

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN:

DONACION CON RESERVA DE USUFRUTO

CASO #1

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

DANIEL JOSE LOBO CARVAJAL

DIRECTORA Msc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

SETIEMBRE, 2023

CONTENIDO

CONTENIDO.....	2
INTRODUCCIÓN	3
DESCRIPCIÓN DEL CASO	5
PROPÓSITOS DEL ANÁLISIS DEL CASO	7
MARCO NORMATIVO	8
NORMAS JURÍDICAS	8
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	34
INSTRUMENTO NOTARIAL	38
ARCHIVO DE REFERENCIAS.....	48
INDICE NOTARIAL.....	50
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	51
APÉNDICE.....	52
APÉNDICE A: DECLARACION JURADA.....	52
APÉNDICE B: COPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD.....	53
APÉNDICE C: GUÍA CALIFICACIÓN.....	54

INTRODUCCION

El Derecho Notarial desempeña un papel fundamental en la sociedad costarricense, ya que se encarga de garantizar la seguridad jurídica, así como la confianza en los actos y contratos realizados por las personas, mediante la correcta formación legal de su voluntad, por medio de los instrumentos jurídicos idóneos que el Notario Público considere.

En Costa Rica, la actuación notarial se encuentra regulada por un marco legal sólido, el cual establece los requisitos y procedimientos que se deben cumplir para la formalización de actos notariales.

Por su parte, los Notarios Públicos, son profesionales con formación universitaria y jurídica especializada, lo cual los convierte en los encargados de ejercer esta función, actuando como intermediarios imparciales y objetivos entre las partes involucradas en cada acto.

El Notario Público, como profesional del derecho, ejerce una función pública otorgada por el Estado, de forma privada, siendo un intermediario neutral e imparcial en la redacción, interpretación y ejecución de documentos legales, los cuales crea y gestiona a solicitud de parte.

En virtud de lo anterior, el Notario Público debe ser un profesional ético, apegado a la normativa y procedimientos que regulan su actuación, por cuanto tiene el deber de escuchar, consultar, interpretar y asesorar, respecto la voluntad de las partes, para plasmarla y crear mediante los instrumentos notariales, actos que crean derechos y obligaciones.

Dentro de la variedad de actos notariales que pueden ser ejercidos dentro de la función notarial, encontramos la donación, misma que se da cuando una persona física o jurídica,

externa a un Notario Público la voluntad de trasladar el dominio de un bien del cual es propietario, de forma gratuita, sea mueble o inmueble, a una persona física o jurídica.

Existen actos condicionantes de disposición del dominio dentro de algunas actuaciones notariales, como lo es el usufructo, el cual viene a limitar respecto el uso y goce del bien, mientras el usufructuario exista.

La figura de la donación con reserva de usufructo, viene a ser desarrollada y ejecutada en el presente proyecto, de acuerdo con el caso que se expondrá más adelante, donde se analizará el marco normativo que la regula, los deberes y obligaciones en la función notarial y todo el procedimiento que conlleva la celebración de dicho acto y el alcance el mismo.

DESCRIPCION DEL CASO

Ante el Abogado y Notario, Daniel José Lobo Carvajal, con oficina abierta en San Ramón de Alajuela, frente a emergencias del hospital Carlos Luis Valverde Vega, comparece la señora Adela Rojas Bejarano de 55 años, quien indica que es viuda dos veces y comenta que ella tiene dos hijas mayores de edad, una es ingeniera civil, cuyo nombre es Paula Fernández Rojas y la otra vive con ella, llamada Natalia Prado Rojas.

Señala doña Adela, que su hija Natalia no trabaja desde hace algún tiempo ya que presenta crisis severas de depresión, requiere de atención médica constante y consume antidepresivos diariamente.

Dentro de la conversación mediante la cual se indagó sobre el porqué visitó la oficina notarial, comentó que es propietaria de dos propiedades, en una vive ella con su hija Natalia y la otra es un apartamento que alquila.

La primera propiedad se ubica en Pinares de Curridabat, donde ella reside, y la segunda se encuentra en La Unión de Tres Ríos, Condominio Senderos de Tres Ríos. También señaló que ambas propiedades se encuentran libres de gravámenes y anotaciones, ya que desde que se compraron y pagaron con dinero que fue producto del trabajo de muchos años, no se ha realizado ninguna gestión adicional, más que alquilar la propiedad de Tres Ríos.

Doña Adela indica que desea dejar el apartamento en el condominio a su hija, Paula Fernández Rojas y la casa a su hija Natalia Prado Rojas, quien vive con ella, sin embargo, no desea realizar un traspaso puro y simple de las propiedades, por cuanto el día de mañana, le

da temor que alguna de las hijas tome una mala decisión y pierda la propiedad, peor aún la casa donde actualmente ella vive.

La señora Adela consulta cuál trámite es mejor hacer para que ella no se vea expuesta a quedarse sin nada mientras esté viva y tampoco quiere que sus hijas tengan problemas respecto a obtener los bienes ya mencionados cuando ella fallezca, sobre todo piensa mucho en su hija Natalia, por los problemas de salud mental que padece.

PROPOSITO DEL ANALISIS DEL CASO

Expuesto el caso de la señora Rojas Bejarano, es procedente que, mediante los principios de verdad, legalidad y profesionalismo que envuelven la actuación notarial, se le asesore de la forma más asertiva, con el fin de satisfacer mediante los actos notariales respectivos, las necesidades de la usuaria.

Analizando el caso, la usuaria requiere de la asesoría notarial, por cuanto desea ceder la titularidad a sus dos hijas, de dos bienes inmuebles de los cuales actualmente es propietaria, sin embargo, indica que una de las hijas tiene problemas de salud mental producto de la depresión, por lo cual, toma medicamentos diariamente.

La preocupación más grande de la usuaria es que, cuando ella fallezca, haya algún tipo de problema o desacuerdo y sus hijas quede desprotegidas, mayormente su hija Natalia, pero también, le preocupa que en vida, pueda quedar desamparada por alguna mala decisión de las hijas.

Ante la exposición del caso por parte de la usuaria e indagando cada una de las posibles situaciones y actuaciones notariales mediante las cuales se le puede dar solución a dicha necesidad, se concluye que, el correcto proceder, el cual se explica a la señora Rojas Bejarano, es mediante la donación con reserva de usufructo de ambas propiedades.

Identificado el acto notarial mediante el cual se va a proceder para satisfacer la necesidad de la usuaria, el mismo deberá celebrarse en apego a las etapas que requiere la función notarial como lo son los actos pre-escriturarios y pos-escriturarios, así como el análisis y estudio de la normativa que aplique, respectivo estudios registrales y posteriormente la elaboración de las escrituras respectivas, así como la presentación debida mediante la ventanilla digital.

MARCO NORMATIVO

De acuerdo con el principio de legalidad bajo el cual debe actuar todo Notario Público, seguidamente se detallará el marco normativo que ampara el acto para el caso de referencia, donde se da solución al requerimiento de la usuaria. En ese sentido, para cumplir con la asesoría idónea, es necesario que el Notario realice un análisis sobre el alcance que tendrá el acto para cumplir con cada uno de los requisitos que establecen los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, el Código Notarial, Código Civil y la Guía de Calificación Registral del Registro Nacional.

Como base esencial de la actuación notarial, se encuentran los lineamientos deontológicos del notariado costarricense, los cuales vienen a delimitar y definir cómo debe ser el correcto actuar del Notario Público, tal y como se detallan a continuación:

Principios universales

1) **Probidad u honestidad:** Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional y como forma de vida privada o pública, la cual se vería alterada cuando perjudique a terceros, dañen la imagen del gremio, alteren el orden público o exista conflictos de intereses.

2) **Ciencia y conciencia:** Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional.

Principios específicos

1) **Veracidad:** el primer deber del notario es expresar, en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, ajustarse a los hechos, presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes.

2) **Contralor integral de legalidad:** el notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

3) **Imparcialidad:** como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil.

4) **Objetividad de actuación:** en cuanto a los hechos y personas que al notario corresponde conocer, tiene el deber de documentar la realidad que aprecia de acuerdo con sus competencias cognitivas, haciendo uso de los medios usuales de carácter científico y tecnológico, sin abordar campos propios de juicios periciales o especializados.

5) **Desinterés:** el notario debe recibir la remuneración de ley por sus servicios, hacer prevalecer la correcta formación legal de la voluntad de los comparecientes y carecer de interés patrimonial o de cualquier otra índole en los negocios en que interviene.

6) **Prohibiciones e incompatibilidades:** para garantizar la imparcialidad, el notario debe abstenerse de actuaciones legalmente prohibidas o incompatibles.

7) **Responsabilidades:** El notariado responde a una necesidad social por lo que el notario está sometido a responsabilidades disciplinarias, civiles, penales y fiscales, conforme a las leyes de la República.

8) **Indelegabilidad de las responsabilidades:** la función y la responsabilidad notarial son personalísimas e intransferibles.

