

UNIVERSIDAD NACIONAL  
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS  
CONSEJO CENTRAL DE POSGRADO  
ESCUELA DE LITERATURA Y CIENCIAS DEL LENGUAJE  
PLAN DE MAESTRÍA PROFESIONAL EN TRADUCCIÓN (INGLÉS-ESPAÑOL)

**BIENES RAÍCES EN COSTA RICA**

DE ANDRÉS MONTEJO MORALES

**TRADUCCIÓN E INFORME DE INVESTIGACIÓN**

para aspirar al grado Magíster en Traducción

ÁNGELA MARÍA ULLOA FONSECA

CARNÉ 230016-9

2004

*La traducción que se presenta en este tomo se ha realizado para cumplir con el requisito curricular de obtener el grado académico en el Plan de Maestría en Traducción de la Universidad Nacional.*

*Ni la Escuela de Literatura y Ciencias del Lenguaje de la Universidad Nacional, ni la traductora, tendrán ninguna responsabilidad en el uso posterior que de la versión traducida se haga, incluida su publicación.*

*Corresponderá a quien desee publicar esa versión gestionar ante las entidades pertinentes la autorización para su uso y comercialización, sin perjuicio del derecho de propiedad intelectual del que es depositaria la traductora. En cualquiera de los casos, todo uso que se haga del texto y de su traducción deberá atenerse a los alcances de la Ley de Derechos de Autor y Derechos Conexos, vigentes en Costa Rica.*

*Para mi esposo Reinaldo, por su apoyo incondicional, por creer en mí y alentarme en la consecución de este gran logro.*

## **Agradecimientos**

Agradezco profundamente a todas aquellas personas que de una manera u otra contribuyeron con la realización de este proyecto:

A mis padres por la educación con la cual fui privilegiada. A mi hermana Ana por su paciencia y acertados consejos. A las profesoras Margarita Novo, Rocío Miranda y Sherry Gapper por su valiosa orientación y profesionalismo. Y muy especialmente, a los traductores Marc W. Mellín, Maricela Villalobos, Marcos Bogan y Jessie Orlich por tanta amabilidad y dedicación al contestar cada una de mis inquietudes.

## Índice general

Advertencia sobre derechos de traducción.....	2
Dedicatoria.....	3
Agradecimientos.....	4
Prólogo.....	6
Traducción.....	7
Informe de investigación.....	102
Introducción.....	103
Capítulo I: Análisis textual.....	109
Capítulo II: El <i>legalese</i> y el <i>plain legal language</i> .....	120
El <i>legalese</i> .....	121
El <i>plain legal language</i> .....	127
Situación actual.....	136
Capítulo III: <i>Bienes Raíces en Costa Rica</i> y la viabilidad de su traducción al <i>plain legal language</i> .....	140
Muestra No. 1.....	141
Muestra No. 2.....	148
Muestra No. 3.....	157
Conclusiones.....	166
Bibliografía general.....	172
Otras fuentes.....	177
Apéndice I: Texto original.....	178
Apéndice II: Anuncio.....	179
Apéndice III: Guía de <i>plain legal language</i> .....	181

## Prólogo

El presente Proyecto de Graduación para optar al grado de Magíster en Traducción de la Escuela de Literatura y Ciencias del Lenguaje de la Universidad Nacional consiste en la traducción inversa del texto *Bienes Raíces en Costa Rica* de Andrés Montejo Morales<sup>1</sup> e informe de investigación sobre dicho proceso. Mediante el análisis de la traducción de esta guía legal para extranjeros que desean invertir en bienes inmuebles en Costa Rica, se pretende analizar la realidad de este tipo de textos dentro del ámbito de la traductología. Se explorarán las características del texto objeto de investigación y los orígenes y situación actual del campo al que pertenece el mismo, así como los aspectos lingüísticos que son relevantes para la translación de este tipo de textos. Además, se analizará la viabilidad de traducir un texto que utiliza el lenguaje jurídico tradicional con un lenguaje más sencillo conocido como *plain legal language*. Todas estas consideraciones contribuirán a formular conclusiones útiles para la traducción de textos de esta índole.

Descriptor: traducción jurídica / bienes raíces / inversión extranjera / simplificación del lenguaje jurídico tradicional / equivalencia funcional

---

<sup>1</sup> Andrés Montejo, *Bienes Raíces en Costa Rica*, San José, 2001.

**DO IT RIGHT!:**

**Real Estate in Costa Rica**

**Andrés Montejo**

**Attorney at Law**

## TABLE OF CONTENTS

<b>ABOUT THE AUTHOR .....</b>	<b>10</b>
<b>CHAPTER 1 LEGAL SYSTEM AND SOME CONSTITUTIONAL RIGHTS ...</b>	<b>12</b>
1. The development of Costa Rican law .....	12
2. Some constitutional rights .....	13
2.1 Foreigners.....	13
2.2 Individual rights and guarantees.....	13
2.3 Social rights and guarantees.....	14
<b>CHAPTER 2 CONDOMINIUM OWNERSHIP .....</b>	<b>15</b>
1. What is condominium ownership? .....	15
1.1 Historical background .....	15
1.2 Concept .....	18
1.3 Definitions .....	18
1.4 Legal framework .....	21
1.5 Terminology .....	21
1.6 Legal nature .....	22
1.7 Other possibilities: other needs? .....	24
1.8 Conclusions .....	26
1.9 Purpose .....	27
1.10 Personal property .....	28
1.11 Common property .....	30
2. Establishing a condominium .....	33
2.1 Requirements .....	33
2.2 Recording system .....	34



<b>CHAPTER 3 THE MARINE COASTAL ZONE .....</b>	<b>37</b>
1. Delimitation according to the law .....	37
1.1 Defining the Marine Coastal Zone .....	37
1.2 Location of islands as Marine Coastal Zone .....	38
2. Public Registry Procedures.....	41
2.1 Concession Registry of the Marine Coastal Zone .....	41
2.3 Municipality Procedures .....	44
2.4 How to obtain concessions in the MCZ .....	46
2.5 Condominiums in the Marine Coastal Zone .....	48
2.6 How to obtain a concession .....	49
<b>CHAPTER 4 REAL PROPERTY MORTGAGES .....</b>	<b>53</b>
1. Definition .....	53
2. Basic characteristics .....	54
3. Types of mortgages .....	58
<b>CHAPTER 5 PURCHASING REAL ESTATE IN COSTA RICA .....</b>	<b>66</b>
1. Introduction .....	66
2. Basic proceedings.....	66
3. Closing and registration in Public Registry.....	77
<b>CHAPTER 6 LAND OR PROPERTY TAX .....</b>	<b>78</b>
<b>APPENDIXES</b>	
Appendix 1 Condominium Ownership Act .....	80
Appendix 2 Some commonly used real estate terms .....	100

## ABOUT THE AUTHOR

Andrés Montejo was born in San José, Costa Rica, on January 23, 1966. In 1999, he graduated from the University of Costa Rica as attorney and notary public. He also studied in Tulane University, Louisiana. Besides being a successful professional, Montejo has also participated actively in the country's public administration. He was first member and then president of the National Consumer's Commission, an important institution within the Ministry of Economy, Industry and Commerce. He was designated vice-president and then president of the National Institute of Housing and Urban Planning, where he also worked as an external notary public for several years. In addition, Mr. Montejo was legal advisor to the Board of Directors and assistant advisor to the President of the Institute of Municipal Promotion and Advisory. At the same time, he was part of a specialized group of attorneys who provided notary services for one of the national banks, the *Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC)*.

Montejo has had a great deal of academic experience. Since 1994, he has been professor of property law in the University of Costa Rica School of Law, where he is the general coordinator, and he has also taught courses in the master's degree program in Notary and Registration Law. He has led various seminars about property law and related topics and has published many articles in well-known magazines. Currently, he is teaching special courses about real estate and offers them at least four times a year in Guanacaste. Recently, he received a special distinction as Honorary Professor and vice-rector for Foreign Affairs in the Central American University of Entrepreneurial Sciences (*UCEM*) (Managua,

Nicaragua). Andrés Montejo is considered an expert in real estate matters and is entirely devoted to this field of study.

## **Chapter 1**

### **LEGAL SYSTEM AND SOME CONSTITUTIONAL RIGHTS**

#### **1. THE DEVELOPMENT OF COSTA RICAN LAW**

Costa Rica's legal system is based on Greco-Roman law. After the French Revolution in 1796, jurists adopted as the foundation of their republic the organization established by the Roman Empire. This led to the creation of the Napoleonic System, whose influence was evident during the reign of King Joseph I, Napoleon Bonaparte's brother.

The Spanish conquerors introduced the Napoleonic system in Costa Rica. As a result, we have codes that regulate different systems: Civil Code, Criminal Code and Commercial Code, among others.

Since its independence in 1821, Costa Rica has tried to remain a peaceful country and its efforts have not been in vain. Costa Ricans have always believed in faith, democracy, freedom and peace. The nation based its political and legal structures on the Kelsenian system, a pyramidal organization in which the Political Constitution is at the base, and the laws, decrees and jurisprudence derive from it.

The country's current Political Constitution was established in 1949, after the constitutional convention approved it, based on the fundamental rights and liberties that rule our legal system, such as the rights of foreigners, property rights, rights to associate, and consumer's rights, all of which are essential elements in real estate matters.

## **2. SOME CONSTITUTIONAL RIGHTS**

### **2.1 Foreigners**

**Article 19** – Foreigners have the same individual and social rights and duties as Costa Ricans do, with the exceptions and limitations established by this Constitution and the law.

They cannot participate in the country's political affairs and shall submit to the jurisdiction of the courts of justice and of the Republic's authorities. They cannot resort to diplomatic means, unless provided for by international agreements.

### **2.2 Individual Rights and Guarantees**

**Article 25** – The inhabitants of the Republic have the right to associate for lawful purposes. Nobody can be forced to be part of any association.

**Article 26** – Everyone has the right to gather peacefully and unarmed, either for private business or to discuss political affairs and examine the public behaviour of the officials.

**Article 45** – Property is inviolable; nobody can be deprived from his, unless legally proven to be of public interest and with prior compensation according to the law. In case of war or internal commotion, previous compensation is not required. Nevertheless, the payment shall be made no later than two years after the emergency has ended.

For reasons of public necessity, the Congress may impose limitations of social interest on property through the vote of two-thirds of its full membership.

**Article 46** – Even if created by a law, private monopolies and any other act which menaces or restricts freedom of trade, agriculture or industry, are prohibited.

Any action carried out by the State and aimed at the prevention of any monopolistic practices or tendencies is of public interest.

Companies organized as *de facto* monopolies shall submit to a special legislation.

The establishment of new monopolies favoring the State or the Municipalities requires the approval of two-thirds of the full membership of the Congress.

Consumers and users have the right to protect their health, environment, safety and financial interests, to receive adequate and truthful information, to exercise their freedom of choice and to receive equal treatment. The State will support any organization created to defend their rights and the law will regulate those matters.

### **2.3 Social Rights and Guarantees**

**ARTICLE 50.** The State will look after all the inhabitants by organizing and encouraging the production and most adequate distribution of wealth. Every person has the right to a healthy and ecologically balanced environment. As a result, he is entitled to denounce any acts infringing that right and claim rectification for the damage caused.

The State will guarantee, defend and preserve that right.

The Law will establish the corresponding responsibilities and penalties.

## CHAPTER 2

### CONDOMINIUM PROPERTY

#### 1. WHAT IS CONDOMINIUM OWNERSHIP?

##### 1.1 Historical background

The concept of *horizontal property* as we know it today was not always as clear; its creation and perfection is the result of a historical process.

Its earliest background can be traced back to ancient times: two thousand years ago in the Ancient East, specifically, in the region of Caldea. The recording of such transactions in the Babylonian Law reveals that it was in this place where the first multi-unit structures were built and every floor was sold.<sup>1</sup>

Likewise, some historical findings prove the existence of horizontal property in the Lower Empire, the Syrian-Roman law, Palestine, Egypt and among the Phoenicians. However, Roman law has no definite records of this type. Some believe it did exist during the Roman Empire, when the Roman commoners built this kind of structures in Mount Aventine, opposing the legal principles of the time. For others, it could not have possibly existed, for it went against the Roman concept of property. It was illogical to accept the idea of property owned by a person different from the owner of the land on which the building was erected.

Horizontal property emerged as an autonomous figure with well-defined characteristics during the Middle Ages, in the cities of Nantes, Rennes and

---

<sup>1</sup> Hernán Racciatti, *Propiedad por pisos o departamentos*, 3rd ed. (Buenos Aires: Ediciones Depalma, 1975), 8.

Grenoble. Economic, geographic and social needs contributed to the establishment of this kind of property in those cities. The presence of walled in spaces, the threat of ravaging fires and geographic barriers like the ocean and mountains were some of the various elements that influenced such phenomenon.

This type of property was beneficial: acquiring a home of one's own became easier and less expensive. For this reason, the system spread rapidly across France and other countries, to such an extent that it became part of the Napoleonic Code, which at the time served as an inspiration for other nations.

In Costa Rica, the Civil Code was based on the Napoleonic Code of 1804, which did not regulate horizontal property. Such an omission was justified by claiming that "horizontal property was unlikely in our legal regime, probably because the issue was still unknown, or because it was unnecessary."<sup>2</sup>

Nevertheless, different factors led to the regulation of this kind of property. Some of them were urban development, population growth, the high cost of lands, security, the possibility of having shared luxuries, and the need to protect the cities' surrounding areas. In 1966, Law 3670 or the *Ley de Propiedad Horizontal* (Law on Horizontal Properties) was passed and then reformed by Law 6890 on September 13, 1983.

It developed especially at the beginning of the 1980's. More and more buildings submitted to this special regime and gradually and cautiously, different residential projects, whose structure did not exactly fall into the category of "building," were also a part of it.

---

<sup>2</sup> Luis Demóstenes Bermúdez Coward, *La propiedad horizontal*, Thesis for the Degree of Licentiate of Law, Faculty of Law of the Universidad de Costa Rica (San José, 1966), 72.



But there were more needs. Important aspects such as security, privacy and comfort uncovered a new reality – the urge to apply this regime to other kinds of constructions designed to serve other purposes.

For not complying with its stipulations, shopping centers were the first edifications to experience the force of the law: some of them were submitted to the regime of horizontal property.

There were more requirements to meet. Why not consider condominium lots or “private urbanizations?” Could we possibly have lots, houses and buildings inside a condominium, all in one? This and many other questions, along with social needs led to the promulgation of executive decree No. 26259-MIVAH-MP, published in *El Alcance* No. 44 in the official journal *La Gaceta* No. 168, September 12, 1997.

This decree, known as “*Reglamento al artículo ocho de la Ley de Propiedad en Condominio*” (Regulations according to Article 8 of the Condominium Ownership Act) enabled, for the first time in Costa Rica, the submission of a building or group of buildings as well as their accessories and whereabouts, to the regime. This applied only if regarded as a single unit, either by building them simultaneously, one by one, in stages, for commercial, residential, industrial, storage or mixed purposes, and always considering eventual vertical, horizontal or mixed condominiums.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> See *Decreto Ejecutivo 26259-MIVAH-MP*, published in *La Gaceta* No. 168, September 2, 1997.

The previous decree satisfied the needs present at that time, but it was completely unconstitutional, for it regulated something that was not in the law.

With all this commotion, the Congress had to analyze different bills that could substitute for that of 1966 and this is how Law No. 7933 "*Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*" (Condominium Ownership Act) was published in *La Gaceta* on November 25, 1999.

### **1.2 Concept**

Several or different individuals may own different floors, apartments, lots or locales (units or private units). In this way, they are exclusive owners of their own property as well as joint owners of common areas, such as the stairs, green areas and others.

### **1.3 Definitions**

According to the previous concept, condominium property emerges when an edification is divided into floors, locales or apartments. Nowadays, we can refer to complexes that may have or have different owners. The following are some definitions of condominium property:

"Building owned under horizontal property regime."<sup>4</sup>

"...legal figure created when the different floors or apartments of a house or property belong to several owners, constituting a special form of property

considering its use. Due to its physical structure, some parts of it belong exclusively to its general owner, and other parts belong to joint owners.”<sup>55</sup>

“Spatial property exclusively constructed on buildings that are divided into floors or locales suitable for independent use, giving the general owner a common and exclusive right over them, as well as a right for joint or undivided ownership over the remaining common areas of the property.”<sup>6</sup>

Nevertheless, these definitions are closer to the concept of horizontal property than to that of condominium property. Horizontal property focuses on edifications. Since the sphere of action is broader, the term condominium and its relationship with joint ownership must be clear:

“*Condominium Property*: form of real property in which the different apartments, houses or locales of real property built vertically, horizontally or both are suitable for independent use given the existence of a private exit to a common area or public thoroughfare. It belongs to different owners, each with a common and exclusive right to his apartment, house or locale, and a right to joint ownership over the elements and common areas of the real property, necessary for use or enjoyment.”<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> *Diccionario VOX de la Lengua Española* in: Microsoft Enciclopedia ENCARTA 99.

<sup>5</sup> Eduardo Vásquez Bote, *Derecho Civil de Puerto Rico*, cited by Bonilla Goldoni, Ileana and others. *La propiedad Horizontal, su objeto y la unanimidad en los Acuerdos de la Asamblea de Copropietarios en el Régimen Costarricense*. Thesis for the Degree of Licentiate in Law, Faculty of Law of the Universidad de Costa Rica, (San José, 1990), 4-5.

<sup>6</sup> Granizo Martínez, cited by Sotela Montagné, Rogelio, “La propiedad horizontal en Costa Rica”, *Revista de Ciencias Jurídicas*, (San José, No. 18, December, 1971), 15.

<sup>7</sup> Rafael de Piña, *Diccionario de Derecho*, 15th ed. (Buenos Aires: Editorial Porrúa), 172, 402.

“*Condominium*: Real property right belonging to different people for an undivided part over goods or real property. In a condominium, each tenant can sell his undivided part and his creditors can place an embargo and sell before the division among the joint owners is made...”<sup>8</sup>

“The condominium is the real property right that entitles several people to decide over goods or real property; they are the general owners of an undivided share.”<sup>9</sup>

“*Joint Ownership*: Property right to goods or real property in favor of several people and in the form of ideal shares, or actions.”

It allows each joint owner to use property as long as he respects the coinciding rights of the others, to enjoy and dispose of it freely as far as his share allows him to.”<sup>10</sup>

“In some cases, the right to own something is not only exercised by one individual, but by two or more, for different reasons. As long as it does not involve a company or association, but simple relations within a community, this common interest over a single object is called joint ownership or condominium. When this takes place, the share of each joint participant is not a specific portion of the property, but an ideal share, a right over the condominium.”<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Manuel Osorio, *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, (Buenos Aires: Editorial Heliasta S.R.L., 1992), 148.

<sup>9</sup> In *Enciclopedia Jurídica OMEBA*, by Juan M. Farina, Tomo III, p. 734.

<sup>10</sup> Henry Capitant, *Vocabulario jurídico*, (Buenos Aires: Editorial De Palma, 1981), 139.

<sup>11</sup> Alberto Brenes Córdoba, *Tratado de los bienes*, (San José: Editorial Juricentro, 1981), 30.

All these definitions leave a bittersweet sensation. Costa Rican treatise writer Brenes Córdoba sustains that when dealing with joint ownership, we refer to condominiums. But, isn't a condominium a horizontal property? Does the concept of condominium property confront us with the idea of horizontal property, condominium or joint ownership? Or is it perhaps a new kind of property? <sup>12</sup>

#### **1.4 Legal Framework**

The main characteristic regarding the legal structure of this particular kind of property is that there is an exclusive ownership over the entire locale, lot or apartment and its accessories. This ownership is limited by the law in case there is a special situation of interdependence between the private unit and the building or complex as a whole. At the same time, there is joint ownership over those elements that are common or necessary for the existence and maintenance of the building; these elements cannot be divided.

#### **1.5 Terminology**

Several names have been used to define this institution: *property divided into floors or apartments*, *mapped property*, *cubic parceling of the property* and *condominium*. In Costa Rica, the most common terms are *horizontal property*, *horizontal property regime* and *condominium*.

---

<sup>12</sup> See paragraph titled "Other possibilities: other needs?," as well as the paragraph on conclusions.

## 1.6 Legal Nature

In condominium property, there is no such thing as absolute joint ownership; joint ownership exists along with exclusive ownership. Each owner has a special right, because he owns a floor or unit and is, at the same time, joint owner of the land and of other common areas within the building.

Several theories have tried to explain the legal nature of horizontal property:

*Surface Rights Theory:* Some authors compare horizontal property to the surface rights applied in countries like Spain, where it is believed that land does not belong to a single person, but to everyone; therefore, the construction is done on someone else's land. Nevertheless, this theory cannot be applied; according to surface rights, the land's owner has no right to what is planted or built within his land and the owner of what has been built or planted has no right to the land.

*Easement Theory:* This theory denies the existence of common areas within the horizontal property and sustains that all the portions of the condominium building belong to an owner. The common areas are considered easements. This theory is not acceptable because for an easement to exist there must be two properties, known as servient and dominant tenements. Consequently, the easement cannot be accepted as legal nature of the horizontal property.

*Emphyteusis and Usufruct Theory:* This theory finds similarities between a multi-unit property under emphyteusis and the usufruct. This proposition must be

rejected because the owners of each floor exercise their right to property of their own and not to that of others.

*Joint ownership or Community Theory:* In this case, horizontal property establishes a particular set of rights over a common property given to different owners. The common property is divided into independent parts. This is unacceptable; property cannot be both common and exclusive.

*Society Theory:* It compares horizontal property to a society or corporation, formed by different owners whose purpose is to enjoy, preserve and improve that common property. This theory cannot be accepted because within a corporation, there is a division between the property that belongs to the corporation and the property that belongs exclusively to its members; the latter is basically characterized by the presence of units that are independent from the exclusive property. If this theory were accepted, “the corporation would stand for the real property and the partners could only obtain lease agreements, which would give way to a different kind of horizontal property.”<sup>13</sup>

*Theory of Undivided Rights:* The exclusive property right to a unit or floor is not given; instead, the possibility of using and enjoying a specific floor or unit is given to each joint owner with previous approval.

*Sui Generis Theory:* It develops from the concretion of two kinds of rights, one for each owner over his unit and the other, special joint ownership over

---

<sup>13</sup> Leda María Méndez Arias, *La propiedad horizontal y su registraci3n*, (San Jos3, Licentiate Thesis in Law at the Universidad de Costa Rica, 1981), 31.

elements of common use or elements that are essential for the condominium; these are undivided rights.

Horizontal property or property divided into floors, known today as condominium property, has special characteristics, mainly because of its function: it bears certain limitations for the benefit of the other owners and submits to a special regime as well.

### **1.7 Other possibilities: other needs?**

Should it be called Condominium Ownership Act? Was the legislator thinking about a “condominium” or “a horizontal property” when he passed this law? These questions have not been answered yet. Nevertheless, it is valid to say that the law emerged as a need to look for a more dynamic and bold system.

The legislative purpose of providing the community with more options is evident. This is achieved by leaving behind the old concept of “building” and considering new alternatives of private property within a community, which involve different concepts and hence, other uses. Among many other factors, current needs such as environmental protection, security and comfort have encouraged the creation of private property into community systems. These properties may have different uses, like residences, recreation, business, farming and others, always sharing common elements.

But there is more to it. The structure of these complexes may be vertical, horizontal or both. What used to be urbanizations, residential areas or colonies



with public access will be “private” in times to come. These buildings will be constructed under the system of condominiums with private units (lots, condominium lots or individual houses) and common elements like access, sidewalks, booths for security guards, walls, street lighting, intercommunication systems and even recreational areas.

Similarly, a condominium can be constructed based on the traditional construction system, with the difference that it will no longer be used only for residential purposes. The building will be used, among other possibilities, for commerce, warehousing, offices or a combination of the above.

That is not all. These combinations are limited not only to the purposes, but to their constructive and legal structure. Therefore, the complexes that were submitted to a condominium regime will be able to have other condominiums inside the condominium (subdivided plot that is also the source property of other subdivided plots), condominiums along with other houses, lots and other buildings and for various uses, as well as the possibility to construct these regimes in the Marine Coastal Zone. This leads to a wide variety of alternatives, but at the same time, it introduces pre-horizontal management, and obviously, within the regime, a much more complex administration. The formation process must have the advisory and collaboration of an interdisciplinary group of professionals: lawyers, notaries, architects, engineers, topographers, and administrators. We should be clear about the constructive aspects: geographical zones in which these complexes are allowed, permits, requirements, necessities, plans, structures and finishes. As for financial aspects: credits and guaranties required by financial

entities; legal aspects: types and number of private units or subdivided plots, as well as the use of common areas, unit sale, representation in case of joint ownership of units, leasing and eviction of the units, collection of duties within the condominium, and the writing and application of the condominium's bylaws.

These aspects are not entirely specified in the law. Nonetheless, through their study, one can decipher the need for a more efficient system that will satisfy these and many other needs.

There is another possibility: the collective property regime. It is the kind of property that belongs to several individuals, who will be able to enjoy it similarly or proportionally, according to their right as agreed upon. They will submit to a special regime (like in the case of condominiums, but to a greater extent) created by law. This regime will allow the subjection to different types of collective property, depending on its use.

This kind of property will be able to comply with the legislative spirit, only by anticipating everything necessary to satisfy today's needs."

### **1.8 Conclusions**

Legally speaking, the terms "condominium" and "joint ownership" have been accepted. Therefore, the main differences between "condominium" and "horizontal property" in relation to joint ownership must be clear.

In Costa Rica, condominium property stands for real property, submitted to a special complex regime, made up of private units, such as lots, houses, apartments or locales; suitable for independent use for having an exit to a common element or public thoroughfare, which may belong or belongs to different owners, each with a singular and exclusive property right to his or her unit; and common elements that are necessary for its use and enjoyment over which the owners have joint ownership rights and which can be developed vertically, horizontally or in a mixed way.

The origins of horizontal property allow us to conclude that this type of property is meant for buildings and that the legislator, by means of Law No. 7933 – *Ley de Propiedad en Condominio* (Condominium Ownership Act), aims to regulate many other aspects, as it has certainly done. For this reason, it is necessary to think about the need to modify the law and establish a regime of collective property, which embraces different purposes.

### **1.9 Purpose**

Condominium property is constituted by private units (floors, apartments, offices, warehouses, locales, parking areas, cabins, villas, agricultural farms and others), also called personal property, and by common property or property used by all the owners.

The legal structure of this special kind of property is characterized by the existence of exclusive ownership over the unit and its accessories, which is at the

same time limited because of the special situation of inter-dependence between the unit and the complex as a whole.

At the same time, there is joint ownership of the common elements and of those that are indispensable for the existence and maintenance of the building or complex, establishing forced undivided right to this common property.

### **1.10 Personal Property or Private Units**

Personal property is that belonging to the exclusive domain of its owner, comprised of each private unit, including its accessories and those spaces necessary for its correct use, all in accordance with the extension given to them by the correspondent attributive title deed and the purpose for which it is used.

These private units are known as subdivided plots and are those areas suitable for independent use, which constitute an autonomous portion conditioned to be used and enjoyed by its owner or owners, excluding all other owners of private units.<sup>1</sup>

These areas must communicate directly with public thoroughfare or with common spaces that lead to it. Therefore, the existence of “joint subdivided plots” is not feasible.

