



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: FORMATOS DE ESCRITURAS

SUMARIO

1.	Segregación de lote en cabeza de su dueño.....	2
2.	Segregación y venta de un lote y venta del resto.....	2
3.	Segregación, Venta y Reunión de un Lote	3
4.	División Material de finca entre codueños.....	5
5.	Reunión de Fincas	5
6.	Reunión de Fincas y Venta de la Finca Reunida.....	6
7.	Segregación, Venta y Reunión de un Lote	7
8.	Rectificación de Medida de una Finca	8
9.	Matrimonio Civil.....	9
10.	Capitulaciones Matrimoniales.....	12

RESUMEN: El presente informe muestra una serie de ejemplos o formatos de escrituras sobre los siguientes temas: Segregación y venta de un lote y venta del resto, Segregación, Venta y Reunión de un Lote, División Material de finca entre codueños, Reunión de Fincas, Segregación, Venta y Reunión de un Lote, Rectificación de Medida de una Finca, Matrimonio Civil y Capitulaciones.



DESARROLLO

1. Segregación de lote en cabeza de su dueño

ESCRITURA NÚMERO: ... Ante mí..., Notario Público con oficina en la ciudad de ... comparece el señor ...(nombre y apellidos), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número..., y DICE: Que es dueño de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, Partido de ..., matrícula de folio real número ..., la cual es ... (naturaleza), situada en (ubicación exacta), mide ... y tiene los siguientes linderos ... Que de la finca descrita **segrega** y se adjudica un lote, que se describe así: ... (debe indicarse ubicación, naturaleza, linderos y cabida) de acuerdo al plano catastrado número ... El suscrito Notario da fe de que el referido plano está debidamente catastrado y visado por la Municipalidad de ..., una copia del cual conserva en su Protocolo de Referencias. Se estima esta **segregación** para efectos fiscales en la suma de ... colones. Por consiguiente, debe tomarse nota de la nueva descripción del resto así: (naturaleza), situada en (ubicación exacta), mide ... y tiene los siguientes linderos ... Expido un primer testimonio para el compareciente, a quien leí lo escrito, resultó conforme, lo aprueba y juntos firmamos en la ciudad de ... a las ... horas del ... de ... de ... (firmas del notario y otorgante).

Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número..., visible al Folio..., del Tomo número..., del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de su otorgamiento

2. Segregación y venta de un lote y venta del resto

ESCRITURA NÚMERO: Ante mí ..., Notario Público con oficina en la ciudad de ..., comparecen los señores .(nombre y apellidos del vendedor), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número...,(nombre y apellidos del comprador del lote **segregado**), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número...,y ...nombre y apellidos del comprador del



resto), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número... y DICEN: Que el primer compareciente es dueño de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de ..., matrícula de folio real número ..., que es terreno para (naturaleza), sito en (situación), con una medida de ... y los siguientes linderos ..., plano catastrado número Que en este acto **segrega** de dicha finca el lote que se describe así: ...(naturaleza), sito en el distrito ..., cantón ... de la provincia de ..., mide: ..., y colinda... al Norte con..., al Sur con ..., al Este con ..., y al Oeste con... El resto se describe así: ... (naturaleza), sito en el distrito ..., cantón ... de esa provincia, mide: ..., y colinda al Norte con..., al Sur con ..., al Este con ..., y al Oeste con...Continúa manifestando el primer compareciente, que por la suma de ... colones, que confiesa recibidos a su entera satisfacción, vende el lote ahora **segregado**, al segundo compareciente, quien acepta. Y que por la suma de ... colones, recibidos a su entera satisfacción, vende el resto, ya descrito al tercer compareciente, quien acepta. Ambas ventas se hacen libres de todo gravamen, y al día en el pago de los impuestos. La **segregación** se estiman en la suma de ... colones. El suscrito Notario da fe que la anterior **segregación** se ha hecho con base en el plano catastrado número ... , levantado por el topógrafo ..., visado por la Municipalidad de ..., del cual agrega copia a su protocolo de referencias. ES TODO. Expido un primer testimonio para el comprador. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de ... a las ... horas del ... de ... mil novecientos noventa y... (firmas del Notario y otorgantes).

