

Serie: **Facilitando la justicia en la comunidad**

4. Derecho Civil



Serie: **Facilitando la justicia en la comunidad**

4. Derecho Civil



340.56

P742dc Poder Judicial. CONAMAJ.
Derecho civil / Poder Judicial. CONAMAJ — San José, C.R.:
Centro Gráfico S.A., 2016.
44 p. (Serie Facilitando la justicia en la comunidad, No. 4)

978-9968-792-64-6

1. Derecho civil 2. Conciliación I. **TITULO**

Créditos

Equipo consultor

Helga Arroyo Araya. Consultora.

Alberto Rojas Rojas. Consultor.

Olman Bolaños Vargas. Consultor. Diseño y Diagramación.

Colaboraron para la publicación

Sara Castillo Vargas. Conamaj

Nataly Salas Rodríguez. Conamaj

Ingrid Bermúdez Vindas. Conamaj

Aurelia Bolaños Castro. Conamaj

Ilustraciones:

Olman Bolaños Vargas

Agradecimientos

A las personas que revisaron el documento e hicieron valiosos aportes a su redacción: Gabriela Coronado Rojas, letrada de la Sala Primera; Yamileth Tejada Solano, jueza contravencional de La Fortuna de San Carlos; a las facilitadoras y los facilitadores judiciales que participaron en la sesión de validación del documento.

Comisión Nacional para el Mejoramiento de la Administración de Justicia (Conamaj)

Tel.: (506) 2295-3322. Fax.: (506) 2233-7776

Dirección electrónica: www.conamaj.go.cr

Advertencia: Este material está hecho sin fines de lucro y para el uso de todas aquellas personas que colaboran directa o indirectamente con la administración de justicia "POR LO CUAL ESTÁ PROHIBIDA SU VENTA".

Presentación

El Poder Judicial de Costa Rica, consciente de las dificultades que tienen las personas que habitan en las zonas más alejadas del país para acceder a los servicios judiciales, puso a disposición de estas comunidades un servicio que facilita el acceso a justicia: el Servicio Nacional de Facilitadoras y Facilitadores Judiciales Luis Paulino Mora Mora. Gracias a la orientación y apoyo del Programa Interamericano de Facilitadores Judiciales de la Organización de Estados Americanos ha sido posible implementar el servicio y llevarlo a diferentes comunidades del país.

Este Servicio fomenta la construcción de una sociedad más pacífica y empoderada en derechos, y busca que la población tenga la posibilidad de resolver sus conflictos de manera pacífica y amigable sin necesidad de trasladarse hasta los tribunales y que además cuenten con la información necesaria para hacer uso del sistema judicial cuando así lo requieran.

Con el fin de que la formación de estas personas sea efectiva y constante, la Comisión Nacional para el Mejoramiento de la Administración de Justicia (Conamaj), ente designado por Corte Plena como responsable de la implementación del Servicio, creó la Serie: Facilitando la Justicia en la Comunidad. Esta serie está constituida de folletos informativos sobre los principales temas de consulta que reciben estas personas. Entre ellos destacan y se ha dado prioridad a: Contravenciones, Pensiones Alimentarias, Derecho Civil, Derecho Agrario, Violencia Doméstica, Derecho Laboral, Mediación Comunitaria y No discriminación; además incluye un documento con recomendaciones para impartir charlas comunitarias y otro con recomendaciones para la capacitación de las personas facilitadoras.

Esperamos que este insumo sea de utilidad tanto para las personas facilitadoras judiciales como para las juezas y los jueces responsables de capacitarles, y que el SNFJ contribuya a la construcción de la paz social en las comunidades.

Román Solís Zelaya

Magistrado Presidente de
Conamaj

Sara Castillo Vargas

Directora Ejecutiva de Conamaj

Contenido

¿Qué es el Derecho Civil?.....	7
El establecimiento de contratos.....	9
Los bienes y su clasificación.....	22
Los interdictos.....	23
De amparo de posesión.....	23
De restitución.....	25
De reposición de mojones.....	28
De suspensión de obra nueva o de derribo.....	30
Servidumbres.....	32
Sucesiones testamentarias y legítimas.....	35
Las escrituras públicas.....	36
¿Cuál es mi rol como persona facilitadora judicial?.....	38
¿Qué pasa cuando no se logran acuerdos?.....	39
¿Cómo evitar conflictos en mi comunidad?.....	41

¿Qué es el Derecho Civil?

El Derecho Civil es el conjunto de normas y principios que regulan las relaciones privadas entre los ciudadanos y las ciudadanas. Se habla de una “relación privada” porque se refiere a intereses de personas particulares. Estas “personas particulares” pueden ser:

a. Persona física:

Es la persona como usted o como yo, con voluntad y capacidad de decisión. En el caso de las personas menores de edad, sus padres o tutores son sus representantes.



b. Persona jurídica: Es una figura legal a la cual se le llama persona y se asigna un nombre ficticio, como por ejemplo “Las Esperanzas Sociedad Anónima”. Esta persona tiene una cédula jurídica que la identifica y actúa por medio de personas físicas llamadas representantes. Por lo general, son organizaciones o entidades como las sociedades anónimas, asociaciones de desarrollo, fundaciones, empresas públicas o privadas, por citar algunos ejemplos.