Given its special nature, exclusive property over a unit is limited for reasons of convenience and for the interests of all title members. Among other things, they

---

<sup>1</sup> See articles 7 and 8 of Condominium Ownership Act (*Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*).

should be used in accordance to their purpose and cannot be given immoral uses; the owner cannot do or not do anything that will disturb the tranquility of the other owners, or affect the solidity, security, health and comfort within the complex. Similarly, no changes regarding the external appearance of the façade, the colors and designs of walls, doors or external windows are allowed in the complex as a way to keep the building's appearance. Innovations or modifications affecting the structure, main walls, general installations or any other essential element in the building and the complex in general are also forbidden.<sup>2</sup>

The owner will have the same rights established in regards to civil matter for property in general. Therefore, the owner will be able to use, enjoy and sell his unit and make all kinds of acts or contracts during his lifetime (*inter vivos gift*) and transfer it in case of an imminent death (*gift causa mortis*), with the possibility of selling, donating, and making use of it through testament and even mortgage it, all within the limitations that the Law and the figure itself imposes on it (for being under a special regime).

The rightholder is also responsible for the owner's duties, such as the payment of municipal taxes and real estate taxes.

In regards to those buildings in condominium, as long as the Internal Bylaws allow it, the owner or owners of the first floor, in case there are several floors, will not be able to occupy the flat roof or the roof, build more floors or make

---

<sup>2</sup> See articles 15, 16 and 17 of the aforementioned law.

more constructions. Therefore, these proprietors will not have any more rights than the rest.<sup>3</sup>

In private or subsidiary units, it is the proprietors' duty to carry out the necessary maintenance work; in addition to the maintenance of the mezzanines, floors, walls and any other intermediate division.

These private units should be built on lands that are suitable for appropriation. Many recreational complexes are partly built in the Marine Coastal Zone where only usage concessions are given for many years and even extendible. For this reason, the appropriation of functional private units built in this zone is not possible. In this way, those complexes built in the coastal zone cannot be subjected to the condominium property regime, and the only possibility is that common areas be constructed in the zone mentioned, outside the restricted zone and that the private units be constructed in nearby lands.<sup>4</sup>

### **1.11 Common Property**

Common property is known as belonging to all the owners. It is owned by all the title members of the condominium and it is common because they are in charge of the existence and integrity of the complex (floor, foundation, main walls, roofs, security booth, etc.). They contribute to the owners' proper or maximum use and enjoyment of common elements (stairs, elevators, pools, saunas, green

---

<sup>3</sup> Article 17.

<sup>4</sup> It should be clear that articles 1 and 3 of the *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio* establishes the possibility of submitting those complexes located in concessions to this regime. The problem is that no property can be within this concession zone.

areas, recreational areas in general, among others). There is joint ownership over this property, giving way to obligatory undivided rights.

All the owners are empowered to enjoy these things exclusively (*pro diviso*) and at the same time, they must contribute with the maintenance, reparation, and eventual reconstruction expenses in accordance with the legal portion or as agreed upon. Nonetheless, these common areas may also have a restricted use, depending on the use given to all the subdivided plots or some of them.<sup>5</sup>

These common elements are accessorial, for they allow the real use and independent development of private areas.

Title members of the subdivided plots or private units are, for this reason and as mentioned above, owners of the common elements. They will have proportional right to the percentage represented by the fixed value of their unit, within the complex.

In principle, none of the owners can be limited as to the use and rational enjoyment of common property,<sup>6</sup> nor can they claim a greater right to enjoy these elements for reasons of percentage. Similarly, each owner's right to common elements cannot be sold, transferred or encumbered, in isolation. They are essential to the property of the correspondent unit, and for this effect, cannot be taken away from it.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> See article 9.

<sup>6</sup> Except in the case of common areas with restricted use.

<sup>7</sup> Article 12.

The land on which the building is erected (in case of an edification), its foundation, main walls, intermediate divisions, roofs, corridors, vestibules, stairways, accesses (not only accesses, but also exits and shift areas due to the kind of construction), locales for the personnel or security booths, locales and service installations (electricity, telephone, illumination, water, gas, pumps, tanks, wells and others), elevators, residue incinerators and any other destined to common use, and of course, all that the regulation regards as common property.

These common elements can be leased,<sup>8</sup> but only in accordance with the Condominium Council. The amount charged has to be destined to a common income.<sup>9</sup>

As for the owners' duties and obligations regarding the common elements, they should respect the uses of the common services and property, which should be used without limiting, minimizing or harming the rights of the other owners. Some examples of these obligations are: pay for administration, maintenance, service and common property service costs, contributing in proportion to the value of that belonging; proportionately pay for taxes, municipal rates, insurance, administration costs, cleaning and maintenance, among others.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> For instance, the leasing of hallways for selling stands.

<sup>9</sup> Article 11 of the Condominium Ownership Act.

<sup>10</sup> Article 19 establishes which are the common costs.



## 2. ESTABLISHING A CONDOMINIUM

### 2.1 Requirements

Article 15 of the *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio* (Condominium Ownership Act) contains the minimum requirements each condominium should satisfy, according to its characteristics. It is important to know that all the clauses established in these regulations refer to buildings, either horizontal or vertical developments.

Especially those buildings subjected to the regime must comply with all the construction regulations required by special laws.<sup>1</sup> But among other things, they must also be constructed with non-flammable materials, at least the main structure, main walls and floor divisions.

The law also calls for the existence of ducts throughout the floors, which will allow the flow of drinking water, sewage water, and rainwater, as well as electricity and others, such as television, cable television and telephone services. There should also be ducts for waste and garbage disposal, which will be collected on the first floor for their respective treatment.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> See Clause D of Article 35 of the *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio* (Condominium Ownership Act).

<sup>2</sup> All that has been stated in Article 35 of the *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio* (Condominium Ownership Act) proves that it was not well structured. The law's first article in relation to the third, allows a great variety of condominiums, such as urbanizations, condominium lots, rural properties, and concessions; however, it does not take into consideration these alternatives to indicate the functional and structural conditions that these condominiums should have in order to be submitted to the regime.

## 2.2 Recording system

Based on the fulfillment of the functional and structural requirements, the owner or grantee who decides to submit the property to the condominium regime, should do it by means of a public deed and with the presence of a notary who will state the owner's will.<sup>3</sup> Such a deed must contain the requirements established by the law,<sup>4</sup> it should at least include the nature, location, extension and boundary lines of the property that will be submitted to the regime and that will become the source property. In addition, there should be a general description of it, and since it is a complex or development, it should state whether it is meant for residential, commercial, tourist, industrial or agricultural purposes; that is, establish its function and general characteristics.

The deed must also include the description of each private unit or subdivided plot: its nature, location, extension and boundary lines, as well as the proportional size of each in relation to the entire property (to the entire complex or source property, everything in relation to the total area). Any useful detail to identify the unit and its purpose should also be included.

The total value of the condominium and of each unit, as well as the percentage or corresponding proportion of each within the total value should also be mentioned in the deed.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> See articles 2 and 3 of Law 7933 *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio* (Condominium Ownership Act).

<sup>4</sup> Article 2, 3 and 4 of the reference law establishes the minimum requirements the deed must include.

<sup>5</sup> As established in Clause F of the second article. It is very important to mention it, not only because it is established by the law and necessary for its recording, but also because this will determine the voting percentage of each owner within the Association of Condominium Owners.

Common property can also be described in the constitution and bylaws, including its characteristics, location, limits and specific purpose.

The owner, and even the notary, should make sure that both common and private areas meet the requirements established by special laws.<sup>6</sup> Similarly, all of the above stipulations will be described by the notary based on the construction's plot plans, which he will have at hand.<sup>7</sup>

Finally, the deed must include all necessary rules for the consolidation or segregation of subdivided plots, specifying the minimum areas and the exit to public or common areas; in general, all necessary rules, not only those established by the Law, but also those required for proper human co-dwelling. In this regard, condominium and administrative regulations must be included, as well as any other regulations that the notary or the owners may consider important.

The affidavit of the public document must be submitted to the Public Registry, along with the plan, previously approved by the corresponding institutions<sup>8</sup>; it will contain all the pertinent information of the source property and subdivided plots, which will match the description provided. Likewise, area and distribution charts must be presented.

---

<sup>6</sup> For instance, the areas leading to the street should meet the minimum requirements established by the Law. In this regard, see Article 2, all regulations concerning ordinance, urban establishment, and construction: *Ley de Planificación Urbana* (Law of Urban Planning), *Reglamento para el control de fraccionamientos y urbanizaciones* (Law for the Control of Segregation and Urbanizations), *Ley de Construcciones* (Law of Construction) and their regulations, among others.

<sup>7</sup> The plans must be approved by the *Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo – INVU* (National Institute of Housing and Urban Development), the Ministry of Health and the corresponding municipality, depending on the property's location.

<sup>8</sup> *Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo-INVU* (National Institute of Housing and Urban Development), the Ministry of Health and the corresponding Municipality.

Once the testimony is free from defects of form, the registry will pay for the recording of the property in the Property Section of the Public Registry and record the first entry of the source property in the condominium property section. Subdivided plots originate after the principal property has been recorded, through the individual registration of each one of them, all based on the source property, bylaws and approved plans.

## **CHAPTER 3**

### **THE MARINE COASTAL ZONE**

#### **1. DELIMITATION ACCORDING TO THE LAW**

##### **1.1 Defining the Marine Coastal Zone**

###### **a. The Marine Coastal Zone**

The Coastal Zoning Law is applied exclusively to Costa Rica's Marine Coastal Zone. What does this mean? According to the law, this zone "encompasses two hundred meters of beach frontage bordering the Atlantic and Pacific coasts of the Republic regardless of its nature, and measured horizontally from the mean high tide line and the surface and rocks that are visible at low tide." In addition, and for all legal effects, it includes the islands, islets and crags, as well as the land and natural formations above sea level within the territorial waters of the Republic. Cocos Island, which is under the direct ownership and possession of the State, is an exception. The Marine Coastal Zone also includes the mangrove area, regardless of its extension.

###### **b. Sections included in the Marine Coastal Zone**

The same law establishes that the zone is divided into two sections:

b.1. *Public Zone*: The fifty-meter line measured from the mean high tide line and the areas that are left uncovered during low tide, as well as mangroves and the restricted zone.

b.2. Restricted *Zone*: Constituted by the other one hundred fifty-meter line or by the other lands, in case of islets.

The previous division is important, since it is forbidden to construct any type of building in the public zone; all citizens have free access to it. This public zone cannot be occupied and no one can claim any right over it, except those established by the law. According to the laws in force, it is possible to construct on the restricted zone.

## **1.2 Location of the Islands as Marine Coastal Zone**

a. Criteria established by the Attorney General's Office:

In regards to islands, the *Procuraduría General de la República* (Attorney General's Office) establishes the following on pg. 12 of ruling C-108-96, July 1<sup>st</sup>, 1996:

b. Islands as Marine Coastal Zone:

It is important to include islands in the concept of Marine Coastal Zone. We must remember that in general terms, the Marine Coastal Zone in our country, defined as the two hundred-meter line along the Atlantic and Pacific coasts, measured horizontally from the mean high tide line (article 9, first paragraph, Law No. 6043), is divided into two zones, each with different legal regimes.

### a.1. Public Zone

The first zone is known as public zone. It is formed by the fifty-meter line besides the mean high tide line (article 10 *ibid*) and is for public use, especially for the free transit of people. For this reason, unless otherwise established by the law, it cannot be occupied under any circumstances (Article 20 *ibid*).

### a.2. Restricted Zone

The other zone, known as the restricted zone, includes the other one hundred and fifty-meter line (article 10 *ibid*), and can be used and enjoyed by individuals through the lease or concession given by the respective municipality and under the period and conditions established by the Coastal Zoning Law (articles 39, 40 and 41 *ibid*).

In the case of the islands and considering these delimitations, it is interesting to see how the concept of public zone remains, but that of restricted zone extends throughout the insular territory (article 10 *ibid*). Therefore, concessions can be given in any place within an island as long as the fifty meter-wide strip meant for public use is respected and all the conditions and legal requirements are fulfilled. Any area under public domain is also safe; this is the case of the mangroves, which are considered public zone according to the Coastal Zoning Law, (article 11).

In addition to the above, islets, crags and other small areas and natural formations outstanding from the sea are regarded as public zone (article 10, second paragraph of the Coastal Zoning Law).

b. Exceptions

b-1. *Isla del Coco* (Cocos Island)

Cocos Island is an example of an island which was excluded from the regime as an exception. Article 5 of the Political Constitution establishes that the island is part of the national territory and it belongs to the State as a National Park and therefore, the State owns it (decree No. 8748 of June 22, 1978, ratified through Law No. 6794 of August 25, 1982). The same is true for all other islands whose domain or administration is determined in the Coastal Zoning Law or in special laws (article 9, second paragraph).

b-2. *Isla San Lucas* (San Lucas Island)

Along this line, the Coastal Zoning Law (article 78) keeps for San Lucas Island the same legal location previous to its promulgation, based on Law No. 5469 of April 25, 1974, which transfers the property to the Municipality of Puntarenas to be exploited as tourism centers and Decrees No. 16933 of March 31, 1986, and May 3, 1990.

b-3. Guayabo, Negritos and Pájaros Islands

These islands were declared Biological Reserves, (decrees No. 2858-a of February 28, 1973, and 5963-A of April 28, 1976, ratified by Law No. 6794 of



August 25, 1982) and are an instance of the singular treatment provided by a special law.

We must remember that article 73 of the Coastal Zoning Law excludes those Marine Coastal Zones that are included in equivalent national parks and reserves and regulated by its respective legislation.

## **2. PUBLIC REGISTRY PROCEDURES**

### **2.1 Concession Registry of the Marine Coastal Zone**

Requirements:

#### **A. New Concessions**

1. Literal recording of the contract signed by the grantee and the respective Municipality
2. Notarial declaration proving:
  - a. the inspection of the property; the date must be included
  - b. the publication of the decree, and if there was or was not any opposition.
  - c. the result of the Authorization given by *the Instituto Costarricense de Turismo ICT* (Costa Rican Tourism Board), the Concession Department or the Leasing Section of *the Instituto de Desarrollo Agrario – IDA* (Institute of Farming Development), correspondingly.
  - d. the final resolution adopted by the Town council, giving the concession requested

3- All of the above, in addition to the requirements established for the Recording of documents in the Public Registry (nature, location, limits, size, cadastral maps, use, terms, annual fees, liens).

4- Recording Rights: according to the contract's appraisal based on Table I, Number 4 of the Public Registry's Tariff Law

## **B. Extensions**

1. Recording of the extension agreement, signed by the grantee and the respective municipality. The agreement must fulfil the following general requirements for documents to be recorded in the Public Registry (nature, location, cadastral maps, size, and extension appraisal).

The following must also be included in the recording:

- resolution by the competent institution (*ICT – IDA*)
- municipal resolution, properly signed

The town council will approve or reject the resolution project. The resolution is sent to the municipal executive, who must put the parties on notice about the town council's resolution.

In regards to the town council's resolution, an administrative procedure must be followed. An administrative appeal of unsuitability is submitted to the

Third Section of the Appellate Court. In this way, the process is concluded and the administrative proceedings are exhausted.

## 2. Revision of the form and beginning of proceedings

### Article 34 of Regulation

Objective: Check if the form is complete

If the procedure is incomplete, the municipality will let the interested party know so corrections can be made.

If the proceeding is complete the municipality will provide the interested party with the following information:

- cost of decree
- inspection costs, if any

The purpose of the inspection is to check the property:

- location
- boundary lines
- benchmarks
- sketches
- construction data
- crops and improvements

NOTE: There are no inspections when extensions are given.

### 3. Procedure in case of opposition:

Article 38 of Regulations:

- the opposition is presented at the municipality
- there is a term of 30 working days
- copy of decree in municipalities (article 39)

The objective of this procedure is to give the interested parties the opportunity to express any opposition against the concession.

If a third party opposes:

- the municipality puts the interested party on notice.
- the municipal executive mediates by summoning the parties to an appearance, where they should provide evidence to sustain their claims.
- after this appearance, a notary certificate signed by the interested parties is issued.
- the municipal executive prepares a resolution project based on the evidence provided deciding the total or partial approval or overruling of the concession.

Such a resolution project is presented at the town council, along with all the evidence.

## **2.3 Municipality Procedures**

The municipalities are the ones who manage the Marine Coastal Zone.

Special: New concessions or extensions of the existing ones.

1. Submit Concession Request: Cross checks with the *ICT*. Regulated in Articles 26 through 47 of Regulations.

2. Requirements:

Provide the following information:

- name of the municipality
- name of interested party, personal information, exact place for notification, spouse's name (article 30 of Regulations)
- sketch or land's description
- land's nature and boundary lines
- land's purpose: agriculture, industry, business, tourism, recreation, residence, and other
- how long it has been occupied, title by which the land was acquired
- type of flora and fauna in the place
- type of timber-yielding resources: whether it is for agricultural purposes
- type of access: land, air, water, etc.
- whether there is a previous concession or not
- if the Public Zone is demarcated
- if there is a zoning plan
- if *Tributación Directa* (Tax Office) carried out an appraisal
- publication of decrees
- inspection costs
- Declaration, in accordance with Article 46 of the Regulation, that there is no kinship with councilmen or their substitutes, or

with the Municipal Executive in 1<sup>st</sup> and 2<sup>nd</sup> degree of blood relationship.

### 3. Demarcation

- To separate the Public Zone from the Restricted Zone
- Carried out by the Municipality

According to Articles 62 and 63 of the Coastal Zoning Law, the *Instituto Geográfico Nacional* (National Geographic Institute) must demarcate the public zone.

The demarcation of the restricted zone:

- must be made by the Municipality, according to article 63 of the Marine Coastal Zone Law.
- must be made using concrete benchmarks every seventy five meters.
- will be covered by the grantees who are adjacent to the Marine Coastal Zone.
- will be calculated dividing by the number of linear meters.

4. According to Articles 49 and 50 of the Regulation, an appraisal will guarantee that the contract will not be signed without the previous establishment of an annual fee. This appraisal must be revised every five years.

#### **2.4 How to obtain concessions in the Marine Coastal Zone**

Concessions in the restricted zone are controlled by the Marine Coastal Zone Law and concessions in islands and islets require the approval of the Congress.

There are numerous procedures that can be limited by any opposition.

**Concession of the administrative contract:**

-Generates supervening duties, such as:

- payment of annual fees
- state's duty to keep the grantee within the given domain
- signing a contract within the term established

**Procedure for new concessions:**

- Second Chapter of the MCZL Regulations Executive Decree No. 7841, of 16-12-77, Paragraph B.

**Previous requirements:**

Those established by Administrative Law and Jurisprudence

1- Existence of a Zoning Plan: There should be a previous national development plan and a general land use plan. State institutions like *ICT, INVU, MIDEPLAN*, etc. will intervene. The zoning plan is subject to guidelines and suggestions established by the general Land Use Plan.

-Article 1 of the Urban Planning Act

-Article 17, Regulations of the MCZL

-Can be modified or derogated in the same way they were issued

2- Declaration of the Zone's suitability for Tourism purposes (Article 19 of the MCZL) is promoted by the *ICT* or the respective municipality and will be issued by the *ICT*.

The declaration issued by the *ICT* must include the following information:

- access to the zone
- natural attributes
- social and cultural characteristics of the inhabitants
- all other aspects the institution may consider necessary
- the declaration is issued based on a fifty-question questionnaire, where each item is given a score, all points are added and depending on the result, it may qualify as a zone that is suitable for tourism.

## **2.5 Condominiums in the Marine Coastal Zone**

Since 1999 and based on Law 7933, the Condominium Ownership Act authorizes the creation of condominiums in the Marine Coastal Zone in articles 1 and 3. Moreover, the regulating law of development and the execution of the tourism project in the Gulf of Papagayo, related laws and regulations, also authorize the creation of condominiums and condo-hotels in this zone. Since they are concession zones, the land still belongs to the Government of the Republic of Costa Rica. Nevertheless, the floors, apartments, locales and all buildings constructed belong, as private units, to each buyer.



## 2.6 How to obtain a concession

No piece of property within the Marine Coastal Zone in general or in the zone of Papagayo can be occupied without a concession properly given by the municipality or the respective authorities. There are two ways to obtain a concession:

1- When any individual or company has already a concession given over a property. In the case of an individual, there must be a concession transfer in recorded public deed and properly approved and authorized by the local municipality; if the grantee is a legal entity, the same transfer procedure in public deed must be carried out and presented before a notary public with the duly authorization of the municipality. Nevertheless, if considered timely, there can be a negotiation so that the buyer acquires the society shares and may then use the concession. One must be very careful with this last position, because as a legal entity, the company will have acquired rights and duties, which must be properly registered in the company's books. Before acquiring a company, one must first ask for a countable certification from an authorized public accountant. In case the land to be acquired was not given as a concession, the coastal law, along with its regulations and special and related laws will establish a procedure in order to obtain the Marine Coastal Zone concession. With the previous requirements, there must be a zoning plan called "coastal zoning plan"; such a plan may be elaborated directly by the local municipality or by the interested parties, but to become effective, it must be approved by the municipality and the *Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo* (National Institute of Housing and Urban

Planning) and in accordance with development plans, one can ask for the intervention of the *ICT*. This plan is subject to the limits and suggestions established by the general urban planning law and to the Marine Coastal Zone Law.

2- Demarcation This demarcation establishes the boundary lines between the public zone and the restricted zone, which can be given in concession. The demarcation is made by the *Instituto Geográfico Nacional* (National Geographic Institute), based on articles 63 and 62 of the law. These benchmarks called “boundary stones” are made of concrete and should be seventy five meters apart from one another. In case there are no interested parties, the demarcation should be requested to the *Instituto Geográfico Nacional* and the applicant should cover the expenses. Once the interested party fulfills the above requirements, a topographer must be hired to measure the land for concession and submit it to the National Cadastre. Once this is done, he should submit a request to the municipality which will determine the land’s suitability and the reasons to obtain the concession, who is asking for the cadastral maps and evidence of the existence of a zoning plan and benchmarks. This document is submitted to the Marine Coastal Zone office, which will analyze it and let the interested party know about any mistake or missing document. In the request and based on the plan attached, the access to the area must be indicated, as well as the natural attributes, social and cultural aspects, and the payment of the corresponding municipal tax stamps. Once submitted, it is analyzed by the municipality, which will indicate the mistakes so that they can be corrected and once mended, the respective office will suggest to the council whether it may be approved or not. If it

is approved, a concession contract must be signed, before establishing the canon to pay to the municipality during one year and before the establishment of the concession's terms: according to the Marine Coastal Zone Law, the time limit will range from 5 to 20 years and may be extended. Once the contract is signed, the documents, including this contract should be recorded before a notary public and registered in the Concession Registry Section of the National Registry.

The zone of the Gulf of Papagayo north of the country receives special treatment according to the regulating law and because of the implementation of the tourism project of the Gulf of Papagayo, where concessions or partial concessions, in the case of condo-hotels, are established directly through the *ICT*, which is responsible for their approval. As for partial concessions, when there are projects in which villas or special zones or specific zones are sold, there should be a contract between the grantee and the buyer, establishing the conditions and their acceptance previously authorized to the first grantee. Once this is done and signed, a draft deed will be submitted to the *ICT* for the Minister of Tourism to approve this partial transfer of the concession analyzed by the *ICT*. When the requirements are fulfilled, the contracts must be transcribed into a public deed, which is signed by the assigning party, the grantee or the acquirer of the partial concession and by the Minister of Tourism. In this case, the deed is signed by the Minister of Tourism. Since the zone of Papagayo is a zone under a special regime, its tourist and investment potential must be considered. Investments in national or foreign projects are a priority. The fact that those concessions are given for 40 extendable years should also be taken into account. Any type of concession, either in the zone of the Gulf of Papagayo or in the Marine Coastal

Zone, generates a series of duties such as the annual payment of a canon, the duty of concessionary maintenance within the domain and obviously, the signing of the contracts mentioned above. The canons vary depending on the municipality involved. It is important to say that the canon of the zone of Papagayo is paid to the *ICT* and a general canon of the concession is paid to the Municipality. It can then be concluded that the country's coastal zone and certain settlements or ports keep a special regime of difficult acquisition, but have concessions that are well regulated and secure.

## Chapter 4

### REAL PROPERTY MORTGAGE

#### 1. DEFINITION

A real property mortgage is a lien against real property that does not become part of the creditor's possessions, and as any real right of guarantee, secures the fulfilment of an obligation by empowering its rightholder to promote the sale of the mortgaged property at the price offered, in case the obligation is not fulfilled.

A real guarantee is created upon assets not given to the creditor. In case the obligation is not fulfilled, the guarantee gives the creditor the right to receive his payment by way of these assets, all in accordance with the law.<sup>1</sup> The Spanish word for mortgage, *hipoteca* has a Greek origin, with the meaning *supposition*: the action or effect of putting one thing under another, of substituting, adding or using it. In this way, a mortgage is something used to hold, support, or secure a certain obligation. For the mortgagee, it consists of securing a credit or the fulfilment of an obligation by holding a property belonging to the mortgagor, or a third party for spontaneous compensation. For the mortgagor or any third party representing him, mortgaging is like encumbering real property to pay for a debt or obligation, in case it is not fulfilled.<sup>2</sup>

A mortgage is a real right upon real property, in order to guarantee the performance of an obligation or duty.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> De Pina, Rafael Vara y Rafael De Pina. *Diccionario de Derecho*. (México: Editorial Porrúa, S.A., 1988, p. 292).

<sup>2</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. *Diccionario jurídico elemental*. (Buenos Aires: Editorial Heliasta S.R.L., 1982, p. 147).

<sup>3</sup> Brenes Córdoba, Alberto. *Tratado de los bienes*. (San José, Editorial Juricentro S.A., 1981, p. 144).

Josserand defines *mortgage* as a real and undivided guarantee that consists of the encumbrance of the debtor's property to the fulfilment of some obligation without dispossessing the constituent and by allowing the mortgagee to seize that property and have it sold at maturity or due date. No matter who has it, the mortgage will be paid in full to the other creditors.

## **2. BASIC CHARACTERISTICS**

The following are the basic characteristics of a mortgage:

- 1- Real Right: It is called "real" because it consists of a direct and immediate power over property or real estate. Unless the property belongs to a third party, the rightholder can make his power effective, even against their will. The reason is that as a real power, it reaches the property and is effective regardless of the person holding it. It is real because it falls upon real property, which, as any real right of guarantee, secures the fulfillment of an obligation, through the concession of direct and immediate power over someone else's property. This power entitles the rightholder to transfer the property in order to have the money to cancel the secured obligation or take the amount established as sanction for the nonfulfillment (Article 409, Civil Code).
- 2- Accessory: A mortgage is considered an accessory because it is issued as a way to guarantee a principal obligation. In this way, all what affects the principal obligation, will also affect the mortgage.

For the mortgage to be an accessory it does not have to secure an existing obligation, it just needs to be issued in order to secure a specific obligation.

Otherwise, there would be no reason for the mortgage to exist; it depends on an obligation. Therefore, it is understood that a mortgage is not issued until an obligation develops (conditional, future, etc.) Example: A mortgage securing an overdraft in a current account.

3- Indivisibility: With the integral right of guaranty over the entire property, an obligation is secured until it is fulfilled. Therefore,

- a) the payment of part of the debt does not give the right to ask for its partial payment.
  
- b) the division of the mortgaged property does not give the right to ask for the division of the entire guaranty right; there is a unilateral guaranty right to each one of those parts and is enforceable over each or all of them at the same time.

The mortgage falls upon every one of the parts of the property. If the property were divided, the acquirer of a portion cannot demand its partial cancellation in proportion to his share without paying the total value of the mortgage. Based on this same principle, the mortgagor who makes a payment lacks the faculty to claim the release of a specific part of the property. All he can claim is that the general mortgage be reduced according to the amount that has been paid (Articles 415 and 416, Civil Code).

4- Specialty or Specialty Doctrine: A mortgage is characterized by the specialty doctrine, both, in specifying the mortgaged property and in fixing the amount for the obligation in guaranty. (Article 413, Civil Code)

As a consequence of the specialty doctrine, when the mortgage is issued, the value of the property must be established in a definite way. Thus, any interested person will know easily, safely and at any time, the maximum value of the obligation; besides, it will be guaranteed that the owner is entitled to transfer the property or acquire new resources through the imposition of other minor mortgages.