9) **Deber de abstención de dicotomía notarial:** el notario sólo debe realizar los instrumentos y gestiones indispensables para obtener el resultado, absteniéndose de toda gestión tendiente a obtener honorarios innecesarios.

Satisfechos sus honorarios, el notario destinará los fondos provistos a la formalización del acto o contrato.

10) **Independencia técnica:** el notario actuará con independencia técnica en relación con todas las partes, con los colegas y las instituciones, salvo las disposiciones del Consejo Superior Notarial.

11) **Asesoría:** el notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad.

12) **Deber de corrección:** el notario debe actuar de acuerdo con el ordenamiento jurídico y las normas deontológicas.

13) **Dignidad:** el notario debe tener conciencia del respeto a sí mismo y a los demás, en el ejercicio profesional.

14) **Decoro:** la actuación del notario deberá ser discreta, medida y honorable.

15) **Deber de obediencia:** el notariado es una profesión liberal, pero su ministerio debe ejercerse en el marco de las directrices, lineamientos del Consejo Superior Notarial y las medidas de seguridad emitidas por los diferentes órganos competentes del Estado, propios de la especial sujeción en que se encuentran.

16) **Deber de información:** el notario debe mantener actualizados sus datos en las oficinas concernidas, para facilitar su ubicación, notificación y, además, debe brindarles información cuando proceda.

17) **Rogación y abstención:** el notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.

18) **Garante de libre voluntad:** el notario debe velar porque los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad ya sea por el engaño, la presión o la astucia.

19) **Información:** el profesional deberá informar a las partes sobre la naturaleza, costo y efectos de los actos que pretenden realizar, así como del valor y trascendencia de las renunciaciones que hagan, del estado y dificultades de los trámites.

20) **Secreto profesional:** consiste en la obligación del notario público de mantener en su fuero interno, todas las confidencias e informaciones extra protocolares, con las excepciones de ley.

21) **Reserva:** obliga al notario a mantener la debida discreción y medida con relación a cualquier tipo de información obtenida en virtud de su función, respecto de partes, terceros y/o colegas. Así mismo, deberá advertir a su personal que esta obligación también les vincula.

22) **Rendición de cuentas a sus rogantes:** el notario debe informar a los rogantes y documentar esta información cuando corresponda, con respecto a la utilización de todos los dineros o valores recibidos. Además, debe informarles del estado de sus gestiones y de los eventuales incumplimientos de los rogantes que generen morosidad en los trámites, y justificar debidamente los imputables al notario o a las oficinas del Estado.

23) **Transparencia:** el notario está obligado a brindar a las partes la misma asesoría e información, no reservándose para sí, elementos que podrían viciar su voluntad negocial.

24) **Responsabilidad fiscal:** el notario no debe favorecer, con sus actuaciones, la evasión fiscal, puesto que el ejercicio eficiente, eficaz y transparente del notariado contribuye a una adecuada recaudación tributaria.

25) **Publicidad:** el notario no debe realizar publicidad. Brindará la información al público, en forma moderada, en relación con el lugar de su oficina, su nombre, universidad, horario y medios electrónicos de localización.

26) **Lugar de trabajo:** el notario debe tener oficina abierta al público en un sitio digno, determinado, accesible al público y con horario definido.

27) **Deber de presencia:** asistir en forma regular al despacho notarial, observando el horario señalado en la notaría.

28) **Diligencia:** el notario debe proceder con celo en todas sus actuaciones en forma oportuna, eficiente y eficaz, conforme a los estándares de la lex artis.

29) **Deber de modelación del acto notarial:** por la naturaleza autorizante de su función, el notario es responsable de la forma y contenido de los instrumentos, por ello, debe asesorar a las partes para que sus voluntades se ajusten al bloque de juridicidad de modo que respondan a la equidad, lealtad y buena fe.

30) **Redacción de los instrumentos:** el notario debe redactar los instrumentos en español, en lenguaje técnico, preciso y claro, de modo que no incurran en ambigüedades que generen conflictos y explicar a las partes los alcances del acto.

31) **Actuación notarial con efectos registrales:** el notario debe ser solícito y oportuno en la correcta presentación de los instrumentos registrables, para evitar eventuales daños y

perjuicios a las partes, con base en el principio registral "primero en tiempo, primero en derecho"

32) **Cobro de honorarios:** el notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal.

33) **Formación continua:** el notario debe mantenerse actualizado en relación con la ciencia del Derecho, sus fuentes y demás ciencias sociales, así como la tecnología aplicable en el ejercicio notarial. Igualmente ha de contribuir en el desarrollo de la teoría notarial, sus métodos y técnicas.

Por su parte, el Código Notarial, según el Poder Judicial, en su diccionario jurídico, señala que es el “conjunto en el que se sistematizan, unitariamente, las normas que se refieren a la organización, función, protocolos, documentos, eficacia de instrumentos, competencia en actividad judicial no contenciosa, régimen disciplinario y honorarios, relativos a la actividad notarial y al notario público.” (Poder Judicial, Diccionario, 2023).

En ese sentido, para el caso de referencia, la normativa aplicable del Código Notarial, se detalla a continuación:

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 2.- Definición de notario público

El notario público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial.

En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público.

Artículo 3.- Requisitos

Para ser notario público y ejercer como tal, deben reunirse los siguientes requisitos:

- a) Ser de buena conducta.
- b) No tener impedimento legal para el ejercicio del cargo.
- c) Ser licenciado en Derecho, con el postgrado en Derecho Notarial y Registral, graduado de una universidad reconocida por las autoridades educativas competentes; además, haber estado incorporado al Colegio de Abogados de Costa Rica al menos durante dos años y, con la misma antelación, haber solicitado la habilitación para ejercer el cargo.
- d) Poseer residencia fija en el país, salvo los notarios consulares.
- e) Tener oficina abierta al público en Costa Rica, excepto si se trata de notarios consulares.
- f) Hablar, entender y escribir correctamente el español.

Los extranjeros que cumplan con los requisitos anteriores podrán ejercer el notariado siempre que en su país de origen se otorgue el mismo beneficio a los notarios costarricenses, en igualdad de condiciones.

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 34.- Alcances de la función notarial. Compete al notario público:

- a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.
- b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.
- c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.

- d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.
- e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.
- f) Asesorar jurídica y notarialmente.
- g) Realizar los estudios registrales.
- h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.
- i) Autenticar firmas o huellas digitales.
- j) Expedir certificaciones.
- k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.
- l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.
- m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.
- n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley.

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 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.

ARTÍCULO 73.- Escritura y forma de los documentos

Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebles.

El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley.

Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de Notariado.

Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución.

ARTÍCULO 74.- Números, abreviaturas, símbolos y signos

En los documentos notariales, no deben usarse abreviaturas, símbolos ni signos, salvo los de puntuación, ortografía y los autorizados por la ley; tampoco deben expresarse los números con cifras, excepto si se tratare de certificaciones hechas mediante fotocopias o cuando se transcriban literalmente documentos u otras piezas.

ARTÍCULO 98.- Reservas en inmuebles

En las reservas gratuitas de uso, usufructo, habitación, goce y posesión, no será indispensable la aceptación del beneficiario ni su comparecencia, sin perjuicio de que pueda renunciarlas.

ARTÍCULO 81.- Escritura

La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión.

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

ARTÍCULO 82.- Encabezamiento

Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno.

ARTÍCULO 83.- Comparecencia

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

ARTÍCULO 88.- Escrituras públicas relativas a inmuebles

Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.

ARTÍCULO 93.- Lugar y orden de las firmas

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

ARTÍCULO 98.- Reservas en inmuebles

En las reservas gratuitas de uso, usufructo, habitación, goce y posesión, no será indispensable la aceptación del beneficiario ni su comparecencia, sin perjuicio de que pueda renunciarlas.

Por su parte, el Código Civil, regula lo referente a la donación y el usufructo, en los siguientes artículos:

ARTÍCULO 1404.- La donación trasfiere al donatario la propiedad de la cosa donada.

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

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.

Respecto al usufructo:

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

ARTÍCULO 288.- Son frutos naturales los que espontáneamente produce la tierra, y los productos y las crías de los animales; frutos industriales son los que se obtienen por el trabajo o cultivo; y el interés del dinero, el alquiler de las cosas y el precio del arrendamiento de las fincas, edificios o de cualquiera otro inmueble, son frutos civiles.

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

ARTÍCULO 335.- Por cualquiera de los modos por que se adquiere el dominio de los bienes, puede adquirirse derecho de usufructo sobre ellos; pero el usufructo de bienes muebles o de una colectividad comprensiva de bienes muebles é inmuebles sólo podrá constituirse por testamento, y una vez constituido así, es trasmisible como el usufructo de bienes inmuebles.

ARTÍCULO 336.- Es prohibido constituir el usufructo a favor de dos o más personas, para que lo gocen alternativa o sucesivamente.

ARTÍCULO 337.- El usufructuario tiene derecho de gozar de todos los frutos ordinarios, sean naturales, industriales o civiles, que produzca la cosa cuya [sic] usufructo le pertenezca.

