

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN
CASO #QUINCE

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

NOMBRE DEL ESTUDIANTE
REBECA GONZÁLEZ PORRAS

NOMBRE DEL DIRECTOR DE LA ESPECIALIDAD
SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

NOVIEMBRE, 2019

Contenido:

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	3
Descripción del caso	4
Propósito del análisis del caso	5
CAPÍTULO II: MARCO NORMATIVO	9
Normas Jurídicas	9
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN.....	14
INSTRUMENTO NOTARIAL.....	18
REFERENCIAS.....	24
APÉNDICES.....	25
Apéndice A. Declaración Jurada.....	25
Apéndice B. Identificaciones e información del Tribunal Supremo de Elecciones de las partes.....	26
Apéndice C. Información registral del Registro Nacional de la Propiedad.....	29
Apéndice D. Copia de Testimonio de Escritura.....	34

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

El presente trabajo, además de la investigación y exposición para optar por la especialidad en Derecho Notarial, tiene como fin poder explicar al lector, una serie de actos y procedimientos que se deben de hacer, para poder realizar lo solicitado por la persona usuaria que va a acudir a nuestras oficinas.

Primeramente debemos dejar en claro al lector que todo aquel profesional en Notariado, tiene la obligación de dar asesoría a las partes que se presenten a su despacho, aún y cuando una de esas partes no sea su cliente, ya que así lo dispone el artículo N°6 del Código Notarial.

Es por esto, que éste trabajo tiene como finalidad poder explicar cuáles son los actos y procedimientos que se deben de realizar, según la asesoría adecuada, para que una familia que solicitó nuestros servicios, puedan quedar de la mejor manera, sin ningún tipo de discusión o problema familiar y todo siempre en apego a nuestra ética profesional y al buen servicio laboral.

En este caso, lograremos explicar desde que es una finca, que son los derechos de estas, hasta como se puede dividir la misma y crear fincas nuevas, explicaremos además los derechos que tienen los propietarios de poder disponer de sus bienes y realizar con ellos lo más convenientes para su vida.

Descripción del caso

El caso de estudio se trata de dos hermanas que poseen por herencia una propiedad inscrita con dos derechos en San José, dicha finca fue heredada por su padre a ambas en partes iguales, sin embargo ahora se apersonaron a mi oficina y desean realizar los siguientes pasos:

- Dividir la finca materialmente, para esto presentaron un levantamiento topográfico reciente, indicando que la finca es de 350 metros cuadrados, por lo que cada lote quedaría de 175 metros cuadrados.
- Al realizar el estudio registral, se indica que la finca mide 515 metros y no 350 metros como indica el plano más reciente y según el levantamiento, solo uno de los lotes va a tener acceso a calle pública.
- No saben cuál de las dos quedará con el lote con acceso a calle pública y desean mantener la casa que se ubica en la propiedad y vivir ambas en ella.

Teniendo la información del caso en resumen, se pretende realizar un instrumento notarial protocolario y para esto se debe de realizar varias consultas en bases de datos, para poder realizar dicho instrumento, entre ellas:

- Registro Civil, para comprobar la identidad de las partes
- Registro Nacional, para verificar la información de la finca, los derechos, la medida, el plano, entre otros.
- Observación del plano catastro, para corroborar la información de las usuarias.

Así mismo se debe tener a la mano material de apoyo para dicha escritura, ya que se debe de corroborar la información, como lo es en la Guía de Calificación los actos y procedimiento para realizarlos, el código civil, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, entre otros.

Propósitos del análisis del caso

Debido a que las usuarias desean dividir su finca en partes iguales, mantener la casa que se encuentra construida y continuar ambas viviendo en ellas, se debió de analizar muy bien el caso en concreto y recomendarle a ambas que era lo mejor para ellas, sin que afecten a la otra; por lo que cito los actos protocolares que les recomendé realizar:

- Rectificación de medida en disminución
- División material
- Servidumbre
- Usufructo
- Donación

Iniciando con el primer acto, la Rectificación de medida en disminución, primeramente explicaré que dicho concepto significa realizar corrección de la medida que registralmente se conoce, en otras palabras, corregir la medida que se indica en la información del Registro Nacional, en el caso que nos ocupa, esa medida se debe de hacer en disminución, ya que la información registral indica que la finca en estudio posee una cabida de 550 metros, siendo que según el plano catastro más reciente de dicha propiedad, indica que la cabida es de 350 metros cuadrados.

Se debe tener presente que para realizar este procedimiento, se debe de consultar antes la Guía de calificación registral de bienes inmuebles, ya que en ella encontraremos las restricciones para realizar dicha gestión. En el caso que nos ocupa, no existe ningún inconveniente, ya que nos encontramos ante una medida permitida, acuerdo de las partes y requisitos completos para la rectificación, como lo es el plano catastrado debidamente inscrito y confeccionado por un profesional en topografía.

Una vez con la medida de la propiedad debidamente corregida, se procede a realizar el siguiente punto solicitado por las partes, se trata de una división material; en donde según nuestro Código Civil explica:

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

1. En los casos de las sociedades mercantiles o de compañías comunes, en todos los cuales se observará lo que la ley especial y respectivamente disponga.
2. Si la cosa o el derecho fuere por su naturaleza absolutamente in-divisible.
3. Derogado por Ley 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio de 28 de octubre de 1999.
3. Cuando tratándose de inmueble su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo”. (Adicionado por artículo 72 de la Ley de Planificación Urbana 4240 de 15 de noviembre de 1968) (pp.20-21)

Así las cosas, podríamos indicar que una división material, es aquella que se va a dar, cuando un propietario ya no desee vivir en comunidad con aquellos con los que comparte esa propiedad.

Gracias a ese concepto, a través de un topógrafo, se creó un plano para cada lote que se va a dividir, con las nuevas colindantes, servidumbres y todo lo necesario que conlleva para realizar la división; logrando así obtener dos fincas nuevas y desechando el resto de finca madre que pudiera haber quedado.

Dado lo anterior, se logró dar solución a la petición de las usuarias, ya que estas requieren realizar una división en donde cada una posea una finca, pero además desean continuar con la casa de habitación que se encuentra en la finca, y desean que ambas continúen viviendo en ella, por lo que nos lleva a realizar otro acto: la servidumbre.

La servidumbre nos va a permitir poder realizar accesos a los lotes que se dividirán, ya que solo uno de ellos posee acceso a través de la calle principal hacia el lote, y el otro lote a menos de que se realice servidumbre, quedaría condenado en la parte trasera del otro lote.

Las servidumbres las encontramos reguladas en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, en donde nos regula el ancho y la longitud de una servidumbre habitacional, así como también en el Código Civil.

En sí, una servidumbre será aquel gravamen que se imponga en beneficio de un predio, pero en detrimento de otro de su misma naturaleza. Tal y como se indica en el documento Obligación de Paso en el Código Civil, recuperado de Cijul en Línea:

“La servidumbre de paso es activamente, derecho a transitar por propiedad ajena, para tener salida desde la finca propia a vía o camino público, o como derecho personal adquirido. El paso puede ser a pie, en caballería o en vehículo según las necesidades y las convenciones.(p.2)”

Con este acto, se tuvo que llegar a otro acuerdo sumamente importante para las usuarias, el cuál era el tema de la habitación que se encontraba construida en la propiedad, y la cual ambas si estaban de acuerdo en conservarla y vivir las dos en ellas, por lo que se les propuso que como el fundo sirviente tendrá el beneficio de poseer la finca con calle al frente, era justo que el fundo dominante quedará con la vivienda en su propiedad, ya que ésta tendrá acceso solo a través de la servidumbre, sin embargo como al final también va a quedar con acceso y con casa, se negoció que la dueña del fundo sirviente y que cedió la casa de habitación, se reserve el usufructo de derecho de goce hasta su muerte.