Besides determining the property, the mortgage can only fall upon alienable property or rights. The mortgage aims at demanding the sale of the mortgaged property in case the principal obligation is not fulfilled. The mortgage could not achieve its goal if the property were inalienable; therefore, the property must be in trade, alienable and specific.

5- The constituent cannot be dispossessed from his property: In the case of a mortgage, its constituent cannot be dispossessed from his property. The mortgaged property remains under the power of the constituent mortgagor or third party. The mortgaged property still belongs to its owner, and the same is true for the group of properties to which it extends by incorporation, destination or express agreement. Therefore, the owner can make use of the property and enjoy all the intrinsic benefits without affecting the guaranty he constituted. The value of the property will then multiply through this intelligent and subtle credit system.



In this way, the mortgage's constitution does not give the creditor any faculty to enjoy the mortgaged property; it only gives him the privilege to pay with it the amount of his credit. The property owner still possesses it and may exercise all attributes of domain that are compatible with the right of the person in favor of whom the security has been established.

6- Recording the Mortgage: The doctrine in general considers that for a real right of guaranty or mortgage to develop, it must be recorded in the Public Registry.

In Costa Rica, the mortgage must be recorded in a public document (for the mortgagor, owner and creditor's safety). For the mortgage to be legal, it must be given through public deed, or else, it will not be recorded in the Registry. This requirement is mandatory for the purposes of the mortgage. Through this action, the creditor's rights or those of third parties that are interested in knowing about the mortgage will be protected and the mortgage will be executed.

7- Concession of Persecution, Sale and Payment:

- a) Persecution is characteristic of any real right (with some known exceptions).
- b) Sale action: only inherent to those real rights of guarantee.
- c) Preferred payment: It is important and necessary to distinguish between preferred payment and preference because of rank, degree, quality and date in which the rights were constituted.
- d) Preference of Payment: Characteristic of real rights of guarantee, since it assumes that the value of a property is used to pay some credit or principal

obligation. In the case of bankruptcies, the mortgagees have preference of payment.

- e) Preference according to rank: Preference according to rank, degree or date of the mortgage's constitution is present in different real rights, either principal or accessorial.

There may be several mortgages upon a single property. The constitution of a mortgage prevents the establishment of others for the benefit of third parties, because with it, the rights of the mortgagee previously favored will not be damaged; this mortgagee has a priority right in relation to future mortgagees. Therefore, in accordance with the date of submittal or what was established in the deed, mortgages can have different degrees. When a mortgage disappears, there may be several other mortgages over a property. The minor one takes the place of the other and the rest ascend one level, following the order in which they were established.

### **3. TYPES OF MORTGAGES**

**Mortgageable property:** The mortgaged property must be alienable and immovable. In this way, the mortgage can fall upon objects or rights; it should be a property or a real right, which can be alienated and registered in the Public Registry (since it is necessary to record the mortgage in the Registry, the mortgaged property must be recorded as well).

Since imposing the lien involves the possibility of a forced sale of the property, it is necessary, as indicated in the last paragraph, that the committed

property can be sold. Now, not everything that can be sold is susceptible of being mortgaged (Article 410, Civil Code).

**Property that cannot be alienated: Personal property**

*(The guaranty is called "security").*

- The benefits or pending leases originating from the separation of the property in which they were produced, since they are an accessory of the property while they are pending and because they are regarded as personal property once they are separated from the real property (see article 533, Code of Commerce).

- Personal property placed permanently on a building, but separated from it: Personal property fixed on a construction or building, separated from it, because of their immovable nature only because of their adherence to the building or construction.

The easements, other than those that are part of the dominant property: These real rights are accessorial and lack independent legal existence from the property.

*The rights to use the property and dwell there cannot be mortgaged.*

**Benefits from the accessories and improvements of the mortgaged property:**

Even if not mentioned in the public document in which the mortgage was issued, according to Article 411 of the Costa Rican Civil Code, such a mortgage includes any kind of pending benefits during the foreclosure, including natural accessories and improvements made in the mortgaged property (whether they were necessary, useful or for luxury). The following are not included: movable property used for voluntary improvements and which has not been incorporated into the property or which can be separated from it without causing damage is not included in the mortgage; insurance compensations, forced expropriation, damages coming from the property and in the buildings ruled by the Law of Horizontal Property, the right to joint ownership, which in the case of common elements, belongs to the owner of a floor or unit.

In addition to and in accordance with Article 411 of the Civil Code, properties cannot be consolidated if they are independently mortgaged in favor of different mortgagees. When only one of the properties to be consolidated is mortgaged, the guarantee is extended, unless provided otherwise.

**Constitution of the mortgage:** Except in the case of legal mortgages, mortgages are issued through the posterior recording in the corresponding section of the National Registry. The mortgage's validation must be given in a public document (Article 21, Clause B of Executive Decree 9885-j, April 16, 1979, reformed by Executive Decree 12247-j, January 24, 1981 – Public Registry Regulation). It must meet all the requirements established in Article 73 and 75 of Law 39, January 5, 1943 and its reforms – Notary Organic Law and Article 465 of the Civil

Code. If this procedure is not followed, the mortgage cannot be recorded in the Public Registry, which is mandatory in order to complete information such as the purpose of the mortgage, whether it is protecting the creditor's rights or those of third parties who want to know about it.

**Constituent's capacity:** According to the general principal, only those who can alienate are allowed to mortgage, and only those with domain over property or rights, or with the legal authorization to carry out acts of domain through legal representation, may alienate. Thus, Article 410 of the Civil Code establishes that only that who can mortgage can alienate.

Legal capacity (the power to act) is required. In the case of minors or disabled individuals, legal authorization is needed. It is also important to mention that the mortgage can be carried out through a representative.

**Mortgage by consent:** As a real right constituted over real property, in order to secure the fulfilment of an obligation, a mortgage can be given by the mortgagor in favor of a third party over someone else's property with the consent of the property owner or mortgaged right.

For such purposes, the owner and the mortgagor must appear in the public deed.

**Modifications:** When modifying a mortgage, we must also refer to the cession of mortgage credit, transference of the mortgage, extension of the mortgage, division

and consolidation of the mortgaged property, as well as the postponement of the mortgage degree.

**Assignment of the mortgage credit and transfer of the debt and mortgage:**

Since the right of mortgage serves as guarantee to the secured credit, it is transferred with it (only with it and always with it), thus, changing the rightholder, who then acquires that right.

At first, credit transfer is possible for any reason, no matter if it is a purchased title or a free title. But if it is contractual, it should be established so in public deed and duly recorded. The mortgagor must know about it (if this information is omitted, the transfer will be valid, but the transferor will be responsible for the damages that the transferee may suffer as a consequence of it).

**Transfer of the debt, mortgaged property and transfer of the mortgage to secure another debt:** Just like the transfer of the secured credit assumes the transfer of the mortgage, in principle, since they are not linked as the credit's title and the mortgage title (contrary to the guaranteed credit) of the debt and the mortgaged object are, each can head its way; first because it does not have to belong to the debtor, and then because even if it does when it is mortgaged, he can alienate it later in a way that he will continue as debtor, but the object will belong to someone else.

The transfer of the mortgaged property does not affect the right of mortgage because the latter liens it regardless of who owns it (in other words, the property is transferred along with the lien). Similarly, the transfer of the secured debt does not affect the right, regardless of who the mortgagor is (in case the debtor has changed).

If the mortgaged property is sold and the seller and buyer had agreed that the latter would subrogate not only in regards to the responsibilities derived from the mortgage, but also in regards to the personal obligation guaranteed through it, the first will be free from such obligation with the direct or implicit consent of the mortgagee. This would mean that the mortgagor would change, which is possible as in any other case where there is no mortgage guarantee and with the creditor's consent. As we said before, both the credit and the mortgage remain unchanged.

If the transfer of the guaranteed obligation had not been agreed upon, but the buyer had deducted its value from the selling price or he had withheld it and at the obligation's maturity it were fulfilled by the mortgagor who sold the property, he would substitute for the creditor until the buyer repays the total amount withheld or deducted. This second hypothesis is actually two-fold: with the deduction and retention of the amount secured with a mortgage, (quantity deducted from the value of the property) the mortgagor does not change; however, if the mortgagee is paid by the mortgagor and not by the buyer, who would gratify him with the amount deducted from the price, that mortgagor has the right, over the buyer, to receive the payment for the amount deducted, which was not used to satisfy the debt. Such a right, which is not the credit guaranteed with the mortgage (because

there he continued as first mortgagor) is secured until cancelled with the mortgage that guarantees the debt, free by the payment made by the debtor.

As we can see, the mortgage is transferred and 1) is acquired by the mortgagor of the first debt, and 2) secures the new debt of the buyer with the previous mortgagor.

**Extension:** A possible extension of the mortgage is also regarded as a modification so it can cover unpaid interests, for being inadequate.

**Division and consolidation of the mortgaged property:** The division of the mortgaged property occurs when the interested parties agree on dividing the mortgage among the resulting properties. Article 669 of the Civil Code establishes, in the last paragraph, that no document indicating acts of segregation, material division or consolidation of mortgaged real property with a common mortgage or of mortgage certificate will be registered in the Public Registry if they do not adjust to Articles 4089 and 411, second clause of the Civil Code.

In this regard, article 409 of the Civil Code establishes that: “The mortgaged property can be divided or consolidated once. But in order to do the same with the resulting properties, the debtor or owner of the property must have the mortgagee’s consent, making the respective guarantee substitution for each instance.”



The same article states that in case of lot segregation, the procedure will be the same as for material resolutions. In both cases, no portion will be released if the parties do not establish the others' responsibilities, all in accordance with Article 413 of the same body of law.

On the other hand, Article 411 of the Civil Code mentions in its second clause: "There can be no consolidation if the properties have independent mortgages in favor of different mortgagees. When only one of the properties to consolidate has a lien, the guarantee will be extended, unless stated otherwise."

**Proposition for type of mortgage:** The change in rank is not rigorously an alteration or modification of the right of mortgage itself.

## **Chapter 5**

### **PURCHASING REAL ESTATE IN COSTA RICA**

#### **1. INTRODUCTION**

The purchase of real estate depends on the use that the acquirer wants to assign to it (residential, commercial, agricultural, industrial or other). Based on this concept, aspects such as basic safety measures during the construction of the house, added value, regulating plans, credit analysis, services and in general, all that may affect property in the future, must be guaranteed.

These aspects are essential factors of the due procedures. In addition, the future acquirer must carry out the precontractual and contractual proceedings before the closing. Then the deed must be taken to the respective notary public (make the required payment for transfer stamps and taxes) for him to include it in the document to be registered in the Public Registry.

#### **2. BASIC PROCEEDINGS**

##### **A. THE PROPERTY**

Legally speaking, the first step in any purchase process is to identify the property to be acquired.

Registration Report

For registration purposes, a study must be carried out in the National Registry. This report will include the property's characteristics:

- natural environment
- location (district, canton and province)
- limits
- size
- survey map number
- details of registered owner
- approximate value
- payment method
- registration date
- annotations
- liens (easements, mortgages, etc.)

Based on the above, we can determine different situations and be clear about the limits, limitations and conditions to which the property is submitted.

#### 1. Possible situations

1. a. Property that is not submitted to any particular regime of the Legal Code; it may be an urban or rural area within the national territory.

1. b. Property that is submitted to the condominium property regime; it can be in a rural or urban area, but follows the requirements and conditions established in the Condominium Property Law and the Condominium's Regulations.

1.c. Property given by the State through concession. This type of private concession is especially important, because it follows the parameters established by the Legal Code. Law No. 6043 of the Marine Coastal Zone Law establishes in Article 9: *“The Marine Coastal Zone is the two hundred meters of beach frontage bordering the Atlantic and Pacific coasts of the Republic regardless of its origin, and measured horizontally from the line of mean high tide and the surface and rocks that are visible at low tide. For all legal effects, the Marine Coastal Zone includes the islands, islets and coastal crags, as well as the land and natural formations above sea level within the territorial waters of the Republic. Cocos Island, which will be under the direct ownership and possession of the State, and the islands whose ownership or administration are established in the present law or special laws, are exceptions.”*

**Article 15:** “The owners of properties bordering the Marine Coastal Zone may ask for the incorporation of their properties to the planning process carried out in this zone. They will pay for it and transfer gratuitously to the State the areas needed for public use. The planning and use of those lands for edifications and installations must comply with the norms established by the *Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo* (National Institute of Housing and Urban Planning) and the *ICT* before they are approved by the respective municipality.”

In this case, the following stipulations must be considered if the purchaser is a foreigner. Article 47: *“No concessions will be given to:*

- a) *Foreigners who have lived in the county for less than 5 years;*
- b) *Corporations with bearer stocks;*
- c) *Companies or entities in other countries;*
- d) *Entities founded in the country by foreigners;*
- e) *Entities with more than 50% of their shares, quotas or capital belonging to foreigners*

*Those entities that may have been given concessions will not be able to assign or transfer shares or quotas to foreigners and neither will their partners. Anyhow, a transfer made against this disposition will be null.”*

## 2. Regulating Plan

The first article in Urban Planning Law No. 4240 establishes the following:  
*“...a Regulating Plan is a local planning document consisting of a group of plans, maps, regulations and any other document, graph or supplement, the development policy and the plans for the population’s distribution, land use, roads, public services, common facilities and the construction, conservation and rehabilitation of urban areas...”*

Article 16 – *“According to the objectives set forth by the different government institutions and the State’s administration, the local regulating plan will include, without being limited by them, the following elements:*

- a) *development policy, including the principles and norms on which it is based, as well as the objectives establishing the needs and growth of the specific area;*
- b) *a study of the population, which will include projections of the future demographic growth, its recommended distribution and norms regarding density;*
- c) *land use showing the location and distribution of lands in regards to housing, commerce, industry, education, recreation, public and any other pertinent use;*
- d) *a circulation study showing in general the location of the main public thoroughfares and of transportation routes and terminals;*
- e) *communal services, to indicate the location and size of the areas required for schools, parks, playgrounds, health units, hospitals, libraries, museums, public markets and such;*
- f) *public services, including a general analysis and location of the main systems and installations of pipes, sanitary sewage and pluvial systems, trash collection and disposal, and such; and*

*g) housing and urban renovation showing the needs and objectives in regards to housing and reference to the areas that must be subjected to rehabilitation and remodelling.”*

These regulating plans are still not yet approved in all the cantons. Nonetheless, in those where they are, the acquirer must consult the respective municipality, considering the location, use and size of the property.

### 3. Survey Map

In order to individualize the location of the property to be acquired, there must be a simple or certified copy of the survey map issued by the National Cadastre Office. In this sense, Law No. 6545 of the National Cadastre Law establishes in Article 10: *“The cadastral certification is the document issued by the Cadastre Office, declaring that the cadastral map has been properly registered in the respective office, and indicating whether the place in which the property is located is a cadastral or cadastered zone. In the second case, the certification may be a reproduction of the cadastral record.”*

In addition, the number of the property’s cadastral map must be submitted to register the purchase.

### 4. History of the property

Information about the property’s owners, liens and other annotations of the past ten years can be obtained through a study carried out in the National

Registry. This revision will provide a record of the property that may help with future procedures, such as correcting the measurements, knowing about previous uses, as well as types of owners and others details.

## 5. Common services and amenities

The property's location reflects the type of public services provided in that particular geographical zone and which therefore give or take away added value from the land. When these services are evident, the purchaser must ask for the following from the respective institutions:

- *Instituto Costarricense de Electricidad* (Costa Rican Institute of Electricity): installation of public phones and availability of telephone lines.
- *Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados* (Costa Rican Institute of Aqueducts and Sewerage): drinking water and sewerage in case it is in charge of these services; if not, the name of the company or municipality responsible for providing these services.
- *Compañía Nacional de Fuerza y Luz* (National Electricity Company): Public lighting and electric wiring.
- Respective municipality: days when garbage is collected, amount to pay for municipal rates and property taxes, information about any regulating plan, limits and limitations of



the property to be acquired and a certificate indicating that the seller is current with his tax and rate payments.

- *Ministerio de Ambiente y Energía–MINAE* (Ministry of Environment and Energy): Whenever necessary, and depending on the property's location, he must ask for the environmental requirements, if any, and if an environmental-impact study must be carried out.

#### 5. Documents the seller must provide

Even when the previous information can be requested from the corresponding institutions, the seller must provide the following information:

- Certification from the respective Municipality of being current with the payment of municipal taxes and rates and property taxes.
- Last receipt of the payment of municipal taxes and rates and property taxes.
- Certification from the Municipality, water company in charge or the *Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados* indicating that the property is current with the payment of water and sewage services.
- Last receipt for the payment of telephone services.
- Certification from the Municipality, or company in charge or the *Compañía Nacional de Fuerza y Luz* (National Electricity

Company) indicating that the property is current with the payment of public lighting and electrical services.

- Last receipt for payment of telephone services, when required.

## 5. Access

Construction Law No. 833 establishes the following in Article 4:

“Public thoroughfare is regarded as the entire area of public domain and common use. Through disposition of an administrative authority, it will be used for free transit following the planning laws and regulations. As a matter of fact, it is already destined for public use.

Depending on the type, public thoroughfares will also be used to ensure the aeration and illumination of the nearby buildings; facilitate the access to adjacent properties; the installation of any channel, artifact or accessory belonging to public works or meant for public service.”

Considering the above, it is important, though not necessary, to ask for a report on future projections of the roads and highway, as well as their regulations, bridle paths and other communal facilities from the *Ministerio de Obras Públicas y Transportes – MOPT* (Ministry of Public Works and Transportation) and the local Municipality. This measure is important because future constructions may affect the property directly, or may well increase the added value.

## 6. Construction and Appraisal of the Land

When the property acquired has a building, the following aspects must be studied and considered:

- electric distribution
- earthquake-proof construction
- construction's durability
- structure (beams, columns, walls, etc.)
- finishes
- total area
- green areas
- appraisal: the previous characteristics must be appraised, as well as the zone's unitary value (value in square meters, added value, construction's total area)

The following nomenclature is used:

- a) *V.R.*: current reposition value (R.V.)
- b) *D.A.*: current accumulated depreciation (A.D.)
- c) *V.D.*: current depreciated value (D.V.)

## 9. The registered owner

To determine the possible advantages through the acquisition of a property from a person or legal entity, the following aspects must be analyzed:

9.a. *Property belonging to a legal entity*: If the property belongs to a corporation, it may be possible to acquire shares from that company; which would imply the acquisition of the company's assets, including the property to be acquired.

The problem arises with liabilities, because there may be unrecorded debts that can affect the acquirers. Therefore, one must ask for a certification from an authorized public accountant, indicating the company's balance report; an indispensable aspect in order to know if it is safe to acquire the shares representing the nominal capital or not.

9. b. *Property belonging to an individual*: In case the property is under the name of an individual, it must be acquired following the normal process established for this instance. A notary public must be contacted to pay for seals, transfer costs, fees and duly sign the deed. This formalization or "closing" is the stage in which any negotiation process ends.

## B. Price

The price is another important element in property acquisition. This is established by the seller based on the prices of properties with similar locations and characteristics.

Once the purchaser accepts the price, a payment method should be established: cash or credit.

In the first case, it must be established if the payment is made with a check, management check, certified check or with cash. The same happens if any title or title insurance company were involved in the negotiation.

If the negotiation were carried out by means of credit given by the seller, the guarantees and conditions supporting it must be established.

### **3. CLOSING AND REGISTRATION IN THE PUBLIC REGISTRY**

Once the property, price and payment method are determined, a notary public should lead the closing of the deed and its recording in the Public Registry.

The notary public must carry out the pertinent studies to the parties involved and create the matrix of the deed in his protocol. He must also pay for the transfer taxes and seals, which materialize through a payment to the *Banco de Costa Rica*. The receipt is then attached to the testimony submitted to the section Property Section at the Registry.

In regards to the payment of attorney's fees and registration costs, the parties may agree on the way each one will pay for them. Each party usually pays 50% of the cost of the fees and seals and the purchaser pays for 100% of the transfer tax.

## **Chapter 6**

### **LAND OR PROPERTY TAX**

The municipalities are responsible for collecting property taxes. Since 1996, the rates for the following five years are of 0.6% of the value registered for the tax; since 2001, each municipality may establish the rate of land tax of its jurisdiction, which ranges from 0.3% to 1% of the value registered for that tax. This is called land or property tax and can be cancelled every three months or annually during the first three months of the year.

In addition, each municipality has other taxes called “service taxes”; those companies with incomes over thirty million colons must pay 1% of income taxes; this is important to know when acquiring land. It is also important to know that each year, between October 1<sup>st</sup> and December 31<sup>st</sup>, each owner of property, whether individuals or legal entities, must report their property and pay for property taxes; this varies depending on the property owned.

# Appendixes

**APPENDIX 1**

LEGISLATIVE BRANCH

**LAWS**

NO. 7933

THE CONGRESS  
OF THE REPUBLIC OF COSTA RICA

**RESOLVES:**

CONDOMINIUM OWNERSHIP ACT



## CHAPTER I

### GENERAL PROVISIONS

Article 1 – The condominium property regime can be applied:

- a. To the different floors, locales, offices, parking areas, or departments into which one or several buildings are divided because they were constructed in one or several properties, whether they belong to one or various owners or grantees. When the encumbrance of several properties is recorded, the latter will consolidate to create a single source property.
- a. To different edifications built on a single property, if they will be owned by different proprietors.
- b. To real property suitable for construction, for both lots and rural properties into which the land is divided, and for the structures that are built on it.
- c. When the owner of a building or residential, commercial, tourist, industrial or agricultural development that has already been built, decides to subject it to a condominium property regime. As long as there are independent and common undivided interests and all the technical requirements established by the law are fulfilled.
- d. When the holder of a concession right to real estate destined for commercial or tourist exploitation decides to subject his project to this law's dispositions. In this case, it should be first authorized by the grantee.

- e. To projects developed in stages, where urbanization or civil constructions are submitted to the condominium property regime and where the resulting subdivided plots are, at the same time, transformed into parent properties of a new condominium without losing their original subsidiary condition. All of the above, in accordance with what was established in the original duly approved project and plans, as well as with the condominium's bylaws.

Article 2 – In order to submit to the regime established in this law, the owner, joint owners, or grantees of real property shall state so in a public deed, which will include the following information:

- a. The nature, location, extension, and boundary lines of the source property; a general description of the building, the residential, commercial, tourist, industrial or agricultural development, and of each resulting subdivided plot, including its location, extension and the proportion of each one of these subdivided plots in relation to the condominium's total area and all other information that is useful for identification purposes. Such information will be provided based on the construction and plot plans.
- b. The condominium's general purpose and any characteristic that may be necessary for its correct identification, location and delimitation.
- c. Common property, its purpose, and any characteristic that may be useful to identify, locate and delimitate it correctly.

d. That the notary has seen the construction plans, which have been properly approved by the corresponding institutions.

e. The imposition of encumbrance to the condominium property regime will establish the rules that will allow the consolidation and division of the subdivided plots, indicating the minimum areas and the exit to public or common areas.

f. the condominium's total value, the value of each floor, apartment, locale, office or parking area into which it is divided, as well as the corresponding percentage or proportion in relation to the total value.

Article 3 – The owner of real property or a concession right, who aims to build or develop a residential, commercial, tourist, industrial or agricultural condominium, may submit the future condominium to the regime established in the law, by way of a declaration in a public deed. For this purpose, the source property and subdivided plots shall be described based on a preliminary plan duly approved by the National Institute of Housing and Urban Planning (*INVU*), the Ministry of Health and the corresponding municipality.

Article 4 – The condominium and its administration's bylaws mentioned in Chapter V of this law shall be included in the deeds contained in articles 2 and 3.

Article 5 – The articles of incorporation of the condominium ownership regime shall be recorded in the corresponding section of the Public Registry. When the first entry of the source property is recorded, the property's registration in the General Property Section will be canceled.

The articles of incorporation submitted to the Registry for registration, shall be attached to the plan, duly approved by the corresponding institutions, and which shall include all pertinent information about the source property, subdivided plots or private areas, common areas and area and distribution charts.

Article 6 – The subdivided plots will be created after the recording of the articles of incorporation, along with their description and that of the source property, the correspondent regulation and the duly approved plans.

## CHAPTER II

### **PRIVATE AND COMMON PROPERTY**

Article 7 – Each subdivided plot is an autonomous portion and it should be conditioned for independent use and enjoyment; it should communicate directly with a public area or a specific common area.

Article 8 – Each subdivided plot, its accessories and those areas necessary for its proper use belong exclusively to its owner, who, in accordance with his needs as a tenant, will have the right to make use of common elements.

Article 9 – Common elements have a general or restricted use, no matter if they are built or not and according to their destination within the subdivided plot or just some of them. The common elements belong to all the title members of the condominium, who will have a right to them that is proportional to the percentage of the area fixed for his or her subdivided plot within the condominium.

Nevertheless, no owner can be limited as to the rational use and enjoyment of the common elements, nor can he claim a greater right to those things because his percentage surpasses that of the other owners.

Common property cannot be divided, except for those instances excluded in the law.

Article 10 - The following is considered common property:

- a) The land where vertical constructions are located; it results in two or more subdivided plots founded on the same land. Hence, the land shall be considered as common.
- b) The foundation, main and partition walls, roofs, halls, vestibules and stairs, along with the accesses, exit and internal transit areas, when considered as such, for the type of construction or development.
- c) The locales meant for the lodging of the condominium's administration or security personnel.
- d) The locales and the installation of central services, such as electricity, lighting, telephone, gas, water, refrigeration, tanks, water pumps, wells and others.
- e) The elevators, incinerators for trash disposal and, in general, all the artifacts and installations used for common benefit.

f) Others established by the regulation.

The previous enumeration is not limited; those things that are necessary for the existence, security, healthiness, conservation, access and decoration of the condominium, in addition to those established in the constituent deed or the condominium's regulations are also considered common property.

Article 11 – Those elements of common use and enjoyment can be leased, with the previous consent of the Condominium Council. The product of this leasing will be incorporated to the common income.

Article 12 - The rights of each tenant over the common elements cannot be sold, transferred, taxed or be object of embargo independently because they belong to the corresponding subdivided plot and are therefore inseparable from that property.

Article 13 – The owners are required to pay for the administration, conservation and operation of services and common property. The express or implied waiver of the use and enjoyment of common property will not relieve the tenant from his or her obligations regarding the conservation, reconstruction of such property or the payment of maintenance shares or from any other obligation derived from the regime.

Article 14 – In regards to common property, the improvements will be approved by the Condominium Council, by voting as follows:

- a) Necessary improvements, by the votes of the owners representing the condominium's larger cost.
  
- b) Useful improvements, by the votes representing two thirds of the condominium's value.

### CHAPTER III

#### **OWNER'S RIGHTS AND DUTIES**

Article 15 – The owners of subdivided plots will be able to establish, at their expense, services to be used exclusively by them, as long as it does not disturb the others. They will use their property according to the purpose specified in the articles of incorporation. They will be able to segregate them as long as the segregated parts fulfill all the requirements established in this law for subdivided plots. They cannot use them for unlawful, immoral or inadequate purposes or for any other purpose than that agreed upon. They will not act or make any omission that may disturb the owners' tranquility or that may compromise the condominium's solidity, security, well being or comfort.

If requested by the condominium's administrator or any owner, judicial authorities will fine any person who acts against the stipulations within this article. The fine will be equivalent to a minimum wage, as indicated in Law No. 7337,

dated May 5, 1993. The amounts charged will be used to improve the condominium; all without threatening the compensations given by right.

The claim will be based on the summary of proceedings established in the Civil Code.