La relación entre personas particulares está definida por dos principios:

1. El principio de autonomía de la voluntad:

Este principio nos dice que cada persona mayor de edad es libre de decidir por ella misma cómo quiere actuar. Solo en el caso de las personas menores de edad, los padres, madres o tutores son los que deciden en su representación.



2. El principio de igualdad: Este principio está escrito en el artículo 33 de nuestra Constitución Política y establece que ante la ley todas las personas somos iguales. Ninguna persona es menos o más que otra y todos y todas tenemos iguales derechos y obligaciones.



En el derecho civil cuando una persona se relaciona con otra, ambas adquieren **obligaciones jurídicas**; estas son las responsabilidades que cada parte acuerda cumplir. Para entender estas responsabilidades, es necesario familiarizarse con cada situación que atiende el derecho civil.

El establecimiento de contratos

Los contratos son los acuerdos verbales o escritos, que se deciden voluntaria y libremente entre dos o más personas, ya sean estas físicas o jurídicas. Al establecerse un contrato se adquieren obligaciones y derechos.

Las partes que establecen el acuerdo libremente deciden las condiciones del contrato y se comprometen a dar, hacer o no hacer algo, a cambio de un precio o de una acción. Los siguientes son ejemplos de contratos:



Ir a la pulpería a comprar una caja de leche:

- ¿Cuál es “la cosa” a negociar? La caja de leche.
- ¿Quiénes son las partes de la relación? La pulpera (vendedora) y el cliente (comprador).
- ¿Cuáles son los intereses de las partes? La pulpera quiere vender la caja de leche y el cliente comprarla.
- ¿Cuáles son las condiciones del contrato? La pulpera tiene cajas de leche que vende a 800 colones cada una. Para adquirir una caja de leche, el cliente debe pagarle a la pulpera el precio (800 colones). Una vez entregado el dinero, la pulpera está obligada a entregar el artículo.
- ¿Cuál es el tipo de contrato? Es verbal, la vendedora (pulpera) y el comprador (cliente) acordaron entregar una caja de leche a cambio del pago de un precio determinado.

Comprar una casa:

- ¿Cuál es “la cosa” a negociar? La casa.
- ¿Quiénes son las partes de la relación? La dueña de la casa (vendedora) y la clienta (compradora).
- ¿Cuáles son los intereses de las partes? La dueña quiere vender la casa y la clienta quiere tener casa propia.
- ¿Cuáles son las condiciones del contrato? La dueña tiene interés en vender la casa y la clienta en comprarla. Juntas acuerdan por escrito cuál es la casa que se va a negociar y cuál es el precio.
- ¿Cuál es el tipo de contrato? Es un contrato escrito, por lo que ambas partes se comprometen a realizar los trámites para hacer la inscripción de la casa en el Registro Nacional, después de haberse entregado el dinero a la vendedora.

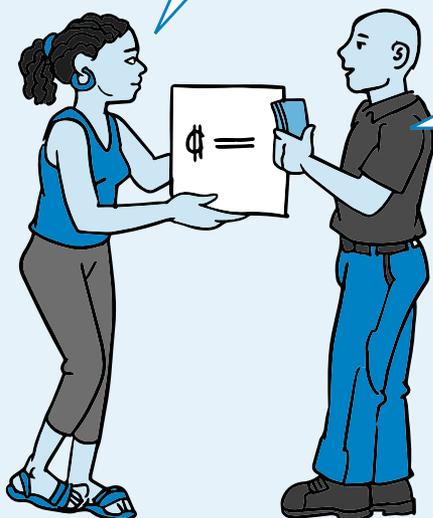


En la vida cotidiana las personas siempre establecemos contratos para obtener diferentes cosas o bienes. Cuando esto sucede se compromete la palabra, pero también se adquieren compromisos que tienen consecuencias legales. Por eso es importante que cada persona honre y cumpla con las responsabilidades asumidas, en las condiciones acordadas.

Siguiendo los ejemplos de “la venta de la caja de leche” y “la venta de la casa”, las obligaciones serían:

- **La parte que vende:** Debe entregar “la cosa” que vende en buen estado y en el tiempo acordado.

- **La parte que compra:** Debe pagar el precio exacto por “la cosa” en el plazo establecido, luego de confirmar si se lo están dando en las condiciones acordadas.



Ejemplos de contratos

Los contratos más comunes en Derecho Civil son:

1. Compraventa:

Es el contrato más común. Se establece cuando una parte vendedora le entrega algo a otra parte compradora, por el precio acordado. Como en el ejemplo de la caja de leche y la vivienda.