ENGROSE:

Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número..., visible al Folio... del Tomo número..., del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de su otorgamiento.

3. Segregación, Venta y Reunión de un Lote

ESCRITURA NÚMERO: Ante mí ..., Notario Público con oficina en la ciudad de ..., comparecen los señores .(nombre y apellidos del vendedor), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de



identidad número..., y(nombre y apellidos del comprador), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número...y DICEN: Que el primer compareciente es dueño de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de ..., al folio real matrícula número ..., que es terreno para (naturaleza), sito en (situación), con una medida de ... y los siguientes linderos ..., plano catastrado número ... Que en este acto **segrega** de dicha finca el lote que se describe así: ...(naturaleza), sito en el distrito ..., cantón ... de la provincia de ..., mide: ..., y colinda... al Norte con..., al Sur con ..., al Este con ..., y al Oeste con. El resto se describe así: ... (naturaleza), sito en el distrito ..., cantón ... de esa provincia, mide: ..., y colinda al Norte con..., al Sur con ..., al Este con ..., y al Oeste con... Continua manifestando el primer compareciente, que por la suma de ... colones, que el comprador confiesa recibidos a su entera satisfacción, vende el lote ahora **segregado** al segundo compareciente, quien acepta. La venta se hace libre de todo gravamen, y al día en el pago de los impuestos. El segundo compareciente, ahora como dueño del lote **segregado**, en este acto lo reúne con la finca de su propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de San José, al folio real matrícula número ..., que es terreno para (naturaleza), sito en (situación), con una medida de ... y los siguientes linderos ..., plano catastrado número, formando la finca que se describe así: ... (naturaleza), sito en el distrito ..., cantón ... de la provincia de ..., mide: ... y colinda al Norte con..., al Sur con ..., al Este con ..., y al Oeste con ... Para efectos fiscales se estima la **segregación** realizada en la suma de ... y la reunión en la suma de ... colones. El suscrito Notario hace constar que la anterior **segregación** y reunión se han hecho con base en los planos catastrados número ... y ..., levantados por el topógrafo ..., visados por la Municipalidad de ..., de los cuales agrega copia a su protocolo de referencias. ES TODO. Expido un primer testimonio para el comprador. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de ... a las ... horas del ... de ... mil novecientos noventa y... (firmas del Notario y otorgantes).

ENGROSE:

Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número..., visible al Folio... del Tomo número..., del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de su otorgamiento



4. División Material de finca entre codueños

ESCRITURA NÚMERO: ... Ante mí..., Notario Público con oficina en la ciudad de ..., comparecen los señores ...(nombre y apellidos), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número..., y ...(nombre y apellidos), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número..., y DICEN: Que son condueños en común y por partes iguales de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de la Propiedad Inmueble, matrícula de folio real número... que es ... (naturaleza) situada en (ubicación), cuyos linderos son ..., y con una cabida de ...; plano catastrado número ... Continúan manifestando los comparecientes que han convenido en dividirse materialmente dicho inmueble tomando el compareciente señor... el lote que se describe así: ...(naturaleza), , sito como la finca madre , con una medida de ... los siguientes linderos ... descripción de la cual da fe la suscrita Notario con vista en el plano catastrado número ..., debidamente visado por la Municipalidad de ..., una copia del cual conserva en su Protocolo de Referencias. El lote descrito se estima en la suma de ... para efectos fiscales. El compareciente señor... por su derecho toma el resto de la finca que se describe así: (descripción completa del resto). Para efectos fiscales se estima esta **división** material en la suma de ... no quedando de la finca madre resto alguno en copropiedad. ES TODO. Expido un primer testimonio para los otorgantes. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en la ciudad de ... a las ... horas del ... de ... de ... (firmas del Notario y otorgantes).

Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número..., visible al Folio..., del Tomo Número..., del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de su otorgamiento.