Article 16 – Each owner will be able to carry out construction works and repairs in the interior of his subdivided plot; however, he will not be able to innovate or modify the structure, main walls or any other essential element within the condominium. In regards to common services and general installation, the owners will have to refrain from doing it themselves, even inside their property, to prevent the operation or use from being less efficient.

Article 17 – The owners of the first and last floors will have exactly the same rights as the other owners.

Article 18 – Any maintenance work required on floors, mezzanines, walls or other intermediate divisions should be paid for by the owners of the affected subdivided plots.

Each owner will pay for the maintenance works of floors or pavement of his subdivided plot.

Article 19 – The following are regarded as common costs:

- a) The property and municipal taxes imposed on common property, as well as the laws regarding administrative rights of concession and any other



obligatory charge. Nevertheless, the national and municipal offices in charge of collecting taxes or rates shall have an independent account for each subdivided plot.

- b) The amount due for down payments and insurance established by the condominium's bylaws.
- c) The cost for the improvements made in common elements, previously authorized by the Condominium Association.
- d) Those authorized by the Condominium Association and those regarded as common within the condominium's bylaws.

Article 20 – The subdivided plot remains encumbered in guarantee, preferential and at the source, for the unfulfillment of financial duties the owner may eventually have with the tenant. The corresponding payments of common costs, owed by the owners, as well as the fines and interest that may be generated, constitute a mortgage obligation on the subdivided plot only preceded by the obligation to pay real estate taxes. The administrator will issue the certification of those amounts owed by the owners in regards to these concepts. Once authorized by a public accountant, this certification will constitute an executive mortgage certificate.

Article 21 – In the sale or transfer of any certificate of a subdivided plot, the transferor shall submit a certification to the notary, issued by the condominium's administrator, stating that the payments are up-to-date in regards to the shares for

common costs. If the payments are overdue, the acquirer of the subdivided plot will be considered an accessory (solidary delinquent) for the certified amount, not meaning that the amount owed cannot be charged.

Article 22 – The owner’s obligations will remain even if he is not living on the property. In this case, if the owner is not using the property, those who live in it or use it will be responsible for the infractions, despite the owner’s solidary liability.

With a previous power awarded by the respective tenant, the condominium’s administration can execute the act of eviction against the occupant that is not the owner, who has repeatedly violated the condominium’s bylaws or alters the normal cohabitation of all the tenants.

Article 23 – If an owner violates the prohibitions and limitations in this law or those agreed upon in the condominium’s bylaws or in meetings, the following sanctions will be applied by the Condominium Association:

- a) Written warning
- b) Sanction or fine
- c) Tenant’s eviction

The condominium’s bylaws will consider the specific sanction regime. The claim will be substantiated through the summary proceedings established in the Code of Civil Procedure.

## CHAPTER IV

### **CONDOMINIUM OWNERS ASSEMBLY AND MANAGEMENT OF THE CONDOMINIUM**

Article 24 – During a General Assembly, the Owner's Association will make decisions for issues of common interest that are not within the administrator's faculties and duties. This Assembly will be held in accordance with the condominium's and administration's bylaws and with the law in force. It should be held at least once a year. The Assembly's quorum will be constituted by the votes representing a minimum of two thirds of the condominium's value. As for the second meeting, the quorum will be complete with any number of attendants.

Each owner will have the right to a number of votes equivalent to the percentage that his share represents within the condominium.

Article 25 – The condominium's administrator will summon an Owners' Assembly. Those owners whose share represents one third of the condominium's total value will also have the right to summon.

Article 26 - The members of the annual Assembly should be informed about the administrator's report and its accounts. The members will authorize the annual expense budget and determine the means that will be used to raise the necessary funds to cover it.

The Assembly's decisions will be followed by all the owners. Any owner who feels that his right is being threatened may file his complaint within three

months after the final agreement and it will be based on the summary proceeding established in the Code of Civil Procedure.

Article 27 – The Assembly will act in accordance with the following provisions:

a) The following will only be possible with the unanimous consent of all the owners:

- 1- Modify the condominium's general use.
- 2- Change the proportional area of the subdivided plots, in relation to the condominium's total area or the common property area.
- 3- Withdraw from the condominium property regime as long as the parcels or resulting units do not go against any other law.
- 4- Mortgage or transfer the whole condominium.
- 5- Modify the clauses in the articles of incorporation.

b) The following will only be possible with the consent of the voters holding at least two thirds of the building's total value:

- 1- Change the special use of a subdivided plot.
- 2- Build new floors or basements, excavate or authorize any of the owners to do work of this kind.
- 3- Acquire new common property, change the use of that already existing or arrange for any other way in which it can be used.
- 4- Authorize the lease of common elements.
- 5- Authorize the partial or total reconstruction of the condominium

In the previous cases, when a single owner represents at least 50% of the condominium's total value, an additional 50% of the remaining votes collected during the assembly will be required as well.

- c) Any other agreement or decision will be approved with the owners' votes, which represent most of the condominium's value.

Article 28 – The Assembly's decisions will be recorded in a minute book, certified by the Section of Condominium Property in the Public Registry.

Article 29 – An administrator, who may be an individual or a corporation, will be responsible for the administration of those condominiums under the regime created by this law. He will be designated according to the condominium's and administration's bylaws, by the Owners' Assembly, who shall approve the corresponding payment for his services. Unless this regulation states otherwise, the administrator will have the faculties of a general agent in regards to the condominium and common property.

Article 30 – The administrator will be responsible for taking care of and watching over the common property and common services, the supervision and operation of the installations and general services, all administration and maintenance procedures and the execution of the decisions made by the Owners' Assembly. He will collect from each owner the corresponding share for common expenses. He will enforce the dispositions of this law and bylaws; likewise, he will have the faculties and duties given to him by the law and bylaws.

Article 31 – The measures and dispositions executed by the administrator within his faculties will be mandatory for all owners, unless the Assembly states otherwise.

Article 32 – In case there is no administrator, or he does not act as expected, or is unable to carry out his functions, any of the owners may execute the unpostponable acts of maintenance and administration. In addition, he will have the right to charge, with evidence, the other owners the proportional payment for the expenses he had and the time that he devoted to that work. The authentication of those costs by an authorized public accountant will be enough to prove their existence.

## CHAPTER V

### **CONDOMINIUM AND ADMINISTRATION BYLAWS**

Article 33 – The Condominium and Administration Bylaws shall at least include dispositions on the following aspects:

- a) The ways to designate, hire or replace the administrator, his attributions and duties, the designation or hiring period and the reasons for discharging him.
- b) The owner's contributions to common expenses.
- c) The frequency in which the Owners' Assembly will be held, the way in which it will be summoned, the person who will lead the meetings and the procedure used to designate him.
- d) The use of common elements, the limitations and the conditions for using them and, in general, the rights and duties of each owner.

- e) The condominium's sanction regime and the methods for solving disputes.
- f) Those rules necessary to submit subdivided plots to the condominium property regime; plots which will become parent properties without losing their original condition.
- g) The joint or individual possibility of changing the external appearance of the façade, decorating the walls, doors or external windows with shapes and colors that are different from those of the complex.

Article 34 - Whoever may acquire rights within a condominium will submit to the existing regulations. At the beginning, the regulations shall be established by the owner of the source property and may be modified by the Owners' Assembly through the unanimous vote of all the condominium owners. Any modification to the regulation shall be recorded in the Public Registry.

## Chapter VI

### **CONDOMINIUM FUNCTIONAL AND STRUCTURAL CONDITIONS**

Article 35 - Depending on its type, any condominium shall fulfill at least the following requirements:

- a) The entire main structure, master and intermediate walls, as well as floor divisions, shall be built with non-flammable materials.
- b) A duct shall be provided throughout the floors, which will allow for the installation of drinking water, sewage water and rainwater, electricity and others. This duct will be part of the common areas.

c) A duct shall be provided throughout the floors that will allow for the disposal of waste and trash, which will be collected in the first floor for incineration or treatment.

d) All the buildings, whether vertical or horizontal developments, should be constructed in accordance with the norms required by the corresponding laws.

## CHAPTER VII

### **TERMINATION OF THE CONDOMINIUM:**

#### **DESTRUCTION AND RECONSTRUCTION OF BUILDINGS**

Article 36 - The regime established in this law can be destroyed if it is the result of an agreement made by the tenants during a General Assembly through the unanimous vote of the owners and as long as it does not go against other legislations regarding this issue, especially those dealing with possible lots or resulting units. The destruction will become effective after once it is recorded in the Public Registry; in that case, the books of the parent and subsidiary properties will be annulled in the Section of General Property. The rights acquired by a third party will remain intact.

Article 37 - If the condominium is totally or partially destroyed and the majority of the owners decide to reconstruct it, the insurance amount will be used for this purpose and if it is not enough, all the owners shall contribute with the proportion fixed in the articles of incorporation. Those who refuse to collaborate will benefit the other owners by giving them the right to buy their property as appraised by



experts within a period of fifteen working days. After this period of time, the owner is free to offer his subdivided plot to third parties.

Article 38 - The National Insurance Institute, the Social Security Institute, the National Banking System institutions, the National Financial System for Housing Institutions and the National Institute of Housing and Urban Planning will adapt their regulations to this law, in order to give loans for the construction of residential developments or others submitted to the condominium property regime.

## CHAPTER VIII

### **FINAL DISPOSITIONS**

Article 39 – The figure of condominium as a social interest is established under express declaration of the Mortgage Bank of Housing. In the condominiums of social interest, the residential complexes will be given all the special rights, the programs, specific rules, credit facilities, financial aid, controls and duties of any dwelling, without losing any of the privileges given to condominium property.

Article 40 – The following dispositions of the Civil Code are reformed:

a) The text in the second paragraph of Article 265:

“Article 265

(...)

According to the dispositions of the condominium property regime, the following may belong to different owners: the floors, locales, offices, parking areas or

apartments into which one or several buildings are divided; in vertical constructions, the different floors or levels; in horizontal constructions, the houses, locales, offices and parking areas; in private urbanizations, the lots into which the land is divided as well as the constructions that are built on them. In these cases, each owner will be the exclusive owner of his floor, locale, office, parking area, house or lot and will have the tenancy of common elements. In addition, the different figures may be combined. The properties submitted to this regime will be regarded as condominiums.

b) The text in the fourth clause of article 411:

“Article 411

(...)

4) For those buildings and developments submitted to the condominium property regime, the right to common property will be given to the owner of a subdivided plot.”

c) The text in the last paragraph of article 505:

“Article 505

(...)

In condominium property, the above conditions will only be applicable within the limitations established in the respective law.”

Article 41 – Law of Horizontal Property No. 3670 of March 22, 1996 and its reforms are derogated.

Article 42 – The Executive Branch will regulate this law. It enters into force on the date it is published.

*Let it be known to the Executive Branch*

Legislative Branch – San José, October 12, 1999 – Carlos Vargas-Pagán, President – Manuel Antonio Bolaños-Salas, First Secretary – Rafael Angel Villalta Loaiza, Second Secretary.

Submitted to the Presidency of the Republic – San José, October 28, 1999.

**Let it be Executed and Published**

MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ-ECHEVERRIA – Ministers of Housing and Human Resources, Donald Monroe Herrera and Minister of the Presidency, Danilo Chaverri-Soto. (Request No. 20738) –C- 49000. - (75909).

## Appendix 2

### Glossary of Commonly Used Real Estate Terms

**accesorio:** *Accesory.* Separate living unit created within a single-family home and occupied by either a family member or a non-family tenant.

**acreedor:** *Creditor.* One to whom a debt is owed; one who gives credit for money or goods.

**áreas comunes:** *Common areas.* Areas within a property that are used by all owners or tenants. *Examples:*

- clubhouse and pool of a condominium development
- the hallways and stairs of an apartment building
- the elevators in an office building
- the mall area of a shopping center

**asamblea de condóminos:** *Condominium Council.* Organization of all unit owners in a condominium to oversee the *common elements* and enforce the bylaws.

**bien inmueble:** *Real property, real estate.* Land and everything growing on, attached to, or erected on it, excluding anything that may be severed without injury to the land.

**bien mueble:** *Chattel good.* Anything owned and tangible other than real estate.

**canon:** *Canon.* Annual payment.

**concesión:** *Concession.* Benefit granted by a seller to induce a sale.

**copropiedad:** *Joint ownership.* Ownership by two or more people.

**deber:** *Duty.* Legal obligation owed or due to another and that needs to be satisfied; an obligation for which somebody else has a corresponding right.

**declaración jurada:** *Affidavit.* A written statement sworn to or ratified before an officer who is authorized to administer an oath or affirmation.

**demarcación:** *Demarcation.* Separation of territories under different jurisdictions, usually established when the political situation does not admit a final boundary arrangement.

**elementos comunes:** *Common elements.* In a condominium, those portions of the property not owned individually by unit owners, but in which an undivisible interest is held by all unit owners.

*Examples:* grounds, parking areas, recreational facilities, external structure of building.

**enfiteusis:** *Emphyteusis.* From the greek “implanting.” A hereditary leasehold; a nonowner’s right to use land in perpetuity, subject to forfeiture for non-payment of a fixed rent or for certain other contingencies.

**expropiación:** *Eviction.* The act or process of legally dispossessing a person of land or rental property.

**finca filial:** *Subdivided plot.* Concept used in Costa Rica to refer to a piece of land that used to be part of a *source property*, but once it is bought belongs only to the buyer or new owner.

**finca madre:** *Source property.* Main property.

**fundo dominante:** *Dominant tenement.* Land that benefits from an *easement* on another property. The other property, which is usually adjacent, is the servient tenement.

**hipoteca:** *Mortgage.* A written document that creates a lien upon real estate as security for the payment of a specified debt.

**impuesto territorial:** *Property tax.* A government levy based on the market value of privately owned property. Sometimes referred to as AD valorem tax or real estate tax.

**notario público:** *Civil notary public.* Person authorized to take acknowledgement to certain types of documents (deeds, contracts and mortgages). In Costa Rica, this person must be a lawyer, while this is not a requisite in the United States.

**plano catastrado:** *Cadastral map.* A legal map for recording ownership of property. The map describes boundaries and ownership.

**pro diviso:** Latin for “as divided.”

**propiedad horizontal:** *Horizontal property.* Condominium ownership of property.

**servidumbre:** *Easement.* The right, privilege, or interest that one party has in the land of another.

**unidad:** *Unit.* In a multifamily residential property, a suite of rooms making up a residence for one tenant. It is generally characterized by a private entrance and some method of individuality from other units in the building or complex.

**usufructo:** *Usufruct.* A right to use another’s property without damaging or diminishing it, although the property might naturally deteriorate over time.

Note: The previous definitions were taken from the following sources:

Friedman, Jack P., Jack C. Harris and J. Bruce Lindeman. *Dictionary of Real Estate Terms.* 5<sup>th</sup> ed. New York: Barron’s Educational Series, 2000.

Garner, Bryan A. *Black’s Law Dictionary.* 7<sup>th</sup> ed. Minnesota: West Group, 1999.

# *Informe de investigación*

## Introducción

El presente trabajo se conforma de la traducción inversa y respectivo informe de investigación de la obra *Bienes Raíces en Costa Rica*<sup>2</sup> de Andrés Montejo Morales, una guía legal para extranjeros que desean invertir en bienes raíces en Costa Rica. La versión original es un texto inédito en el cual se exponen diferentes temas de importancia que contribuyen a la comprensión del proceso que conlleva la adquisición de un bien inmueble. Se exploran contenidos legales relacionados con el tema antes mencionado. La intención del autor es lograr que la traducción de su obra sea publicada y así ponerla a disposición de cualquier extranjero angloparlante, particularmente estadounidense, que contemple invertir en bienes raíces en Costa Rica. Lo anterior se logra mediante una traducción coherente que pueda ser utilizada con propiedad tanto por el cliente como por sus representantes legales; una traducción que transmita “nuestro propio genio legal, nuestras instituciones y los requisitos notariales y registrales pertinentes, con el cuidado de usar términos y expresiones equivalentes en el inglés” (Navas, 9).

## Justificación

La inversión extranjera en nuestro país aumenta de manera acelerada. Diariamente, se reportan cierres de tratos millonarios que resultan muy beneficiosos para la pequeña nación costarricense. Según la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, Costa Rica ocupa el cuarto lugar a nivel mundial entre los países que ofrecen condiciones óptimas para la inversión extranjera (CCCBR, 1). Algunos de los muchos atractivos que ofrece esta nación

---

<sup>2</sup> Andrés Montejo, *Bienes Raíces en Costa Rica*, (San José, 2001).

son: un clima agradable, trato cordial de sus habitantes para con el extranjero, medios de comunicación avanzados con el resto del mundo, un ambiente de paz y tolerancia; en general, estabilidad en todo sentido. Por su parte, la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio presenta cinco motivos esenciales para invertir en bienes raíces en Costa Rica: “rápida plusvalía, alta rentabilidad, legislación adecuada que permite hacer contrataciones en compra, venta y alquiler en dólares, acceso en los bancos a préstamos para vivienda a largo plazo y libertad en la transferencia de capitales” (Vílchez, 1). A simple vista, el país tiene un encanto incomparable. Esto está muy bien; sin embargo, es importante que el inversionista extranjero conozca sus derechos y los procedimientos y leyes que rigen el tema de la adquisición de propiedades para evitar sorpresas desagradables. Por esta razón, la traducción de esta guía legal, *Do It Right!: Real Estate in Costa Rica*, es un elemento esencial en el proceso de negociación y compra de una propiedad en este país. Además, como es de esperar, una persona se siente más cómoda y confiada negociando en su propio idioma. De modo que el hecho de que el comprador cuente con material escrito en la lengua que domina, que le indique cómo debe realizar la transacción en un país que no es el suyo, aumenta la probabilidad de que la negociación se formalice. La clave de una comunicación exitosa radica en que el mensaje que reciba el lector se asemeje en la medida de lo posible a un texto que explora el mismo tema en su idioma.

### **Antecedentes**

Cabe mencionar que aunque existe información sobre el campo de los bienes raíces en Costa Rica, como es el caso del libro escrito por Álvaro Carballo



Pinto, *Purchasing Real Estate in Costa Rica* y *The Legal Guide to Costa Rica* de Roger A. Petersen, estas obras no logran satisfacer por completo las necesidades del inversionista. El primero es un trabajo que se realizó hace once años con una única edición por parte del autor y, pese a que está escrito en inglés, se incluyen palabras en español en el mismo texto, así como equivalentes poco adecuados que pueden confundir al lector. Lo anterior entorpece el propósito de una guía para este campo: presentar información actualizada en un área tan dinámica como la de los bienes raíces y establecer una comunicación diáfana entre el autor y el lector. El segundo trabajo se acerca más a los requerimientos de la lengua meta pero no se dedica exclusivamente al tema en cuestión, sino que lo aborda de manera bastante escueta. Otra fuente abundante de información sobre bienes raíces es la que ofrece Internet. Sin embargo, por ser este un medio de comunicación tan popular no todo lo que allí se publica es confiable; además, la mayoría de las traducciones al inglés presentan faltas, ya sea gramaticales, de omisión o equivalencias equivocadas, como se verá más adelante. El inversionista extranjero debe comprender claramente los pasos a seguir durante la compra de una propiedad en este país, especialmente si se toma en cuenta que cualquier mala interpretación o desacato puede tener graves implicaciones legales. El evitar una mala decisión y promover una buena gracias a una traducción acertada será la mayor recompensa que este trabajo pueda obtener.

Por otra parte, la traducción del texto *Bienes Raíces en Costa Rica* hace aportes importantes al estudio de la traductología. Si bien es posible tener acceso a material sobre la traducción de textos jurídicos, área estrechamente ligada al tema que aquí se desarrolla, no existen, o al menos durante la elaboración de

este proyecto no se ha logrado hallar las fuentes que exploren específicamente la traducción de textos sobre bienes raíces. Obras como *El texto jurídico y su traducción al español* de Anabel Borja Albi ofrecen un panorama útil del texto jurídico inglés, como su título lo dice; no obstante, se debe considerar que la mayor parte de los inversionistas que vienen al país son estadounidenses, de modo que es pertinente analizar si la búsqueda de equivalentes sería igual para ambas culturas, la inglesa y la estadounidense. De igual manera, se puede mencionar el esfuerzo de los señores Enrique Alcaraz Varó, Miguel Ángel Campos Pardillos y Cynthia Miguélez, autores de *El inglés jurídico norteamericano*. En su obra, estos expertos se concentran en otras muchas áreas del derecho, destinando una brevísima sección a un tema “relacionado” con el campo que se desarrolla en este proyecto: el lenguaje de los contratos de arrendamiento. En este sentido, la presente investigación es una valiosa herramienta para cualquier traductor que incursione en la translación de este tipo de escritos, cuya popularidad va en aumento. El tema que aquí se investiga abarca diferentes áreas y por ende, diferentes terminologías: legal, económica, ambiental, geográfica, política, entre las más relevantes. Esta investigación dará paso a conclusiones importantes, como el recuento de las estrategias que se deben emplear para lograr la traducción satisfactoria de textos similares y el proceso más adecuado a seguir en tareas de esta índole. En fin, el propósito de este proyecto es dar a conocer una realidad por medio de una experiencia personal. La meta es definir la situación que debe enfrentar el traductor de textos sobre bienes raíces, sus necesidades y las decisiones que ha de tomar.

## **Estructuración del trabajo**

La investigación se compone de tres capítulos. El primero se ha dedicado al análisis textual tanto del texto original como del texto terminal. Es ahí donde se exploran los aspectos más relevantes para el proceso de traducción. De igual manera, se explica en detalle el método que se eligió para dicho proceso. El segundo capítulo presenta dos tendencias con principios muy diferentes: el lenguaje jurídico tradicional o *legalese* y el lenguaje jurídico claro o *plain legal language*. El propósito de este apartado es dar a conocer los inicios, desarrollo y situación actual de una y otra tendencia, información que es de utilidad para el último capítulo. La orientación que se le comienza a dar a la investigación en el segundo capítulo obedece a una petición que realizara el autor de *Bienes Raíces en Costa Rica* una vez que su traducción le fuera entregada. El señor Montejo contempló la posibilidad de que la traducción se realizara en un lenguaje legal más sencillo que el usual o tradicional. Sin embargo, antes de acceder a su petición, se consideró que lo más prudente era analizar la viabilidad de dicha tarea. Por este motivo, es en el tercer capítulo donde se estudian las posibilidades del texto para ser traducido al *plain legal language*. Lo anterior se logra mediante la extracción de diferentes muestras del texto original y posterior comparación de las versiones traducidas, una utilizando el lenguaje tradicional y la otra empleando un lenguaje bastante innovador en el campo jurídico.

Como bien se puede apreciar, este proyecto explora un campo que hasta el momento no ha sido de mucho interés para los estudiosos de la traducción jurídica. Esta característica lo convierte en un proyecto original. Mediante la traducción inversa de una guía legal para extranjeros angloparlantes que desean

invertir su dinero en bienes inmuebles en Costa Rica, se podrán analizar las características de un texto de esta índole, así como las dificultades que conlleva su traducción. De igual manera, se presentarán aquellas herramientas que por su aporte demostrarán ser valiosas para la traducción al inglés de este tipo de escritos. Más aún, mediante las pruebas que se realizarán para determinar si resulta viable traducir utilizando un lenguaje diferente al que tradicionalmente se ha empleado en los textos legales, se podrá establecer la utilidad o inconveniencia de que el traductor jurídico se valga de este novedoso lenguaje para su trabajo; y ya sea que los resultados sean positivos o negativos, el análisis servirá también para dar a conocer un tema relativamente nuevo como es el *plain legal language*. En fin, si consideramos el hecho de que el tema de los bienes raíces es cada vez más popular en Costa Rica, podemos predecir que los resultados que se deriven de este proyecto podrían beneficiar en gran medida tanto a personas que desean invertir en nuestro país, mediante la traducción, como a los traductores que busquen algún tipo de orientación sobre cómo lidiar con textos sobre esta materia, mediante la investigación.

## **Capítulo I**

### **Análisis textual**

El análisis textual es un elemento determinante durante el proceso de traducción, tanto directa como inversa. Es de esta manera cómo el traductor descubre información valiosa que le ayudará a garantizar la comprensión y correcta interpretación del texto original para así tomar decisiones acertadas. También es cierto que al traducir hacia una lengua que no es la suya, por mucho que la domine, el traductor siempre se verá en la obligación de realizar un análisis textual exhaustivo para asegurarse de que asimiló el mensaje del autor en su totalidad. El propósito de este primer capítulo es ofrecer un panorama general del texto original y el texto terminal para lograr un mejor entendimiento del proceso antes mencionado.

En esta primera parte de la investigación se puntualizan los aspectos más relevantes de ambas versiones, la original y la traducida. Primero se analizan características propias del texto como el tema que expone y la forma cómo se presenta. Luego, se exploran otras consideraciones como su intencionalidad, tipo de publicación, datos sobre el autor y su actitud hacia el tema, la audiencia a la cual va dirigido, las referencias culturales que se hacen presentes, las áreas del conocimiento incluidas en el trabajo, los tipos de discurso y las modalidades discursivas observadas, así como los aspectos estilísticos y cualquier otra particularidad que contribuya a la comprensión y traducción de un texto de esta índole. El anterior análisis se realiza con base en ambos textos, con el propósito de detectar los cambios que experimenta el segundo durante el proceso. De igual

manera, el capítulo hace referencia a la situación que enfrenta el campo al que pertenece el texto a nivel traductológico.

El texto que servirá de base para este trabajo es una guía legal para estadounidenses que desean invertir en bienes raíces en nuestro país. *Bienes Raíces en Costa Rica* es creación de Andrés Montejo Morales, abogado y notario experto en Derecho de la Propiedad y en Bienes Raíces. Mediante textos aislados, se dilucidan temas legales específicos. El trabajo inicia con una breve reseña sobre el sistema legal costarricense, sus inicios e influencias; en este apartado también se exponen algunos derechos constitucionales con el fin de presentar de manera general la base legal del país. Es importante destacar que entre estos derechos se incluyen los de los extranjeros. Luego, el autor presenta el tema principal de su obra: la propiedad en condominio. Comienza con una reseña histórica y más adelante describe con detalle este tipo de propiedad y su situación en Costa Rica. Asimismo, el texto trata el tema de la zona marítimo-terrestre, la define y enumera las leyes que la rigen, incluye los trámites que deben realizarse ante el Registro Público, en la municipalidad y para obtener concesiones en esta zona. Las hipotecas también forman parte importante de este trabajo; se ahonda en el proceso mediante el cual se crean y aplican, así como las implicaciones que conlleva hipotecar un bien. El siguiente contenido de esta guía legal lo constituye el proceso de compra de bienes inmuebles en Costa Rica. Es aquí donde se le muestran al lector, en detalle, los procedimientos requeridos para este tipo de transacciones, desde la información que debe aportar para poder inscribir una propiedad hasta los impuestos y pagos obligatorios en los que incurrirá al adquirirla. Por último, se presentan los artículos de la Ley

Reguladora de la Propiedad en Condominio, parte esencial del conocimiento que debe tener cualquier comprador de bienes raíces. *Bienes Raíces en Costa Rica* es una colección de textos que tratan un tema en común, pero que sin embargo, son bastante distintos entre sí. El vocabulario que se utiliza varía. Según el tema específico que se presente, la terminología puede ser puramente técnica, semitécnica o de uso diario. En cuanto a la presentación del texto original, se puede decir que no es la ideal, quizás por tratarse de un trabajo inédito. No obstante, es un aspecto que se corrige en el texto traducido. Por ejemplo, no existe uniformidad en cuanto a los márgenes, el interlineado y la conformación de los títulos y subtítulos. Esta situación afecta el propósito del texto, ya que una guía debe ser accesible y la falta de uniformidad va a dificultar la consulta por parte del usuario. Además, hay errores ortográficos y de formato, especialmente en las notas al pie de página. Por último, las páginas no fueron numeradas en el texto original (la numeración que aparece fue hecha para efectos de organización de este informe) y al principio del trabajo se incluye una lista incompleta de los temas a tratar, la cual pretende ser un índice.