Con dicho acto se va a proceder a cumplir el deseo de ambas, el cual era conservar la vivienda y vivir en ella ambas, situación que quedo estipulada en el usufructo, para que un hermana no pueda sacar a la otra de la vivienda.

Para poder hablar de siguiente acto, debemos de conocer primero que se puede entender por usufructo, por lo que tal y como se indica en el documento El Usufructo, recuperado de Cijul en Línea:

“Don Alberto Brenes Córdoba nos define el usufructo como:...”“el derecho real de goce de alguien que tiene en una cosa perteneciente a otro, por determinado tiempo o de por vida.

Por su parte, Manuel Albaladejo lo define como aquel “...derecho real a disfrutar completamente una cosa ajena sin alterar su modo de ser.(p3).”

Por último, una vez satisfechas las usuarias con la asesoría brindada, la viuda con un hijo, solicitó realizar la donación de la propiedad a su único hijo, sin embargo se le recomendó que lo realizará, pero reservándose también el usufructo vitalicio, por lo que dicha escritura culminó en ese sentido.

Debemos primero comprender el concepto de donación, el cuál según el texto La Doctrina General sobre la Donación, recuperado de Cijul en Línea, indica:

“[BRENES CÓRDOBA] Entre los actos de liberalidad que suelen realizarse, figura muy particularmente la donación, nombre con que se designa un contrato por el que una persona traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa.(p.2)”

Con dicho acto se culminó el contrato acordado entre las partes, el cuál fue redactado en mi protocolo como un acto protocolar, donde se plasmaron todos los deseos apegados a la normativa vigente de mis usuarias.

MARCO NORMATIVO

Normas jurídicas: Para la elaboración del presente trabajo, fue necesario utilizar las siguientes normas jurídicas:

- Código Civil
- Código Notarial
- La Guía de calificación del Registro Inmobiliario
- Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.
- Ley del Catastro Nacional
- Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, número 7935

Con respecto a las normas anteriormente citadas, se tiene bien estipulado en ellas el trámite de los actos que se desean realizar en la escritura en cuestión, por lo que se explicarán el uso de cada una de ellas.

Código Notarial, Ley N°7764

Este código es el que sirve de guía al notario para que pueda realizar los instrumentos protocolarios y extraprotocolarios, en él se encuentra todo lo relacionado a como se deben de describir los actos, cuáles son las partes del instrumento, como debe ser el actuar del profesional en notariado, sus obligaciones, deberes, entre muchas otras normas más.

Para el profesional en notariado, éste código es el más importante, ya que de no seguir sus reglas, realizará mal los procedimientos, situación que le puede acarrear tanto problemas penales, civiles y/o administrativos.

Código Civil, Ley N°63

A través de ésta norma, pude establecer por medio del artículo 272, la posibilidad que poseen los propietarios de inmuebles, de no permanecer viviendo en comunidad con su

condueño, esto con el fin de que cada propietario pueda solicitar la división material de la propiedad que comparte en comunidad. Dicha norma es de suma importancia, ya que permite que antes de “un mal pleito”, los propietarios puedan llegar a un acuerdo que satisfaga las necesidades de todos.

Con respecto al tema del usufructo, primero se debe comprender esta figura para poder hablar de ella y aplicarla a nuestro trabajo, es por ello que según el texto *El Usufructo*, recuperado de Cijul en Línea, indica:

“Don Aberto Brenes Córdoba nos define el usufructo como: “... el derecho real de goce de alguien que tiene en una cosa perteneciente a otro, por determinado tiempo o de por vida.”(p.3)”

Para aclarar un poco más el tema, la **resolución 2010-000162 de la SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**, de las once horas veinte minutos del veintinueve de enero de dos mil diez, recuperado de la página Nexus del Poder Judicial, nos aclara lo relacionado al usufructo y la nuda propiedad, de la siguiente manera:

En lo que interesa, el usufructo es el derecho que tiene el propietario para disponer de lo que le pertenece y se deriva de la facultad de dividir la propiedad útil (usufructo), de la simple o nuda propiedad, de modo que cada una corresponda a personas diferentes. De esa manera, el usufructo es el derecho real de goce que se tiene en una cosa perteneciente a otra persona, al nudo propietario (BRENES CÓRDOBA, Alberto. Tratado de los Bienes, San José, sexta edición, Editorial Juricentro, 1.981, pp. 27 y siguientes). (párr. 19).

Así mismo con el usufructo, debemos de analizar las figuras que lo comprenden, como lo es el uso y habitación que según la Guía de Calificación del registro inmobiliario, indica que:

“El uso es un usufructo limitado y la habitación es únicamente el uso del edificio.(p.42)”

Por lo que entonces, por el concepto de nuda propiedad se puede entender, como aquel derecho que se reserva el dueño de la propiedad, o sea, aquel derecho que tiene de poseer ante el Registro Nacional una propiedad a su nombre.

Por lo que según nuestro Código Civil, en su ARTÍCULO 368, indica:

“Artículo 368 - No puede el usuario vender, alquilar, ni en forma alguna traspasar a otro su derecho. (p.37)”

Guía de calificación del Registro Inmobiliario

Está guía es uno de los documentos de consulta más importante que pueda tener el profesional en notariado, dado a que dicha guía es la que explica paso a paso, que elementos debe contener una escritura en materia inmobiliaria, cuáles son los detalles que observa la persona calificadora del Registro Nacional, para no rechazar documento alguno que se solicite su inscripción.

Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

En este reglamento, se encuentra todo lo relacionado a las servidumbres, y en el caso que nos ocupa, propiamente a las servidumbres de paso, en ella logramos apreciar cuáles son las cabidas de ancho, longitud para la servidumbre habitacional.

Así mismo podríamos indicar que una servidumbre de paso es un derecho real que limita la propiedad, explicando cómo funcionan en el artículo 370 del Código Civil, el cual indica:

“Artículo 370: Las servidumbres no pueden imponerse a favor ni a cargo de una persona, sino solamente en favor de un fundo o a cargo de él. (p.37)”

Por esta razón bajo esa tesis, fue que se pudo recomendar a las usuarias que para poder dar acceso a una de las nuevas propiedades, se debía de realizar una servidumbre en favor de uno de los fundos.

A la vez el artículo 395 del Código Civil, explica las posibilidades de los propietarios, tal y como se procede a ilustrar:

“ARTÍCULO 395.- El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos, sin salida o sin salida bastante a la vía pública, tiene derecho de exigir paso por los predios vecinos para la explotación del suyo, pagando el valor del terreno necesario y de todo otro perjuicio. (p.42)”

Dicho artículo reitera lo explicado a las usuarias, lo cual consiste en que al tener una propiedad sin que tenga acceso a la vía pública, la figura de la servidumbre solventa dicha situación, ya que permite que la propiedad enclavada, pueda gozar del derecho a servidumbre, para el acceso a la vía pública.