ARTÍCULO 338.- Los frutos naturales é industriales pendientes al tiempo en que empieza el usufructo, pertenecen al usufructuario; y los pendientes al tiempo de extinguirse, corresponden al propietario.

Los frutos civiles pertenecen al usufructuario, día por día, y por el tiempo que dure el usufructo.

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

ARTÍCULO 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 las 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 un uso distinto de su naturaleza ni al que de ella hacía el propietario.

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

De la extinción del usufructo.

ARTÍCULO 358.- El usufructo concluye:

1º.- Por dejar de existir el usufructuario.

2º.- Por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo necesario para prescribir.

3º.- Por pérdida total de la cosa en que recae el derecho.

ARTÍCULO 359.- El usufructo no constituído (sic) á favor de particulares, no durará más que treinta años.

ARTÍCULO 360.- El usufructo concedido hasta que se verifique un hecho termina cuando se haga imposible el cumplimiento de la condición.

ARTÍCULO 361.- Si la cosa se pierde sólo en parte, continúa el usufructo en lo restante.

Si el edificio en que esté constituido (sic) el usufructo se destruyere, podrá el usufructuario reedificarlo para continuar gozando del usufructo; y concluido (sic) éste, el propietario pagará a su elección, o el valor de la cosa o el capital invertido en su reedificación.

ARTÍCULO 362.- Si el usufructo fué constituido en una finca rústica de que hacía parte el edificio destruido, podrá el usufructuario gozar del terreno y de los materiales, sin necesidad de reconstruir el edificio.

ARTÍCULO 363.- Cuando hubiere expropiación de la cosa usufructuada por causa de utilidad pública, el precio de la finca se colocará a interés, y el usufructuario gozará de la renta, durante el tiempo por que se constituyó su derecho.

ARTÍCULO 364.- El usufructo constituido en provecho de varias personas por toda su vida, no concluye sino por la muerte de la última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes.

ARTÍCULO 365.- Terminado el usufructo, vuelve la cosa al propietario, salvo los casos en que el usufructuario tenga que ser reembolsado de sumas que por causa del usufructo, corresponda pagar al propietario, que en tal caso podrán el usufructuario o sus herederos retener la cosa hasta la debida remuneración de aquellas cantidades.

Por otro lado, la guía de calificación registral establece los requisitos mínimos con los que debe cumplir el Notario Público para lograr elaborar y redactar de forma corecta y mediante el cumplimiento de la norma, el acto protocolario, que en este caso viene a ser la donación y usufructo.

DONACIÓN

1. Comparecencia en escritura pública señalando las calidades completas del donante y del donatario. La comparecencia de este último no es necesaria en el mismo acto; el donante puede realizar la donación, y el donatario tiene un año a partir de la fecha de esta para aceptarla, lo cual no surte efecto si no se hace en vida del donante. Para su inscripción es

indispensable el trámite conjunto de ambos documentos. (art. 450 y 1399 del Código Civil, art. 83 del Código Notarial).

2. Citas del inmueble o inmuebles que se donan, e indicar descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Si lo que se dona es un derecho, deberá indicarse la submatrícula correspondiente.

3. Estimación de la donación. En caso de donarse varios inmuebles, dar la estimación por separado para cada inmueble (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles).

4. Si se dona a varios donatarios, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho COBRO DE TRIBUTOS Registro Agrario Fiscal Archivo Abogado Municipal Traspaso 5x1000 Ver Tabla Ver Tabla Ver Tabla Ver Tabla 2x1000 1.5% 21 21 que se dona expresado en porcentaje, fracciones o bien metros cuadrados, salvo que se indique que la donación es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. (Principio de especialidad art. 270 y 460 del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

5. En caso de donarse un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho donado, así como la proporción del derecho reservado. (Principio de especialidad, art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

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

7. En casos de representación se debe ostentar poder especialísimo (art. 1408 del Código Civil). Para el caso de personas jurídicas, se entenderá este poder como la autorización dada por su órgano superior, según corresponda para cada persona jurídica.

8. En las sociedades mercantiles esta autorización para donar se efectúa a través de un acuerdo tomado en asamblea general extraordinaria de socios. Debe el notario dar fe de la existencia del acuerdo indicando la fecha de celebración de la Asamblea y el libro donde se encuentra asentado. La persona autorizada por Asamblea debe contar con algún tipo de representación, sea apoderado general, generalísimo o un apoderado especial cuyo mandato haya sido otorgado en escritura pública.

9. En las fundaciones esta autorización para donar se efectúa a través de un acuerdo tomado por la Junta Administrativa de la fundación. Debe el notario dar fe de la existencia de dicho acuerdo indicando la fecha de celebración de la sesión de Junta y el libro donde se encuentra asentado dicho acuerdo. La persona autorizada por la Junta debe contar con algún tipo de representación, sea apoderado general, generalísimo o un apoderado especial cuyo mandato haya sido otorgado en escritura pública. Valga reiterarse que el presidente de una fundación es apoderado general conforme a la ley. (art. 11 y 13 de la ley 5338) (Adicionado el punto 9 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

10. En el caso de las empresas individuales de responsabilidad limitada, si el gerente que comparece para donar no es el dueño de la empresa, debe el notario dar fe de la existencia del poder especialísimo para donar por parte del dueño de la empresa, que debe ser otorgado en escritura pública. Si por el contrario el gerente si es a la vez el dueño de la empresa, bastará con que el notario indique tal situación en el instrumento respectivo. (art. 1408 Código Civil y art. 10 Código de Comercio) (Adicionado el punto 10 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)

11. En caso de que los bienes sean parte de un sucesorio, la ley establece que la enajenación anticipada de ellos procede mediante venta debidamente autorizada por la autoridad y no se

prevé la posibilidad de disponer mediante donación de partes específicas del haber hereditario previo a la adjudicación.

12. Pueden existir donaciones de bienes que conformen un haber hereditario en el tanto sea bajo los supuestos del artículo 551 del Código Civil, por la existencia de un compromiso que deba ser cumplido por los herederos o bien por algún requerimiento legal.

Nota: Según las partes contratantes se deben cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos tal y como fuera reseñado en la presente guía de calificación en el punto de la compraventa.

I. COMPRAVENTA

Requisitos generales

1. Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil)
2. Citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional). Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente.
3. Precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).
4. Si se vende a varios compradores, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble (referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico), así como el tipo de derecho que se vende expresado en porcentaje, fracciones o

bien metros cuadrados, salvo que se indique que la venta es por partes iguales lo cual en todo caso equivale a fracciones. (Principio de especialidad art. 270 y 460 del Código Civil y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

5. En caso de venderse un derecho proporcional del inmueble, debe indicarse la proporción del derecho vendido, así como la proporción del derecho reservado. (art. 64 y art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

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

7. En los casos de inmuebles localizados en Distritos Declarados Zona Catastrada serán identificados con una leyenda indicando tal condición y que se publicita en el módulo de información del inmueble en el SIRE. En caso de que el Sistema de Información de Planos (SIP) indique que el plano no está verificado en zona catastrada, se remitirá el documento a consulta a la Dirección, indicando el número de plano que se pretende registrar. Para cumplir con la calificación unitaria, si el documento adolece de otros defectos, se debe esperar la respuesta a la consulta antes de remitirlo al Departamento de Archivo

8. En igual sentido, en los inmuebles ubicados en distritos declarados como zona catastrada y que no exista coincidencia entre la medida indicada por el plano catastrado y el asiento registral, deberá verificarse en el módulo de consulta histórica del SIRE, si se ha efectuado una modificación en la medida de dicho inmueble. Debido a ello, no es dable asignar como defecto la discrepancia entre la medida del plano respecto a la del asiento registral.

9. En el caso de derechos proindivisos, el pago de los tributos deberá ser proporcional según el derecho vendido, acatando siempre el mayor valor entre el precio señalado en el contrato, y el valor fiscal tributario. Diversos supuestos: a) Si se vende un derecho de un medio (1/2) en una finca que tiene un valor fiscal de un millón de colones, se cobran derechos, timbres e

impuestos por la cantidad de quinientos mil colones, y así sucesivamente de acuerdo con el quebrado de que se trate. b) Si la finca mide 1000 metros cuadrados, y se traspasa un derecho de 150 metros cuadrados, se divide el valor fiscal tributario entre la medida de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de metros que se traspasen. c) Si se traspasa un derecho de 13,50 colones proporcional a 350 colones, se divide el valor fiscal tributario entre el valor de la finca y el resultado se multiplica por la cantidad de colones que se traspasen. d) Si lo que se traspasa es un derecho porcentual (10%, 40%, etc.), se multiplica el valor fiscal por el valor porcentual.