2. Donación:

Una persona que se denomina donante le entrega gratuitamente una parte o la totalidad de sus bienes, a otra persona que se llama donataria.

Rosario (donante) quiere regalarle parte de su finquita a su hija María (donataria), porque ella acaba de formar una nueva familia.



Como Rosario no quiere que la donación sea de palabra, sino a lo legal, busca la abogada y notaria del pueblo para que le ayude.



La notaria le explica que lo primero que hay que hacer es consultar en la municipalidad para ver si es posible dividir el terreno...



...después contratar a un especialista para hacer la medición, la división y el plano de la finca.



Como todo salió bien, hicieron los nuevos planos del terreno de María...



...y se fueron juntas con la notaria para que ella haga la escritura y la presente en el Registro Público.



3. Préstamo:

Existe un tipo de relación entre personas donde una parte es la que debe (deudora) y otra a la que le deben (acreedora). Es lo que comúnmente se llama préstamo. Otros contratos relacionados con el préstamo son los siguientes:

- **Fianza:** en este tipo de relación muchas veces la parte acreedora, para asegurarse que le paguen, pide que otra persona se responsabilice legalmente de pagar, en caso de que los deudores no lo hagan.

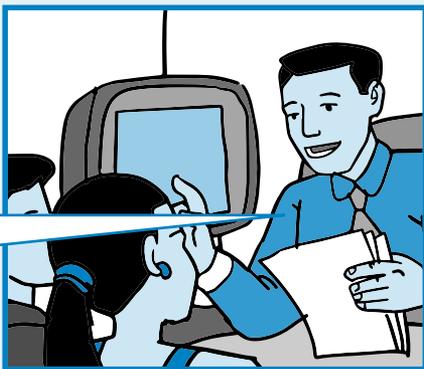
Mauricio y Candelaria quieren seguir estudiando en la Universidad, pero como la plata que tienen no les alcanza se fueron al banco a averiguar si les prestaban.



El señor del banco les revisó la solicitud...



Ustedes cumplen con los requisitos, pero para aprobar el préstamo deben contar con una persona fiadora que responda por su deuda, en el caso de que ustedes no paguen.



Ante esto, la pareja se fue a hablar con Braulio, el mejor amigo de Candelaria, para pedirle el favor que les ayudara.



Braulio tenía un buen salario y era muy solidario, por lo que se comprometió a ser el fiador y ayudarles a cumplir su sueño.



Muchas veces sucede que una persona acepta "fiar" a una amistad o familiar como una forma de ayudar, pero sin conocer muy bien las responsabilidades que asume. Es importante saber que si alguien decide fiar, asume la responsabilidad de pagar si su amigo o familiar no lo hace.



Garantías reales:

Es una forma de cobro, que sirve para asegurar que quien debe, pague. Para ello se ponen a responder bienes (propiedades, vehículos, ganado, casas, entre otros), de modo que si una persona deudora incumple, la persona acreedora puede reclamar el bien como su forma de pago. Hay dos tipos de garantías reales:

- **Prenda:** Es cuando el bien que se pone a responder es un “bien mueble”.

Por ejemplo:

Claudia le pidió prestado a Silvia dos millones de colones. Silvia le dijo que se los prestaba si daba algo que valiera parecido, como garantía de que le iba a pagar. Ante esto, Claudia decidió poner su carro a responder para obtener el préstamo que le urgía.



- **Hipoteca:** Es cuando el bien que se pone a responder es un “bien inmueble”, (un terreno, una casa, un local, entre otros) y ante la falta de pago de los intereses o de la deuda principal, el acreedor puede rematar la propiedad y así se paga lo que le deben.

Un ejemplo:

Don Carlos quería comprar una finquita para poder sembrar teca y que esto le permitiera después mejorar sus ingresos.



Como no tenía el suficiente dinero para comprarla y ponerla a trabajar, se fue al banco a pedir un préstamo.



Le aprobamos el préstamo solo con la condición de hipotecar su finca. Así, en caso de incumplimiento la finca responde por lo adeudado.

Don Carlos, quien es un hombre ordenado y responsable con sus deudas, aceptó.



4. Arrendamiento o alquiler de vivienda:

Se trata básicamente de alquileres o arrendamientos de casas para vivir. En esta relación a la persona dueña se le llama “arrendadora” y a la que va a pagar el alquiler “arrendataria”. Cuando se establece esta relación, las partes adquieren deberes y derechos que deben cumplir.

