penal [CP], Ley 4573. Artículo 193 (Costa Rica)

Sala Primera de la Corte, resolución 00018 – 1993, del 07 de abril de 1993, a las 13:55 horas, expediente 93-000018-0004-CI