10. En caso de las fincas que estén en tomos y no se indique la proporción directa del derecho en el asiento respectivo, la fórmula para determinar la proporcionalidad directa y poder aplicar la operación del punto 9 anterior, es la siguiente: $\frac{\text{Derecho indirecto}}{\text{Derecho original}} \times \text{Derecho indirecto}$ DIVIDIDO entre la proporción de este MULTIPLICADO por la proporción del derecho original. Así, si en una finca existe un derecho de 40 colones proporcional a 325 colones y por un asiento posterior valoran el derecho de 40 colones en 1750 colones y se lo traspasaron a varios condueños de la siguiente forma: 1) un derecho de 750 colones proporcional a 1750 colones 2) un derecho de 350 colones proporcional a 1750 colones 3) un derecho de 650 colones proporcional a 1750 colones Para determinar la proporción directa del derecho 1 (el de 750 colones proporcional a 1750 colones) se aplica la fórmula: $\frac{\text{Derecho indirecto (750)}}{\text{proporción (1750)}} \times \text{el derecho original (40)}$. El resultado es la proporción directa del derecho. Que da en este ejemplo 17.20 colones (de los 40 colones)

11. En caso de derechos indivisos no se requiere la descripción completa del inmueble ya que el condueño unilateralmente no puede modificar ni actualizar la descripción de un inmueble que no le pertenece en su totalidad. (Art. 270 Código Civil, art. 56 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público)

12. Por los alcances manifiestos en el artículo 1 de la 8454 Ley de certificados, firmas digitales y documentos electrónicos, en la actividad registral es de plena vigencia la utilización de estos mecanismos para la presentación y trámite de documentos en la corriente registral. Mediante la Circular DGL-0016-20019 publicada en la Gaceta 216 del 13 de noviembre del 2019, se hace de conocimiento de la ciudadanía la entrada en funcionamiento del servicio denominado Ventanilla Digital mediante el cual se habilita el procedimiento de presentación, calificación e inscripción de los documentos digitales; bajo los mismos principios de eficiencia, prioridad, rogación, transparencia, integridad, seguridad, consistencia con la información registral y no repudio en cuanto a la autoría del documento presentado, a los que actualmente se somete un instrumento notarial físico, en el examen de legalidad efectuado previo a su inscripción y con plena observancia de los términos y condiciones establecidos para el presente servicio, en la página oficial del Registro Nacional y el Decreto Ejecutivo 42835 que es el Reglamento de la Dirección de Servicios Registrales.

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

14. Para los contratos que sean otorgados en moneda extranjera, el cobro de los rubros tributarios se calculará efectuando la conversión en moneda nacional, en relación con el tipo de cambio oficial vigente a la fecha de otorgamiento del documento. En el caso específico de los dólares estadounidenses, el tipo de cambio oficial es el que fije como referencia para venta el Banco Central de Costa Rica. (Acuerdo J550 Junta Administrativa del Registro Nacional del 19 de octubre del 2006).

15. La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado,

Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo" es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar dicha declaración jurada.

1. Persona física mayor hábil

1. Nombre completo y sus respectivas calidades (art. 83 del Código Notarial).

2. Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, y el notario debe dar fe de la personería con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza (art. 84 del Código Notarial). 10

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

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

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

6. Cuando exista una discrepancia en el estado civil del titular de un bien o derecho, tomando en cuenta la fecha de adquisición del bien o derecho y el estado civil para dicha fecha conforme consta en el Registro Civil costarricense, el notario podrá, amparado en la fe pública de la cual está investido, mediante dación de fe, aclarar lo referente al estado civil de su compareciente lo cual bastará para efectuar la modificación de estado civil en los asientos,

si es necesario. En estos casos, no se requerirá que dicha dación de fe conste en la matriz de la escritura (art. 119 Código Notarial).

XV. USUFRUCTO

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

2. El dueño o dueños de la finca deben comparecer en escritura pública y transmitir el usufructo. Indicar nombre completo y calidades de las partes (arts. 450 y 460 del Código Civil y art. 83 del Código Notarial).

3. Citas de inscripción del inmueble e indicar su descripción completa y número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional, art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).

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

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

6. Cuando el usufructo se transmite o es adquirido por dos o más personas, se puede indicar la proporcionalidad en que quedarán dueños de este, caso contrario se debe entender que se disfrutará en forma conjunta. Es posible asimismo disfrutar de un usufructo conjunto en

derechos de copropiedad. (Principio de especialidad, art. 67 del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

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

8. El usufructuario no puede modificar la naturaleza del inmueble ni ninguna otra característica del inmueble, ya que el usufructo es un derecho real en cosa ajena. (art. 270 y 342 del Código Civil) (Modificado el punto 8 anterior a partir del 25 de enero del 2022)

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

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

11. Cuando el usufructo se traspasa a favor de un tercero, debe darse estimación o precio según corresponda para calcular derechos y timbres únicamente. Paga los rubros tributarios

que corresponden por el traspaso (salvo el impuesto de la ley 6999 Ley del impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles), y siempre por la estimación o el valor dado en el contrato.

12. Cuando se reserva el usufructo a favor de un tercero o en forma conjunta, no será necesaria la aceptación del beneficiario o su comparecencia; ni tampoco requiere exigirse la tipificación del contrato (causa traslativa de dominio) ya que se trata en este caso particular de una donación. Sí se requiere la estimación para efectos del pago de la constitución de dicho usufructo (art. 98 del Código Notarial y arts. 1030 y 1031 del Código Civil).

13. El usufructo se extingue: a) Por la muerte del usufructuario original o derivado, si es persona física o por el cumplimiento del plazo por el que se constituyó. En caso de personas jurídicas y habiéndose omitido el plazo, transcurridos treinta años (arts. 358, inc. 1, y 359 del Código Civil). 41 41 b) Por la reunión, en un mismo individuo, de las calidades de nudo propietario y usufructuario, cuando se solicite expresamente la cancelación. c) Por la renuncia del usufructuario. Cuando el usufructo se constituyó en provecho de varias personas y una de ellas renuncia a su parte, esta acrecienta la proporción de los restantes usufructuarios. Para tal efecto se debe verificar el origen del usufructo, con el fin de constatar dicha condición (art. 364 del Código Civil). d) Por el no uso del inmueble usufructuado durante el tiempo necesario para prescribir, y por la pérdida total del inmueble en que recae el derecho, en cuyo caso ingresará la orden judicial correspondiente. (art. 358, incs. 2 y 3, del Código Civil). e) Cuando el usufructo se ha constituido en provecho de varias personas por toda su vida, no concluye sino por la muerte de la última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes (art. 364 del Código Civil). En el mismo sentido se debe proceder cuando estemos en presencia de la renuncia de un cusufructuario.

14. Es absolutamente procedente la anotación de cualquier movimiento sobre un derecho de usufructo. Dada la naturaleza jurídica del derecho de usufructo (el cual se extingue con la muerte del usufructuario, según el artículo 358 inciso 1 del Código Civil) los derechos reales o personales que se pretendan ejercer sobre tal derecho, se consideran accesorios o pendientes de la existencia del usufructo; por lo que esos derechos perecen con el mismo usufructuario original.

15. Cuando se cancele un derecho de usufructo por extinción de su titular o usufructuario debe procederse con la cancelación de los gravámenes existentes. (Directriz RIM-001-2011 punto b). Requisitos específicos del uso y la habitación, al ser derechos reales de goce, como el usufructo.

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

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

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

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

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Una vez analizado el caso de la señora Rojas Bejarano, con base en la indagatoria sobre el deseo de la rogante de trasladar el dominio a sus dos hijas, sean estas Paula Fernández Rojas y Natalia Prado Rojas, de los dos inmuebles que actualmente es propietaria registral, y analizadas todas las posibilidades para que su voluntad se encuentre en apego a un marco normativo que garantizará la protección tanto para ella como para las hijas, se concluye que el acto que se debe efectuar es la donación con reserva de usufructo.

Una vez definido el acto, se le indica a la rogante cuál es el acto notarial que mediante la asesoría se recomienda realizar y ella está de acuerdo.

Es importante tener en cuenta que la señora Rojas Bejarano desea tener seguridad de que una vez ella fallezca, las hijas puedan disponer totalmente de los bienes, de acuerdo a su voluntad, sin embargo, en vida, desea seguir disfrutando de los mismos.

Sin dejar de lado un tema muy importante, el cual es la salud mental de la hija de apellido Prado Rojas, con el fin de salvaguardar la integridad y eficacia del acto notarial, se le solicitó a la rogante Rojas Bejarano, que era necesario aportar un dictamen médico, con el fin de tener certeza que Natalia Prado Rojas, tenía capacidad plena para actuar, comparecer y aceptar la donación, siendo consciente y teniendo plena capacidad jurídica para actuar.

Tras el requerimiento realizado, se aporta a la notaría el dictamen médico elaborado por la Psiquiatra Dra. Silvia Elena Corrales Ulate, carné del Colegio de Médicos y Cirujanos de Costa Rica No. MED5521, donde consta que, la paciente Natalia Prado Rojas, si bien es cierto cuenta con un padecimiento mental como la depresión, actualmente está medicada y tiene la capacidad cognitiva para entender con claridad el alcance de sus actos y del contrato a suscribir. El dictamen médico es archivado en el protocolo de referencias.