Por ejemplo:

	Arrendante o Persona Dueña	Arrendataria o Persona Inquilina
Deberes	<ul style="list-style-type: none">-Entregar una vivienda en buen estado y con condiciones adecuadas para vivir, en el plazo y precio de alquiler acordado.-Conservar la vivienda en buen estado, haciendo las reparaciones necesarias, ante el deterioro natural de la casa.-No perturbar a la persona arrendataria y respetar su privacidad.-No quitarle a la persona arrendataria el acceso a agua, luz, electricidad, ni otros servicios necesarios para disfrutar la vivienda.	<ul style="list-style-type: none">-Pagar mensualmente el alquiler acordado.-Cuidar la vivienda. Si le hace algún daño debe repararla.-Solo usar la casa para vivienda, cuando así lo diga el contrato.-No ceder ni alquilar una parte o la totalidad de la casa sin permiso de la persona propietaria.
Derechos	<ul style="list-style-type: none">-Recibir el monto del alquiler en la fecha establecida.-Subir el alquiler cada doce meses, hasta un máximo de un 15%.-Una vez al mes, visitar la vivienda para revisar su estado; eso sí, con previo aviso a la persona arrendataria de que va a llegar.	<ul style="list-style-type: none">-Disfrutar de la vivienda con plena privacidad.



Para asegurarse que las partes cumplan con sus responsabilidades es importante que este tipo de contratos se elaboren por escrito, de esa forma cada parte tiene claro cuáles son sus deberes y derechos.

Este tipo de contrato se puede terminar cuando:

- La persona arrendataria o inquilina ya no quiere seguir viviendo en la casa.
- La persona inquilina deja de pagar la mensualidad.
- La persona arrendante o dueña necesita la casa para otro propósito.

En estos casos, la responsabilidad de cada parte es avisar con tiempo:

- Si el dueño o la dueña necesitan la casa, debe pedirla con tres meses de anticipación al vencimiento del contrato de alquiler.
- Si la persona arrendataria no va a continuar alquilando, debe avisar con un mes de anticipación.



Cuando se termina el contrato, la persona arrendataria debe entregar la vivienda en el estado en el que la recibió.

Sin embargo, a veces se presentan situaciones donde las personas inquilinas no quieren pagar el precio del alquiler o no cumplen sus obligaciones y deberes. Cuando esto pasa se están incumpliendo las responsabilidades acordadas en el contrato.

En estos casos, se debe recurrir a la **Ley 9160 de Monitorio Arrendaticio**, que establece los procedimientos para hacer un desalojo o un desahucio.



- **El desalojo** se realiza si la persona inquilina no paga o incumple con las obligaciones del contrato de alquiler.
- **El desahucio** se hace cuando la persona inquilina no cumple con las obligaciones y no quiere salir de la casa; razón por la que hay sacarla con la fuerza de la ley.



Si algunas de estas situaciones se presentan, se deben seguir los siguientes pasos:

Pasos para el desahucio o desalojo de una vivienda

1.

El dueño o la dueña de la casa comunica a la persona inquilina la situación, por vía escrita, con tres meses de anticipación.



La persona inquilina desocupa la casa.

2.

La persona inquilina no desocupa la casa en la fecha solicitada.



El dueño o la dueña, pueden poner una demanda ante el juzgado correspondiente.

3.

Una vez que el dueño o dueña presenta la demanda, se comunica inmediatamente a la persona inquilina, para que se defienda y presente pruebas.



Si el juez o jueza acepta la demanda...

Da un plazo de 15 días a la persona arrendataria para que se defienda; si no lo hace se dará la orden de desalojo.



4.

Si la persona inquilina se opone al desahucio o desalojo puede presentar pruebas: recibos de pago del alquiler, recibos de pagos de servicios públicos, copia del contrato sin vencer.



5.

Si el juez o jueza acepta las pruebas convoca a una audiencia de conciliación.



6.

Si las partes no se ponen de acuerdo, inmediatamente se pasa a la **audiencia oral** donde cada parte defiende su punto de vista.



Al cabo de la misma, **la persona juzgadora dicta la sentencia**, donde determina si confirma o no el desalojo o desahucio.



Es importante saber que mientras se está en juicio, la persona inquilina debe depositar ante el juzgado el pago del alquiler, porque de lo contrario el desalojo se hace automáticamente.



Realizar un desalojo es un proceso conflictivo e incómodo, por eso es importante que cuando se establezca este tipo de contrato, queden bien claras las responsabilidades de cada parte y el compromiso de cumplirlas.



Los bienes y su clasificación

El derecho civil también regula las relaciones jurídicas existentes entre las personas y los bienes; para hacerlo establece:

- La forma en cómo **se adquiere** la propiedad de los bienes.
- Los **derechos** que se tienen sobre los bienes.
- Las **formas de defender** los bienes, si hay otras personas que quieren adueñárselos.

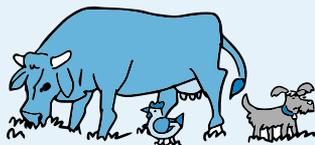
Cuando se hace referencia a los bienes, se entiende que se trata de cosas que le pertenecen a las personas y tienen un valor económico. Los bienes se pueden clasificar en tres tipos:

- **Bienes inmuebles:** Su nombre viene de inmóvil, es decir, se trata de aquellos bienes que no se pueden trasladar de un lugar a otro porque están pegados al suelo. Por ejemplo: una casa, un lote, una finca.