Muchos son los detalles que deben tomarse en cuenta al adquirir una propiedad en este país. Así pues, la intención del texto original *Bienes Raíces en Costa Rica* es explicar de la manera más precisa el proceso que conlleva dicha transacción. Al estar escrito en español, su propósito es informar a las personas cuya lengua materna es este idioma. Ese es el fin del texto original; sin embargo, el autor ha manifestado que no planea publicarlo, así es que esta versión no pretende más que servir de fuente para una versión traducida, la cual sí desea difundir. El inversionista extranjero debe recibir una instrucción clara y detallada

sobre los pasos a seguir al adquirir una propiedad en nuestro país, sin que ello signifique alterar el carácter jurídico de la obra. Ese es precisamente el objetivo de *Do It Right!: Real Estate in Costa Rica*: ser de utilidad para el extranjero comunicando el contenido del texto original de la manera más natural posible para el idioma y cultura terminales.

Como se mencionó anteriormente, el texto original es inédito. El señor Montejo recopiló personalmente información variada para elaborar la guía legal. Las distintas notas al pie de página indican que el autor se basó en otros trabajos para escribir el suyo, tales como tesis de Licenciatura en Derecho, diccionarios, libros y leyes, entre otros. Este proceso lo realizó en su oficina en San José de Costa Rica. En estos momentos, la traducción de *Bienes Raíces en Costa Rica* está completa. Fue realizada en San José de Costa Rica por Ángela Ulloa Fonseca. El Lic. Montejo desea publicar esta traducción tan pronto le sea posible y ponerla a la venta en aeropuertos para que posibles lectores la puedan adquirir, especialmente si su destino final es Costa Rica. Él considera que la disponibilidad de *Do It Right!: Real Estate in Costa Rica* en el mercado alentará la inversión extranjera en nuestro país, ya que se ha escrito poco sobre dicho tema y las guías que se han publicado en el pasado son muy generales, utilizan algunas equivalencias poco apropiadas e incluso se encuentran agotadas, sin interés por parte de sus autores por publicar más ejemplares, como sucedió con *The Legal Guide to Costa Rica* de Roger A. Petersen.

Andrés Montejo nació en la ciudad de San José, Costa Rica; se graduó como abogado y notario público de la Universidad de Costa Rica y luego realizó



estudios en la Universidad de Tulane, Louisiana, Estados Unidos. Además, debido a su destacada labor en el ejercicio de la profesión, ha asumido diversos cargos públicos. Fue miembro y presidente de la Comisión Nacional del Consumidor y vicepresidente y presidente ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), entre otros. Cuenta con una vasta experiencia en el campo docente: imparte cursos en inglés sobre bienes raíces y es, desde el año 1994, profesor de la Cátedra de Derechos Reales en la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. El señor Montejo es considerado un experto en materia de bienes raíces, campo al cual está dedicado por completo. Como se mencionó, ofrece cursos a extranjeros, en su gran mayoría estadounidenses, sobre bienes raíces en Costa Rica. Estos cursos se imparten tres veces al año en Guanacaste y resultan bastante atractivos para los participantes. El dominio que el autor posee sobre el tema hace del texto original una fuente de información confiable. Más aún, sus conocimientos del idioma inglés resultan sumamente valiosos para el proceso de traducción de su obra ya que se logran evacuar muchas dudas sobre los contenidos de la misma y confirmar muchos de los términos empleados.

En cuanto a la audiencia a la cual va dirigido el texto original, ya se mencionó que se conforma principalmente por inversionistas extranjeros angloparlantes. Se debe hacer referencia a un grupo que posea cierto nivel de educación y que a la vez cuente con la asesoría de un profesional en el campo. Lo anterior se concluye por el contenido del texto. En *Bienes Raíces en Costa Rica*, el vocabulario es puramente jurídico. Se utilizan frases como “la cosa hipotecada” o “la finca filial queda afecta”; los abogados logran comprenderlas con

facilidad porque han estudiado derecho y es parte de su vida cotidiana. Sin embargo, estas frases son indescifrables para una persona que no ha recibido tal instrucción, aunque tenga un nivel de educación alto. Muchas de estas formaciones se podrían descifrar mediante interpretación, pero en el caso de textos jurídicos, esta estrategia puede resultar peligrosa. Por otro lado, y teniendo en cuenta la intención del autor, los lectores de *Do It Right!: Real Estate in Costa Rica* son anglohablantes, específicamente estadounidenses que desean invertir en nuestro país. Puede que algunos conozcan de leyes, pero la gran mayoría no. Por este motivo, se realizó la traducción tomando en cuenta las adaptaciones tanto estilísticas como terminológicas necesarias para procurar que su contenido sea comprensible para ellos. De este modo, tanto los abogados como aquellas personas que no lo son podrán recibir la esencia del texto original sin que se vea afectado su carácter jurídico. La idea de esta versión es que cualquier persona que tenga interés en el tema, ya sea porque desea invertir en bienes raíces o bien porque le atrae el tema, sea capaz de comprender la guía que está leyendo. Algunas dudas surgirán luego de esta lectura, pero serán mínimas, porque el contenido será lo suficientemente claro. Es importante agregar que las guías legales son útiles para orientar al lector; no obstante, su lectura debe ir acompañada del asesoramiento de un abogado para evacuar cualquier duda de carácter legal que pueda surgir.

Al tratarse de una guía legal en español que se traduce al inglés, resulta imposible ignorar la diferencia que existe entre ambas culturas en este aspecto. De todos es bien sabido que el sistema costarricense y el estadounidense difieren en muchos sentidos. Para comenzar, Costa Rica se rige por el sistema legal civil,

herencia del Imperio Romano. Su principal característica es la codificación de las leyes: código civil, código comercial, código laboral, código de familia, etc. Y cada código se subdivide en áreas específicas, como es el caso del código civil, en el cual figura la ley de la propiedad. Por otro lado, los Estados Unidos se rige por la ley común, la cual se derivó de la ley inglesa. Este sistema se basa en casos anteriores, que a su vez sientan precedentes para casos futuros. El traductor debe estar consciente de las diferencias entre ambos sistemas, ya que de ello dependerá la calidad de las equivalencias que aplique a su trabajo. Por este motivo, la versión traducida debe procurar la mayor claridad a la hora de abordar el tema antes mencionado. No es cuestión de únicamente pasar un término de un idioma a otro; se trata de que al hacerlo la audiencia meta lo reciba de manera natural, como si se hubiera escrito en su lengua materna. Para lograr este fin, la estrategia de traducción que predominó en este proceso fue la “equivalencia funcional”. Es más que trasladar un concepto de un idioma a otro, es encontrar en otro lenguaje jurídico conceptos similares o que cumplan funciones equivalentes a los de la lengua fuente. “The aim is more to relate the receptor to modes of behavior relevant within the context of his own culture” (Shuttleworth, 47). Existe un ejemplo claro de esta situación: todo texto jurídico costarricense, en algún momento incluye a la figura del “notario público”. De acuerdo con la entrevista realizada al señor Montejo, en Costa Rica, los notarios públicos deben ser ante todo, abogados; deben ser graduados de la Facultad de Derecho y recientemente, se ha establecido que deben también contar con un grado de Maestría en Derecho. En los Estados Unidos, el notario público puede ser cualquier ciudadano (Montejo, *entrevista*, 2004). La función que desempeña uno y otro es similar, pero sus calidades son muy distintas. Pero, ¿cómo se resuelve

esta diferencia? Pues el texto traducido debe aclarar que existe diferencia entre el notario público del derecho civil y aquel del derecho consuetudinario; dicha aclaración se puede hacer mediante un glosario terminológico o una nota del traductor. Lo importante es que la diferencia quede clara; sino, el estadounidense va a pensar que cuando la guía legal menciona a un notario público, quiere decir que cualquier ciudadano costarricense será capaz de ayudarlo con los trámites relacionados con la compra de propiedades, lo cual no es cierto. Otra referencia cultural que debe considerarse es la de la zona marítimo terrestre. Aquellos extranjeros que viven en la costa comprenderán el concepto con mayor facilidad; no obstante, aquellos que viven en la región central de los Estados Unidos tendrán problemas para visualizar el contenido de esa sección de la guía. Por ese motivo, la versión traducida debe procurar la mayor claridad a la hora de abordar este tema.

El campo que aquí se investigará abarca diferentes áreas: legal, económica, ambiental, geográfica, política e ingeniería civil, entre otras. El ámbito legal se explora mediante las leyes que se incluyen en el texto, como la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio; el económico, mediante el tema de las hipotecas; el ambiental y el geográfico, a través del capítulo destinado a la zona marítimo terrestre; la política, también mediante las leyes, ya que enumera los derechos y deberes constitucionales que establece la Constitución Política de la República de Costa Rica; y finalmente, la ingeniería civil, específicamente, el área de la construcción, campo que se discute en la sección sobre propiedad en condominio.

La función textual que abarcan ambas versiones es la informativa. Como cualquier texto de este tipo, se relacionan con un área del saber: bienes raíces. Según Peter Newmark, la función informativa del lenguaje expone la situación externa, los hechos de un contenido, las ideas y teorías sobre un tema dado (Newmark, 40). El texto *Bienes Raíces en Costa Rica* presenta todo lo anterior y lo pone a disposición del lector. Es importante señalar que al ser informativo, es también expositivo ya que explica conceptos, como el caso de la palabra hipoteca: “Esta palabra de origen griego, significa gramaticalmente “suposición,” como acción o efecto de poner una cosa debajo de otra, de sustituirla, añadirla o emplearla. De esta manera, hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para sostener, apoyar y asegurar una obligación” (Montejo, 47). En cuanto a la versión traducida, esta conserva su carácter informativo, pero al cambiar su presentación por una estructura más organizada y “amigable”, se invade el terreno del tipo de texto vocativo. Lo anterior se debe a que *Do It Right!: Real Estate in Costa Rica* invita al lector a invertir en bienes raíces en Costa Rica, ya que la información se le presenta de manera más comprensible.

Otro aspecto importante que se debe considerar a la hora de analizar un texto es el registro, el cual se subdivide, según Hatim y Mason, en tres: el campo, la modalidad y el tenor del discurso (Hatim y Mason, 64). En relación con el campo del discurso o área del saber a la cual pertenece el texto, ya se había establecido que se refiere al área de los bienes raíces. El empleo de terminología sobre este campo es más que evidente: “propiedad en condominio”, “plano catastrado”, “lotes”, derecho de superficie”, etc. Asimismo, se hace referencia a autoridades de este campo, como diccionarios especializados, publicaciones y

leyes. Pero quizás la autoridad más significativa la representa el autor mismo, ya que él es experto en el tema. La segunda característica del registro es la modalidad del discurso; en este texto, el canal de comunicación es el medio escrito. Se trata de una guía legal para inversionistas de bienes raíces. Y como tercer aspecto del registro, el tenor del discurso o el vínculo entre el autor y el lector. Aquí se deben analizar ambos textos por aparte, ya que la versión traducida sufre cambios en este sentido. El texto original es muy formal, demasiado, debido a su fuerte contenido jurídico. La versión traducida, por su parte, es también formal, pero más “amigable”. Es evidente que, por medio de la traducción, el autor quiere cerciorarse de que su mensaje sea recibido.

En cuanto a los aspectos estilísticos de uno y otro texto, no hubo cambios radicales, ya que se optó por mantener la fidelidad al carácter formal del original debido a que se trata de un texto con contenido jurídico. A nivel sintáctico, se conservan las estructuras pasivas, ya que el inglés lo permite y el lenguaje jurídico lo emplea constantemente. Donde sí surgen cambios es al introducir frases explicativas, como en el caso de los términos que no tienen equivalencias directas. Todo para lograr satisfacer la intención del autor: ofrecer un lenguaje transparente. En cuanto a la dimensión semiótica del texto, *Do It Right!: Real Estate in Costa Rica* muestra cómo se debió ahondar más en algunas ideas para lograr la mejor equivalencia y con base en la idea que proponen Hatim y Mason en su obra *Teoría de la traducción*: “los traductores deben alcanzar la equivalencia semiótica manteniendo, modificando o incluso omitiendo oraciones enteras en un texto” (90). En este caso, no se hicieron omisiones porque el tipo

de texto no lo permite, ya que ofrece información importante y se debe ser cuidadoso de transferir el mensaje completo.

## Capítulo II

### **El *legalese* y el *plain legal language***<sup>3</sup>

De acuerdo con lo expuesto en el Capítulo I, la traducción de *Bienes Raíces en Costa Rica* se realizó utilizando la estrategia de traducción denominada “equivalencia funcional” y procurando en todo momento conservar las características del lenguaje jurídico presentes en el original. Una vez realizada la traducción, el autor contempló la posibilidad de que el texto fuera modificado para obtener un producto aún más claro y comprensible. La idea surgió de la intención del señor Montejo de que la traducción de su obra sea leída y comprendida tanto por personas con formación académica en el campo de las leyes, como por personas que no cuentan con estos conocimientos, como es el caso de la mayoría de los extranjeros que vienen a nuestro país con el fin de invertir su dinero en propiedades. A diferencia de otros tipos de traducción<sup>3</sup>, la traducción de textos jurídicos es un proceso que requiere cuidados especiales por razones que se discutirán más adelante al analizar las características del lenguaje legal. De igual manera, el contenido del texto elaborado por el señor Montejo incluye información muy importante para la compra de bienes inmuebles en Costa Rica. Por este motivo la decisión de realizar este tipo de modificación no puede tomarse a la ligera. Primero es necesario estudiar los rasgos de cada tipo de lenguaje, el lenguaje jurídico tradicional, popularmente denominado, *legalese* y el lenguaje jurídico claro o *plain legal language*, para determinar si la transformación que se intenta hacer es viable y así poder asesorar al cliente de la mejor manera. Asimismo, conviene analizar la situación actual de una tendencia tan innovadora

---

<sup>3</sup> Ambos términos se han conservado en inglés debido a que se encuentran acuñados en el lenguaje jurídico.



como es el *plain legal language* en su función de sustituto del lenguaje jurídico tradicional.

## **El legalese**

### **Inicios**

El lenguaje jurídico tiene sus inicios desde el preciso momento en que el hombre empieza a comunicarse para establecer relaciones con sus semejantes, actividades que requerían de algún tipo de regulación para procurar el bienestar de ambas partes. Existe evidencia del hábito de conservar documentos jurídicos durante épocas inmemorables; de hecho, “se han hallado cientos de tablillas de arcilla con inscripciones cuneiformes con textos legales que datan de 3.500 a.C. pertenecientes a la civilización sumeria” (Borja, *El texto jurídico inglés*, 17). Transcurre el tiempo y se continúan elaborando documentos legales: en el antiguo Egipto, entre los hebreos y más adelante en la antigua Inglaterra. Poco a poco la utilización de diferentes objetos para traspasar tierras de una persona a otra, se sustituyen por documentos de valor legal, como lo son los títulos de propiedad. Cabe destacar que este trabajo se concentra en el inglés jurídico estadounidense, ya que la traducción *Do It Right: Real Estate in Costa Rica* va dirigida a dicha población, y por tal motivo, se exploran los orígenes de este sublenguaje en esta nación. El inglés jurídico nace en Inglaterra, lugar donde se desarrolla el derecho consuetudinario o “common law”, llamado así por tratarse de un derecho “común” al reino de ese momento y se extiende por los países que tuvo la Corona británica bajo su dominio; es así como su influencia alcanza a los Estados Unidos (Alcaraz, *El inglés jurídico*, 1). Pese a que los sistemas jurídicos de Inglaterra y Estados Unidos difieren en algunos aspectos, comparten ciertas

semejanzas básicas por razones históricas, como son la mayoría de términos jurídicos y las características que se exponen más adelante.

En los últimos tiempos, el inglés jurídico ha recibido el nombre de *legalese* término que encierra una connotación negativa ya que hace referencia a la jerga o sublenguaje utilizado por los juristas, tan rechazado por los ciudadanos que no poseen instrucción en el área de las leyes. No obstante, muchos, especialmente expertos en derecho, siguen apoyando esta tradición milenaria de conservar el estilo de los textos jurídicos para asegurar la correcta transmisión de datos relevantes; si estos fueran alterados, el carácter legal del texto se vería afectado y el producto podría sufrir consecuencias no deseadas.

### **Características**

Para empezar, es necesario indicar que el vocabulario jurídico, como cualquier otro, se clasifica en dos grupos: simbólico y funcional (Alcaraz, *Legal Translation Explained*, 12). La primera clasificación incluye aquellos términos que hacen referencia a objetos o ideas como *contract* o *condominium ownership* y como se mencionó en el anterior capítulo, se puede subdividir en lenguaje puramente jurídico, semitécnico o de uso diario. Por otra parte, el vocabulario simbólico es conformado por palabras o frases cuyo único fin es el de unir el vocabulario funcional; algunos ejemplos son *concerning*, *subject to* y *under*, entre otros.

### **Los latinismos**

El inglés jurídico se caracteriza por el uso de latinismos: vocablos propios de la lengua latina. Existe una historia detrás de este uso. Durante la Edad

Media, el latín era considerado la *lingua franca*; esto es, el lenguaje más popular del momento entre las clases altas de la sociedad europea, con el cual se comunicaban y relacionaban. La Iglesia pertenecía a esta clase privilegiada y tenía una poderosa influencia sobre la sociedad. Además, en esta época los miembros del clero eran de las pocas personas que sabían leer y escribir y por ende, se encargaban de elaborar las leyes bajo las cuales se regían las sociedades. Actualmente, los latinismos se siguen incluyendo en los textos jurídicos a manera de tradición con el fin de transmitir un efecto de solemnidad al ciudadano que lo está leyendo y como una forma de trasladar toda la sabiduría de la litigación antigua a la presente. De este modo, somos testigos de la presencia de frases como *in situ* (en el mismo lugar) o *de facto* (de hecho, real) en textos de carácter legal como el texto original y la traducción que son objeto de análisis en el presente trabajo. Otros vocablos que se hacen presentes en el inglés jurídico norteamericano son aquellos de origen francés o normando como *damage* (daño) y *lien* (gravamen). Los normandos invaden Inglaterra en 1066 y el francés como lengua se apodera de la clase dominante en Inglaterra. Es debido a estas razones históricas que el inglés jurídico presenta una mezcla de tres idiomas: el inglés antiguo, el francés y el latín. Y como ya se mencionó, es mediante el proceso de conquista de Inglaterra en Estados Unidos como dicha herencia llega a este último. Más aún, según los expertos, “en el inglés jurídico se conservan palabras clásicas, ya que es una disciplina en la que se deben evitar ambigüedades, malentendidos e interpretaciones erróneas” (*El texto jurídico inglés*, 30).

## La polisemia

Otro rasgo característico del inglés jurídico es la polisemia. El *Diccionario de la Lengua Española* define este término como la “pluralidad de significados de una palabra o de cualquier signo lingüístico”. Por ejemplo, *estate* puede significar bienes raíces, pertenencia o herencia, dependiendo del contexto en el que se ubique. Asimismo, el significado de un vocablo como *accessory* puede variar considerablemente: “A mortgage is considered an accessory because it is issued as a way to guarantee a principal obligation” (TT 54). En este caso, *accessory* significa subsidiario, auxiliar; no obstante, si se utiliza en un contexto diferente como lo es el derecho penal, *accessory* se convierte en autor intelectual o cómplice de un delito. Estos son sólo algunos casos; sin embargo, la presencia de palabras polisémicas en los textos de carácter jurídico es muy frecuente. Lo anterior obedece a que los textos jurídicos en ocasiones se solapan con textos que exponen otros temas. Por ejemplo, el texto que se utilizó como base para este proyecto tiene un tema central, el cual es la propiedad en condominio; no obstante, se entremezcla con otros campos temáticos como lo es el sistema legal en Costa Rica, las hipotecas, los impuestos sobre la propiedad y la zona marítimo terrestre. Se relacionan con el carácter polisémico del lenguaje jurídico tradicional los llamados falsos amigos o falsos cognados. “Los cognados son dos voces que comparten la misma etimología (latina o griega) y que conservan grafías idénticas o bastante similares para reconocerlas fácilmente al pasar de una lengua a otra. Los ‘falsos’ cognados surgen cuando hay discrepancias en la semántica de las dos voces” (Prado, 9). Por ejemplo, “adequate” no se debe traducir como “adecuado” sino como “suficiente, aceptable”; por el contrario, “adecuado” sí significa “suitable, appropriate” (Prado, 30). En otras palabras, se descubrirá que

la traducción de un término de una lengua a la otra no siempre va a tener el mismo significado si se realiza una retrotraducción de ese término.

### **Dobletes y tripletes**

Es usual encontrar escritos jurídicos que contienen redundancias, también llamadas “dobletes” y “tripletes”. Estas son palabras sinónimas que se escriben juntas con el propósito de dar énfasis a una idea: “Cocos Island, which will be under the direct *ownership* and *possession* of the State...” (TT 68) o “The use of common elements, the *limitations* and the *conditions* for using them and, in general, the rights and duties of each owner” (TT 94). En su obra *El texto jurídico inglés y su traducción al español*, la Dra. Anabel Borja Albi ahonda en el origen de estos tipos de repetición aduciendo que al igual que otros géneros del inglés antiguo, el lenguaje jurídico solía presentar, en sus inicios, aliteraciones, ritmos y hasta rimas y que pese a que los dobles y tripletes han caído en desuso en la mayoría de los géneros, aún existen en el lenguaje jurídico. Borja concluye recordando que “el lenguaje jurídico tiene sus orígenes en las antiguas creencias sobre los poderes mágicos de las palabras” (54).

### **La voz pasiva**

Quizás una de las características más sobresalientes del lenguaje jurídico conservador es el uso de construcciones pasivas, en las cuales el sujeto de la oración recibe la acción: “Those elements of common use and enjoyment can *be leased*, with the previous consent of the Condominium Council” (TT 86). Los expertos en derecho sostienen que el uso de las construcciones pasivas juega un papel importante en la elaboración de los textos jurídicos, ya que en ocasiones se

desea hacer más énfasis en la acción que se está ejecutando que en el ejecutor de la misma. Al analizar el ejemplo anterior, se puede observar que la idea que sobresale es que los elementos de uso común pueden ser arrendados. Esa es la idea principal, aunque también hayan ideas secundarias como la restricción que se presenta al incluir en la oración que el arrendamiento es posible con el consentimiento previo por parte de la Asamblea de Condóminos. Asimismo se menciona el receptor de la acción, o sea los elementos de uso común, pero la acción sigue ocupando un lugar protagónico dentro de la oración, lográndose así el efecto deseado por el texto.

### **Sufijos “-or” y “-ee”**

Pero los textos de carácter jurídico no sólo se basan en la tradición. Actualmente se cuenta con nuevas palabras. Con frecuencia se encuentran los sufijos -or y -ee en algunos términos de este sublenguaje. Los vocablos que se forman empleando dichos afijos ayudan a identificar de manera rápida el ejecutor o receptor de una acción. Por ejemplo, los sufijos -or y -ee se usan en términos como *mortgagor* y *creditor* y en *mortgagee* y *grantee*; *mortgagor* se refiere a la persona que coloca una hipoteca sobre una propiedad y *creditor* es la persona a la cual se le adeuda algo (Alcaraz, *El inglés jurídico*, 78). Los anteriores ejemplos también demuestran que el sufijo -or no siempre identifica al ejecutor de una acción, sino que de igual manera puede realizar la función contraria. *Mortgagee* se utiliza para denominar a la persona a la cual se le hipoteca una propiedad y *grantee*, para referirse a la persona a la cual se le transfiere un bien. El sufijo -ee sí se suele emplear para indicar cuando una persona recibe la acción en mención.

## **Puntuación**

La ausencia casi total de puntuación en los escritos jurídicos es habitual. Los juristas justifican este hábito diciendo que la puntuación puede afectar el sentido de las ideas, ya que da cabida a la tergiversación del texto. Esta desconfianza por la puntuación se originó durante los siglos XVII y XVIII, época en la que algunos escritores solían puntuar con el fin de crear un efecto rítmico y más expresivo en sus obras. La desconfianza aumentó al inventarse la imprenta, ya que cuando su uso se popularizó a mediados del siglo XVII, se decía que los impresores manipulaban los textos, agregando o eliminando signos de puntuación a su antojo, con el propósito de obtener un resultado uniforme (Borja, *El texto jurídico*, 28).

## ***El plain legal language***

### **Inicios**

Por su parte, el lenguaje jurídico claro, en adelante llamado *plain legal language* nace del *plain English*, una propuesta que se fortalece día a día y cuyo número de adeptos aumenta sorpresivamente. Chrissie Maher, principal fundadora del *Plain English Movement* o el movimiento en pro del inglés claro, nació en 1938 y como tantos niños que crecieron en Inglaterra durante la posguerra, tuvo dificultades para recibir una buena educación. No fue hasta que alcanzó la adolescencia, cuando aprendió a leer y a escribir. Luego de muchos esfuerzos por recuperar el tiempo perdido, se comenzó a interesar por los problemas que tenían que afrontar las personas que como ella, no habían tenido la oportunidad de aprender a leer y escribir correctamente. Se convirtió en trabajadora social y el contacto diario con personas le demostró que el problema

parecía hacerse más grande. Personas con situaciones parecidas a la suya, y hasta aquellas que gozaban de un nivel de educación más alto, tenían dificultad para descifrar los contenidos de los textos legales y administrativos que se les entregaban para realizar algún tipo de transacción. Maher supo que tenía que tomar medidas al respecto a partir de una experiencia dolorosa que vivió. En una de sus múltiples visitas como trabajadora social, conoció a dos maestras ancianas que recibían pensiones muy bajas y necesitaban que el gobierno les ayudara a sufragar los gastos mínimos que les generaba tener un sistema básico de calefacción, tan necesario para poder hacer frente al terrible invierno que en esa ocasión invadió Inglaterra. Maher se ofreció para ayudarles a llenar los formularios con el fin de realizar la solicitud pertinente y regresó al siguiente día. Cuando volvió a visitarlas, presencié cómo una ambulancia se llevaba a ambas ancianas, ya que no pudieron soportar el frío y presentaban un cuadro de hipotermia. Quizás esta anécdota resulte un tanto dramática, pero Maher la ha utilizado durante todo este tiempo para ilustrar lo que puede pasar a un ciudadano que no logra comprender clara y rápidamente este tipo de documentos. Impulsada por esta experiencia, Chrissie Maher decide lanzar la campaña a favor del inglés claro o *Plain English Campaign*, en 1979 (“Born to Crusade,” 1).

### **Características**

Para los seguidores del movimiento, el *plain English* debe entenderse como “aquella información que transmite su significado de manera clara y concisa a su audiencia meta provocando el impacto requerido y el tono apropiado” (Rice, 1). Este movimiento es más grande de lo que se puede imaginar. Con más de veinte años de existir, se han elaborado diversos manuales de cómo escribir en un



inglés más sencillo, incluso se ofrecen por Internet todo tipo de información sobre el tema. Anteriormente, se mencionó que el *Plain English Movement* surgió como reacción opuesta a la forma tradicional de elaborar textos legales y administrativos. Las personas que apoyan la redacción de textos legales utilizando un lenguaje más claro piensan que la forma habitual que se ha utilizado a través de los años para redactar documentos de este tipo se caracteriza por un oscurantismo que no tiene razón de ser. Insisten en que este lenguaje especializado causa malos entendidos, errores y quejas por parte de clientes o personas interesadas en realizar algún tipo de trámite que requiera la lectura de estos escritos. Su parecer es que existen otras formas de comunicar el significado de manera que resulte más comprensible sin que ello implique alterar la esencia del texto original. Bryan A. Garner, editor del famoso diccionario de derecho *Black's Law Dictionary*, ha publicado un manual para redactar textos legales con mayor claridad. *Legal Writing in Plain English* presenta cincuenta principios que se deben tomar en cuenta para dicho proceso. Sin embargo, este trabajo sólo hará referencia a los más relevantes y especialmente a aquellos que se relacionan con el texto traducido *Do It Right!: Real Estate in Costa Rica*. Asimismo se mencionarán algunas otras propuestas de personas que apoyan o se han dedicado al análisis del movimiento a favor del *plain legal language*.