5. Reunión de Fincas

ESCRITURA NÚMERO: ... Ante mí ..., Notario Público con oficina en la ciudad de ..., comparece el señor ...(nombre y apellidos), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino



de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número..., y DICE: Que por estar contiguas, reúne las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, Partido de ..., matrículas de folio real número ... y ..., ubicadas en el Cantón ... , distrito ...; siendo la descripción de la primera la siguiente: ...(naturaleza) con una medida de ... y los siguientes linderos La segunda finca es ... (naturaleza) con una cabida de ... y los siguientes linderos- De la **reunión** de las fincas dichas se forma la propiedad inmueble que se describe así: (se debe indicar naturaleza, situación exacta, linderos, y superficie de la nueva finca), todo de conformidad con el plano catastrado número _____ levantado por el topógrafo ..., de lo cual da fe el suscrito Notario quien conserva una copia en su Protocolo de Referencias. Se estima esta **reunión** de fincas para efectos fiscales en ES TODO. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito al otorgante, resulta conforme, lo aprueba y juntos firmamos en la ciudad de ... a las ... horas del ... de ... de ... (firmas del notario y otorgante).

ENGROSE

Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número..., visible al Folio..., del Tomo número..., del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de su otorgamiento.

6. Reunión de Fincas y Venta de la Finca Reunida

ESCRITURA NÚMERO: ... Ante mí ..., Notario Público con oficina en la ciudad de ..., comparecen los señores ...(nombre y apellidos), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número..., y ...(nombre y apellidos), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número..., y DICEN: Que el primero, por estar contiguas, reúne las fincas de su propiedad inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble, Partido de ..., matrículas de folio real número ... y ..., ubicadas en el Cantón ... , distrito ...; siendo la descripción de la primera la siguiente: ...(naturaleza) con una medida de ... y los siguientes linderos La segunda finca es ... (naturaleza) con una cabida de ... y los siguientes linderos- De la **reunión** de las fincas dichas se



forma la propiedad inmueble que se describe así: (se debe indicar naturaleza, situación exacta, linderos, y superficie de la nueva finca), todo de conformidad con el plano catastrado número ... levantado por el topógrafo ..., de lo cual da fe el suscrito Notario con el plano dicho, conservando una copia del mismo en su Protocolo de Referencias. Se estima esta **reunión** de fincas para efectos fiscales en ... Continua manifestando el primer compareciente que en este mismo acto, vende la finca así reunida al segundo, quien acepta la venta, por la suma de ... que el comprador ha recibido a entera satisfacción. La venta se hace libre de gravámenes y anotaciones y al día en el pago de todo tipo de tasas e impuestos. ES TODO. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de ... a las ... horas del ... de ... de ... (firmas del notario y otorgante).

ENGROSE

Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número ..., visible al Folio ..., del Tomo número ..., del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de su otorgamiento.

7. Segregación, Venta y Reunión de un Lote

ESCRITURA NÚMERO: Ante mí ..., Notario Público con oficina en la ciudad de ..., comparecen los señores .(nombre y apellidos del vendedor), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número..., y(nombre y apellidos del comprador), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número...y DICEN: Que el primer compareciente es dueño de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de ..., al folio real matrícula número ..., que es terreno para (naturaleza), sito en (situación), con una medida de ... y los siguientes linderos ..., plano catastrado número ... Que en este acto segrega de dicha finca el lote que se describe así: ...(naturaleza), sito en el distrito ..., cantón ... de la provincia de ..., mide: ..., y colinda... al Norte con..., al Sur con ..., al Este con ..., y al Oeste con. El resto se describe así: ... (naturaleza), sito en el