- **Bienes muebles:** Son aquellos que pueden ser movilizados de un lugar a otro sin dañarlos. Por ejemplo un carro, un barco, una moto, una computadora, entre otros.

- **Bienes semovientes:** Se refiere a los que pueden moverse y trasladarse por sí mismos, como los animales.



Los bienes de cualquier persona física o jurídica deben ser respetados, porque cualquier daño que se les haga, total o parcial, tendrá una consecuencia que puede ser castigada con multa o pena de cárcel, como por ejemplo el delito de daños regulado en el artículo 228 del Código Penal.

Los interdictos

Es un proceso judicial cuyo objetivo es resolver de forma rápida y sencilla la posesión temporal de un bien inmueble. En estos asuntos no se define quién es la propietaria o el propietario definitivo del terreno; sólo se le permite temporalmente su uso. Para poner una demanda por interdicto, el conflicto debe haber ocurrido tres meses antes.

Hay diferentes tipos de interdictos, estos pueden ser:

De amparo de posesión:

Permite conservar la posesión temporal de un bien.

Por ejemplo:

Doña Ángela tiene 20 años de tener un taller en un pequeño terreno que se ubica junto a su casa.



Recientemente apareció Aníbal, exigiéndole ...



Usted tiene que botar este taller, porque voy a construir un local en este terreno, que era propiedad de mi abuela.

Conociendo sus derechos, doña Ángela buscó apoyo en Mariana, facilitadora judicial de la comunidad.

Yo le recomiendo la mediación.

Pues, yo estoy de acuerdo.

Sin embargo, cuando Mariana le propuso a Aníbal, resolver el conflicto de esta forma, él se rehusó...

Aquí no hay nada que discutir, lo que es de mi familia, es de mi familia.

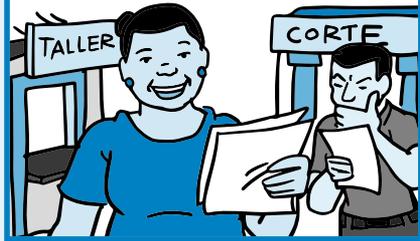
Ante esta situación, la facilitadora judicial le recomendó a doña Ángela, buscar el apoyo legal del abogado del pueblo.

Lic. CUSTODIO JIMENEZ
Abogado y Notario

El abogado aceptó el caso e interpuso un interdicto para que el local de su taller no fuera destruido.



La jueza le aprobó a doña Ángela un interdicto por amparo de posesión, mientras se resuelve en un juicio quién es el verdadero dueño del terreno.



De restitución:

Permite recuperar temporalmente la posesión de un bien, que le ha sido despojado a la persona, como en el siguiente ejemplo:

Por asuntos de trabajo, Antonio tuvo que ir a vivir por seis meses a San José.



Como le tocaba dejar su casa sola le pidió a su vecino Pablo que la cuidara mientras él no estaba.



Cuando Antonio terminó su trabajo, regresó a su vivienda y se encontró con la sorpresa de que estaba habitada por Alfredo, un pariente de Pablo.



Le solicitó a Alfredo desalojar la vivienda y este se negó.



Antonio intentó hablar con Pablo para que le explicara lo sucedido y le solicitara a su familiar que saliera de la vivienda; sin embargo, Pablo no se responsabilizó de la situación.

Yo no tengo nada que ver en eso.



Debido a esto, Antonio buscó el apoyo de Francisco, facilitador judicial de la comunidad, para que le ayudara a resolver la situación.

Legalmente lo que correspondería es solicitar ante el Juzgado un interdicto de restitución.



Pero, ¿no será un proceso muy largo?
Yo necesito mi casa para vivir.



Bueno... tal vez lo podemos resolver con una mediación.



Francisco se dispuso a contactar a Pablo y a Alfredo, les explicó la situación y la importancia de la mediación, para resolver el problema de una forma más beneficiosa.



Me parece muy buena idea.



Las partes aceptaron participar y felizmente el conflicto fue resuelto.



Hoy Antonio disfruta de su casa.



De reposición de mojones:

A los límites entre una propiedad y otra se les conoce con el nombre de linderos, mientras que a las señales físicas que marcan estos límites se les llama mojones; por ejemplo, un árbol, un poste, una tapia, una cerca. Este tipo de interdicto se presenta cuando se cambian de lugar o se destruyen los mojones de una propiedad colindante.

Un **ejemplo** es el siguiente:

Juan le avisó a su vecina Alicia que ese día iba a construir una nueva cerca en el lindero o límite de su propiedad.



No hay ningún problema, Juan. Al contrario, es muy bueno porque la cerca ya está muy deteriorada.



