

# A & A

## ABOGADOS ASOCIADOS

### ATIENDEN PROCESOS:

**Civiles**  
**Penales**  
**Administrativos**  
**Laborales**  
**Familiares**  
**Recursos de Casación**  
**C. S. O.**  
**Tribunal Constitucional**  
**Fiscalía General de la República**

*Para saber...*

### **SI QUIERE COMPRAR UNA CASA**

Usted debe saber que para la compra de una casa, tiene que exigir que el vendedor le haga la entrega de un **FOLIO REAL**, con dicho documento debe ir a Derechos Reales a constatar si es cierto o evidente lo que manifiesta dicho documento, ya que también puede ser adulterado., verificar que no tenga gravamen, hipoteca, ó Anotación Preventiva ni que este embargada. Alodial significa “libre”, es decir que puede ser disponible o transferible.

Tiene que exigir el **TESTIMONIO DE PROPIEDAD** donde debe constar que la casita esta a nombre del que quiere venderla, así mismo verificar que el numero de partida o Folio Real, matriculación corresponde al registro de Derechos Reales.

Con toda esta documentación debe hacer los siguientes pasos.

- 1) Mandar hacer la Minuta con un abogado, y el mismo hará la verificación de todos los documentos.
- 2) Una vez que este hecha la Minuta, deberá dirigirse a la Alcaldía Municipal para pagar el impuesto a la transferencia del 3% de la base imponible.
- 3) Una vez pagados estos tributos, debe dirigirse ante un Notario de Fe Pública, juntos con los vendedores para que todos firmen el libro del protocolo, después el Notario le hará la entrega del Testimonio de Propiedad, donde usted debe dirigirse a las oficinas de Derechos Reales, donde debe pagar valores que equivale al 4 por mil del monto que consigne la Minuta, con cuyo documento ingresara al tramite que tiene que concluir en el lapso de 2 semanas .Efectuados los registros y con el nuevo numero de matriculación o partida usted será el nuevo y feliz poseedor de la casita.

### **SI QUIERE TOMAR UN ANTICRETICO**

No hay que dejar de mencionar que el abogado que elabore el contrato de anticrítico sea de su confianza.

No se alarme, ni se sienta incomodo al tener que pedir al propietario de la casa, o departamento, el **FOLIO REAL** ya que este requisito es indispensable en la elaboración del contrato, porque en muchos casos los propietarios no quieren mostrar este documento ya que podría estar, gravado, hipotecado, o con anotación preventiva, si estuviera con alguno de estos gravámenes es mejor que desista del anticrítico ya que le puede causarle problemas a futuro y no vea mas su dinero.

Si el Folio Real estuviera libre de todo gravamen, en previsión usted podrá efectuar una anotación preventiva o gravar la casa o departamento, lo cual es importante ya que mientras este anotado preventivamente el propietario no podrá vender su casa y estará limitado a incurrir en fraudes, con esto usted habrá asegurado el retorno de su dinero. Un anticrítico es 1 año forzoso y 1 año voluntario.

## **MATRIMONIO**

El Matrimonio es la unión voluntariamente concertada de un varón y una mujer legalmente aptos para ello y formalizada con sujeción a las disposiciones del código de familia, a fin de hacer una vida en común.

El marido y la mujer tienen en el hogar autoridad, consideraciones, derechos, deberes y responsabilidades iguales.

El Art.44 del Código de Familia: el varón antes de los 16 años cumplidos y la mujer antes de los 14 años cumplidos no pueden contraer matrimonio. Sin embargo el menor de edad puede casarse con el asentamiento de su padre y de su madre, en caso de discordia decide el juez.

El juez puede conceder dispensa de edad, por causas graves y justificadas, esto es que el Juez puede autorizar el matrimonio de un menor de edad (ej.17 años) o una niña de 14 años embarazada.

Libertad de Estado: no puede contraerse nuevo matrimonio antes de la disolución del anterior, el que incurriera en este hecho cae en delito de Bigamia.

Consanguinidad: en la línea directa del matrimonio está prohibido entre ascendientes y descendientes (ej. Abuelo con la nieta, el padre con la hija o viceversa), sin distinción de grado y en línea colateral entre hermanos.

El matrimonio también está prohibido entre adoptante y adoptada o viceversa, entre los hijos adoptivos de una misma persona.

Tampoco pueden casarse dos personas cuando la una ha sido condenada por homicidio consumado contra el cónyuge de la otra.

#### PLAZO PARA NUEVO MATRIMONIO DE LA MUJER

La mujer viuda, divorciada o cuyo matrimonio resulte invalidado, no puede volver a casarse en forma inmediata sino dentro de 300 días de la muerte del marido, del derecho de separación personal de los esposos o de la ejecutoria de la nulidad.

#### MATRIMONIO CON PODER

Si usted no puede asistir a su matrimonio por razones de viaje o de salud, su matrimonio puede celebrarlo a través de un apoderado, con poder especial otorgado ante Notario de Fe Pública, este poder solamente es para hacer representación en la partida de matrimonio y no así para dar el beso a la novia, ni irse de luna de miel.

#### SUSPENSION DEL MATRIMONIO EN PLENO ACTO

Si en el momento de la celebración alguno de los contrayentes rehúsa dar su respuesta afirmativa o declara que su voluntad no es libre, espontánea o que se halla arrepentido, el oficial suspenderá

inmediatamente el matrimonio, bajo su responsabilidad y no admitirá la retractación que en el mismo día pudiera hacerse.

### QUE ES LA CONVIVENCIA? QUE ES EL CONCUBINATO?

Es la unión libre de un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial que forma un hogar de hecho por el tiempo y en las condiciones que señala la ley, da lugar a una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de la sociedad de ganancias en cuanto es aplicable.

Existe una diferencia entre convivencia y concubinato. La convivencia es cuando un varón y una mujer se unen por un tiempo menor a dos años y es considerada como tal mientras no existan hijos. A diferencia, el concubinato es cuando esta pareja ya vive mas de dos años, así no tenga hijos o viviendo menos de dos años ya tienen mas hijos.

Una señora me consultaba diciendo que a su concubino le encantan las fiestas y como por ahora no tenemos platita para contratar orquesta, banda, amplificación, comida, bebidas, es que mi concubino quiere hacerlo siempre muy bien invitando a sus amigos y toda su parentela, razón por la que no me he podido casar; sin embargo, vivo con el desde hace tres años, tenemos dos hijos y hemos adquirido aun autito y un lotecito de terreno y todo lo que necesita un hogar de clase media.

Tengo derechos en esta relación?

Claro. Si han adquirido bienes desde que se han concubinado, han originado una sociedad de bienes, siempre que la unión no tenga impedimentos y que haya durado por lo menos dos años continuos.

### COMO PUEDE TERMINAR ESTA RELACION?

La unión de hecho puede terminar por muerte, ausencia, mutuo acuerdo o ruptura unilateral, o sea que también se puede plantear una acción similar a la

del divorcio para poder separarse del concubino, también en el mismo proceso se pide asistencia familiar y se dilucida la partición y división de los bienes habidos en su vigencia, no se olvide que esta institución ha sido reconocida por nuestro código de Familia como matrimonio de hecho.

*Dra. Erika Aleida Arequipa Díaz*

ABOGADA

DIPLOMADA EN CIENCIAS FORENSES Y POLICIALES  
DIPLOMADA EN DOCENCIA SUPERIOR UNIVERSITARIA

Tel: 4500602

Cel: 722-78012

E-mail: [erikaaleida@hotmail.com](mailto:erikaaleida@hotmail.com)