Ley del Catastro Nacional, N° 6545

Con respecto a esta norma, tenemos que el artículo 22 se implementó con el fin de regular lo que se encuentra en el Catastro y en el Registro, con respecto a las medidas de las fincas, este artículo nos explica cuál es el procedimiento para corregir un error de dichos registros, para al final poder establecer una sola medida.

LEY INTEGRAL PARA LA PERSONA ADULTA MAYOR, N°7935

Para comenzar a hablar de la Ley integral para la persona adulta mayor, debemos iniciar indicando que en el artículo número 2 de dicha ley, indica cuál es la edad mínima para comenzar a considerar a una persona como adulta mayor, la cuál será para ambos sexos, aquellos que tengan 65 años de edad o más.

Es importante resaltar que pese a que existe esta ley que está diseñada para cuidar a nuestros adultos mayores, los notarios debemos tener mayor importancia en el artículo 65 de la citada ley, el cuál reza lo siguiente:

ARTÍCULO 65.- Causal de indignidad. La sentencia condenatoria recaída, por cualquiera de los hechos tipificados en los artículos 58, 59, 60 y 61, y la que condene por cualquier tipo de agresión física o sexual cuya víctima haya sido una persona adulta mayor, se considerarán también causales de indignidad para heredar o recibir donación de bienes de quien haya sido la víctima, por un período equivalente a cuatro veces el monto de la pena impuesta, sin perjuicio del perdón que pueda otorgar la víctima.

De oficio, el despacho judicial correspondiente ordenará al Registro Nacional anotar la sentencia en bienes del ofendido, si los tiene.

(Así reformado el párrafo anterior por el artículo 219, inciso 7) de la Ley N° 8508 de 28 de abril de 2006, Código Procesal Contencioso-Administrativo)

La sanción para el negocio jurídico que haga caso omiso de la condición de indignidad señalada en este artículo, será la nulidad absoluta. (p.22)

Con respecto a dicha ley, si bien es cierto ninguna de las partes que se apersonó a mi oficina, cumple con la edad señalada por ley, ya que ambas están por debajo de la edad de 65 años, sin embargo, pese a que para cumplir esa edad lo que les falta es unos tres a cuatro años, fue importante establecer que ambas poseían capacidad de actuar para realizar los actos que tenían interés de hacer, así mismo, en la reunión primera que tuvimos para acordar los actos a realizar, entreviste a ambas por separado, para así determinar, que era lo que ambas querían, y si se habían presentado por voluntad o coaccionadas por alguna otra persona, siendo que ambas me dieron la impresión de que se presentaron por voluntad y de que tenían definido los deseos de cada una.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Análisis del caso

Fase asesora: Al haber escuchado las peticiones de las partes, en donde desean dividir la propiedad en partes iguales, ambas desean tener el lote del frente y no desean deshacerse de la casa construida que posee la propiedad y por el contrario desean conservarla y vivir ambas en ella; se procedió a asesorarles de la siguiente manera:

Debido a que un lote quedará con acceso a calle pública, mientras que el otro lo afectará con una servidumbre, se le ofreció a la señora Isabel Pérez que ella obtenga el lote del frente por lo tanto a finca de la que será dueña, debe soportar la servidumbre y a la señora Marta Pérez, que se acredite el lote del fondo, por dejarse dicho lote, tiene derecho a disfrutar de la vivienda que se encuentra construida en la propiedad, con la condición además, que debe permitir que su hermana Isabel viva en la misma, la cual para mayor seguridad se reserva el usufructo de dicha vivienda solamente.

Así mismo, las hermanas indicaron que al ser el hijo de la señora Isabel y sobrino de la señora Marta, el único familiar que les queda, ambas desean que se le herede a dicho sujeto la vivienda de la señora Isabel, por lo que se les recomendó que realizará una donación pero de igual forma, reservándose el usufructo de la propiedad; esta reserva se realiza, debido a que a que mi cliente, quería asegurarse de que su hijo mantendrá la vivienda sin vender hasta el último día de su vida; por lo que una vez todos de acuerdo, se confeccionó el instrumento notarial protocolar, el cual al finalizar y ser leído en voz alta a todas las partes, todos firmaron de acuerdo.

Fase redactora y legitimadora: una vez culminada la asesoría anterior, se procedió a plasmar el acuerdo de las partes, en mi protocolo, con las firmas y sellos correspondientes, el cual se muestra a continuación:

Argumentación del caso

Según el conocimiento adquirido a lo largo de la especialidad en la carrera de Derecho Notarial y Registral, me dio la oportunidad de poder conocer cuáles eran los actos protocolares necesarios, para llevar a cabo la voluntad de las partes que se presentaron a mi despacho; ya que dicho conocimiento me permitió entender los deseos y asesorar lo más recomendable para cada solicitud.

Así también, con dicho conocimiento fue necesario indagar y analizar por medio de lecturas, jurisprudencia, materia, si lo que yo consideraba lo mejor para mis usuarios, era realmente lo más adecuado para ellos, por lo que procedo a explicar por medio de doctrina, porque se emplearon todos los actos utilizados en la escritura y que ya han sido ventilados en el presente trabajo.

Rectificación de medida

Primero es necesario conocer que dicho concepto está regulado en el artículo 22 de la Ley del Catastro Nacional, el cual indica:

Artículo 22.- Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificada sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública, aumentándola hasta la cantidad que indique el certificado catastral, siempre que ésta no exceda del diez por ciento de la medida original.

Estas rectificaciones en ningún caso perjudicarán a terceros, durante los tres años posteriores a la inscripción.

Para consignar disminución de cabida del inmueble, sólo se requiere manifestación del propietario en escritura pública y en concordancia con el certificado catastral. En todos los casos, el notario debe dar fe de que la nueva medida es la que indica el certificado catastral.(p4).

Visto dicho artículo, fue que se le expuso a las partes la necesidad de hacer concordar lo señalado por el profesional en topografía, con el número erróneo que poseía la información del Registro Nacional, como lo indica el artículo, ese acto se pudo llevar a cabo con la declaración de las propietarias y con vista en el plano catastral de la propiedad, para lo cual di fe de haberlo tenido a la vista.

División material

Como se indicó anteriormente, nuestro Código Civil, en su artículo 272, establece la regulación del derecho que posee un propietario que vive en comunidad y que ya no desea convivir bajo dicha figura. Esta norma es la que me permite a mí como notaria, a recomendar a las usuarias del presente caso, a dividir formalmente su propiedad, para que a raíz de la extinción de la finca que comparten a través de dos derechos, nazcan las nuevas propiedades independientes.

Servidumbre

Para esta figura, el código Civil regula en el título IV, todo lo relacionado a las servidumbres y de igual forma, en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, nos indica cómo se debe de realizar la servidumbre en una propiedad.

Por esta razón, al estar una de las propiedades sin acceso a la calle pública, se les recomendó realizar y aplicar para una servidumbre de paso, la cual se le indico que con dicha figura, una propiedad soportaría la servidumbre convirtiéndose en el fundo sirviente, y el que posea la servidumbre pasará a ser el fundo dominante; por esa razón que le recomendé a las usuarias realizarla para que el lote que no tendría acceso a calle pública, pudiera tenerlo al realizar dicha gestión.