Alicia salió durante todo el día y al regresar se dio cuenta que Juan había corrido la cerca o los mojones, haciéndola perder medio metro de su propiedad en una línea de 150 metros.



Ante esta situación, trató de hablar con Juan, pero este se molestó porque sintió que Alicia no reconoció su esfuerzo.



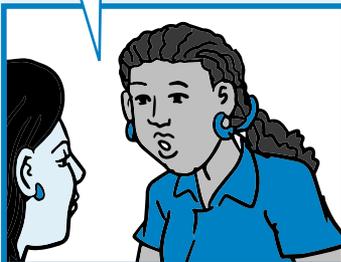
Alicia buscó a Paula, la facilitadora judicial de su comunidad, para que le ayudara a resolver el conflicto...



...sin embargo, Juan no estuvo dispuesto a participar en la mediación.



Mejor busque una persona abogada que le ayude a presentar un interdicto de reposición de mojones.



Con el apoyo de la abogada, Alicia presentó la demanda.



El juez, luego de analizar las pruebas recabadas, aprobó el interdicto...



... y mandó a Juan a seguir la demarcación de linderos y a restituir los mojones entre su propiedad y la de Alicia.



De suspensión de obra nueva o de derribo:

Tiene como fin impedir la construcción de una obra nueva, como en el siguiente **ejemplo**:

Vianey decidió hacer mejoras en su casa, ampliando la cobertura del techo, para poder tener más sombra en el verano.



Sin embargo, cuando llegó el invierno, su vecina Marlene comenzó a tener problemas con la ampliación, porque el nuevo techo provocaba que el agua de lluvia le cayera directamente en el patio y se hacía un pozo que parecía una laguna.



Marlene trató de pedirle a su vecina que mandara a quitar la ampliación del techo, porque la estaba perjudicando. Veaney no se lo tomó bien...

¡No voy a botar nada, porque gasté mucha plata y la lluvia no es mi problema!



Las dos vecinas se enojaron.

Debido a esta situación, Marlene, buscó el apoyo en doña María, facilitadora judicial de la comunidad, muy reconocida también por su liderazgo en la Asociación de Desarrollo.



Yo les propongo que arreglemos esto por medio de una mediación, para no tener que ir al juzgado y poner un interdicto, porque eso cuesta mucho tiempo, plata y hasta tocaría contratar abogado.



Ambas aceptaron participar en el proceso y lograron llegar al acuerdo, que Vianey colocaría unas cañas, para no afectar a Marlene.

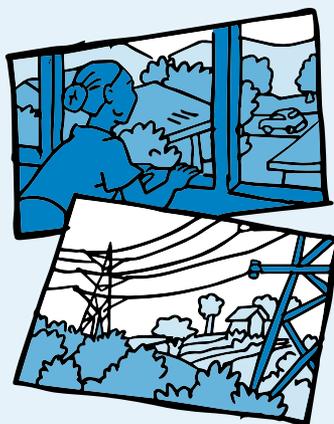


Así, las dos vecinas recuperaron su amistad.



Servidumbres

Son derechos de uso sobre terrenos. Las servidumbres no son propiedad de una persona, sino son derechos para utilizar una parte del terreno para tener acceso a un servicio indispensable. Hay diferentes tipos, por ejemplo:



- Servidumbre de paso, que permite transitar de un lado a otro.
- Servidumbre de vista, que permite observar el paisaje.
- Servidumbre de aguas que permiten el paso de tubería de agua potable.
- Servidumbre de electricidad, que permiten el paso del tendido eléctrico.

El siguiente ejemplo es un caso de servidumbre de paso.

Marco tiene una propiedad, y para poder llegar a ella, tiene que pasar por un camino que atraviesa el terreno de Pablo.



Un día Pablo decide cerrarle el acceso a Marco con una cerca.



Marco se sintió muy angustiado y confundido con la actitud de Pablo...



...le intentó hablar, pero él le respondió...



Inmediatamente, Marco se fue a pedir el apoyo de Felicia, la facilitadora judicial de la comunidad.

Mirá, lo mejor es hacer una mediación para llegar a un acuerdo beneficioso para ambos, porque si no tocaría contratar a la abogada del pueblo para poner un interdicto por servidumbre de paso en el juzgado.



Con la disposición de Marco, Felicia se fue a conversar con Pablo para proponerle la mediación.

Así no hay que ir al juzgado y gastar tiempo y plata.



Sin embargo, Pablo se opuso a la idea...

Mi interés es vender la propiedad, lo que Marco haga con su problema no me importa.



Felicia recomendó a Marco buscar la asesoría de la licenciada Peña, para presentar una demanda al juzgado.



La jueza, mediante sentencia, estableció que a Marco no se le podía violentar el derecho de entrar y salir de su casa...

... porque en la escritura de venta del terreno queda claro que sobre la propiedad de don Pablo existe una servidumbre de paso a favor del terreno de don Marco.