## **Formato**

Estas distintas propuestas se pueden clasificar en tres grupos según el tema que aborden: formato, vocabulario y sintaxis. El lenguaje jurídico claro considera que la presentación del texto es un elemento clave para lograr sus propósitos. Al verse frente a un trabajo bien organizado, el lector se sentirá

atraído por él y por ende, aprovechará su contenido más que si este se le hubiera presentado de una manera desordenada. Si el texto es extenso, lo ideal es incluir un índice al inicio, en el cual se mencionen los temas y subtemas a tratar, así como los números de páginas respectivos. Esto dará un sentido de nitidez al trabajo y facilitará en gran medida las búsquedas del lector, en caso de que este no quisiera leer todo el contenido en determinado momento, sino que más bien su intención fuera informarse sobre un tema específico.

### **Títulos y subtítulos**

Otro aspecto importante es la utilización de títulos y subtítulos a la hora de presentar los diferentes contenidos del trabajo. Estos no sólo tendrán relación con el índice, sino que también atraerán la atención del lector. Existen personas que procesan de una manera más positiva la información que se les da cuando esta se muestra de manera llamativa. Sin embargo, los promotores del *plain legal language* no recomiendan escribir palabras con letras mayúsculas, ya que el efecto que produce al leer el texto puede más bien agobiar al lector debido al esfuerzo que debe hacer su vista. Más aún, esta elección puede incluso resultar ofensiva, haciéndole creer al lector que determinada palabra se ha escrito de esa forma porque es desconocida para él o porque el autor no cree que él sea capaz de retener ese dato en su mente si se escribe de la manera tradicional.

### **Organización**

Aquellos textos que incluyan procedimientos, requerimientos u otro tipo de información que deba presentarse en forma de lista, deben utilizar viñetas, números o letras para separar cada ítem. Este método guía al lector de manera

eficaz de un punto o idea a otro. Es importante recalcar que cada idea debe completar, de manera lógica, el enunciado principal que encabeza dicha lista. Las estructuras deben ser paralelas a nivel gramatical, por ejemplo, si se eligen frases nominales, estas se deben aplicar consistentemente:

“When the property acquired has a building, the following aspects shall be studied and considered:

- electric distribution
- earthquake-proof construction
- construction’s durability
- structure (beams, columns, walls, etc.)
- finishes” (TT 75)

El anterior ejemplo muestra uniformidad en las estructuras que se eligieron para puntualizar ideas. Si se emplean sustantivos, no se debe incluir repentinamente una frase como “how resistant the construction is”. Ahora bien, si se decide organizar por medio de viñetas, las primeras letras de cada ítem deben escribirse en minúscula porque su función es la de completar una idea y por la misma razón, al final de cada idea se suele agregar una coma u omitir la puntuación hasta llegar a la idea final, la cual se cierra con un punto, como cualquier oración completa. De acuerdo con los principios básicos del *plain legal language*, una organización adecuada es imprescindible para lograr la claridad deseada.

## Vocabulario

En cuanto al vocabulario que es pertinente emplear, el movimiento del *Plain English* tiene mucho que decir al respecto. En primer lugar, considera que se deben utilizar palabras sencillas, que resulten familiares para el lector. Algunas de sus propuestas son las siguientes: cambiar “comply with” por “follow”, “regarding” por “about, of, on”, “in order to” por “to”, “grant” por “give” y “set forth” por “in” (Dave, 7-9), por mencionar unas cuantas. También está en contra de las palabras dobles o comúnmente llamadas “dobletes” como “and/but”, “and/or”, “each and every” y “terms and conditions” ya que son redundancias innecesarias y considera que deben reducirse a una sola palabra: “and,” “but,” “and,” “or,” “every” y “conditions”, respectivamente. Por otra parte, el *Plain Legal Language* apoya la dualidad en el uso de los pronombres tanto masculino como femenino al mismo tiempo para evitar el sexismo, que a su parecer, es característico del *legalese*. El movimiento se opone al sexismo al manifestar que su uso discrimina a las personas de un sexo, por lo general el femenino, al incluir solamente palabras que se refieren al sexo contrario, o sea, el masculino. La primera sección del Código de los Estados Unidos contiene el siguiente enunciado: “words importing their masculine gender include the feminine as well” (“US Code,” 1). En reacción a lo anterior, el movimiento aboga por los desdoblamientos como por ejemplo, “his and her” en lugar de sólo “his”. Entre las alternativas que ofrece están omitir los pronombres, utilizar las formas plurales en lugar de las singulares y alternar el uso de los pronombres femeninos y masculinos y en última instancia, emplear la voz pasiva. Según Mariblanca Staff Wilson, “el sistema jurídico es el conjunto de leyes y normas vigentes de un país, de toda clase y jerarquía, que forman un

sistema unitario y coherente, a cuyo cumplimiento están sujetas todas las personas” (2), pensamiento que comparte el movimiento.

### **Omisiones y alternativas**

Aquellos que apoyan este tipo de lenguaje piensan que ciertas palabras o frases no deberían escribirse del todo, como es el caso de los preámbulos como “it is important to mention that”. En su opinión es preferible presentar la idea sin ninguna introducción. En cuanto a los términos especializados o técnicos, se debe buscar un equivalente más asequible o explicar. Lo mismo ocurre con los latinismos; los defensores del lenguaje jurídico claro se oponen al uso de estas voces, porque según ellos el latín es una lengua que ha caído en desuso y su presencia en los textos que se producen actualmente no sirve más que para confundir. De modo que palabras como “in situ”, “pro diviso” y “de facto” deben eliminarse buscando alternativas en la lengua a la que se está traduciendo. Así sucede también con la palabra “shall”, muy utilizada en el inglés jurídico. El *plain legal language* dice que se deben cambiar por “must”, cuando se quiere hacer énfasis en la obligatoriedad de cierto concepto y “may” cuando existe la opción de llevarlo a cabo o no. En general, el movimiento considera que todas estas palabras y frases propias de la antigüedad deben simplificarse porque el estar escritas en latín o inglés antiguo no las hace superiores al lenguaje que se usa en la actualidad (Wydick, 61-63, 66-67).

### **Acrónimos**

Con respecto al vocabulario que se debe emplear, el *Plain Legal Language* dice que los acrónimos o “vocablos formados por la unión de elementos de dos o

más palabras, constituidos por el principio de la primera y el final de la última” (DRAE, 37) deben aparecer en el texto de manera esporádica y la primera vez que estos se den a conocer, deben ir acompañados de las palabras que lo conforman; por ejemplo, *INVU - Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo* (National Institute of Housing and Urban Development). El uso constante de acrónimos puede confundir al lector, ya que es posible que no logre almacenar en su mente todos los que se le presentan y no podrá leer el texto con la fluidez deseada. Los seguidores de esta tendencia agregan que el uso de acrónimos no es más una herramienta que el autor utiliza para su conveniencia, la cual no es compartida por el lector.

### **La voz activa**

Los exponentes de este movimiento también se han dedicado al estudio de la sintaxis para lograr sus propósitos. Ellos insisten en que se debe utilizar la voz activa y no la voz pasiva, como lo hacen los escritos tradicionales. Es la mejor manera de asegurar una comunicación efectiva. Según ellos las construcciones pasivas son ambiguas porque no definen “quién” es el responsable de cierta acción. De este modo, se propone variar “It must be done” por “You (or someone else) must do it”. Así, la idea se podrá expresar de una manera más directa y concisa en pocas palabras. La profesora Karen Wink, de la *U.S. COAST Guard Academy* analiza el uso de ambas construcciones en su ensayo *Rhetorical Pedagogy for Active and Passive Voice* y concluye que la voz activa es más específica, más personal, más enfática; no utiliza verbos débiles o imprecisos como “to be”, sino que permite el empleo de muchos otros verbos. De igual manera, expone las desventajas encontradas en la utilización de la voz pasiva: al

desconocerse el agente que realiza la acción, la idea que se presenta de una forma indirecta y por lo general, ambigua, lo cual crea un distanciamiento entre el autor y su audiencia. Dicho distanciamiento produce un ambiente de monotonía y tedio. Por estas razones, se recomienda que el uso de la voz activa en los textos legales, sea mucho más frecuente que el de la pasiva (2).

### **La nominalización**

Otro de los principios del lenguaje jurídico claro es que se debe evitar la nominalización. La nominalización consiste en usar sustantivos en situaciones en las cuales podrían perfectamente utilizarse verbos. Por ejemplo,

“After the French Revolution in 1796, jurists adopted as the *foundation* of their republic the organization established by the Roman Empire” (TT 12).

“After the French Revolution in 1796, jurists founded their republic based on the organizations established by the Roman Empire.” (Versión en *plain legal language*)

Las nominalizaciones, al igual que las construcciones pasivas tienden a reducir el efecto de una idea, ya que utilizan verbos que carecen de vigor. En su guía *Legal Writing in Plain English*, Bryan A. Garner manifiesta que la importancia de eliminar este tipo de frases obedece a dos razones: durante este proceso se eliminarán preposiciones innecesarias, especialmente *of* y se logrará la humanización del texto, ya que como en las estructuras activas, se logra dilucidar claramente quién realiza la acción (38-41).

## **Situación actual**

Al ser el *plain English* una propuesta innovadora, se consideró importante investigar su situación en el mundo actual. Por ejemplo, en Costa Rica aún no se ha popularizado esta tendencia como método para destituir el lenguaje jurídico tradicional como ha ocurrido en otros países. Esto puede obedecer al hecho de que las ideas del lenguaje claro se han basado específicamente en el idioma anglosajón. Entre los cinco principales países que han adoptado el uso de este tipo de lenguaje para elaborar sus documentos legales figuran en orden de mayor a menor uso: Inglaterra, Estados Unidos, Australia, Canadá y Sudáfrica (“Membership by Country,” 1).

En Inglaterra, uno de los logros más grandes de este movimiento ha sido la reelaboración del *Manual de la Policía Metropolitana de Manchester*, la cual consistió en la increíble reducción de un millón de palabras a tan solo sesenta mil. Otro caso es el de la Sociedad de Compañías Aeroespaciales Británicas que colaboró con el *Plain Language Movement* para rediseñar diferentes contratos de arrendamiento y así reducir el tiempo de negociación, en ocasiones, de seis meses a tres semanas. Como prueba del alcance que ha logrado esta propuesta, se puede mencionar la entrega de premios que se realiza cada año en Londres como reconocimiento a los mejores trabajos escritos en inglés claro, entre ellos, por supuesto, proyectos relacionados directamente con el campo del derecho (“Interagency Forum on Plain Language,” 1).

En Australia, otro de los países propulsores de este movimiento surgió un grupo que lo promueve. CLARITY es una asociación internacional que apoya el



lenguaje jurídico claro. Prácticamente todos sus miembros son abogados; no obstante, el grupo no tiene objeción en que cualquier ciudadano medio que se interese en ayudar a la causa se convierta en miembro. CLARITY tiene como propósito lograr que se implante el uso de un lenguaje claro y simplificado dentro del área del derecho. Entre las actividades que realizan cabe destacar la publicación de revistas que comentan el tema del *plain language*, sus avances y proyecciones para el futuro. En mayo del 2003, el grupo contaba con cerca de 1.000 adeptos, todos pertenecientes a países de habla inglesa. En este mismo país, la Fiscalía General del Estado creó un programa llamado Programa para la Simplificación del Derecho Corporativo, cuyo principal objetivo es mejorar el lenguaje, la presentación y la estructura de la Ley Corporativa bajo la cual se rigen todas las compañías australianas. La idea surgió como reacción a la complejidad, extensión e inconsistencias presentes en dicha ley (“Clarity,” 1).

En el caso de los Estados Unidos, se comenzó a difundir la idea de elaborar escritos legales y administrativos en 1971, pero esta no fue considerada sino hasta siete años más tarde, cuando el entonces presidente, Jimmy Carter, manifestó que el público en general requería de regulaciones que fueran fáciles de comprender y dictó los decretos 12-044 y 12-174; sin embargo, en 1981, el presidente Ronald Reagan los rescindió (“Revisiting Plain Language,” 1). Por otro lado, la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Michigan (MAR, por sus siglas en inglés) ha creado diferentes tipos de documentos utilizando el lenguaje jurídico claro, como por ejemplo, contratos de alistamiento (contratos escritos entre el dueño de una propiedad y un agente vendedor de bienes raíces, en el cual se autoriza al agente para que rinda servicios al dueño de la propiedad en

relación a la misma) y también contratos de compraventa (contratos mediante los cuales el comprador y el vendedor acceden a las condiciones de la venta de una propiedad). Sin embargo, sólo un 5% de las compañías de bienes raíces utilizan dichos documentos; prácticamente todas siguen empleando los formularios escritos en el lenguaje jurídico tradicional, popularmente denominado “legalese”. *MAR* se ha opuesto a una ley que promueve el uso del *plain language* en los documentos jurídicos, aduciendo que “la delicadeza y precisión de ciertos términos expresados de cierta manera se ven afectados” (Hathaway, 1-4).

Internet también ofrece múltiples portales con todo tipo de información y ejemplos de documentos elaborados en *plain language*. En el área de los bienes raíces, existen glosarios especializados. El siguiente es un ejemplo de la definición que un glosario ha asignado al término *mortgage* y se compara con la definición que un conocido diccionario de términos jurídicos en inglés le asigna al mismo término:

“mortgage: a loan in which the borrower puts up the title to real estate as security for a loan. If the borrower doesn’t pay back the debt on time, the lender can foreclose on the real estate and have it sold to pay off the loan.”

(*Nolo’s Law for All*, 1)

“mortgage: a lien against property that is granted to secure an obligation (such as a debt) and that is extinguished upon payment or performance according to stipulated terms.”

(*Black’s Dictionary*, 1026)

Al compararse ambas definiciones del vocablo *mortgage*, se puede observar como la primera simplifica los términos mediante palabras como “borrower”, “lender” y “pay” y emplea la voz activa, cuando le es permitido, con el fin de acercar el lenguaje más al lector lego. Por otra parte, la segunda conserva los términos especializados como “lien”, “grant” y “secure”, así como la voz pasiva, lo cual es característico del lenguaje jurídico tradicional.

Pese a la gran aceptación que ha tenido el lenguaje jurídico claro en diversos países de habla inglesa, el lenguaje jurídico tradicional sigue presente. Como en todo, ante la opción de dos tendencias opuestas, hay partidarios de una y otra con fuertes argumentos que respaldan su apoyo. ¿Cuál será la situación de un texto como *Do It Right: Real Estate in Costa Rica*? ¿Será apto para someterse a una modificación basada en los principios que propone el *plain legal language*?

### Capítulo III

#### ***Bienes Raíces en Costa Rica y***

#### **la viabilidad de su traducción al *plain legal language***

En ocasiones, el traductor debe hacer frente a peticiones de algún cliente que le significarán alejarse un poco de su trabajo habitual. Tal es el caso de la solicitud que hace el autor de *Bienes Raíces en Costa Rica*: traducir dicho texto utilizando un lenguaje sencillo para asegurar su comprensión por parte del público al que desea dirigirse: inversionistas estadounidenses. Como todo profesional, el traductor debe analizar sus posibilidades antes de aventurarse en esta tarea que aún resulta incierta en el área de la traducción jurídica. El tercer y último capítulo de este trabajo se ha dedicado precisamente a la evaluación de esas posibilidades. El análisis se realizará empleando muestras extraídas de diferentes secciones del texto y el único criterio que se aplicará en el momento de elegir las, será que expongan distintos temas. No se estudiarán otros factores antes de la selección para procurar que los resultados se den con naturalidad. También es importante aclarar que las pruebas se harán traduciendo la sección en español o versión original al *Plain Legal Language*, y no tomando el texto ya traducido mediante la técnica de equivalencia funcional y ajustándolo a un lenguaje legal más sencillo. Lo anterior se debe a que el objetivo de esta prueba y en general, de este proyecto, es estudiar un tema relacionado con la traducción y no la simple modificación de un texto escrito en un idioma para obtener otro escrito en el mismo idioma. Luego de llevar a cabo este nuevo proceso de traducción, se comparará la versión que utiliza el lenguaje jurídico tradicional con aquella que emplea la propuesta innovadora antes mencionada. Será entonces,

con base en los resultados, que se realicen pequeños análisis textuales para cada caso. Algunos factores que se evaluarán son sintaxis, vocabulario, formato y sentido, así como algún otro que pueda surgir y resulte útil para el campo de la traductología y el tema que, para efectos de este proyecto, se pone a prueba. Con el propósito de facilitar la comparación de los diferentes textos, se ha incluido el extracto correspondiente a la versión original, la versión traducida utilizando el método de equivalencia funcional y la versión en *plain legal language*.

### **Muestra No. 1**

Esta primera muestra se tomó del Capítulo 2 del texto *Bienes Raíces en Costa Rica* y habla sobre las diferentes posibilidades que ofrece el sistema de propiedad en condominio. Pese a que hay presencia de términos jurídicos, el texto original utiliza un tono de familiaridad al exponer el tema. Lo anterior se infiere mediante el uso de preguntas al inicio, las cuales invitan al lector a responderlas o, en caso de que no sepa la respuesta a que continúe con la lectura para hacerlo más adelante. Las ideas siguen un orden lógico; no obstante, la distribución de los párrafos no es la ideal ya que, en ocasiones, una idea se ve cortada por la transición de un párrafo a otro. En general, se puede decir que este segmento, al igual que los otros temas expuestos en el Capítulo 2 del texto original, muestra el interés del autor por explicar conceptos.

*(Versión Original, pp. 11-13)*

**“Otras posibilidades: ¿otras necesidades?”**

*Al a las preguntas ¿debe llamarse Ley de Propiedad en Condominio?, ¿Es realmente un “condominio” o “una propiedad horizontal” lo que le legislador buscó con la promulgación de esta ley?*

*No se tienen las respuestas. Sin embargo es válido responder diciendo que de la misma ley se desprende una necesidad, una realidad: el buscar un régimen más audaz y más dinámico.*

*Es clara la intención legislativa de ampliar las posibilidades de comunidad, dejando atrás el viejo concepto de edificios, para pasar a alternativas de propiedad privada en comunidad, pero en diferentes conceptos y por tanto, destinos.*

*Las necesidades actuales, tanto de protección al medio ambiente, como de seguridad y comodidad, entre muchos otros factores, incidieron para que se impulsara la posibilidad de tener esa propiedad privada en sistemas comunitarios, que permitan destinos habitacionales, recreativos, comerciales, agrarios y de cualquier otra índole; compartiendo elementos comunes.*

*Pero se ha querido ir más allá. La edificación de estos complejos, puede ser vertical, horizontal o mixta. Esto permite que lo que antes se conocía como urbanizaciones, residenciales o colonias, cuyos accesos son públicos, sean, a futuro "privadas." Estas podrán construirse bajo el sistema condominal con unidades privativas – los lotes o condolotes o viviendas individuales – y elementos comunes como son las vías de acceso, aceras, casetas de guarda, tapias, postes de alumbrado, intercomunicadores y, por qué no, áreas recreativas.*

*De igual manera podrá construirse en condominio bajo el sistema tradicional de edificio, pero ya no con un único destino habitacional. El edificio podrá destinarse, entre muchas otras posibilidades, a comercio, bodegas, oficinas e incluso una combinación de éstos.*

*Y no solo esto. Las combinaciones no se quedan únicamente en los destinos, sino en su estructura constructiva y jurídica. De allí que los complejos sometidos a un régimen de propiedad en condominio podrán tener condominios dentro del condominio – finca filial que es a su vez finca matriz de otras filiales – condominios con viviendas, lotes y otras edificaciones y con destinos múltiples y variados; así como la posibilidad de construir estos regímenes en la zona marítimo terrestre.*

*Esto abre una gama amplia de alternativas, pero a su vez trae consigo un manejo prehorizontal y por supuesto ya dentro de régimen, mucho más complejo. Es conveniente que el proceso de formación esté asesorado y realizado por un grupo interdisciplinario de profesionales: abogados, notarios, arquitectos, ingenieros, topógrafos y administradores. Es importante tener claridad en cuanto a los aspectos constructivos: zonas geográficas en las que se permiten estos complejos, permisos, requisitos, necesidades, planos, estructuras y acabados. De igual manera en cuanto a los aspectos financieros: créditos y garantías exigidos por los entes financieros; y en cuanto a los aspectos legales, tipos y cantidades de unidades privativas o fincas filiales así como el uso de las áreas comunes, venta de unidades, representación en caso de copropiedad de unidades, arrendamiento y desalojo de unidades, cobro de obligaciones condominales, así como la redacción y aplicación del reglamento de condominio.*

*Estos aspectos no están del todo indicados en la Ley. Sin embargo, de su estudio se puede descifrar la necesidad de un sistema más ágil que de respuesta a éstas y otras y muy variadas necesidades. La respuesta a esto es otra posibilidad: el régimen de propiedad colectiva.*

*Este es aquel tipo de propiedad que corresponde a varios sujetos y quienes podrán disfrutar de las cosas en igual o distinta proporción, según el derecho que les corresponda de acuerdo con lo pactado, someténdose a un régimen especial (igual al*

caso de propiedad en condominio, pero aún más amplio) creado por la ley. Este régimen permitirá el sometimiento a diferentes tipos de propiedad colectiva, según su o sus destinos.

Este tipo de propiedad, podrá cumplir con el espíritu del legislador, pero proveyendo de todo aquello necesario para cumplir con las necesidades de hoy”.

**Cuadro comparativo No. 1**

<i>(Versión equivalencia funcional, pp. 24-26)</i>	<i>(Versión plain legal language)</i>
<p><b>1.7 Other possibilities: other needs?</b></p> <p><i>Should it be called Condominium Ownership Act? Was the legislator thinking about a “condominium” or “a horizontal property” when he passed this law? These questions have not been answered yet. Nevertheless, it is valid to say that the law emerged as a need to look for a more dynamic and bolder system.</i></p> <p><i>The legislative purpose of providing the community with more options is evident. This is achieved by leaving behind the old concept of “building” and considering new alternatives of private property within a community, which involve different concepts and hence, other uses. Among many other factors, current needs such as environmental protection, security and comfort have encouraged the creation of private property into community systems. These properties may have different uses, like residences, recreation, business, farming and others, always sharing common elements.</i></p>	<p><b>1.7 Other possibilities: other needs?</b></p> <p><i>Should we call it Condominium Ownership Act? Was the lawmaker thinking about a “condominium” or “a horizontal property” when he passed this law? These questions have no answer yet. However, we can say that the law emerged as a need to look for a more dynamic and innovative system.</i></p> <p><i>The legislative purpose of providing the community with more choices is obvious. The old concept of “building” is left behind and new alternatives of private property within a community, which involve different ideas and therefore, other uses, are considered. Current needs such as environmental protection, security and comfort, among many others, encouraged the creation of private property in community systems. These properties may have different uses, like residential, recreational, commercial, agricultural and others, always sharing common elements.</i></p>

*But there is more to it. The structure of these complexes may be vertical, horizontal or both. What used to be urbanizations, residential areas or colonies with public access will be “private” in times to come. These buildings will be constructed under the system of condominiums with private units (lots, condominium lots or individual houses) and common elements like access, sidewalks, booths for security guards, walls, street lighting, intercommunication systems and even recreational areas.*

*Similarly, a condominium can be constructed based on the traditional construction system, with the difference that it will no longer be used only for residential purposes. The building will be used, among other possibilities, for commerce, warehousing, offices or a combination of the above.*

*That is not all. These combinations are limited not only to the purposes, but to their constructive and legal structure. Therefore, the complexes that were submitted to a condominium regime will be able to have other condominiums inside the condominium (subdivided plot that is also the source property of other subdivided plots), condominiums along with other houses, lots and other buildings and for various uses, as well as the possibility to construct these*

*But there is more to it. These complexes may be vertical, horizontal or both. What used to be urbanizations, residential areas or colonies with public access will be “private” in the future. These buildings will be constructed under the condominium system with private units (lots, condominium lots or individual houses) and common elements like access, sidewalks, security booths, walls, street lighting, intercommunication systems and why not?, recreational areas.*

*In the same way, a condominium can be built based on the traditional construction system, but no longer for just residential purposes. Among other possibilities, the building will be used for commerce, as a warehouse, for offices or a combination of the above.*

*That is not all; these combinations are limited not only to their purposes, but also to their constructive and legal structure. Therefore, those complexes under a condominium system may have other condominiums inside a condominium (a subdivided plot that is also the source property of other subdivided plots), condominiums along with other houses, lots, and other buildings for different purposes, as well as the possibility to construct these types of property in the*



*regimes in the Marine Coastal Zone. This leads to a wide variety of alternatives, but at the same time, it introduces pre-horizontal management, and obviously, within the regime, a much more complex administration. The formation process must have the advisory and collaboration of an interdisciplinary group of professionals: lawyers, notaries, architects, engineers, topographers, and administrators. We should be clear about the constructive aspects: geographical zones in which these complexes are allowed, permits, requirements, necessities, plans, structures and finishes. As for financial aspects: credits and guaranties required by financial entities; legal aspects: types and number of private units or subdivided plots, as well as the use of common areas, unit sale, representation in case of joint ownership of units, leasing and eviction of the units, collection of duties within the condominium, and the writing and application of the condominium's bylaws.*

*These aspects are not entirely specified in the law. Nonetheless, through their study, one can decipher the need for a more efficient system that will satisfy these and many other needs.*

*There is another possibility: the collective property regime. It is the kind of property that belongs to several individuals, who will be able to enjoy it similarly or*

*Marine Coastal Zone. This leads to a wide variety of alternatives, but at the same time, it brings about pre-horizontal management, and obviously, within the system, a much more complex administration. The formation process must have the advisory and collaboration of a group of professionals from different areas: lawyers, notaries, architects, engineers, topographers, and administrators. We should be clear about the construction procedures: geographical zones in which these complexes are allowed, permits, requirements, needs, plans, structures and finishes. The financial aspects include credits and guaranties required by financial entities; legal aspects: types and number of private units or subsidiary plots, as well as the use of common areas, sale of units, representation in case of joint ownership of units, leasing and eviction of the units, collection of duties within the condominium, and the writing and application of the condominium's rules.*

*The law does not include all of these aspects. But their study reveals the need for a more efficient system that will satisfy these and many other different needs.*

*There is another possibility: the collective property system. It is the kind of property that belongs to several individuals,*

<p><i>proportionally, according to their right as agreed upon. They will submit to a special regime (like in the case of condominiums, but to a greater extent) created by law. This regime will allow the subjection to different types of collective property, depending on its use.</i></p> <p><i>This kind of property will be able to comply with the legislative spirit, only by anticipating everything necessary to satisfy today's needs.</i></p>	<p><i>who will be able to enjoy it in a similar or proportional way, according to their rights and the agreement they signed. They are under a special legal system (like in the case of condominiums, but to a greater extent). With this system, individuals will be under different types of collective property, depending on their use.</i></p> <p><i>This kind of property will follow the spirit of the lawmaker, only by anticipating everything necessary to satisfy today's needs.</i></p>
--	--

### **Análisis**

Como se mencionó anteriormente, algunos de los términos que se presentan son bastante característicos del lenguaje jurídico. Al traducir al *plain legal language*, se debe contemplar la posibilidad de sustituirlos por términos más cotidianos, de ser posible. Por ejemplo, “legislator” se modifica por “lawmaker”; este cambio es permitido, ya que en su *Diccionario de Términos Jurídicos*, Alcaraz y Hughes (809) incluyen este último entre las posibles equivalencias del primero. Otro ejemplo es el término “régimen”, el cual se traduce como “regime”; sin embargo, con el afán de simplificar más este vocablo, se utilizó “system” en la versión que se realizó para fines de análisis. El problema que surge en este caso es que un régimen no es tan sólo un sistema, sino que es un sistema o “conjunto de normas que gobiernan o rigen una cosa o una actividad” (*Diccionario de la lengua española*, 1929). En este caso, el equivalente “system” es bastante

general. Lo mismo ocurre con la sustitución de “bylaws” por “rules”. Según la misma fuente consultada, el concepto que encierra “bylaws” es más amplio que el de “rules”, ya que el primero se refiere a “reglas o disposiciones administrativas adoptadas por una asociación o corporación para su manejo interno”, mientras que el segundo se refiere a “algo que deber cumplirse por estar así convenido por una colectividad” (1931). En los anteriores casos, se puede observar cómo los términos son sinónimos, pero los primeros implican más aspectos que los segundos. Por otra parte, al traducir utilizando un lenguaje más sencillo, frases como “agreed upon”, tan odiada por los propulsores del *plain legal language*, se modifica por “the agreement they signed” que aunque es más extensa, se libra de las frases clásicas y rebuscadas del lenguaje jurídico sin causar mayor alteración al sentido de la idea. De igual manera, la frase “will allow the subjection of” puede intercambiarse por “will be under”; de este modo, se estarían acatando las disposiciones del *plain legal language* al eliminar nominalizaciones como “subjection”.