distrito ..., cantón ... de esa provincia, mide: ..., y colinda al Norte con..., al Sur con ..., al Este con ..., y al Oeste con... Continua manifestando el primer compareciente, que por la suma de ... colones, que el comprador confiesa recibidos a su entera satisfacción, vende el lote ahora segregado al segundo compareciente, quien acepta. La venta se hace libre de todo gravamen, y al día en el pago de los impuestos. El segundo compareciente, ahora como dueño del lote segregado, en este acto lo reúne con la finca de su propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de San José, al folio real matrícula número ..., que es terreno para (naturaleza), sito en (situación), con una medida de ... y los siguientes linderos ..., plano catastrado número, formando la finca que se describe así: ... (naturaleza), sito en el distrito ..., cantón ... de la provincia de ..., mide: ... y colinda al Norte con..., al Sur con ..., al Este con ..., y al Oeste con ... Para efectos fiscales se estima la segregación realizada en la suma de ... y la **reunión** en la suma de ... colones. El suscrito Notario hace constar que la anterior segregación y **reunión** se han hecho con base en los planos catastrados número ... y ..., levantados por el topógrafo ..., visados por la Municipalidad de ..., de los cuales agrega copia a su protocolo de referencias. ES TODO. Expido un primer testimonio para el comprador. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y firmamos en la ciudad de ... a las ... horas del ... de ... mil novecientos noventa y... (firmas del Notario y otorgantes).

ENGROSE:

Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número..., visible al Folio... del Tomo número..., del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de su otorgamiento.

8. Rectificación de Medida de una Finca

ESCRITURA NÚMERO Ante mí... , Notario Público con oficina en la ciudad de..., comparece el señor ...(nombre y apellidos), mayor, ... (estado civil completo), ...(ocupación u oficio), vecino de ...(domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número..., y DICE: Que es dueño de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, Partido de... , matrícula de folio real número ..., que es ... (naturaleza, situación, linderos, plano catastrado).



Que esa finca, según el Registro tiene una cabida de ... , siendo que su verdadera medida es de ... (se debe indicar la superficie verdadera en metros y decímetros cuadrados). Continua diciendo el compareciente, que en consecuencia, solicita se haga en el Registro la **rectificación** correspondiente, consignándole a la finca la medida dicha. El suscrito Notario da fe de la nueva medida con vista en el plano catastrado número ..., levantado por el topógrafo ..., del cual se agrega copia a su protocolo de referencias. Se estima esta **rectificación** para efectos fiscales en la suma de ...colonos. ES TODO. Expido un primer testimonio para el compareciente. Leído lo escrito al otorgante, y habiendo sido advertido de que esta **rectificación** es sin perjuicio de terceros; resulta conforme, lo aprueba y juntos firmamos en la ciudad de ... a las ... horas del ... de ... de ... (copia de firmas del notario y otorgantes).

ENGROSE:

Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número..., visible al Folio del Tomo número..., del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de su otorgamiento.

9. Matrimonio Civil

Escritura número ...: Ante mi, ..., Notario Público de ... comparecen: ..., mayor,...(estado civil completo),...(profesión u oficio), vecino de ...(dirección exacta), dueño de la cédula de identidad número ..., hijo de ...(nombre completo del padre) y de (nombre completo de la madre), ambos costarricenses; ...(nombre y calidades completas del otro contrayente); ...(nombre y calidades completas de ambos testigos) Y DICEN: Primero: Que han convenido en unirse en **matrimonio** civil, de conformidad con lo dispuesto en los artículos veinticuatro y siguientes del Código de Familia, encontrándose ambos en libertad de estado y en pleno uso y disfrute de sus facultades legales y mentales. **Segundo:** Con vista de los documentos que me presentan los comparecientes, los cuales me merecen fe y se agregan al Protocolo de Referencias, la suscrita Notario preguntó a los contrayentes si es su libre y expresa voluntad la de unir sus vidas en **matrimonio** civil, a lo que contestaron afirmativamente. **Tercero:** La suscrita Notario, por considerar que se han cumplido todos los requisitos legales e



investida con la autoridad que le confieren las leyes vigentes, declara a los comparecientes marido y mujer, bajo su responsabilidad y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo treinta y dos del Código de Familia, dispensa de la publicación del edicto con base en los documentos dichos. **Cuarto:** Como testigos del **matrimonio** comparecen los señores ...(nombre y calidades completas del los dos testigos, quienes bajo la fe del juramento manifiestan que conocen a los contrayentes y que saben de su libertad de estado y de su aptitud mental, legal y moral para contraer **matrimonio**. **Quinto:** La suscrita Notario dejo constancia de que advertió a los contrayentes sobre los alcances legales que conlleva este acto de acuerdo con el Código de Familia vigente y de que los otorgantes así lo entendieron y aceptaron de previo a declararlos casados. ES TODO. Expido un primer testimonio para el Registro Civil.- Leo lo escrito a los comparecientes, es conforme, lo aprueban y todos firmamos en ... a las ...horas del ... de ... (firmas del Notario y los comparecientes).

Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número ..., visible al folio ... del tomo ... del protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resulta conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

Observaciones.-

Los artículos 25, 28 y 32 del Código de Familia establece lo siguiente en relación con la celebración del **matrimonio** civil:

Artículo 25.-

Los que deseen contraer **matrimonio**, lo manifestarán verbalmente o por escrito al funcionario correspondiente, expresando necesariamente sus nombres, apellidos, edad, profesión u oficio, lugar de su nacimiento y nombre de los lugares de su residencia o domicilio durante los últimos tres meses; y los nombres, apellidos, nacionalidad y generales de sus padres.



La manifestación será firmada por los interesados o por otra persona a ruego del que no sepa o no pueda firmar. Será ratificada verbalmente si fuere formulada por escrito; y el funcionario ordenará su publicación por medio de edicto en el "Boletín Judicial".

Deberán los contrayentes indicar los nombres de los hijos procreados por ellos antes del enlace, si los hubiere. Esta manifestación debe constar en el acta del **matrimonio**.

Artículo 28.-

El funcionario autorizado no celebrará ningún **matrimonio** mientras no se le presenten:

- 1.- Dos testigos idóneos que declaren bajo juramento, sobre la libertad de estado y aptitud legal de los contrayentes;
- 2.- Los documentos que demuestren que se ha obtenido el correspondiente asentimiento, cuando se trate de personas que lo necesiten;
- 3.- La certificación de los asientos de nacimiento y libertad de estado de los contrayentes, expedida por el Registro Civil. El extranjero podrá demostrar su libertad de estado por cualquier medio que le merezca fe al funcionario, en defecto de los documentos anteriormente citados; y
- 4.- Certificación de la fecha de la disolución del anterior **matrimonio** si la contrayente hubiere estado casada antes y la prueba prevista en el inciso 2 del artículo 16.

Artículo 32.-

El funcionario ante quien se tramiten las diligencias previas al **matrimonio** podrá bajo su responsabilidad, dispensar la publicación del edicto a que se refiere el artículo 25, si de los documentos que se le presentan resulta que los contrayentes no tienen impedimento para contraer **matrimonio**.



10. Capitulaciones Matrimoniales

ESCRITURA NÚMERO... : Ante mí..., Notario público con oficina en la ciudad de ..., comparecen los señores(nombre y apellidos), mayor, ... (estado civil completo), ...(profesión u oficio), vecino de ... (domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número ..., y ...(nombre y apellidos), mayor, ... (estado civil completo), ...(profesión u oficio), vecino de ... (domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número ..., y DICEN: Que van a contraer **matrimonio** próximamente, y que de acuerdo con el artículo treinta y siete del Código de familia, han convenido en arreglar previamente lo relativo a sus bienes presentes y futuros, de la siguiente manera: ... (deben describirse detalladamente los bienes objeto de este contrato, así como su correspondiente estimación. Si se tratase de bienes inscribibles, deberán indicarse las citas de inscripción completas). ES TODO. Extiendo un primer testimonio para los otorgantes, quienes quedan entendidos del valor y trascendencia legales de sus estipulaciones, así como de los gravámenes legales que por Impuestos Territorial y Municipal pesan sobre los bienes indicados. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban, y juntos firmamos en... a las... horas del... de... de... (firmas del Notario y otorgantes).

ENGROSE:

Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número..., visible al Folio... del Tomo número..., del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de se otorgamiento.

Observaciones:

El artículo 37 del Código de Familia establece lo siguiente sobre el otorgamiento de capitulaciones **matrimoniales**:

Artículo 37.-

Las capitulaciones **matrimoniales** pueden otorgarse antes de la celebración del **matrimonio** o durante su existencia y comprenden los bienes presentes y futuros. Este convenio, para ser válido, debe constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público.