Sucesiones testamentarias y legítimas

Cuando una persona fallece, existen dos opciones para repartir los bienes que se encuentran dentro de su patrimonio:

- **La sucesión testamentaria** es cuando en vida, la persona redacta un testamento ante un notario o notaría pública, en el cual expresa cómo y entre quiénes desea repartir sus bienes.



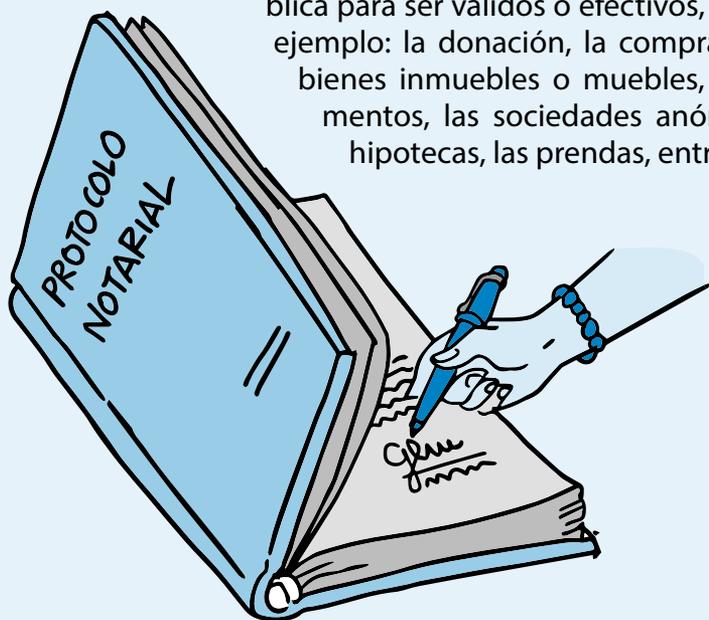
- **La sucesión legítima** es cuando no existe ningún testamento y, al fallecer la persona, los familiares que se presumen herederos o herederas presentan un proceso judicial, denominado sucesorio, lo que antes se le llamaba "mortual". Con el proceso sucesorio se busca determinar quiénes son las herederas y los herederos legítimos y



cómo deben distribuirse los bienes entre ellos. En este último caso, la ley civil establece algunas reglas para dicha distribución; por eso es muy importante contar con la asesoría de una persona abogada.

Las escrituras públicas

Existen algunos contratos que necesariamente deben constar en una escritura pública para ser válidos o efectivos, como por ejemplo: la donación, la compraventa de bienes inmuebles o muebles, los testamentos, las sociedades anónimas, las hipotecas, las prendas, entre otros.



La escritura pública es un documento escrito que se “otorga y firma” en presencia del notario o notaria pública y de cada una de las partes que establecen el contrato. Ese documento se incorpora en un libro llamado “protocolo notarial” que es manejado por la persona notaria. En él deben constar las firmas de las personas interesadas y de la notaria o el notario público; así como la hora, fecha y lugar donde se otorga la escritura, las calidades de las partes (nombre, cédula, estado civil, ocupación, dirección) y cualquier otro requisito que establezca la ley, según el negocio jurídico del que se trate.

En algunas ocasiones, la ley exige que ciertos contratos se hagan constar en escritura pública y que además se inscriban en el Registro Civil, como un matrimonio civil; o en el Registro Nacional, como la compraventa de una casa o la prenda de un carro, entre otros. Para esos trámites siempre se requiere de la asesoría de una notaria o un notario público.

A la escritura pública se le reconoce valor jurídico, porque en ella, la persona notaria da “fe pública” que lo que se acuerda es verdadero y cierto. Por esta razón, nunca hay que firmar una escritura sin haber comprendido en detalle todos sus términos. Hay que leerla con detenimiento y preguntar y asesorarse antes de firmarla. El o la notaria pública está en la obligación de leer en voz alta el documento completo frente a las personas firmantes, de explicarles lo que están firmando y cuáles son sus consecuencias legales.



¿Cuál es mi rol como persona facilitadora judicial?

En un proceso judicial en materia civil, deben tomarse en cuenta dos factores importantes:

- a. Para poner una demanda por un conflicto civil, las partes necesariamente deberán contratar una persona abogada que los represente durante el proceso judicial.
- b. Generalmente los procesos tardan mucho tiempo, hasta que sean resueltos en sentencia firme. Esto implica largos trámites y esperas.

Esos factores significan una importante inversión de dinero en el pago de los servicios profesionales del abogado o la abogada, los gastos en tiempo, transporte, fotocopias y alimentación, la pérdida de los días de trabajo de las personas involucradas en la demanda, entre otros. Para evitar estos inconvenientes, lo mejor es no llegar a este punto.