Usufructo

Así mismo, el Código Civil regula en sus Capítulos II y III, el derecho de usufructuar que posee un propietario, por lo que como se explicó anteriormente, la servidumbre que afectaría al fundo sirviente era la que quedaría en calle pública, se recomendó que permitiera que la casa de habitación construida, quedará en el fundo dominante por no tener colindante a calle pública, pero que se reserva el usufructo de dicha casa de habitación, para que la pueda disfrutar hasta el día de su muerte, tal y como era el deseo de las usuarias.

Donación

Así mismo, en el Título XIII del Código Civil, se encuentra todo lo estipulado a las donaciones, del cómo se debe de realizar, las condiciones, entre otros; por lo que como una de las usuarias deseaba dar en donación el lote su único hijo, por asesoramiento se le indico que lo más conveniente era que realizará dicho acto, pero que se reservará el usufructo del mismo vitaliciamente, para que pudiera disfrutar de esa propiedad.

INSTRUMENTO NOTARIAL

NUMERO UNO. Ante mí Rebeca González Porras, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Barrio Naciones Unidas, Centro Comercial del Sur, oficina número quince, comparecen las señoras **ISABEL PÉREZ FONSECA**, mayor, viuda de su único matrimonio, del hogar, cédula de identidad uno – cero cero ochenta y siete - cero ochocientos sesenta y cuatro; **MARTA PÉREZ FONSECA**, mayor, soltera, del hogar, cédula de identidad uno – cero cero noventa – cero ochocientos noventa, ambas vecinas de San José, San Sebastián, Paso Ancho, Cascajal, ciento cincuenta oeste del Colegio Científico Bilingüe Reina de los Ángeles, y **JOSÉ PAULO ASTÚA FONSECA**, mayor, casado en primeras nupcias, ingeniero civil, cédula de identidad uno- once seis seis- cero ciento cuarenta, vecino de San José, San José, San Sebastián, Cascajal, cincuenta metros oeste del Colegio Científico Bilingüe Reina de los Ángeles y dicen: **PRIMERO:** Que la primer y segunda comparecientes son codueñas por partes iguales de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Partido de San José, matrícula ciento sesenta y ocho mil cuatrocientos veinticuatro, -cero cero uno - cero cero dos respectivamente, con las características que se indican a continuación, Naturaleza: terreno con una casa, situada en el Distrito once- San Sebastián, cantón uno- San José, de la provincia de San José, con los siguientes linderos norte: calle con trece metros, sur: lote diecisiete, este: lote tres, oeste con Cristina Orno, que mide quinientos quince metros cuadrados, sin plano catastrado asociado registralmente. **SEGUNDO:** Que la finca expuesta en marras, según el Registro Inmobiliario mide quinientos quince metros cuadrados, pero de conformidad con el plano debidamente inscrito el día veintiuno de abril del año dos mil diez, en el catastro Nacional número SJ – ocho mil doscientos sesenta – dos mil diez, se indica que la finca tiene una cabida de trescientos cincuenta metros cuadrados. Mismo que en consecuencia, se solicita al Registro se inscriba dicho plano en las características de la finca y se solicita la rectificación de medida correspondiente, consignándole a la finca la medida dicha con base en el plano levantado por el Ingeniero Miguel Araya Rodríguez que he tenido a la vista. Advertí a las otorgantes que esta rectificación es sin perjuicio de terceros. Se estima esta rectificación en el valor de mil colones. **TERCERO:** Que ambas comparecientes Pérez Fonseca han convenido en dividir materialmente dicho inmueble de conformidad con los planos SJ - dos mil quince - dos mil diecinueve y SJ - dos mil dieciséis - dos mil diecinueve; que el lote correspondiente al plano inscrito en el catastro SJ-dos mil quince- dos mil diecinueve será de la compareciente **ISABEL PÉREZ FONSECA** y que se describe de la siguiente forma: Naturaleza:

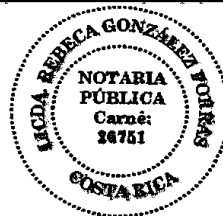
lote baldío, terreno para construir, situado en el Distrito once- San Sebastián, cantón uno- San José, de la provincia de San José, con los siguientes linderos norte: calle con trece metros, sur: Marta Pérez Fonseca, este: lote tres, oeste con servidumbre, que mide ciento setenta y cinco metros cuadrados. Finca que se ajusta al plano catastrado número SJ-dos mil quince - dos mil diecinueve y debidamente visado por la municipalidad de San José, de lo cual la suscrita Notaria da fe, además la suscrita Notaria doy fe de que los linderos y cabida ya expresados para el lote corresponden al plano indicado. La compareciente señora Marta Pérez Fonseca por su derecho cero cero dos y de conformidad con el plano inscrito en el catastro SJ- dos mil dieciséis - dos mil diecinueve, la finca que le pertenecerá en adelante será la finca que se describe así: Naturaleza: terreno para construir con una casa, situado en el Distrito once- San Sebastián, cantón uno- San José, de la provincia de San José, con los siguientes linderos norte: con Isabel Pérez Fonseca, sur: lote diecisiete, este: lote tres, oeste con Crsitina Ororno, que mide ciento setenta y cinco metros cuadrados. Finca que se ajusta al plano catastrado número SJ-dos mil dieciséis - dos mil diecinueve, y debidamente visado por la municipalidad de San José, de lo cual la suscrita Notaria da fe, dando fe la suscrita Notaria de que los linderos y cabida ya expresados para el lote corresponden al plano indicado. Se hace constar que el lote de la señora Isabel Pérez Fonseca se ubica en la porción norte de la finca madre, y el lote de la señora Marta Pérez Fonseca se ubica en la porción sur de la finca madre. Para efectos fiscales se estima esta división material en la suma de cinco mil colones, no quedando de la finca madre resto alguno. **CUARTO:** Que visto lo anterior, han convenido en constituir como en efecto constituyen, una servidumbre de paso en contra de la finca que se describe conforme al plano catastrado San José - dos mil quince - dos mil diecinueve, que dicha servidumbre será de paso y por tiempo indefinido, se ubicará en el lindero oeste de la propiedad y tendrá un ancho de tres metros y una longitud de treinta metros, para un área total de noventa metros cuadrados. Agregan las otorgantes, que dicha servidumbre será en contra del lote descrito propiedad de la otorgante Isabel Pérez Fonseca y a favor de la finca citada propiedad de la otorgante Marta Pérez Fonseca. Manifiestan los comparecientes que estiman la servidumbre aquí constituida en cinco mil colones. **QUINTO:** Así mismo manifiestan las comparecientes, que como parte de la aceptación de la servidumbre constituida y de conformidad con el plano SJ - dos mil dieciséis - dos mil diecinueve, la vivienda construida que se indica en el plano catastrado SJ - mil doscientos sesenta- mil novecientos setenta y seis, queda en favor de la propiedad que será de la señora Marta Pérez Fonseca, reservándose de por vida la señora Isabel Pérez Fonseca, el derecho de usufructo de habitación de dicha casa de habitación, no así el resto del

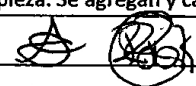
lote, aceptando ambas compareciente dicha cláusula. **SEXTO:** Manifiesta la señora Isabel de calidades supra indicadas, que dona, reservándose el derecho de usufructo de por vida la finca que se inscribirá a su nombre, al tercer compareciente José Paulo de calidades ya indicadas en marras; finca que se inscribirá con las características antes mencionadas, de conformidad con el plano SJ - dos mil quince - dos mil diecinueve. El donatario acepta la donación, con las reservas dichas. La donación se hace con los Impuestos al día, se estima esta rectificación en el valor de mil colones. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, los valores y las trascendencias legales de sus estipulaciones y renunciaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo la suscrita Notaria hace constar, que una copia de los documentos de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y del plano catastrado de la propiedad han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. Es todo. Leído lo anterior a los otorgantes, quienes apercibidos y advertidos de los alcances de la presente escritura, lo encontraron conforme, y suscriben este documento en San José, a las ocho horas del tres de noviembre del dos mil diecinueve.