Siguiendo con el análisis de los efectos que tendrá el acto notarial en esta asesoría y actuación, se le explica a la rogante que la donación se da cuando, por medio de un acto notarial, una persona propietaria de un bien, desea trasladar su dominio a un tercero, de forma no onerosa, para que el tercero, disfrute de dicho bien.

Según DE COSSÍO, la donación debe ser conceptualizada desde tres enfoques diferentes: el primero, considerándolo un acto donde se dispone de bienes, el segundo que reúna los requisitos para ser considerado contrato, pues se observa la exigencia de aceptación del donatario y el último, la causa gratuita del mismo, no limitándose ésta solamente al dar sin recibir, pues puede considerarse también como una beneficencia del donante.

Se debe tener en cuenta que, según la normativa, la donación debe realizarse en escritura pública, para que la misma tenga validez, de ahí la importancia que doña Adela realice la celebración ante el notario de la donación.

En ese sentido, el Tribunal segundo Civil de Liberia, Sección 1, señaló mediante sentencia:

Voto de mayoría.

“IV. En cuanto al rechazo de la demanda, este Tribunal comparte los razonamientos que diera la jueza de instancia en apoyo de su decisión, pues es evidente que la demandante no demostró que ella fuese efectivamente la poseedora del inmueble del que tratan los autos, y en consecuencia, tampoco acreditó tener un mejor derecho de posesión que el que ostenta el

demandado Fallas Rodríguez. Y es que, para concluir así, es importante considerar que si ella refiere que su pretendido derecho nace de una manifestación de voluntad de quien fuera su anterior poseedor, sea de su padre, la prueba confesional propia no es admisible, porque la confesión prueba contra quien la hace, pero no a su favor, según dispone el artículo 338 del Código Procesal Civil. Tampoco es admisible la prueba testimonial para acreditar una donación a su favor, al tenor de lo normado en el artículo 1397 del Código Civil. Esa posición la ha mantenido el Tribunal, pudiendo consultarse en otras, la sentencia número 368, de 11:10 horas del 29 de septiembre del 2004, que en lo que ahora interesa explicó:

"VII. Como también es muy conocido, los redactores del Código Civil Francés, del que proviene el nuestro, rodearon a los contratos a título gratuito, y entre ellos el de donación por tratarse del más gravoso, de una serie de formalidades especiales destinadas a asegurar de manera indubitable que se produjo verdadera voluntad de favorecer a una persona con la que no se tiene ninguna obligación de hacerlo. Lo normal, por entonces, era que los propietarios de bienes dispusieran de su patrimonio mediante un precio o alguna otra forma de contraprestación, porque no encontraban verosímil que la libertad de disposición no se viera compensada de alguna manera. De ahí que, entre otras cosas, debiendo aceptarse que por la donación la propiedad de los bienes pasara del patrimonio del donante al del donatario, en principio de manera definitiva y sin posibles reversiones o sustituciones (artículos 1404 y 1405 en relación con el 1396), era obvio que el donante no respondiera de evicción porque ninguna contraprestación había recibido a cambio de su liberalidad (artículo 1403), además de que los bienes donados seguían respondiendo de las obligaciones del donante, en cuanto no hubiere otros, presentes o futuros, que bastaran para ello, según el artículo 1402. Por otra parte, tampoco era aceptable que pudieran hacerse donaciones indeterminadas del todo o parte alícuota de los bienes, ni menos aún de lo que pudieren adquirirse en el futuro (artículo

1398). En lo que aquí interesa, y como reflejo de la mentalidad de que se dio cuenta, **la donación de inmuebles debe hacerse en escritura pública**, al punto de que “...**faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula. ...**”, al decir del párrafo segundo del artículo 1397. Incluso la afirmación tan inequívoca de la forma como se sanciona el caso en que falte la escritura pública, permite concluir que tratándose de inmuebles, la donación es un contrato solemne para el que la escritura pública no es sólo un requisito “ad probationem”, como es lo usual, sino más bien “adsolemnitatem”, elevado a la categoría de elemento esencial de validez cuya falta produce la inexistencia del negocio y, por tanto, su ineficacia. Donación que, por lo demás, debe estar inscrita en el Registro correspondiente, para que la propiedad surta la plenitud de sus efectos. Artículos 267, 455, 456, 627, 1007, 1009 y 1393 y siguientes, y todos en relación con los numerales 835 y siguientes. Las reglas de cita corresponden, como es obvio, a nuestro Código Civil."

De conformidad con lo anterior, se concluye que es estrictamente necesario, para cumplir con los criterios de validez y eficacia, realizar la donación ante un notario público habilitado, con el fin de que expida una escritura y se deje constancia protocolar de la donación que se desea efectuar.

Es importante tener claro que, de acuerdo con lo establecido por el Código Civil, la donación debe aceptarse dentro del año contado desde la fecha de la escritura.

En otro orden de ideas, pero bajo la misma línea de actuación notarial, adicional a la donación que se realizará, la señora Rojas Bejarano desea reservarse el usufructo, eso quiere decir que podrá tener el goce y disfrute de los bienes, de forma vitalicia.

Ante la interrogante de qué significa reservarse el usufructo vitalicio, hay que aclarar la doctrina señala que: “El derecho real de usufructo. Es el derecho que se puede conceder a una persona para que use y disfrute de los bienes ajenos con la obligación de conservar su

forma y su sustancia (...), con carácter generalmente vitalicio y en todo caso temporal (...). Constituye un derecho real porque otorga al usufructuario un poder directo e inmediato sobre la cosa usufructuada (...) y un poder que subsiste cualesquiera que sean las mutaciones que se puedan producir en la titularidad dominical (frente a todos los sucesivos propietarios)". (Luis Diez Picazo. Editorial Civitas. Madrid, 1995.)

Por lo anterior, doña Adela en el entendido del alcance que tiene el realizar la donación de sus propiedades reservándose el usufructo de ambas, tendrá el respaldo jurídico, para seguir gozando del uso y frutos de los bienes, como por ejemplo en el caso del apartamento que actualmente se está alquilando.

Teniendo claro el alcance de la actuación notarial en este caso concreto y habiendo sido aceptada la asesoría por parte de la rogante, el Notario Público debe proceder a realizar la serie de actos que se detallan a continuación, con el fin de poder gestionar el acto protocolario en apego a las leyes, lineamientos y demás marco normativo que regula la actuación notarial. Primeramente, estando presentes las comparecientes, se debe proceder con la revisión de las cédulas de identidad, las cuales deben estar vigentes y en buen estado.

Seguidamente se les realiza una fotocopia por ambos lados para resguardarlas en el archivo de referencias.

Adicionalmente se debe validar la información brindada y confrontarla con el Tribunal Supremo de Elecciones, donde la consulta en línea puede realizarla cualquier ciudadano.

Por otro lado, se verifica la información mediante informe registral de las propiedades, el cual se puede realizar en línea en la página del registro nacional.

Revisada detalladamente la documentación e información, el notario debe proceder con la elaboración de las escrituras.

Finalmente, se elabora la escritura, la cual detalla nombre y calidades de las partes, acto a realizar, información detallada de las fincas, número de plano y linderos, constará la aceptación expresa del donatario así como el pago de aranceles.

Es importante tener en cuenta que siempre se debe leer con claridad la escritura para que los comparecientes tengan claridad sobre el acto a realizar.

Leído a los comparecientes, se procede con la firma de ambas escrituras, así como el pago de los enteros bancarios por concepto del acto.

Se emitieron dos testimonios, mismos que son copia fiel y exacta de los originales.

Adicionalmente, se guardó una copia del instrumento notarial, en apego a lo establecido por el Código Notarial, el cual establece que “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.” (Código Notarial, 1998)

En conclusión, se determina que se actuó de una forma correcta ya que se cumplió con todos los deberes y responsabilidades que rodean la actuación notarial.