Por eso es clave el rol de las personas facilitadoras judiciales como mediadoras comunitarias. Con su colaboración, las partes en conflicto pueden dialogar y comunicarse, para encontrar los acuerdos más beneficiosos y dar solución a sus problemas. Con la mediación, las personas ahorran tiempo, plata y no se desgastan mentalmente pensando que tienen que ir a juicios, buscar a los testigos y enemistarse con vecinos, vecinas o familiares.

¿Qué pasa cuando no se logran acuerdos?

Cuando no se logran acuerdos, las personas tendrán que pagar los gastos del proceso legal y recorrer un largo camino de trámites. Para ello deberán seguirse estos pasos:

Paso 1: Contratar a un o una profesional en derecho para interponer una demanda en el juzgado civil.



Paso 2: El abogado o abogada presentará las pruebas o evidencia del conflicto. Así como información sobre la persona demandada tanto si es física como jurídica: nombre, número de cédula y domicilio.

Paso 3: El juez o la jueza llama a las partes a una audiencia de conciliación, cuyo propósito es que las personas en conflicto alcancen acuerdos beneficiosos para ambas.



• **Si hay acuerdo:**
se concluye el proceso judicial.

• **Si no hay acuerdo:**
se va a juicio.

Paso 4: En el juicio cada parte defiende su punto de vista, aportando las evidencias correspondientes, a fin de que el juez o la jueza las analicen y dicten la sentencia.



Es muy importante tener claro que en los juicios civiles, la parte que pierde debe pagar lo que se llama "las costas", que son todos los gastos del proceso, más los costos del trabajo de todas las personas abogadas que participaron, y posiblemente, debe pagar los daños morales o materiales ocasionados.



Solucionar los desacuerdos con ayuda de la mediación de las personas facilitadoras judiciales, es la vía más rápida, económica y eficaz para resolver los conflictos vecinales.

¿Cómo evitar conflictos en mi comunidad?

La persona facilitadora judicial también cumple una función de prevención de futuros conflictos. Por medio de sus conocimientos, pueden orientar a vecinas y vecinos de las comunidades para que eviten conductas que causan problemas a otras personas. Así se protegen de consecuencias legales negativas.

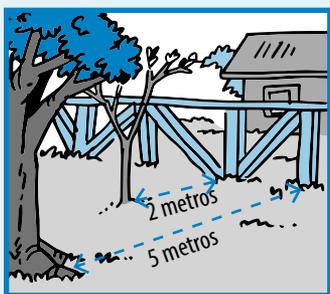


El Código Civil costarricense establece un conjunto de reglas, que se conocen como “reglas de la buena vecindad”. Se trata de normas básicas que permiten regular la buena convivencia entre vecinos y vecinas:

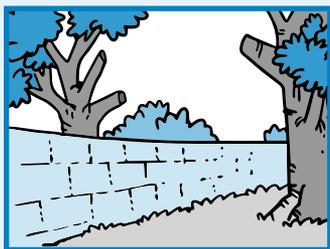
Reglas de la buena vecindad



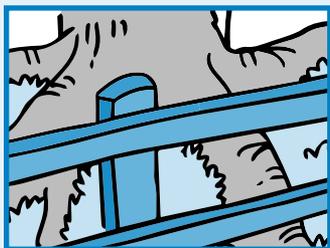
Si las hojas de mi árbol caen en el techo de mis vecinos y vecinas, debo ser responsable y podar mi árbol para no perjudicarlos.



No planto árboles a la orilla de la cerca de la propiedad de mis vecinos y vecinas. Lo que hago es plantar los árboles grandes a una distancia de cinco metros de la línea divisoria con la propiedad vecina. Si los árboles son pequeños o son arbustos, los planto a dos metros.



Si las ramas de algunos de mis árboles se extienden sobre la propiedad de mis vecinos o vecinas, las mando a cortar o los podar frecuentemente. En el caso de que sean las raíces las que se extiendan sobre el terreno de mi vecino o vecina, él o ella tendrá el derecho a cortar esas raíces sin ninguna responsabilidad.



No construyo ninguna de las siguientes obras cerca de una pared de mi vecino o vecina: pozos, cloacas, acueductos, hornos, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas de materiales peligrosos o



nocivos. Si por fuerza mayor debo construirlas, guardo la distancia que define la ley y hago las obras necesarias para que este hecho no resulte en perjuicio de la pared o salud de mis vecinos o vecinas.

Si soy dueño de una pared que divide mi propiedad de la del vecino o vecina, no puedo construir ventanas, porque eso perjudicaría su privacidad.



Dentro de mi propiedad, no puedo construir ventanas ni hacer balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales de la propiedad de mi vecino o vecina, a menos que se ubiquen a una distancia de tres metros del límite o colindancia.



Las personas facilitadoras judiciales pueden enseñar a sus comunidades estas reglas, porque de esta manera se ayuda a **prevenir conflictos vecinales y a que todos y todas podamos vivir bien.**



Organización de los
Estados Americanos
Mas derechos para más gente



Reino de los Países Bajos