PROTOCOLO

No. 1 334 001 D1



1 **SILVIA MADRIGAL CORDOBA**, Directora Ejecutiva de la Dirección Nacional de Notariado, hace constar
 2 que este es el tomo número UNO del protocolo de la Notaria Pública Rebeca González Porras, quien
 3 también suscribe esta razón, contiene doscientas hojas removibles de papel de oficio, numeradas del
 4 uno al doscientos, con número de serie tres millones B Uno a tres millones doscientos mil B Dos, las
 5 cuales se encuentran sin utilizar, en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y cancelan
 6 los timbres de ley. San José, primero de noviembre del dos mil diecinueve. 

7 **NUMERO UNO.** Ante mí Rebeca González Porras, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Barrio
 8 Naciones Unidas, Centro Comercial del Sur, oficina número quince, comparecen las señoras **ISABEL**
 9 **PÉREZ FONSECA**, mayor, viuda de su único matrimonio, del hogar, cédula de identidad uno - cero cero
 10 ochenta y siete - cero ochocientos sesenta y cuatro; **MARTA PÉREZ FONSECA**, mayor, soltera, del hogar,
 11 cédula de identidad uno - cero cero noventa - cero ochocientos noventa, ambas vecinas de San José,
 12 San Sebastián, Paso Ancho, Cascajal, ciento cincuenta oeste del Colegio Científico Bilingüe Reina de los
 13 Ángeles, y **JOSE PAULO ASTUA FONSECA**, mayor, casado, ingeniero civil, cédula de identidad uno - once
 14 seis seis - cero ciento cuarenta, vecino de San José, San José, San Sebastián, Cascajal, cincuenta metros
 15 oeste del Colegio Científico Bilingüe Reina de los Ángeles y dicen: **PRIMERO:** Que la primer y segunda
 16 comparecientes son codueñas por partes iguales de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Partido
 17 de San José, matrícula ciento sesenta y ocho mil cuatrocientos veinticuatro, -cero cero uno - cero cero
 18 dos respectivamente, con las características que se indican a continuación; Naturaleza: terreno con
 19 una casa, situada en el Distrito once- San Sebastián, cantón uno- San José, de la provincia de San José,
 20 con los siguientes linderos norte: calle con trece metros, sur: lote diecisiete, este: lote tres, oeste con
 21 Cristina Ororno, que mide quinientos quince metros cuadrados, sin plano catastrado asociado
 22 registralmente. **SEGUNDO:** Que la finca expuesta en marras, según el Registro Inmobiliario mide
 23 quinientos quince metros cuadrados, pero de conformidad con el plano debidamente inscrito el día
 24 veintiuno de abril del año dos mil diez, en el catastro Nacional número SJ - ocho mil doscientos sesenta
 25 - dos mil diez, se indica que la finca tiene una cabida de trescientos cincuenta metros cuadrados. Mismo
 26 que en consecuencia, se solicita al Registro se inscriba dicho plano en las características de la finca y se
 27 solicita la rectificación de medida correspondiente, consignándole a la finca la medida dicha con base
 28 en el plano levantado por el Ingeniero Miguel Araya Rodríguez que he tenido a la vista. Advertí a las
 29 otorgantes que esta rectificación es sin perjuicio de terceros. Se estima esta rectificación en el valor de
 30 mil colones. **TERCERO:** Que ambas comparecientes Pérez Fonseca han convenido en dividir

1 materialmente dicho inmueble de conformidad con los planos SJ - dos mil quince - dos mil diecinueve y
2 SJ - dos mil dieciséis - dos mil diecinueve; que el lote correspondiente al plano inscrito en el catastro SJ-
3 dos mil quince- dos mil diecinueve será de la compareciente **ISABEL PÉREZ FONSECA** y que se describe
4 de la siguiente forma: Naturaleza: lote baldío, terreno para construir, situado en el Distrito once- San
5 Sebastián, cantón uno- San José, de la provincia de San José, con los siguientes linderos norte: calle con
6 trece metros, sur: Marta Pérez Fonseca, este: lote tres, oeste con servidumbre, que mide ciento setenta
7 y cinco metros cuadrados. Finca que se ajusta al plano catastrado número SJ-dos mil quince - dos mil
8 diecinueve y debidamente visado por la municipalidad de San José, de lo cual la suscrita Notaria da fe,
9 además la suscrita Notaria doy fe de que los linderos y cabida ya expresados para el lote corresponden
10 al plano indicado. La compareciente señora Marta Pérez Fonseca por su derecho cero cero dos y de
11 conformidad con el plano inscrito en el catastro SJ- dos mil dieciséis - dos mil diecinueve, la finca que le
12 pertenecerá en adelante será la finca que se describe así: Naturaleza: terreno para construir con una
13 casa, situado en el Distrito once- San Sebastián, cantón uno- San José, de la provincia de San José, con
14 los siguientes linderos norte: con Isabel Pérez Fonseca, sur: lote diecisiete, este: lote tres, oeste con
15 Crsitina Ororno, que mide ciento setenta y cinco metros cuadrados. Finca que se ajusta al plano
16 catastrado número SJ-dos mil dieciséis - dos mil diecinueve, y debidamente visado por la municipalidad
17 de San José, de lo cual la suscrita Notaria da fe, dando fe la suscrita Notaria de que los linderos y cabida
18 ya expresados para el lote corresponden al plano indicado. Se hace constar que el lote de la señora
19 Isabel Pérez Fonseca se ubica en la porción norte de la finca madre, y el lote de la señora Marta Pérez
20 Fonseca se ubica en la porción sur de la finca madre. Para efectos fiscales se estima esta división material
21 en la suma de cinco mil colones, no quedando de la finca madre resto alguno. **CUARTO:** Que visto lo
22 anterior, han convenido en constituir como en efecto constituyen, una servidumbre de paso en contra
23 de la finca que se describe conforme al plano catastrado San José - dos mil quince - dos mil diecinueve,
24 que dicha servidumbre será de paso y por tiempo indefinido, se ubicará en el lindero oeste de la
25 propiedad y tendrá un ancho de tres metros y una longitud de treinta metros, para un área total de
26 noventa metros cuadrados. Agregan las otorgantes, que dicha servidumbre será en contra del lote
27 descrito propiedad de la otorgante Isabel Pérez Fonseca y a favor de la finca citada propiedad de la
28 otorgante Marta Pérez Fonseca. Manifiestan los comparecientes que estiman la servidumbre aquí
29 constituida en cinco mil colones. **QUINTO:** Así mismo manifiestan las comparecientes, que como parte
30 de la aceptación de la servidumbre constituida y de conformidad con el plano SJ - dos mil dieciséis - dos



PROTOCOLO

No. 1 334 002 D1

1 mil diecinueve, la vivienda construida que se indica en el plano catastrado SJ - mil doscientos sesenta-