INSTRUMENTO NOTARIAL




NO. 5


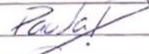
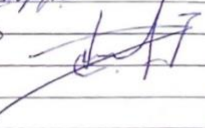
NO. 8 128 075

L054 4 2 240 7 51

PROTOCOLO

1 CUATRO: Ante mi DANIEL JOSE LOBO CARVAJAL, notario público con oficina abierta
 2 San Ramón de Alajuela, comparecen: ADELA ROJAS BEJARANO, mayor, viuda dos veces,
 3 portadora de la cédula de identidad CUATRO – SETECIENTO ONCE – NOVECIENTOS
 4 VEINTIDOS, con domicilio en San José, Curridabat, Pinares, del centro comercial Amapola, cien
 5 metros norte, casa blanca de dos pisos; PAULA FERNÁNDEZ ROJAS, mayor, soltera,
 6 portadora de la cédula de identidad UNO – DOSCIENTOS TREINTA Y DOS – SEISCIENTOS
 7 NOVENTA Y NUEVE, con domicilio en Alajuela, San Ramón, San Ramón, de la clínica Jackson
 8 Memorial, doscientos metros oeste apartamentos Roca, apartamento número dos y NATALIA
 9 PRADO ROJAS, mayor, soltera, portadora de la cédula de identidad UNO – SEISCIENTOS
 10 ONCE – CERO TREINTA Y CUATRO, con domicilio en San José, Curridabat, Pinares, del
 11 centro comercial Amapola, cien metros norte, casa blanca de dos pisos. Y DICEN: PRIMERO:
 12 Que la primera compareciente, es propietaria de la finca inscrita al Registro Público, Cartago, La
 13 Unión, Tres Ríos, de la Iglesia Católica, doscientos cincuenta metros norte, Condominio
 14 Senderos de Tres Ríos, Sistema de folio real matrícula VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS
 15 NOVENTA Y OCHO – F – SECUENCIA CERO CERO CERO, y que reservándose de por vida
 16 el derecho de usufructo, dona pura y simplemente y en forma gratuita a la segunda compareciente,
 17 quien acepta en este mismo acto: SEGUNDO: El terreno se describe así: filial veinticuatro, lote
 18 cinco, bloque b, departamento de una planta destinado a uso habitacional, ubicado en el nivel seis
 19 del edificio c, sito en distrito primero, Tres Ríos, del Cantón tres, La Unión, de la provincia de
 20 Cartago. Linderos: Norte: CALLE PUBLICA DE ASFALTO CON OCHO METROS DE
 21 FRENTE. Sur: INVERSIONES BLARO SOCIEDAD ANONIMA, FILIAL NUMERO DIEZ B,
 22 LOTE BALDIO. Oeste: INVERSIONES BLARO SOCIEDAD ANONIMA, FILIAL NUMERO
 23 CUATRO B, LOTE BALDIO. Este: INVERSIONES BLARO SOCIEDAD ANONIMA, FILIAL
 24 NUMERO SEIS B, LOTE BALDIO. MIDE: CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS, el
 25 suscrito notario da fe de que el lote se ajusta en un todo al plano catastrado H – seis seis cero cero
 26 seis cuatro – dos mil, el cual se encuentra inscrito ante el Catastro Nacional y visado por la
 27 Municipalidad respectiva, de lo que el suscrito notario da fe por haberlo tenido a la vista. La
 28 donación se estima para efectos fiscales en diez mil colones. TERCERO: Que la primera

1 compareciente, es propietaria de la finca inscrita al Registro Público, San José, Curridabat, Pinares,
2 de la Iglesia Católica, 250 metros norte, Condominio Senderos de Tres Ríos, Sistema de folio real
3 matrícula VEINTIDOS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO - SECUENCIA CERO CERO
4 CERO, y que reservándose de por vida el derecho de usufructo, dona pura y simplemente y en
5 forma gratuita a la segunda compareciente, quien acepta en este mismo acto. CUARTO: El terreno
6 se describe así: naturaleza terreno con una casa de habitación, sito en distrito primero, Pinares,
7 del Cantón decimo octavo, Curridabat, de la provincia de San José, Linderos: Norte: CALLE
8 PÚBLICA. Sur: INVERSIONES DIAMANTE ROJO, S.R.L. Oeste: LOTE BALDIO. Este:
9 JUAN ENRIQUE SOLORIZANO PEREZ. MIDE: QUINIENTOS METROS CUADRADOS, el
10 suscrito notario da fe de que el lote se ajusta en un todo al plano catastrado H - nueve seis cero
11 cero dos cuatro - dos mil, el cual se encuentra inscrito ante el Catastro Nacional y visado por la
12 Municipalidad respectiva, de lo que el suscrito notario da fe por haberlo tenido a la vista. La
13 donación se estima para efectos fiscales en diez mil colones. Sin que tome nota el registro. Se
14 deja constancia en el protocolo de referencias del dictamen médico elaborado por la Psiquiatra
15 Dra. Silvia Elena Corrales Ulate, camé del Colegio de Médicos y Cirujanos de Costa Rica No.
16 MED cinco cinco dos uno, donde consta que, la paciente Natalia Prado Rojas, si bien es cierto
17 cuenta con un padecimiento mental como la depresión, actualmente está medicada y tiene la
18 capacidad cognitiva para entender con claridad el alcance de sus actos y del contrato a suscribir.
19 Sigue tomando nota el registro. ES TODO. Extenderé un primer testimonio dentro del término
20 de ley. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firmamos en San Ramón, a las catorce
21 horas del trece de setiembre del dos mil veintitres. 

22   

23
24
25
26
27
28
29
30

**TESTIMONIO DE ESCRITURA DE DONACION CON RESERVA DE
USUFRUCTO ADELA ROJAS BEJARANO A PAULA FERNÁNDEZ ROJAS Y
NATALIA PRADO ROJAS**

CUATRO: Ante mi **DANIEL JOSE LOBO CARVAJAL**, notario público con oficina abierta San Ramón de Alajuela, comparecen: **ADELA ROJAS BEJARANO**, mayor, viuda dos veces, portadora de la cédula de identidad **CUATRO – SETECIENTO ONCE – NOVECIENTOS VEINTIDOS**, con domicilio en San José, Curridabat, Pinares, del centro comercial Amapola, cien metros norte, casa blanca de dos pisos; **PAULA FERNÁNDEZ ROJAS**, mayor, soltera, portadora de la cédula de identidad **UNO – DOSCIENTOS TREINTA Y DOS – SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE**, con domicilio en Alajuela, San Ramón, San Ramón, de la clínica Jackson Memorial, docientos metros oeste apartamentos Roca, apartamento número dos y **NATALIA PRADO ROJAS**, mayor, soltera, portadora de la cédula de identidad **UNO – SEISCIENTOS ONCE – CERO TREINTA Y CUATRO**, con domicilio en San José, Curridabat, Pinares, del centro comercial Amapola, cien metros norte, casa blanca de dos pisos. **Y DICEN: PRIMERO:** Que la primera compareciente, es propietaria de la finca inscrita al Registro Público, Cartago, La Unión, Tres Ríos, de la Iglesia Católica, doscientos cincuenta metros norte, Condominio Senderos de Tres Ríos, Sistema de folio real matrícula **VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO – F - SECUENCIA CERO CERO CERO**, y que reservándose de por vida el derecho de usufructo, dona pura y simplemente y en forma gratuita a la segunda compareciente, quien acepta en este mismo acto. **SEGUNDO:** El terreno se describe así: filial veinticuatro, lote cinco, bloque b, partamento de una planta destinado a uso habitacional, ubicado en el nivel seis del edificio e, sito en distrito primero, Tres Ríos, del Cantón tres, La Unión, de la provincia de Cartago. Linderos: Norte: **CALLE PUBLICA DE ASFALTO CON OCHO METROS DE FRENTE**. Sur: **INVERSIONES BLARO SOCIEDAD ANONIMA, FILIAL NUMERO DIEZ B, LOTE BALDIO**. Oeste: **INVERSIONES BLARO SOCIEDAD ANONIMA, FILIAL NUMERO CUATRO B, LOTE BALDIO**. Este: **INVERSIONES BLARO SOCIEDAD ANONIMA, FILIAL NUMERO SEIS B, LOTE BALDIO**. MIDE: **CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS**, el suscrito notario da fe de que el lote se ajusta en un todo al plano catastrado **H – seis seis cero cero seis cuatro – dos mil**, el cual se encuentra inscrito ante el Catastro Nacional y visado por la Municipalidad respectiva, de lo que el suscrito notario da

fe por haberlo tenido a la vista. La donación se estima para efectos fiscales en diez mil colones. **TERCERO:** Que la primera compareciente, es propietaria de la finca inscrita al Registro Público, San José, Curridabat, Pinares, de la Iglesia Católica, 250 metros norte, Condominio Senderos de Tres Ríos, Sistema de folio real matrícula VEINTIDOS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO - SECUENCIA CERO CERO CERO, y que reservándose de por vida el derecho de usufructo, dona pura y simplemente y en forma gratuita a la segunda compareciente, quien acepta en este mismo acto. **CUARTO:** El terreno se describe así: naturaleza: terreno con una casa de habitación , sito en distrito primero, Pinares, del Cantón decimo octavo, Curridabat, de la provincia de San José. Linderos: Norte: CALLE PUBLICA. Sur: INVERSIONES DIAMANTE ROJO, S.R.L. Oeste: LOTE BALDIO. Este: JUAN ENRIQUE SOLORZANO PEREZ. MIDE: QUINIENTOS METROS CUADRADOS, el suscrito notario da fe de que el lote se ajusta en un todo al plano catastrado H – nueve seis cero cero dos cuatro – dos mil, el cual se encuentra inscrito ante el Catastro Nacional y visado por la Municipalidad respectiva, de lo que el suscrito notario da fe por haberlo tenido a la vista. La donación se estima para efectos fiscales en diez mil colones. **Sin que tome nota el registro.** Se deja constancia en el protocolo de referencias del dictamen médico elaborado por la Psiquiatra Dra. Silvia Elena Corrales Ulate, carné del Colegio de Médicos y Cirujanos de Costa Rica No. MED cinco cinco dos uno, donde consta que, la paciente Natalia Prado Rojas, si bien es cierto cuenta con un padecimiento mental como la depresión, actualmente está medicada y tiene la capacidad cognitiva para entender con claridad el alcance de sus actos y del contrato a suscribir. **Sigue tomando nota el registro.** ES TODO. Extenderé un primer testimonio dentro del término de ley. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firmamos en San Ramón, a las catorce horas del trece de setiembre del dos mil veintitrés. Fs) - Ilegible.- Ilegible.- Ilegible.- Lo anterior es copia fiel de la escritura número cuatro, visible al folio cinco frente del tomo primero de mi protocolo. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como primer testimonio en el mismo acto de firmar la matriz. El suscrito notario da fe que los timbres correspondientes al presente documento fueron cancelados mediante transacción bancaria electrónica número cuatro nueve cero nuevedos cuatro tres uno cero, cuatro nueve cero nueve dos seis cuatro cinco dos, cuatro nueve cero nueve dos cuatro tres dos tres y cuatro nueve cero nueve dos seis cuatro dos dos.