En cuanto a la sintaxis, pese a que se procuró que todas las oraciones se expresaran en forma activa, no en todas fue posible. Por otro lado, la posibilidad de encontrar un ejecutor de la acción permitió que algunas oraciones se modificaran. Por ejemplo, “Should it be called Condominium Ownership Act?” cambia a “Should we call it Condominium Ownership Act?” Como se mencionó anteriormente, el texto original utiliza un tono algo familiar para presentar su tema; de tal manera que este caso permite el uso del pronombre “we”. No obstante, surge otra situación que puede considerarse desde dos puntos de vista. Primero, al traducirse un texto sobre determinado tema en determinado país, y al ser este

dirigido a extranjeros, puede que estos consideren el uso de pronombres personales un tanto nacionalista. Desde esa perspectiva, sería más prudente conservar la construcción pasiva, para mantener la neutralidad. Por otra parte, el uso de “we” puede, como ya se indicó, lograr un acercamiento entre el lector y el autor e interpretar su uso como una manera de involucrar más al primero, o en este caso, al extranjero y que desempeñe un papel más dinámico en el proceso de lectura: se plantea una pregunta y se le anima a que la responda una vez que tenga los conocimientos necesarios para hacerlo. En el caso de las construcciones pasivas que no fue posible cambiar, se observa que el ejecutor de la acción no puede identificarse o su nombre no es relevante: “... a condominium can be constructed based on the traditional building system...”; no interesa quién lo construye, sino cómo.

Por lo tanto, esta primera muestra representa un tipo de texto que permite pequeños cambios que no alteran ni el sentido ni el estilo del texto original. Incluso cuando ocurren modificaciones de un término específico a uno más general, se conserva la idea; claro que lo ideal sería poder transmitir toda la amplitud de los conceptos, pero los sinónimos elegidos al menos logran dar una idea general.

## **Muestra No. 2**

La segunda muestra que será objeto de análisis fue tomada de la *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*, específicamente, un extracto del primer capítulo (artículos 3, 4, 5 y 6), denominado “Disposiciones generales” y la parte final de la ley: los artículos 41 y 42 y las frases que concluyen la presentación de la ley. Esta ley posee características típicas de este tipo de texto

jurídico: un formato específico, lenguaje formal, particularidad en la sintaxis, etc. Por tratarse de una ley, el autor únicamente incluyó el texto completo de la misma y lo adjuntó al resto del trabajo como un anexo.

(Versión Original, pp.57-58)

**ARTÍCULO 3.-** *El propietario de un inmueble o un derecho de concesión que se proponga construir o desarrollar un condominio habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, puede lograr, mediante declaración en escritura pública, que el condominio proyectado se regule por el régimen establecido en esta ley. Para dicho efecto, la finca matriz y las filiales serán descritas con base en un anteproyecto debidamente aprobado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Ministerio de Salud y la municipalidad respectiva.*

**ARTÍCULO 4.-** *En las escrituras referidas en los artículos 2 y 3, se incluirá el reglamento de condominio y administración mencionado en el capítulo V de esta ley.*

**ARTÍCULO 5.-** *La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio deberá ser inscrita en la sección respectiva del Registro Público. Al inscribirse el primer asiento de la finca matriz, se cancelará la inscripción del inmueble en la Sección General de la Propiedad.*

*La escritura constitutiva que se presente al Registro para la inscripción, debe ir acompañada del plano debidamente aprobado por las instituciones respectivas, en el que constarán todos los datos pertinentes a la finca matriz, las fincas filiales o áreas privativas, las áreas comunes y las tablas de áreas y distribución.*

**ARTÍCULO 6.-** *Las fincas filiales se originarán a partir de la inscripción de la escritura constitutiva con la descripción de la finca matriz y de dichas fincas filiales, el respectivo reglamento y los planos debidamente aprobados.*

(Versión Original, pp.69-70)

**ARTÍCULO 41.-** *Derógase la Ley de Propiedad Horizontal, No. 3670, de 22 de marzo de 1966, y sus reformas.*

**ARTÍCULO 42.-** *El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley.*

*Rige a partir de su publicación.*

COMUNÍCASE AL PODER EJECUTIVO

ASAMBLEA LEGISLATIVA.- San José, a los doce días del mes de octubre de mil novecientos noventa y nueve. Carlos Vargas Pagán PRESIDENTE

Manuel Antonio Bolaños Salas PRIMER SECRETARIO Rafael Ángel Villalta Loaiza SEGUNDO SECRETARIO

Dado en la Presidencia de la República.- San José, a los veintiocho días del mes de octubre de mil novecientos noventa y nueve.

*Ejecútese y publíquese*

*MIGUEL ANGEL RODRÍGUEZ ECHEVERRIA.- Los Ministros de Vivienda y Asentamientos Humanos, Donald Monroe Herrera y de la Presidencia, Danilo Chaverri Soto. – 1 vez.- (Solicitud No 20738).-C- 49000.- (75909).*

## Cuadro comparativo No. 2

<u>(Versión equivalencia funcional, pp.83-84)</u>	<u>(Versión plain legal language)</u>
<p style="text-align: center;"><b><u>CHAPTER I</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>General Provisions</u></b></p> <p><i>Article 3 – The owner of real property or a concession right, who aims to build or develop a residential, commercial, tourist, industrial or agricultural condominium, may submit the future condominium to the regime established in the law, by way of a declaration in a public deed. For this purpose, the source property and subdivided plots shall be described based on a preliminary plan duly approved by the National Institute of Housing and Urban Planning (INVU), the Ministry of Health and the corresponding municipality.</i></p> <p><i>Article 4 – The condominium and its administration’s bylaws mentioned in Chapter V of this law, shall be included in the deeds contained in articles 2 and 3.</i></p> <p><i>Article 5 – The articles of incorporation of the condominium ownership regime shall be recorded in the corresponding section of the Public Registry. When the first entry of the source property is recorded, the property’s registration in the General</i></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>CHAPTER I</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>General Provisions</u></b></p> <p><i>Article 3 – The owner of real property or a concession right, who wants to build or develop a residential, commercial, tourist, industrial or agricultural condominium, may submit the future condominium to the system established in the law, through a declaration in a public deed. The source property and subdivided plots must be described based on a preliminary plan approved by the National Institute of Housing and Urban Planning (INVU), the Ministry of Health and the corresponding municipality.</i></p> <p><i>Article 4 – The condominium and its administration’s bylaws established in Chapter V of this law, will be included in the deeds mentioned in articles 2 and 3.</i></p> <p><i>Article 5 – The articles of incorporation of the condominium ownership system must be recorded in the corresponding section of the Public Registry. Once the first entry of the source property is recorded, the property’s registration in the General</i></p>

<p><i>Property Section will be canceled.</i></p> <p><i>The articles of incorporation submitted to the Registry for registration, shall be attached to the plan, duly approved by the corresponding institutions, and which shall include all pertinent information about the source property, subdivided plots or private areas, common areas and area and distribution charts.</i></p> <p><i>Article 6 – The subdivided plots will be created after the recording of the articles of incorporation, along with their description and that of the source property, the correspondent regulation and the duly approved plans.</i></p> <p><b><i>(Versión equivalencia funcional, p. 99)</i></b></p> <p><i>Article 41 – Law of Horizontal Property No. 3670 of March 22, 1996 and its reforms are derogated.</i></p> <p><i>Article 42 – The Executive Branch will regulate this law. It enters into force on the date it is published.</i></p> <p><i>Let it be known to the Executive Branch</i></p> <p><i>Legislative Branch – San José, October</i></p>	<p><i>Property Section will be canceled.</i></p> <p><i>The articles of incorporation submitted to the Registry to be recorded must be attached to the plan, approved by the corresponding institutions, and must include all important information about the source property, subdivided plots or private areas, common areas and area and distribution charts.</i></p> <p><i>Article 6 – The subdivided plots will form from the recording of the articles of incorporation, along with their description and that of the source property, the correspondent regulation and properly approved plans.</i></p> <p><b><i>(Versión plain legal language)</i></b></p> <p><i>Article 41 – Law of Horizontal Property No. 3670 of March 22, 1996 and its reforms are annulled.</i></p> <p><i>Article 42 – The Executive Branch will regulate this law. It is valid from the date of its publication.</i></p> <p><i>Let it be known to the Executive Branch</i></p> <p><i>Legislative Branch – San José, October 12,</i></p>
--	---



<p>12, 1999 – Carlos Vargas-Pagán, President – Manuel Antonio Bolaños-Salas, First Secretary – Rafael Angel Villalta Loaiza, Second Secretary.</p> <p>Submitted to the Presidency of the Republic – San José, October 28, 1999.</p> <p><b>Let it be Executed and Published</b></p> <p>MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ-ECHEVERRIA – Ministers of Housing and Human Resources, Donald Monroe Herrera and Minister of the Presidency, Danilo Chaverri-Soto. (Request No. 20738) –C- 49000.- (75909).</p>	<p>1999 – Carlos Vargas-Pagán, President – Manuel Antonio Bolaños-Salas, First Secretary – Rafael Angel Villalta Loaiza, Second Secretary.</p> <p>Submitted to the Presidency of the Republic – San José, October 28, 1999.</p> <p><b>Let it be Executed and Published</b></p> <p>MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ-ECHEVERRIA – Ministers of Housing and Human Resources, Donald Monroe Herrera and Minister of the Presidency, Danilo Chaverri-Soto. (Request No. 20738) –C- 49000.- (75909).</p>
--	--

## Análisis

El formato de las leyes es bastante peculiar. Como manifiesta María Antonia Álvarez Calleja en su obra *Traducción jurídica*, “los principios de exposición y redacción pueden variar considerablemente de un país y de una cultura a otros, confiriendo al estilo legislativo una especificidad que le es propia” (52). Por ejemplo, la ley que se analiza en este trabajo se divide en capítulos, artículos, apartados y subapartados. En Estados Unidos, sin embargo, suele tener otra organización: comienza presentando a las personas que colaboraron con la creación de la ley o estatuto, se incluye una nota introductoria, como una especie de prefacio, comentarios, e incluso ejemplos para aclarar términos o situaciones. Asimismo, las leyes estadounidenses o “acts” incluyen una sección,

que generalmente se ubica al inicio del texto, en la que se presentan las definiciones de aquellos términos que aparecen con cierta regularidad a lo largo del escrito y que son relevantes para la comprensión del mismo (*Uniform Condominium Act*, 1-67). Esta última característica no se hace presente en la *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*; sin embargo otras sí la incluyen. Los juristas sostienen que las leyes tienen una organización preestablecida que debe ser respetada, ya que no da cabida a la improvisación o expresión individual (Pinto y Cordón, 50). Por esta razón resulta inútil siquiera considerar la modificación del formato de una ley a la hora de traducirla, pues sería como intentar romper con una tradición muy arraigada. Además, el *plain legal language* aboga por una organización de contenidos muy similar a la establecida en las leyes. Este movimiento promueve la división de temas mediante títulos, subtítulos, apartados y subapartados. De modo que, en cuanto al formato, se puede decir que ambas tendencias coinciden en sus opiniones.

Por otra parte, el vocabulario que se utiliza en la redacción de leyes es específico y formal. Al igual que en cualquier texto que explora un determinado tema como lo es la propiedad en condominio, se presentan términos propios de dicho campo. Ahora bien, al realizar la traducción de español a *plain legal language* se debe tomar en cuenta que, tal y como lo dicen sus exponentes, no se trata de traducir empleando un lenguaje más sencillo, no se trata de simplificar el léxico a lo más elemental del lenguaje. Si bien es cierto que esta nueva propuesta defiende la claridad, también está de acuerdo con que se debe preservar el sentido de los conceptos. Por ese motivo, palabras como “ley de propiedad en condominio” no puede simplemente traducirse como la mayoría de las traducciones disponibles en el país lo hacen: “condominium property law”. En primer lugar, el término “property” no es un equivalente apropiado en este caso; propiedad es algo que se puede poseer, como un terreno, en el caso de los

bienes raíces. Al estudiar la ley en mención, se puede observar que a lo que se refiere es a la posesión de o derecho de poseer esa propiedad, o sea, “ownership”. Es en situaciones como estas cuando se debe prestar especial atención al contexto que rodea una palabra para así poder optar por la equivalencia idónea. Además, el término “law” debe cambiarse por “act”. El señor Marc W. Mellín, traductor e intérprete jurídico radicado en Costa Rica, considera que este último es una mejor traducción. El estadounidense comprende lo que se intenta comunicar con la palabra “law”; sin embargo su uso no es natural, ya que en Estados Unidos se utiliza “act” (*entrevista*, 2004). De esta manera, la traducción más adecuada para “condominium property law” es “condominium ownership act”. Otro ejemplo de las inexactitudes en las que se suele incurrir al creer que la traducción al *plain legal language* implica simplificar la terminología de manera exagerada, es la traducción de “finca matriz” y “finca filial”. El libro *Purchasing Real Estate in Costa Rica* traduce el primero como “mother property” y el segundo como “subfarm”, “secondary finca” y “subentries”, las tres equivalencias en un mismo texto (Carballo, 6 y 29). El señor Mellín explica que “finca madre” es un concepto que a su parecer no existe en los Estados Unidos, ya que en este país una vez segregado el terreno no persiste ningún vínculo jurídico ni registral con el terreno del cual fue segregado. Considera que la mejor traducción para lograr que el lector comprenda el término es “source property.” Debido a esta falta de equivalencia, vocablos como “subfarm”, “secondary finca” y “subentries” tienen una connotación negativa para el inversionista, ya que dichas traducciones dan la impresión de que una vez que se adquiere la propiedad, va a existir cierto vínculo con otra que no es la propia. La opción que se utiliza es “subdivided plot” (*entrevista*, 2004). En cuanto a las demás palabras propias del tema de los bienes raíces como “derecho de concesión”, “escritura pública”, “escritura constitutiva”, al ser estos términos que sólo se utilizan en el área de derecho, poseen un significado preciso y no cuentan

con sinónimos. Por este motivo, no pueden traducirse de otra manera que no sea “concession right”, “public deed” y “articles of incorporation”. En el caso de un trabajo de traducción como este, se pueden incluir estas y otras palabras que así lo ameriten, en un glosario terminológico como anexo.

Como ya se expuso en el capítulo anterior, el *plain legal language* considera que “shall” no debe utilizarse por ser un arcaísmo. El movimiento insiste en que nadie emplea “shall” en su léxico diario, que dicho término se enseña en la escuela de derecho y ocupa una posición privilegiada en el vocabulario de los abogados. En *Legal Writing in Plain English*, Garner dedica un apartado a este término y propone eliminarlo por completo. El autor explica que el uso de “shall” puede prestarse para confusión porque además de utilizarse en mandatos o frases imperativas, puede significar “may”, “must”, “will” and “is”, según el contexto (105-107). Es difícil aceptar que la tradición jurídica haya incluido en sus escritos una palabra que pueda causar malentendidos, especialmente en el caso de las leyes, cuyo cumplimiento debe asegurarse. Es por esto que se investigaron diferentes fuentes para comprobar si el uso del término “shall” es tan engañoso como dice el *plain legal language*. En *Black’s Law Dictionary*, la primera acepción de “shall” es “has the duty to, is required to”. También incluye sinónimos como “should”, “may” y “will” según la situación. Sin embargo, aclara que las estrictas normas de redacción jurídica sólo aceptan el primer significado (1379-1380). El *Oxford Dictionary* dice que “shall” se utiliza, de manera formal, para indicar determinación, o para dar una orden o instrucción (1175). Y el *Webster’s II New Riverside Dictionary* indica que “shall” se emplea como auxiliar para indicar determinación, promesa, inevitabilidad o mandato (635). Luego de analizar estas diferentes acepciones se observa que el término en cuestión puede ser modificado por el auxiliar “will”; no obstante, “will” no posee la fuerza, la autoridad que encierra “shall”. Bryan Garner propone el uso de

“must”, el cual es más acertado. Se podría decir que es aceptable en otros casos; sin embargo “no puede traducirse una ley como cualquier otro texto, puesto que la traducción tiene el mismo valor legal que el texto original” (Álvarez, 58) y cambiar “shall por “must” en un una ley implicaría modificar el estilo de redacción que prevalece en un sistema jurídico como el estadounidense.

Por último, observemos el estilo formal con el que se presentan las leyes. En el lenguaje jurídico existen las *enacting words* o fórmulas promulgatorias. “Esta es una fórmula sumamente solemne e invariable planteada de manera arcaica para dotar a una ley o estatuto de fuerza legal” (*Legal Translation Explained*, 106). Dichas fórmulas son también inalterables. “Comuníquese” “ejecútese” y “publíquese” tiene equivalentes igualmente formales en inglés: “let it be known”, let it be executed” and “let it be published”. Cualquier variación como “communication”, y “for execution and publication”, aunque se comprende, atenta contra el estilo y la tradición de la redacción de leyes: “el lenguaje jurídico es rico en fórmulas, frases hechas y cláusulas estereotipadas, que conviene traducir según la fórmula convencional en la lengua término” (*El texto jurídico inglés*, 169-170).

### **Muestra No. 3**

La tercera y última muestra fue extraída del Capítulo 4 del texto original, dedicado al tema de las hipotecas. El pasaje que se eligió presenta la definición de algunos conceptos y características básicas de las hipotecas. El texto contiene un alto porcentaje de términos propios del tema que se discute y una vez más se ve como la organización del texto original en español puede ser mejorado mediante su traducción al inglés.

(Versión Original, pp.35-36)

### **El derecho real de Hipoteca**

**CONCEPTO:** La hipoteca inmobiliaria es un derecho que, como su nombre lo indica, recae sobre un inmueble, que no pasa a posesión del acreedor, y que, como todos los derechos reales de garantía, asegura el cumplimiento de una obligación facultando a su titular para, si es incumplida, promover la venta del inmueble gravado, y cobrarse aquella sobre el precio que den por éste.

**DEFINICIÓN:** Garantía Real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y da derecho a este, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de dichos bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley. (De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael. *Diccionario de Derecho*. México. Editorial Porrúa. S.A., 1988. p.292) Esta palabra de origen griego, significa gramaticalmente suposición, como acción o efecto de poner una cosa debajo de otra, de sustituirla añadirla o emplearla. De esta manera hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para sostener, apoyar y asegurar una obligación. Para el acreedor hipotecario consiste en asegurar un crédito o el cumplimiento de una obligación sujetando un inmueble del deudor o de un tercero que resarcimiento espontáneo. Para el deudor hipotecario, o sea el obligado o un tercero por él, hipotecar es tanto como afectar un inmueble a la satisfacción de una deuda o de una obligación, para el caso de incumplimiento. (Caballenas de Torres, Guillermo. *Diccionario Jurídico Elemental*. Bueno Aires, Editorial Heliasta S.R.L., 1982, p. 147).

Hipoteca es un derecho real constituido sobre un inmueble, para asegurar el cumplimiento de una obligación (Brenes Córdoba, Alberto. *Tratado de los Bienes*. San José, Editorial Juricentro S.A., 1981, p. 147)

Hipoteca es un derecho real constituido sobre un inmueble, para asegurar el cumplimiento de una obligación (Brenes Córdoba, Alberto. *Tratado de los Bienes*. San José, Editorial Juricentro S.A., 1981, p144)

Josserand define la hipoteca como una garantía real e indivisible que consiste en la afectación de un bien del deudor al pago de una obligación, sin desposesión actual del constituyente y permitiendo al acreedor hipotecario embargar y hacer vender ese bien, al vencimiento, quien quiera que lo tenga, para hacerse pago con su precio con preferencia los demás acreedores.

**Características Básicas:** Las siguientes son las características básicas de las hipotecas:

1. **Derecho Real:** es real porque consiste en un poder directo e inmediato sobre la cosa. El titular, aunque la cosa esté en manos de terceros, puede hacer efectivo su poder incluso contra estos; lo que no es por otra razón, sino porque siendo poder real, la alcanza y es operante ante cualquiera en manos de quien este. Es real porque recae sobre inmuebles y que como todos los derechos reales de garantía, asegura el cumplimiento de una obligación, mediante la concesión de un poder directo e inmediato sobre una cosa ajena, poder que faculta a su titular a promover la enajenación de esta y hacerse pago con su precio de dicha obligación asegurada o de la suma a que asciende la responsabilidad por el incumplimiento (art. 409 C.C.)

2. **Accesoriedad:** ser accesorios de una obligación principal: la asegurada. Se habla que la hipoteca es accesorio por constituirse para garantizar una obligación principal; así la hipoteca, como accesorio corre la suerte de la obligación principal.

*Para que la hipoteca sea accesorio, no hace falta que asegure una obligación ya existente, sino que basta que nazca para asegurar una determinada obligación porque entonces, no tiene sentido sin esta, es decir, depende de ella. Así, presupuesta su accesoriedad, se sobreentiende que no hace falta que llegue a nacer la obligación (condicional, futura, etc. Ej. Hipoteca en seguridad de un sobregiro en cuenta corriente).*

**Cuadro comparativo No. 3**

<i>(Versión equivalencia funcional pp. 53-55)</i>	<i>(Versión plain legal language)</i>
<p><b>Chapter 4</b></p> <p><b>REAL PROPERTY MORTGAGE</b></p> <p><b>1. DEFINITION</b></p> <p><i>A real property mortgage is a lien against real property that does not become part of the creditor's possessions, and as any real right of guarantee, secures the fulfilment of an obligation by empowering its rightholder to promote the sale of the mortgaged property at the price offered, in case the obligation is not fulfilled.</i></p> <p><i>A real guarantee is created upon assets not given to the creditor. In case the obligation is not fulfilled, the guarantee gives the creditor the right to receive his payment by way of these assets, all in accordance with the law.<sup>1</sup> The Spanish word for mortgage, hipoteca has a Greek origin, with the meaning supposition: the action or effect of putting one</i></p>	<p><b>Chapter 4</b></p> <p><b>REAL PROPERTY MORTGAGE</b></p> <p><b>1. DEFINITION</b></p> <p><i>A real property mortgage is a right against real property that does not become part of the creditor's possessions, and as any real right of guarantee, secures the fulfilment of a duty. This right entitles the rightholder to promote the sale of the mortgaged property at the price offered, in case the obligation is not fulfilled.</i></p> <p><i>DEFINITION: A real guarantee is created on assets that are not given to the creditor. In case the obligation is not fulfilled, the guarantee gives the creditor the right to receive his payment by using these assets, all under the law.<sup>1</sup> The Spanish word for mortgage, hipoteca has a Greek origin, and means supposition: the action or effect of</i></p>

<sup>1</sup> Rafael De Pina y De Pina, Rafael Vara. *Diccionario de Derecho*. (México: Editorial Porrúa, S.A., 1988, p. 292).

<sup>2</sup> Guillermo Cabanellas de Torres. *Diccionario jurídico elemental*. (Buenos Aires: Editorial Heliasta S.R.L., 1982, p. 147).

<sup>3</sup> Alberto Brenes Córdoba. *Tratado de los bienes*. (San José, Editorial Juricentro S.A., 1981, p. 144).

thing under another, of substituting, adding or using it. In this way, a mortgage is something used to hold, support, or secure a certain obligation. For the mortgagee, it consists of securing a credit or the fulfilment of an obligation by holding a property belonging to the mortgagor, or a third party for spontaneous compensation. For the mortgagor or any third party representing him, mortgaging is like encumbering real property to pay for a debt or obligation, in case it is not fulfilled.<sup>2</sup>

A mortgage is a real right upon real property, in order to guarantee the performance of an obligation or duty.<sup>3</sup>

Josserand defines mortgage as a real and undivided guarantee that consists of the encumbrance of the debtor's property to the fulfilment of some obligation without dispossessing the constituent and by allowing the mortgagee to seize that property and have it sold at maturity or due date. No matter who has it, the mortgage will be paid in full to the other creditors.

## **2. BASIC CHARACTERISTICS**

The following are the basic characteristics of a mortgage:

- 1- *Real Right:* It is called "real" because it consists of a direct and immediate power over property or real estate. Unless the property belongs to a third

putting one thing under another, of substituting, adding or using it. Therefore, a mortgage is something used to hold, support, or guarantee an obligation. For the mortgage creditor or mortgagee, it consists of securing a credit or the fulfilment of an obligation by holding a property belonging to the debtor or mortgagor, or another person for spontaneous compensation. For the mortgagor or any third party representing him, mortgaging is like encumbering real property to pay for a debt or obligation, in case it is not fulfilled.<sup>2</sup>

A mortgage is a real right on real property, to guarantee the performance of an obligation or duty.<sup>3</sup>

Josserand defines mortgage as a real and undivided guarantee that consists of the encumbrance of the debtor's property to the fulfilment of some obligation without dispossessing the constituent and by allowing the mortgagee to seize that property and have it sold at maturity or due date. No matter who has it, the mortgage will be paid in full to the other creditors.

## **2. BASIC CHARACTERISTICS**

The following are the basic characteristics of a mortgage:

- 1- *Real Right:* It is called "real" because it consists of a direct and



party, the rightholder can make his power effective, even against their will. The reason is that as a real power, it reaches the property and is effective regardless of the person holding it. It is real because it falls upon real property, which, as any real right of guarantee, secures the fulfillment of an obligation, through the concession of direct and immediate power over someone else's property. This power entitles the rightholder to transfer the property in order to have the money to cancel the secured obligation or take the amount established as sanction for the nonfulfillment (Article 409, Civil Code).

2- Accessory: A mortgage is considered an accessory because it is issued as a way to guarantee a principal obligation. In this way, all what affects the principal obligation, will also affect the mortgage.

For the mortgage to be an accessory, it does not have to secure an existing obligation, it just needs to be issued in order to secure a specific obligation. Otherwise, there would be no reason for the mortgage to exist; it depends on an obligation. Therefore, it is understood that a mortgage is not issued until an

immediate power over property or real estate. Unless the property belongs to a third party, the rightholder can make his power effective, even against their will. As a real power, it reaches the property and is effective regardless of the person holding it. It is real because it falls on real property, which, as any real right of guarantee, guarantees the fulfillment of an obligation, through the concession of direct and immediate power over someone else's property. This power entitles the rightholder to transfer the property in order to have the money to cancel the guaranteed obligation or take the amount established as sanction for the nonfulfillment (Article 409, Civil Code).