2 mil novecientos setenta y seis, queda en favor de la propiedad que será de la señora Marta Pérez

3 Fonseca, reservándose de por vida la señora Isabel Pérez Fonseca, el derecho de usufructo de

4 habitación de dicha casa de habitación, no así el resto del lote, aceptando ambas compareciente dicha

5 cláusula. **SEXTO:** Manifiesta la señora Isabel de calidades supra indicadas, que dona, reservándose el

6 derecho de usufructo de por vida la finca que se inscribirá a su nombre, al tercer compareciente José

7 Paulo de calidades ya indicadas en marras; finca que se inscribirá con las características antes

8 mencionadas, de conformidad con el plano SJ - dos mil quince - dos mil diecinueve. El donatario acepta

9 la donación, con las reservas dichas. La donación se hace con los impuestos al día, se estima esta

10 rectificación en el valor de mil colones. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, los valores y

11 las trascendencias legales de sus estipulaciones y renuncias, quienes entendidos las aceptan

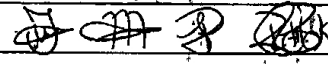
12 plenamente. Asimismo la suscrita Notaria hace constar, que una copia de los documentos de identidad

13 de cada uno de los comparecientes, así como del informe registral y del plano catastrado de la

14 propiedad han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial

15 vigente. Es todo. Leído lo anterior a los otorgantes, quienes apercebidos y advertidos de los alcances de

16 la presente escritura, lo encontraron conforme, y suscriben este documento en San José, a las ocho

17 horas del tres de noviembre del dos mil diecinueve. 


18 **RAZÓN DE CIERRE DEL PROTOCOLO.** Al entregar el tomo número UNQ de mí Protocolo, la suscrita

19 notaria REBECA GONZÁLEZ PORRAS deja constancia de que el mismo contiene una escritura, siendo la

20 número uno, que el total de los folios utilizados son dos, y tanto esos dos como el resto, están en

21 perfecto estado de conservación y limpieza y la escritura se encuentra debidamente firmada por la

22 suscrita notaria, así como por las partes y testigos. San José, a los cuatro días del mes de noviembre del

23 dos mil diecinueve. 

24

25

26

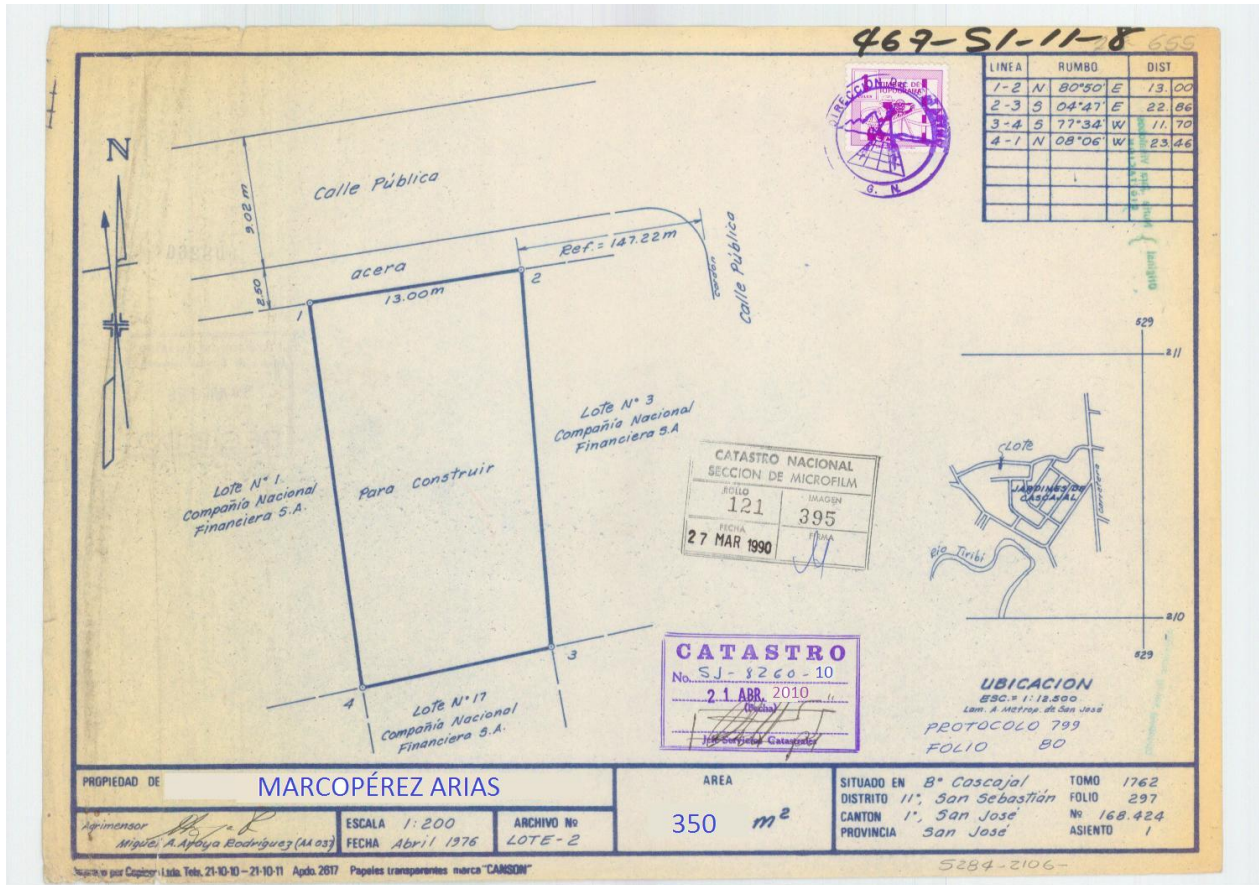
27

28

29

30

Apéndice C. Información registral del Registro Nacional de la Propiedad.



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 168424 - -001

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 168424 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001
SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 11-SAN SEBASTIAN CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN
JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : CALLE CON 13M

SUR : LOTE 17

ESTE : LOTE 3

OESTE : CRISTINA ORORNO

MIDE: QUINIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS
PLANO: NO INDICA

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 168424 Y ADEMAS PROVIENE DE 1762-297-001

VALOR FISCAL: 500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ISABEL PÉREZ FONSECA

CEDULA IDENTIDAD: 1-0087-0864

ESTADO CIVIL: VIUDA

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00056766-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-ENE-2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 168424- - 002

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 168424 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 002
SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 11-SAN SEBASTIAN CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN
JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : CALLE CON 13M

SUR : LOTE 17

ESTE : LOTE 3

OESTE : CRISTINA ORORNO

MIDE: QUINIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS

PLANO: NO INDICA

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 168424 Y ADEMAS PROVIENE DE 1762-297-001