BCR 14/09/2023 11:09:52

Comprobante

Pago de Tasación

Tasación

482733343546915

Cuenta origen

CC CR97015203949305530
DANIEL JOSE LOBO CARVAJAL

Monto debitado

₡ 887.986,30

Detalle de la Tasación

Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
490924310		₡ 904.645,00	BIENES INMUEBLES	DONACION FINCA LOTE O DERECHO	PAGADO

Detalle del entero

Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	₡ 190.000,00	₡ 11.400,00	₡ 178.600,00
004	TIMBRE AGRARIO	₡ 57.000,00	₡ 0,00	₡ 57.000,00
005	TIMBRE FISCAL	₡ 625,00	₡ 37,50	₡ 587,50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	₡ 20,00	₡ 1,20	₡ 18,80

Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	₡ 11.000,00	₡ 660,00	₡ 10.340,00
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	₡ 570.000,00	₡ 0,00	₡ 570.000,00
972	MUNI SAN RAFAEL	₡ 76.000,00	₡ 4.560,00	₡ 71.440,00
	Total	₡ 904.645,00	₡ 16.658,70	₡ 887.986,30

BCR 14/09/2023 11:09:52



BCR 14/09/2023 11:12:15

Comprobante

Pago de Tasación

Tasación

482734051

Cuenta origen

CC CR97015203949305530
DANIEL JOSE LOBO CARVAJAL

Monto debitado

₡ 2.274,80

Detalle de la Tasación

Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
490926452		₡ 2.420,00	BIENES INMUEBLES	CANCELACION DE USUFRUCTO (CRED	PAGADO

Detalle del entero

Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	₡ 2.000,00	₡ 120,00	₡ 1.880,00
005	TIMBRE FISCAL	₡ 125,00	₡ 7,50	₡ 117,50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	₡ 20,00	₡ 1,20	₡ 18,80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	₡ 275,00	₡ 16,50	₡ 258,50
	Total	₡ 2.420,00	₡ 145,20	₡ 2.274,80



BCR 14/02/2023 11:09:52

Comprobante

Pago de Tasación

Tasación

482733343546915

Cuenta origenCC CR97015203949305530
DANIEL JOSE LOBO CARVAJAL**Monto debitado**

₡ 887.986,30

Detalle de la Tasación

Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
490924322		₡ 904.645,00	BIENES INMUEBLES	DONACION FINCA LOTE O DERECHO	PAGADO

Detalle del entero

Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	₡ 190.000,00	₡ 11.400,00	₡ 178.600,00
004	TIMBRE AGRARIO	₡ 57.000,00	₡ 0,00	₡ 57.000,00
005	TIMBRE FISCAL	₡ 625,00	₡ 37,50	₡ 587,50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	₡ 20,00	₡ 1,20	₡ 18,80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	₡ 11.000,00	₡ 660,00	₡ 10.340,00
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	₡ 570.000,00	₡ 0,00	₡ 570.000,00
972	MUNI SAN RAFAEL	₡ 76.000,00	₡ 4.560,00	₡ 71.440,00

Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
	Total	904.645,00 ¢	16.658,70 ¢	¢ 887.986,30

BCR 14/02/2023 11:09:52



BCR 14/02/2023 11:12:15

Comprobante

Pago de Tasación

Tasación

482734051

Cuenta origen

CC CR97015203949305530
DANIEL JOSE LOBO CARVAJAL

Monto debitado

¢ 2.274,80

Detalle de la Tasación

Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
490926423		2.420,00 ¢	BIENES INMUEBLES	CANCELACION DE USUFRUCTO (CRED	PAGADO

Detalle del entero

Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	2.000,00 [¢]	¢ 120,00	¢ 1.880,00
005	TIMBRE FISCAL	¢ 125,00	¢ 7,50	¢ 117,50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	¢ 20,00	¢ 1,20	¢ 18,80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	¢ 275,00	¢ 16,50	¢ 258,50
	Total	2.420,00[¢]	¢ 145,20	¢ 2.274,80

ARCHIVO DE REFERENCIAS

DICTAMEN MEDICO – NATALIA PRADO ROJAS



COLEGIO DE MEDICOS Y CIRUJANOS DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA

Comprobante Dictamen Medico

Cod Dictamen:

3.316.610

Nombre Paciente:

NATALIA PRADO ROJAS

Documento de identidad Paciente:

0106110034

Tipo de documento de identidad: Cédula de identidad.

Fecha: viernes 11 de septiembre de 2023

Fecha vencimiento: 11 de diciembre del 2023

Código Médico: MED5521

Nombre Médico: CORRALES ULATE SILVIA ELENA

MEDICO Y PSIQUIATRA ESPECIALISTA EN PATOLOGIAS MENTALES

Criterio Médico sobre el Examinado

Observaciones:

Paciente femenina, de acuerdo con historial médico, padece de cuadros de depresión severa, sin embargo, consume Escitalopram 20mg (dos tabletas diarias), lo cual la mantiene tranquila y presente en su entorno.

Si bien es cierto la paciente tiene un diagnóstico depresivo, la misma se encuentra con total facultad para actuar, por cuanto el trastorno que presenta no le resta capacidad cognitiva para poder desempeñarse en sus labores o ante situaciones donde deba tomar decisiones del día a día.

Diagnóstico Medico CIE-10G

La presente certificación, cuyos derechos arancelarios fueron debidamente cancelados constituye documento publico conforme lo establecen los artículos 4 y 5 inciso d) de la Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos, publicada en La Gaceta N°197 del 13 de octubre de 2005 y sus reformas; así como los acuerdos de Junta de Gobierno del Colegio de Médicos y Cirujanos de Costa Rica.

- En dicho marco legal se establece la obligatoriedad de recibir este documento por parte de los entes públicos y privados, así como para los particulares, en caso de que se le presenten problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlos al teléfono 2210-2263, Esta certificación únicamente podrá ser verificada a través del sitio web www.medicos.cr, dentro de los siguientes tres meses a certificación contiene alguna inconsistencia favor contar al correo electrónico fiscaladjunto@medicos.cr, para determinar la inconsistencia y la competencia de la resolución.



INDICE NOTARIAL

INDICE TERA, QUINCENA DE SETIEMBRE DEL AÑO 2023, AUTORIZADOS POR LA LIC. DANIEL JOSE LOBO CARVAJAL, CARNET 26264.

NUMERO	FOLIO	HORA	FECHA	CONTRATO	PARTES	TOMO DE PROTOCOLO
4	05 FRENTE	14:00	13/09/2023	DONACION CON RESERVA DE USUFRUCTO	ADELA ROJAS BELARANO PAULA FERNANDEZ ROJAS NATALIA PRADO ROJAS	1

HOJA DE SEGURIDAD No. 58790001

San Ramón, 16 de setiembre del 2023

Firma:



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Poder Judicial. (s.f.). Citación, En el Diccionario del Poder Judicial. Recuperado el 10 de setiembre, 2023, en <https://diccionariosusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/52973:código-notarial>

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

Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683

DE COSSÍO, Alfonso. Instituciones de Derecho Civil. Tomo I. Alianza Editorial. pp. 337 y 338.

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL DE LIBERIA - SECCIÓN PRIMERA. Sentencia 139 de las diez horas del veintiséis de febrero de dos mil nueve Expediente: 06-100562-0386-CI.

Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Las Relaciones Jurídico-Reales el Registro de la Propiedad la Posesión. Luis Diez Picazo. Editorial Civitas. Madrid, 1995. Pag. 97.

Código Notarial. SF

Código Civil. SF

Lineamientos deontológicos para el ejercicio de la función notarial.