2- Accessory: A mortgage is an accessory because it is issued as a way to guarantee a principal obligation. In this way, all that affects the principal obligation will also affect the mortgage.

For the mortgage to be an accessory, it does not have to guarantee an existing obligation, it just needs to be issued in

<p><i>obligation develops (conditional, future, etc.)</i></p> <p><i>Example: A mortgage securing an overdraft in a current account.</i></p>	<p><i>order to secure a specific obligation.</i></p> <p><i>Otherwise, there would be no reason for the mortgage to exist; it depends on an obligation. Therefore, a mortgage is not issued until an obligation develops (conditional, future, etc.)</i></p> <p><i>Example: A mortgage guaranteeing an overdraft in a current account.</i></p>
---	---

## **Análisis**

Como se indicó al inicio de este tercer análisis, hay presencia de una gran cantidad de términos especializados: “hipoteca”, “titular”, “constituyente”, “garantía”, entre otros. Por las razones que se discutieron anteriormente, estos vocablos deben conservarse. “Hipoteca” es un buen ejemplo de una palabra que no admite modificación o sinónimos, ya que el no utilizar el término preciso puede dar cabida a otra interpretación, se puede considerar que se está hablando de una garantía menor y los derechos del prestamista se verían afectados. Además, este es ya un término estandarizado y contemplado en la ley bajo ese nombre. Al traducirse el texto utilizando un lenguaje más sencillo, se podría incluir la definición o una brevísima explicación a la par del término en cuestión: “For the mortgage creditor or mortgagee...” o “...the debtor or mortgagor...”. No obstante, se debe recordar que el *Plain Legal Language* no está de acuerdo con definiciones o explicaciones muy extensas que puedan agobiar al lector. Lo más adecuado entonces sería incluir un glosario terminológico como anexo de la traducción para aquellas palabras que requieran una explicación más amplia.

También cabe mencionar que algunos vocablos, pese a que se utilizan con mucha frecuencia en el tema de las hipotecas, pueden sustituirse. Tal es el caso de “asegurar”; al decirse que se asegura un crédito o el cumplimiento de una obligación, esta palabra suele traducirse como “secure”; sin embargo también es posible utilizar “guarantee” o “assure” sin alterar el significado del texto original.

En esta sección dedicada a las hipotecas, el formato del texto original puede mejorarse. Se incluyen referencias bibliográficas en el mismo texto, mediante el uso de paréntesis. Se dice que cuando se empezaron a escribir los primeros textos legales, resultaba imposible colocar citas al pie de página y por eso debían ser parte del texto. Esta tradición, como tantas otras en el campo legal, se conservaron y de ahí el que aún ahora aparezcan como parte del texto. Es por esta razón que tanto en la traducción que utiliza la equivalencia funcional como en la que emplea el *plain legal language*, se opta por hacer un ajuste que no va a afectar el contenido expuesto. La alternativa a la cual se recurre es la separación de estas referencias del texto y su organización a manera de notas al pie de página. Cabe indicar que estas notas se han incluido afuera del cuadro comparativo para mostrar que se utilizan en ambos casos. De esta forma, se trata de liberar el texto de información, que si bien es necesaria, distrae la atención del lector. Es importante recalcar que este tipo de texto permite tal reorganización o ajustes.

Con base en los resultados de los análisis realizados a las anteriores muestras, es posible determinar la situación de los demás textos que componen la obra, en cuanto a su traducción utilizando *plain legal language*. El primer

capítulo trata el sistema legal costarricense y algunos derechos constitucionales. Como ya se observó en la primera muestra, aquellos textos que ofrecen algún tipo de explicación o relato permiten ciertas modificaciones siempre y cuando se conserve el sentido. Las oraciones se pueden acortar; si es fácil ubicar el agente ejecutor de una acción, las construcciones pasivas se pueden convertir en pasivas, etc. No obstante, si se presenta algún término especializado, este no puede variarse. En el caso del Capítulo I, se incluyen algunos artículos de la Constitución Política de Costa Rica y como lo reveló el resultado de la segunda muestra analizada, las leyes no pueden ser alteradas. De igual manera, los capítulos sobre la propiedad en condominio, la zona marítimo terrestre, las hipotecas y los impuestos territoriales permiten modificaciones que no afecten el sentido del contenido expuesto. Según la clasificación que ofrece Alcaraz Varó y Hughes en su libro *Legal Translation Explained*, estas palabras que en ocasiones permiten modificación se denominan “funcionales”, ya que son “palabras o frases que no se refieren a cosas o ideas del mundo real, físico o mental” (16), sino cuyo fin es vincular a las que sí lo hacen: las palabras simbólicas, como “right”, “usufruct”, “mortgage” o “articles of incorporation”. No obstante, no se debe olvidar que en el momento en el que aparece algún término específico de alguna área del saber, estas deben permanecer tal cual. El caso del Capítulo 5 sobre la compra de bienes raíces en Costa Rica es igual; aunque permite una comunicación más estrecha entre el autor y el lector debido a que el tema que se presenta consiste en dar a conocer los diferentes trámites que conlleva adquirir e inscribir una propiedad, también hay referencias a leyes y sus artículos y se utilizan términos específicos.

Al introducir este capítulo, se mencionó que la petición por parte de un cliente de que se realice una traducción de un texto jurídico utilizando un lenguaje más sencillo merecía considerarse con detenimiento con el fin de estudiar la viabilidad de tal solicitud. El *plain legal language* no consiste simplemente en simplificar todo lo que pueda parecer incomprensible o ambiguo: “dumbing down the language – a kind of Dick-and-Jane style of writing that panders to the lowest common denominator” (Butt, 4). Los propulsores de esta tendencia son concientes de que hay situaciones en las que no cabe la modificación o simplificación. Aquel traductor que decida aventurarse a utilizar esta nueva versión del lenguaje jurídico, debe estudiar a fondo en qué consiste y también aprender a cuestionar todo aquello con lo que no esté de acuerdo. Es precisamente por la falta de conocimiento sobre este tema, que se han publicado obras que, en el afán de simplificar el lenguaje jurídico para alcanzar a un público que no posee conocimientos en el campo del derecho, lo que causa es confusión por el mal uso de equivalentes. El traductor no solamente debe informarse sobre el método que debe utilizar para peticiones especiales por parte de sus clientes; también debe contar con fuentes fidedignas que lo ayuden a realizar un buen trabajo.

## Conclusiones

Al finalizar la elaboración de este proyecto, se ha podido llegar a varias conclusiones importantes. Estas a su vez revelan los aportes que dejan tanto la traducción como su informe de investigación, las recomendaciones que se pueden rescatar de un trabajo de este tipo y los diferentes proyectos que pueden surgir de este primer acercamiento al tema en cuestión.

En primera instancia, se logra determinar que la estrategia de traducción denominada “equivalencia funcional” resultó ser la forma más adecuada de traducir el texto *Bienes Raíces en Costa Rica* al inglés para que el mensaje que pretende transmitir el autor sea recibido con éxito por el público meta. Este método, además de respetar la función del texto fuente utiliza equivalentes idóneos para lograrlo. Los términos o equivalentes funcionales que se emplean ofrecen al lector claridad de comprensión y son una alternativa válida en aquellos casos en los que no existe un equivalente formal, lo cual es bastante común en el lenguaje jurídico. Este sublenguaje no suele ser exacto ya que su terminología está estrechamente ligada al sistema legal de cada nación. Por tal motivo, su traducción resulta una tarea difícil; de ahí que la equivalencia funcional sea una alternativa eficaz.

De igual manera, a través del estudio del nuevo movimiento que ha surgido en contra del lenguaje empleado tradicionalmente por los expertos en leyes, se descubrió que existe una carencia de conocimientos sobre la esencia de dicha propuesta. A simple vista, pareciera que el *plain legal language* hace honor a su nombre y consiste tan solo en simplificar el lenguaje jurídico que conocemos; sin

embargo, mediante las pruebas realizadas para medir la viabilidad de utilizarlo en la traducción del texto que sirvió de base para esta investigación, se logró determinar que si bien algunas de sus justificaciones son válidas y aplicables, otras muchas no alcanzan el efecto deseado. Tal y como aduce la abogada, traductora e intérprete costarricense Maricela Villalobos, aún no se logra que los cambios al *plain legal language* se introduzcan en el sistema por dos razones básicas: el costo, ya que la inversión que debe hacerse para modificar todo un sistema es sumamente alto y el estatus, puesto que el gremio de los abogados necesita ese espacio de misterio que rodea su profesión para mantener su posición dentro de la sociedad (Villalobos, 2004). Todos los expertos consultados coincidieron en que sería ideal que los legos tuvieran acceso a una redacción legal más sencilla, pero eso implicaría desarraigar siglos de historia. Además, cabe recordar que el lenguaje jurídico es un lenguaje “instrumental” (*El texto jurídico inglés*, 58) que utilizan los expertos en el campo para comunicarse. El cambio representa una decisión riesgosa; si bien es cierto que hay muchos conceptos que pueden expresarse fácilmente, no siempre se logra transmitir la misma idea desde el punto de vista jurídico. Por tal motivo, es indispensable conservar el término, para que semánticamente, no se excluya una parte importante del concepto.

Otro aspecto interesante que se pudo observar es que si se cuenta con la autorización del autor o cliente y la esencia del texto no se ve afectada, es posible realizar algunos cambios o mejoras mediante la traducción. El texto traducido muestra cómo se logró mejorar la presentación de la obra a través de la inclusión de índice, títulos y subtítulos, numeración de páginas, notas al pie de página con

el debido formato y un glosario terminológico que lejos de simplemente ofrecer un equivalente, explique el concepto con más detalle. En el caso de *Do It Right!: Real Estate in Costa Rica* esta medida también es compatible con algunos de los principios del *plain legal language*.

Se concluye también que la función del traductor no consiste sólo en aceptar pasivamente todo lo que se le da a traducir. Como todo profesional, debe ser crítico y analista, saber quién es y quién desea ser. Mientras pueda justificar sus decisiones y el fin de la traducción se cumpla, el traductor tiene el deber de asesorar a su cliente, ya que es él quien posee los conocimientos para determinar si lo que se le solicita se puede realizar o no. De ahí la diferencia entre un traductor que se limita a contar las palabras traducidas con el afán de cobrar rápidamente por sus servicios y aquel que se interesa por entregar un buen trabajo y cuidar su reputación y la de sus colegas.

Un aporte muy relevante que hace el presente trabajo de investigación es que desde el 21 de agosto del 2004, los cursos sobre la inversión de bienes raíces en Costa Rica impartidos en Guanacaste por el señor Andrés Montejo Morales cuentan con una guía legal sobre el tema escrito en inglés: la traducción *Do It Right!: Real Estate in Costa Rica* y se espera realizar otro curso próximamente (ver apéndice II). Esta primera versión es el paso inicial para la concretización de un gran anhelo por parte del autor: publicar su obra en inglés. Por otra parte, el informe de investigación también contribuye con el campo de la traductología porque es el medio para dar a conocer aspectos interesantes relacionados con la traducción de textos jurídicos y específicamente, sobre bienes



raíces. El traductor que muestre interés por esta especialidad podrá reafirmar, rectificar o adquirir conocimientos acerca de la traducción de estos textos, las estrategias más recomendables a seguir y sus mejores “aliados” en el proceso de traducción. Además, se presenta el *plain legal language* desde otra perspectiva, ya que prácticamente la totalidad de la información disponible sobre este tema apoya dicho movimiento y lo muestra como la alternativa más eficaz para lograr la claridad en la traducción jurídica, sin dar a conocer sus desventajas.

Como se mencionó al inicio de este informe de investigación, por medio de una experiencia personal, se consigue ofrecer al traductor recomendaciones para la traducción de escritos sobre el tema de los bienes raíces. En orden de importancia, el contacto con expertos en la materia es primordial y si estos son bilingües, aún mejor. Debido al hecho de que los términos jurídicos pueden tener más de una acepción, resulta indispensable ver o escuchar cómo se utilizan en contexto. El presente trabajo contó con la invaluable colaboración de dos expertos tanto en el campo de la traducción como en el área de derecho: el señor Marc W. Mellín, traductor jurídico estadounidense radicado desde hace varios años en Costa Rica y Maricela Villalobos, abogada, traductora e intérprete oficial quien opta por el grado de maestría en interpretación jurídica de la Universidad de Carolina del Sur en los Estados Unidos. Los textos paralelos son también una herramienta muy útil; sin embargo, estos deben ser estudiados con detenimiento para verificar si se trata de fuentes fidedignas. Además, no se debe olvidar la participación del propio autor. Nadie mejor que el creador del texto puede ayudar a aclarar términos o ideas. En este sentido, es muy provechoso conservar una estrecha relación de trabajo con quien realizó el texto original. Por otro lado, todo

traductor de textos especializados debe contar con diccionarios sobre temas específicos, en este caso un buen diccionario de términos jurídicos como la séptima edición del *Diccionario de términos jurídicos* de Enrique Alcaraz Varó y Brian Hughes y uno aún más específico de vocablos sobre bienes raíces, *Dictionary of Real Estate Terms* de la editorial Barron's. Como recomendación adicional, y si el tiempo lo permite, el traductor debe buscar otras formas de investigar aquellos conceptos que no tenga del todo claros. Por ejemplo, durante el proceso de traducción de *Bienes Raíces de Costa Rica*, se presentó la oportunidad de visitar la zona sur del país, específicamente la Península de Osa y allí se pudo conocer más sobre la zona marítimo terrestre, lo cual contribuyó a una traducción más acertada.

Una vez concluido este proyecto queda la satisfacción del deber cumplido: todos los objetivos planteados al inicio se alcanzaron. Claro que en el caso de un tema tan rico como el contemplado en este proyecto, siempre quedan contenidos por explorar. Al respecto, sería muy valioso ahondar en temas como la posición del traductor frente a peticiones poco usuales por parte del cliente; conocer sus derechos y deberes. También se podrían explorar las medidas pertinentes en casos en los que las traducciones entregadas sufren variaciones o inclusiones hechas por el autor u otras personas y conservan el nombre del traductor aunque este no haya participado de ellas. En cuanto a la traducción de *Bienes Raíces en Costa Rica*, se podría incluir más información en el glosario terminológico que acompaña la traducción. Sería útil agregar la etimología de las palabras para ayudar a que el lector comprenda más fácilmente sus significados. Asimismo se puede ilustrar cada concepto mediante ejemplos con el fin de mostrar cómo se

utiliza un término en el contexto de los bienes raíces. De hecho, existen grandes posibilidades de que esta última idea se desarrolle, ya que el autor desea seguir trabajando en el documento para lograr la publicación de la traducción de su obra, lo cual dará la oportunidad de seguir perfeccionándola y será una fuente de trabajo para la traductora.

## Bibliografía general

- Alcaraz Varó, Enrique y Brian Hughes. *Diccionario de términos jurídicos*. Barcelona: Ariel, 2003.
- Alcaraz Varó, Enrique. *El inglés jurídico: Textos y documentos*. Barcelona: Ariel, 1994.
- . "La traducción del español jurídico y económico". 25 de febrero de 2004 < [http://www.gitrad.uji.es/common/articles/alcaraz\\_e.pdf](http://www.gitrad.uji.es/common/articles/alcaraz_e.pdf) >
- Alcaraz Varó, Enrique y Brian Hughes. *Legal Translation Explained*. Manchester: St. Jerome Publishing, 2002.
- Alcaraz Varó, Enrique, Miguel Ángel Campos Pardillos y Cynthia Miguélez. *El inglés jurídico norteamericano*. Barcelona: Editorial Ariel, 2002.
- Álvarez Calleja, María Antonia. *Traducción jurídica*. Madrid: UNED, 1994.
- Álvarez, Miriam. *Tipos de escrito III: epistolar, administrativo y jurídico*. Madrid: Arco Libros, 1997.
- Arévalo de Schacht, Isabel. *Guía de la Redacción Legal (Código Napoleónico)*. Caracas: Dun and Bradstreet, 1977.
- Asociación Nacional de Traductores e Intérpretes Oficiales. *Glossary of Legal Terminology*. San José: ANTIO, 2003.
- Belisario Gamboa, Leylanis. "La traducción como destreza de mediación: hacia la construcción de una competencia plurilingüe y pluriculturales el estudiante de ELE." Universidad Antonio de Nebrija. 6 de setiembre de 2004. <<http://formespa.rediris.es/biblioteca/gamboa.htm>>
- Belli, Melvin and Allen P. Wilkinson. *Everybody's Guide to the Law*. 2ª ed. Nueva York: HarperCollins Publishers, 2003.
- Borja Albi, Anabel. *El texto jurídico inglés y su traducción al español*. Barcelona: Ariel, 2000.
- . "La traducción jurídica: didáctica y aspectos textuales." Aproximaciones a la traducción. Centro Virtual Cervantes. 18 de febrero de 2004. < <http://cvc.cervantes.es/obref/aproximaciones/borja.htm#1> >
- . "The Concept of Equivalence in Medical and Legal Translation." *International Journal of Translation*. Vol. 12. No. 1-2:2000. 28 de setiembre de 2004. < <http://www.gitrad.uji.es/common/articles/IndianJournalTrans.pdf> >

- “Born to Crusade.” 4 de abril de 2004. <<http://www.plainenglish.co.uk/btccont.html>>
- Butt, Peter. “The Assumptions Behind Plain Legal Language.” 14 de mayo de 2004. <<http://www.plainlanguagenetwork.org/conferences/2002/assumptn/assumptn.pdf>>
- “California Coastal Act (2004).” Public Resources Code Division 20. 16 de mayo de 2004. <<http://www.coastal.ca.gov/coastact.pdf>>
- Cámara Aguilera, Elvira. “La traducción como acto intercultural.” 3 de setiembre de 2004. <<http://www.elcastellano.org/ecamara.html>>
- Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. “Inversión en Costa Rica”. 3 de julio de 2004. <[http://www.camaracbr.or.cr/espanol/inversion\\_cr.html](http://www.camaracbr.or.cr/espanol/inversion_cr.html)>
- Carballo Pinto, Álvaro. *Purchasing Real Estate in Costa Rica*. San José: 1993.
- “Clarity-An International association promoting plain legal language.” 2 de junio de 2004. <<http://www.adler.demon.co.uk/clarity/home/about.htm>>
- “Código de ética del traductor.” Asociación Colombiana de Traductores e Intérpretes. 30 de julio de 2004. <<http://www.traductorescolombia.com/codigo.htm>>
- Dave, Sandeep. “Plain language in Law.” LLRX.com. 9 de marzo de 2004. <<http://www.llrx.com/features/plainlanguage.htm>>
- Deferrari, David. “El pensar en inglés: algunas reflexiones sobre la traducción jurídica.” Punto y coma No. 55 – Colaboraciones. 12 de julio de 2004 <http://europa.eu.int/comm/translation/bulletins/puntoycoma/55/pyc555.htm>
- Diccionario de la lengua española*. Vigésima segunda edición. Madrid: Espasa Calpe, 2001.
- “El problema de la creación de un lenguaje jurídico.” Departamento de Derecho del ITAM. 22 de febrero de 2004 <<http://legal.infosel.com/Legal/EnLinea/Columnas/articulo/153default.asp?tipoArt=2&idArt=153>>
- Friedman, Jack P., Jack C. Harris and J. Bruce Lindeman. *Dictionary of Real Estate Terms*. 5th ed. Nueva York: Barron’s Educational Series, 2000.
- Garner, Bryan A. *Black’s Law Dictionary*. 7ª edición. St. Paul: West Group, 1999.
- . *Legal Writing in Plain English*. Chicago y Londres: The University of Chicago Press, 2001.
- Gibaldi, Joseph. *MLA Handbook for Writers of Research Papers*. 4ª edición. Nueva York: The Modern Language Association of America, 1995.

- Gil Esteban, Rafael. *English-Spanish Banking Dictionary*. 8ª edición. Madrid: Paraninfo, 2000.
- Hatim, Basil e Ian Mason. *Teoría de la traducción: una aproximación al discurso*. Barcelona: Ariel, 1995.
- Hathaway, George. "Plain English in Real Estate Papers." 19 de abril de 2004. <[http://www.michbar.org/generalinfo/plainenglish/columns/93\\_dec.html](http://www.michbar.org/generalinfo/plainenglish/columns/93_dec.html)>
- "How do I document sources from the Web in my works-cited list?" The Modern Language Association. 2 de noviembre de 2004. <[http://www.mla.org/publications/style/style\\_faq/style\\_faq4](http://www.mla.org/publications/style/style_faq/style_faq4)>
- "Interagency Forum on Plain Language." Department of Health and Human Services. 6 de abril de 2004. <<http://www.plainlanguage.gov/hotstuff/pl-forum-locke-speech.htm>>
- "Introducing Plain Language." Plain Language Online Training. 4 de mayo de 2004 <<http://www.web.ca/~plain/PlainTrain/Digest.html>>
- "Jargon and the Plain English Movement." 7 de marzo de 2004. <<http://web.clas.ufl.edu/users/rlauriau/Law/Lecture%20Notes%20L/Jargon%20and%20the%20Plain%20English%20Movement.html>>
- Kahaner, Steven. "Issues in Legal Translation." Abril 2003. Vol. 1, No. 3 The Association of Language Companies. 22 de febrero de 2004 <<http://www.alcus.org/news/Legal%20Translation%20article.doc>>
- "La inversión inmobiliaria en Costa Rica." Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. 20 de marzo de 2004 <<http://www.camaracbr.or.cr/espanol/regulaciones.html>>
- "Let's Define Plain Language." Plain Language Online. 4 de mayo de 2004 <<http://www.gopdg.com/plainlanguage/intro.html>>
- Márquez Rodríguez, Alexis. "El lenguaje de las leyes." 25 de febrero de 2004. <<http://www.gitrad.uji.es/common/articles/Marquez2.pdf>>
- "Membership by Country." 23 de abril de 2004. <<http://www.adler.demon.co.uk/clarity/membership/country.htm>>
- Messitte, Peter J. "El derecho consuetudinario y el derecho basado en la tradición romana." 24 de febrero de 2004 <<http://usinfo.state.gov/journals/itdhr/0999/ijds/messitte.htm>>
- Montejo, Andrés. *Bienes Raíces en Costa Rica*. San José: 2001.
- Morrison, Alan B. *Fundamentals of American Law*. Nueva York: Oxford University Press, 1996.

- Navas Gutiérrez, Rogelio. *Inglés jurídico: derecho comparado y diccionario español-inglés*. San José: Colegio de Abogados de Costa Rica, 1989.
- Newmark, Peter. *A Textbook of Translation*. Londres: Prentice Hall, 1988.
- "Nolo Law for All." 25 de abril de 2004. <[http://www.nolo.com/lawcenter/dictionary\\_listing.cfm/Term/34E80CA0-4A96B566/CBE1B9ABB00/alpha/M](http://www.nolo.com/lawcenter/dictionary_listing.cfm/Term/34E80CA0-4A96B566/CBE1B9ABB00/alpha/M)>
- Nord, Christiane. *Text Analysis and Translation*. Amsterdam: Rodopi, 1991.
- Oxford Advanced Learner's Dictionary*. Nueva York: Oxford University Press, 2000.
- Petersen, Roger. A. *The Legal Guide to Costa Rica*. San José: LIL, 1997.
- Pinto, María y José Antonio Cordón. *Técnicas documentales aplicadas a la Traducción*. Madrid: Síntesis, 1999.
- "Plain English: the story so Far." 16 de julio de 2004. <[http://www.dest.gov.au/ty/publications/plain\\_en/sofar.htm](http://www.dest.gov.au/ty/publications/plain_en/sofar.htm)>
- "Plain Language: What Is It?" SBA. 4 de mayo de 2004 <<http://www.sba.gov/plain/whatis.html>>
- Prado, Marcial. *Diccionario de falsos amigos*. Madrid: Gredos, 2001.
- "Revisiting Plain Language." Mayo, 2000. Society for Technical Communication. 7 de julio de 2004. <<http://www.plainlanguage.gov/hotstuff/revisiting.htm>>
- Rice, Val. 1999: "The Plain English Campaign." 5 de mayo de 2004. <<http://www.sfep.org.uk/conference/whitcombe.html>>
- Robb, Louis A. *Diccionario de términos legales*. México: Limusa, 1989.
- Seymour, Edward. "Una cultura jurídica común: ¿ficción o realidad? Plataforma. Artículo No. 3. 18 de febrero de 2004 <[http://www.europarl.eu.int/transl\\_es/plataforma/pagina/celter/art3cultjur.htm](http://www.europarl.eu.int/transl_es/plataforma/pagina/celter/art3cultjur.htm)>
- Shuttleworth, Mark and Moira Cowie. *Dictionary of Translation Studies*. Manchester: St. Jerome Publishing, 1997.
- Staff Wilson, Mariblanca. *La perspectiva de género desde el Derecho*. 4 de junio de 2004 <[http://www.legalinfo-panama.com/articulos/articulos\\_21a.htm](http://www.legalinfo-panama.com/articulos/articulos_21a.htm)>
- Tarrío, Marta. "El proceso traslativo." 24 de junio de 2004 <[http://web.jet.es/marta\\_tarrio/castellano/manuales/proceso.htm](http://web.jet.es/marta_tarrio/castellano/manuales/proceso.htm)>
- "Uniform Condominium Act (1980)." National Conference of Commissioners on Uniform State Laws. 16 de mayo de 2004. <<http://www.law.upenn.edu/bll/ulc/fnact99/1980s/uca80.pdf>>





## Otras fuentes

Bogan, Mark. Entrevista personal. Curridabat, 9 de marzo de 2004.

Mellín, Mark W. Entrevista Personal. Naranjo, 12 de junio de 2004.

Montejo, Andrés. Entrevista personal. San Francisco de Dos Ríos, 27 de febrero de 2004.

----- . Curso "Real Estate in Costa Rica." Hotel Tamarindo Diríá. 21 de agosto de 2004.

Villalobos, Maricela. "RE: Info." E-mail to the author. 10 de octubre de 2004.

# Apéndice I

## Texto original

(Sólamente en version escrita)

# Apéndice II

## Anuncio



# MONTEJO & ASSOCIATES

Invites you to attend our course

*“Purchasing Real Estate  
in Costa Rica”*

**Lecturer: Lic. Andrés Montejo M.**

Attorney at Law and Notary Public.  
Professor at the University of Costa  
Rica in the area of Property Law and  
author of numerous articles.

Former Executive President of the  
National Institute for Housing and  
Urbanism (Instituto Nacional de  
Vivienda y Urbanismo, INVU). For-  
mer President of the National  
Consumer Protection Board.

**Date: Saturday November 20th,  
2004**

**Place: Tamarindo, Guanacaste**

*Designed for all realtors, develop-  
ers, sellers, buyers and anyone  
who wants to deal with real estate  
in Costa Rica.*

**info@montejolaw.com**

**Tel: 227-7407**

**Fax: 227-1933**

4993

# Apéndice III

## Guía *Plain Legal Language*

**La siguiente es una lista de características del *plain legal language* permitidas en la traducción de textos jurídicos:**

1. Inclusión de un índice
2. Uso de títulos y subtítulos
3. Uso de negrita y cursiva para destacar ciertos vocablos o ideas
4. Numeración de páginas
5. Notas al pie de página
6. Breves explicaciones dentro del texto para explicar determinado concepto
7. Inclusión de un glosario terminológico en caso de que las explicaciones sean muy detalladas
8. Uso de la voz activa en aquellos casos en que se logre identificar al ejecutor de una acción
9. Uso de términos especializados en el caso de que no tengan equivalente de uso cotidiano
10. Empleo de latinismos acompañados de una breve explicación o incluidos en un glosario terminológico