VALOR FISCAL: 500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

MARTA PÉREZ FONSECA

CEDULA IDENTIDAD: 1 -0090-0890

ESTADO CIVIL: SOLTERA

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO DEL DOMINIO

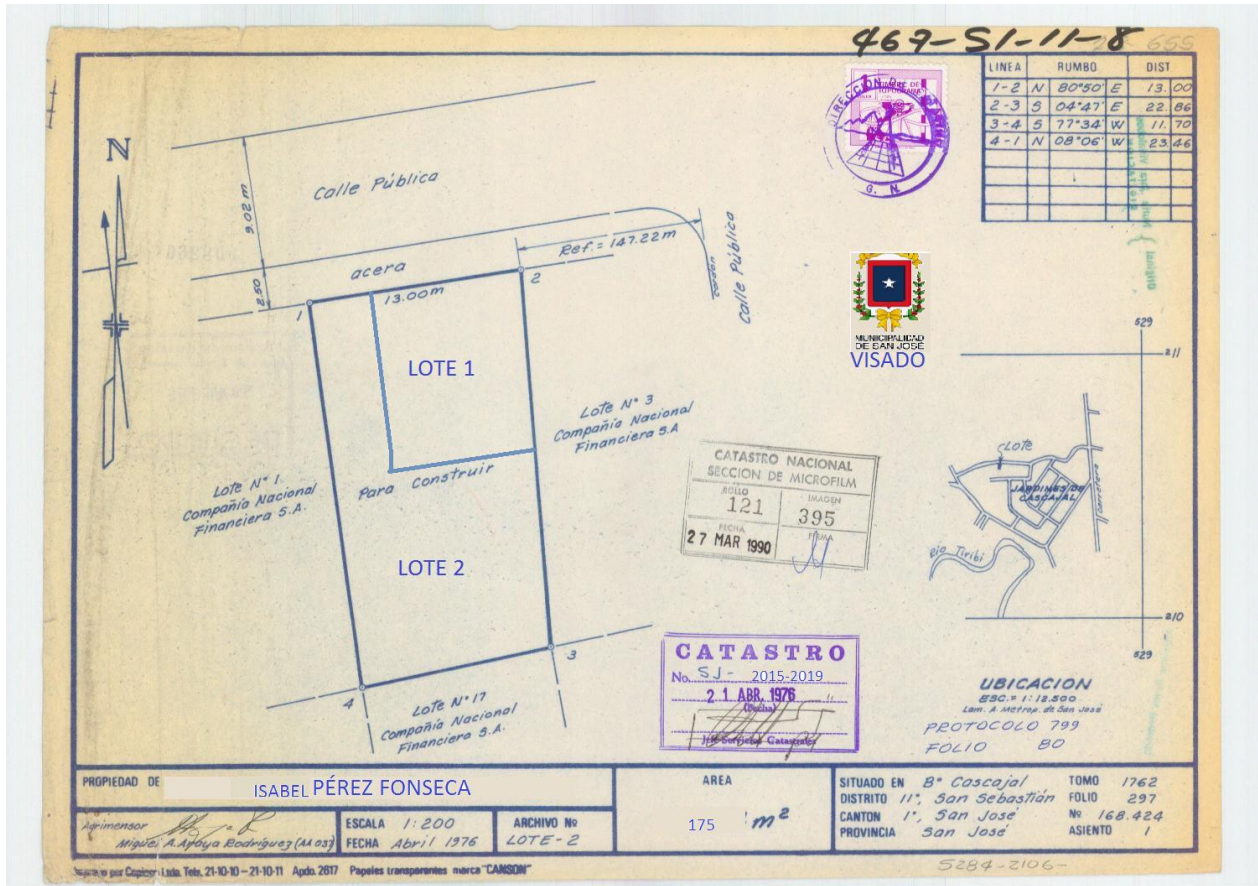
PRESENTACIÓN: 2019-00056766-01

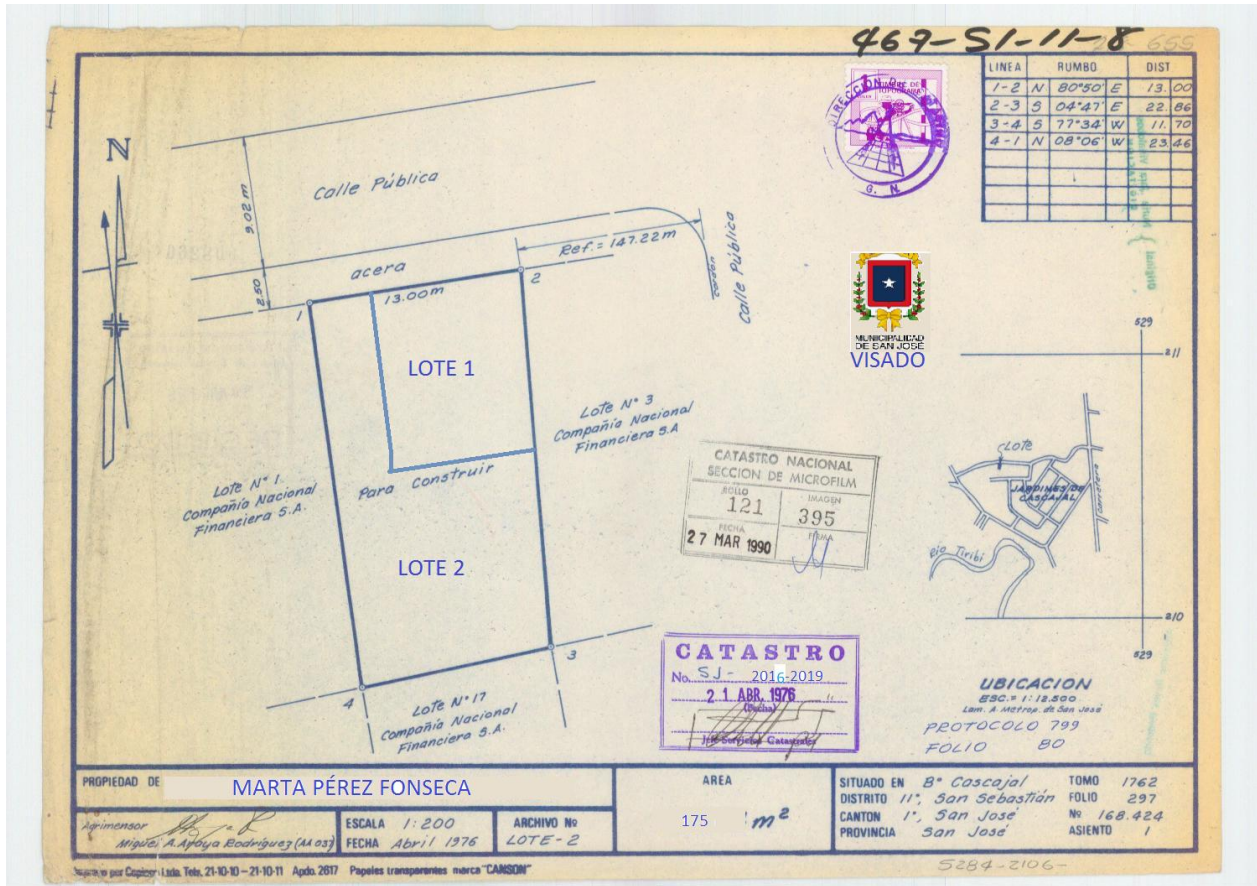
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-ENE-2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY





Apéndice D. Copia de Testimonio de Escritura.