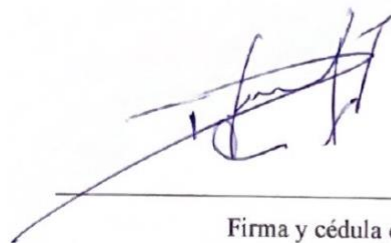
APÉNDICE

APÉNDICE A

DECLARACION JURADA

Yo Daniel José Lobo Carvajal, mayor de edad, portador (a) de la cédula de identidad número 206750850 debidamente aperebido (a) y entendido (a) de las penas y consecuencias con que las leyes costarricenses y tratados internacionales castigan el delito de perjurio, bajo la fe del juramento que rindo ante quienes se constituyen en el Tribunal Calificador de mi trabajo de investigación en la modalidad de Proyecto, para optar por la especialidad en Derecho Notarial y Registral en la Carrera de Derecho, declaro solemnemente que mi trabajo de investigación titulado: DONACION CON ADQUISICION DE DERECHO DE USUFRUTO, número de caso 1 es una obra original e inédita que ha respetado todo lo preceptuado por las leyes penales de Costa Rica, así como la Ley de Derecho de Autor y Derecho Conexos número 6683 del 14 de octubre de 1982 y sus reformas, publicada en la Gaceta número 226 del 25 de noviembre de 1982; incluyendo el numeral 70 de dicha ley que advierte; Artículo 70. Es permitido citar a un autor, transcribiendo los pasajes pertinentes siempre que éstos no sean tantos y seguidos, que pueda considerarse como una producción simulada y sustancial, que redunde en perjuicio del autor de la obra original.

En fe de lo anterior, firmo en la ciudad de San José, a los 28 días del mes de setiembre de 2023.




206750850

Firma y cédula del estudiante

APÉNDICE B:



APÉNDICE C:

	UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS INSTRUCTIVO MODALIDAD PROYECTO DE GRADUACIÓN ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL			Código DIPG-IN-06
	Elaborado por: Departamento de Investigación	Aprobado por: Vicerrector de Calidad	Aprobado por: Rector Académico	Fecha de Emisión: 03-07-19

Apéndice B: Escala de calificación del TFG


Formulario para la Evaluación del Trabajo Final de Graduación

Una vez escuchada la exposición y las respuestas del postulante _____ cédula _____ quien hace defensa pública de su trabajo de investigación, de acuerdo con el número de caso: _____, titulado _____, para optar por la especialidad en Derecho Notarial y Registral, en mi calidad de _____, procedo a calificar de la siguiente forma:

Nº	COMPONENTE Y CRITERIOS A CALIFICAR	PORCENTAJE ASIGNADO A CADA COMPONENTE Y CRITERIO	CALIFICACIÓN
1	Coherencia entre las proposiciones y los resultados de la investigación (proyecto) (20%)	Porcentaje	Calificación otorgada
1.1	El apartado introducción, permite al lector la comprensión del fenómeno de estudio y su importancia	2%	
1.2	El planteamiento del problema especifica el vacío de conocimiento, define qué y cómo lo va a investigar	3%	
1.3	Se describen las partes del acto o contrato del caso de estudio	3%	
1.4	Los propósitos tienen coherencia, guardan relación con el objeto y línea de estudio definidos, manteniendo un hilo conductor adecuado	4%	
1.5	Se presenta la estrategia o el plan a seguir para obtener dicho propósito y la forma jurídica que resuelve la rogativa del solicitante	4%	
1.6	Las fuentes de información contienen toda la normativa nacional correspondiente al caso	2%	
1.7	Cada idea expuesta por el investigador es argumentada con fundamento teórico, normativo o dato estadístico que brinde cientificidad al estudio	2%	
2	Calidad y detalle del marco normativo y del marco contextual (15%)	Porcentaje	Calificación otorgada

	UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS INSTRUCTIVO MODALIDAD PROYECTO DE GRADUACIÓN ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL			Código DIPG-IN-06
	Elaborado por: Departamento de Investigación	Aprobado por: Vicerrector de Calidad	Aprobado por: Rector Académico	Fecha de Emisión: 03-07-19

2.1	Su línea de redacción está acorde con la investigación	1%	
2.2	Se incluye el marco normativo que brinda sustento al fenómeno de estudio	1%	
2.3	Incluye jurisprudencia para encuadrar la investigación y esta es adecuada para el caso	2%	
2.4	Define, contextualiza y ubica la situación del requirente	3%	
2.5	Los elementos expuestos en el marco contextual permiten inferir y ahondar en las condiciones de fenómeno	2%	
2.6	Se logra comprender el fenómeno desde la información del marco normativo y contextual	2%	
2.7	La redacción mantiene un hilo conductor y coherencia entre los temas que se exponen y la normativa empleada para fundamentar el caso	4%	
3	Análisis jurídico del caso y argumentación de la asesoría (15%)	Porcentaje	Calificación otorgada
3.1	Discute los resultados orientados a lo propuesto en el caso de estudio	1%	
3.2	La interpretación de los resultados se apegan a la voluntad del requirente y a la interpretación de la normativa a través de la argumentación escrita	6%	
3.3	Se realiza el análisis con objetividad, en estricto apego con la normativa vigente nacional y de acuerdo con los deberes y principios del Derecho Notarial	4%	
3.4	Se evidencia el manejo y conocimiento de la aplicación del derecho notarial en la asesoría que realiza	2%	
3.5	Los resultados se presentan de manera clara y brindan solución a la problemática	2%	
4	Exposición (Dominio del tema) (20%)	Porcentaje	Calificación otorgada
4.1	Se evidencia claridad en sus ideas y del conocimiento en Derecho Notarial y Registral	2%	
4.2	Argumenta sus proposiciones con la normativa correspondiente a la temática del estudio de caso	2%	
4.3	Propone con creatividad y objetividad, una forma jurídica del caso de la investigación	2%	
4.4	Expresa claridad en el manejo de la investigación y la implementación que hizo en su estudio	2%	
4.5	Expone bajo un hilo conductor la coherencia entre el problema y los propósitos de investigación	2%	
4.6	Explica con claridad los pasos del método de investigación que utilizó para hacer el estudio	2%	

	UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS INSTRUCTIVO MODALIDAD PROYECTO DE GRADUACIÓN ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL			Código DIPG-IN-06
	Elaborado por: Departamento de Investigación	Aprobado por: Vicerrector de Calidad	Aprobado por: Rector Académico	Fecha de Emisión: 03-07-19

4.7	Presenta con claridad las fuentes consultadas para recolectar la información del caso	2%	
4.8	Demuestra que los resultados de la investigación cumplen con el propósito o propósitos del estudio	2%	
4.9	Evidencia dominio del método con que realizó el análisis de la investigación y la estructuración adecuada del instrumento notarial	2%	
4.10	El instrumento notarial contiene todos los apartados de acuerdo con el ordenamiento del Código Notarial	2%	
5	Secuencia lógica de ideas en la exposición (5%)	Porcentaje	Calificación otorgada
5.1	El estudiante expone con claridad	1%	
5.2	Mantiene un hilo conductor en el proceso de la exposición	1%	
5.3	Hace uso adecuado del tiempo que se le brindó para exponer	1%	
5.4	Concluye dando pautas para el ejercicio notarial y dejando claro el aporte de la investigación para la especialidad	2%	
6	Desenvolvimiento (Manejo escénico) (5%)	Porcentaje	Calificación otorgada
6.1	El estudiante utiliza vestimenta formal	1%	
6.2	Hace un manejo adecuado del escenario	1%	
6.3	Utiliza buena impostación y dicción de la voz	2%	
6.4	Sus gestos y postura son los adecuados	1%	
7	Presentación del material de Exposición y uso de tecnología (5%)	Porcentaje	Calificación otorgada
7.1	Los materiales que utiliza para presentar su investigación evidencian un trabajo profesional y organizado	1%	
7.2	Los recursos tecnológicos son utilizados a favor de la exposición, se evidencia el manejo óptimo de estos	1%	
7.3	El instrumento notarial presenta un correcto uso de márgenes, redacción y ortografía	3%	
8	Respuestas a las preguntas del tribunal (15%)	Porcentaje	Calificación otorgada
8.1	Muestra seguridad en el momento de brindar las respuestas	1%	

	UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS INSTRUCTIVO MODALIDAD PROYECTO DE GRADUACIÓN ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL			Código DIPG-IN-06
	Elaborado por: Departamento de Investigación	Aprobado por: Vicerrector de Calidad	Aprobado por: Rector Académico	Fecha de Emisión: 03-07-19

8.2	Tiene apertura para las consultas y recomendaciones del tribunal	2%	
8.3	Garantiza el cumplimiento de los códigos y lineamientos en su intervención y propuesta (análisis y argumentación)	3%	
8.4	Evidencia dominio de la jurisprudencia que respalda sus proposiciones (o fuentes utilizadas)	3%	
8.5	Demuestra objetividad en los argumentos de la asesoría, garantizando imparcialmente los derechos del o de los solicitantes	3%	
8.6	Presenta el protocolo de referencia y el archivo de referencia de manera completa	3%	

Nombre del Miembro del Tribunal Calificador: _____

Firma del Miembro del Tribunal Calificador: _____

Fecha: ____/____/____.