REBECA GONZÁLEZ PORRAS
111660125



NUMERO UNO. Ante mí Rebeca González Porras, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Barrio Naciones Unidas, Centro Comercial del Sur, oficina número quince, comparecen las señoras ISABEL PEREZ FONSECA, mayor, viuda de su único matrimonio, del hogar, cédula de Identidad uno – cero ~~cepo~~ ochenta y siete - cero ochocientos sesenta y cuatro; MARTA PÉREZ FONSECA, mayor, soltera, del hogar, cédula de Identidad uno – cero ~~cepo~~ noventa – cero ochocientos noventa, ambas vecinas de San José, San Sebastián, Paso Ancho, Cascajal, ciento cincuenta oeste del Colegio Científico Bilingüe Reina de los Ángeles, y JOSE PAULO ASTUA FONSECA, mayor, casado, Ingeniero civil, cédula de Identidad uno- once seis ~~seja-~~ cero ciento cuarenta, vecino de San José, San José, San Sebastián, Cascajal, cincuenta metros oeste del Colegio Científico Bilingüe Reina de los Ángeles y dicen: PRIMERO: Que la primer y segunda comparecientes son codueñas por partes iguales de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Partido de San José, matrícula ciento sesenta y ocho mil cuatrocientos veinticuatro, -cero ~~cepo~~ uno - cero ~~cepo~~ dos respectivamente, con las características que se indican a continuación, Naturaleza: terreno con una casa, situada en el Distrito once- San Sebastián, cantón uno- San José, de la provincia de San José, con los siguientes linderos norte: calle con trece metros, sur: lote diecisiete, este: lote tres, oeste con Cristina ~~Ortiz~~, que mide quinientos quince metros cuadrados, sin plano catastrado asociado registralmente. SEGUNDO: Que la finca expuesta en marras, según el Registro Inmobiliario mide quinientos quince metros cuadrados, pero de conformidad con el plano debidamente inscrito el día veintuno de abril del año dos mil diez, en el catastro Nacional número SJ – ocho mil doscientos sesenta – dos mil diez, se indica que la ~~finca~~ tiene una cabida de trescientos cincuenta metros cuadrados. Mismo que en consecuencia, se solicita al Registro se inscriba dicho plano en las características de la finca y se solicita la rectificación de medida correspondiente, consignándole a la finca la medida dicha con base en el plano levantado por el ingeniero Miguel Araya Rodríguez que he tenido a la vista. Advertí a las otorgantes que esta rectificación es sin perjuicio de terceros. Se estima esta rectificación en el valor de mil colones. TERCERO: Que ambas comparecientes Pérez Fonseca han convenido en dividir materialmente dicho inmueble de conformidad con los planos SJ - dos mil quince - dos mil diecinueve y SJ - dos mil dieciséis - dos mil diecinueve; que el lote correspondiente al plano inscrito en el catastro SJ-dos mil quince- dos mil diecinueve será de la compareciente ISABEL PÉREZ FONSECA y que se describe de la siguiente forma: Naturaleza: lote baldío, terreno para

REBECA GONZÁLEZ PORRAS

26751-4487945



REBECA GONZÁLEZ PORRAS
111660125



construir, situado en el Distrito once- San Sebastián, cantón uno- San José, de la provincia de San José, con los siguientes linderos norte: calle con trece metros, sur: Marta Pérez Fonseca, este: lote tres, oeste con servidumbre, que mide ciento setenta y cinco metros cuadrados. Finca que se ajusta al plano catastrado número SJ-dos mil quince - dos mil diecinueve y debidamente visado por la municipalidad de San José, de lo cual la suscrita Notaria da fe, además la suscrita Notaria doy fe de que los linderos y cabida ya expresados para el lote corresponden al plano indicado. La compareciente señora Marta Pérez Fonseca por su derecho ~~cero~~ ~~cerro~~ dos y de conformidad con el plano inscrito en el catastro SJ- dos mil dieciséis - dos mil diecinueve, la finca que le pertenecerá en adelante será la finca que se describe así: Naturaleza: terreno para construir con una casa, situado en el Distrito once- San Sebastián, cantón uno- San José, de la provincia de San José, con los siguientes linderos norte: con Isabel Pérez Fonseca, sur: lote diecisiete, este: lote tres, oeste con ~~Cristina Orozco~~, que mide ciento setenta y cinco metros cuadrados. Finca que se ajusta al plano catastrado número SJ-dos mil dieciséis - dos mil diecinueve, y debidamente visado por la municipalidad de San José, de lo cual la suscrita Notaria da fe, dando fe la suscrita Notaria de que los linderos y cabida ya expresados para el lote corresponden al plano indicado. Se hace constar que el lote de la señora Isabel Pérez Fonseca se ubica en la porción norte de la finca madre, y el lote de la señora Marta Pérez Fonseca se ubica en la porción sur de la finca madre. Para efectos fiscales se estima esta división material en la suma de cinco mil colones, no quedando de la finca madre resto alguno. CUARTO: Que visto lo anterior, han convenido en constituir como en efecto constituyen, una servidumbre de paso en contra de la finca que se describe conforme al plano catastrado San José - dos mil quince - dos mil diecinueve, que dicha servidumbre será de paso y por tiempo indefinido, se ubicará en el lindero oeste de la propiedad y tendrá un ancho de tres metros y una longitud de treinta metros, para un área total de noventa metros cuadrados. Agregan las otorgantes, que dicha servidumbre será en contra del lote descrito propiedad de la otorgante Isabel Pérez Fonseca y a favor de la finca citada propiedad de la otorgante Marta Pérez Fonseca. Manifiestan los comparecientes que estiman la servidumbre aquí constituida en cinco mil colones. QUINTO: Así mismo manifiestan las comparecientes, que como parte de la aceptación de la servidumbre constituida y de conformidad con el plano SJ - dos mil dieciséis - dos mil diecinueve, la vivienda construida que se indica en el plano catastrado SJ - mil

REBECA GONZÁLEZ PORRAS

26751-4487945



REBECA GONZÁLEZ PORRAS
111660125



doscientos sesenta- mil novecientos setenta y seis, queda en favor de la propiedad que será de la señora Marta Pérez Fonseca, reservándose de por vida la señora Isabel Pérez Fonseca, el derecho de usufructo de habitación de dicha casa de habitación, no así el resto del lote, aceptando ambas compareciente dicha cláusula. SEXTO: Manifiesta la señora Isabel de calidades supra indicadas, que dona, reservándose el derecho de usufructo de por vida la finca que se inscribirá a su nombre, al tercer compareciente José Paulo de calidades ya indicadas en marras; finca que se inscribirá con las características antes mencionadas, de conformidad con el plano SJ - dos mil quince - dos mil diecinueve. El donatario acepta la donación, con las reservas dichas. La donación se hace con los impuestos al día. Se estima esta donación en el valor de cinco mil colones. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, los valores y las trascendencias legales de sus estipulaciones y renunciadas, quienes entendidos las aceptan plenamente. Asimismo la suscrita Notaria hace constar, que una copia de los documentos de identidad de cada uno de los comparecientes, así como del Informe registral y del plano catastrado de la propiedad han sido agregados a mi archivo de referencias, tal y como lo establece el Código Notarial vigente. Es todo. Leído lo anterior a los otorgantes, quienes apercibidos y advertidos de los alcances de la presente escritura, lo encontraron conforme, y suscriben este documento en San José, a las ocho horas del tres de noviembre del dos mil diecinueve. +++ ILEGIBLE +++ ILEGIBLE +++ ILEGIBLE +++ ILEGIBLE +++ Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número uno, visible del Folio uno frente al dos frente, del Tomo número UNO, del Protocolo de la suscrita Notaria. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.



REBECA GONZÁLEZ PORRAS



26751-4487943