

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS

INSTITUTO DE POSGRADOS EN DERECHO

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

CASO N° 5

**TEMA DE INVESTIGACIÓN: COMPRAVENTA CON PACTO
DE RETROVENTA**

**MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA
ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

ESTUDIANTE:

Lic. KETTY LISSY ORTIZ CASCANTE

DIRECTORA:

M.Sc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

AGOSTO, 2025

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....3

Descripción del caso..... 4

Propósitos del análisis del caso.....5

MARCO NORMATIVO.....7

ANALISIS DEL CASO.....19

ARGUMENTACION DEL CASO.....23

INSTRUMENTO NOTARIAL..... 30

REFERENCIAS..... 61

APÉNDICES.....64

 Apéndice A: El problema de la identificación indubitable: Soluciones y propuestas
 digitales por el Tribunal Supremo de Elecciones.....64

 Apéndice B: Proyectos en proceso.....65

INTRODUCCIÓN

Finalizado mi plan de estudios con la universidad, realmente me siento muy orgullosa de poder demostrar mis conocimientos aprendidos de cada especialista en las diferentes ramas del Derecho Notarial y Registral a lo largo del año.

Primeramente, me fue asignado un caso de compra venta con pacto de retroventa, sin embargo, debo tratarlo como si fuera un caso real, ante mi oficina, en un supuesto como si fuera notaria habilitada, donde debo asesorar a los usuarios de la mejor manera y cumplir con los deberes y obligaciones que exige el ejercicio notarial, así como las instrucciones del proyecto de Graduación de la especialidad según el instructivo para esta modalidad.

La presente investigación aborda y explica los principales artículos que definen y delimitan el ejercicio del notariado en Costa Rica.

El acto jurídico no es solo voluntad, es una conducta humana que debe manifestarse, es decir, lo esencial del acto jurídico es la voluntad humana que se origina internamente a partir de un acto de conocimiento, pero para que esa voluntad produzca efectos en el campo de derecho es preciso que se manifieste.

Para que la vida de los negocios jurídicos pueda desarrollarse normalmente se requiere un medio adecuado que imponga como algo real la existencia y la veracidad de ciertos actos y contratos que se consideran de particular importancia, ese medio adecuado es la intervención del notario que luego materializa las voluntades de los comparecientes, dándoles además un carácter muy especial de seguridad jurídica.

Lo más importante es que el notario siempre actuara bajo el Principio de Rogación de Parte; cuando por solicitud del interesado o los interesados se presenten ante él para expresar legalmente sus voluntades. El notario brindará su servicio dentro del marco de la legalidad, razonabilidad, proporcionalidad y siempre deberá actuar de manera objetiva e imparcial. En cuanto a la unidad de lugar, se halla establecida en la oficina del notario dentro de su competencia territorial o en el lugar en que fuera requerido y pueda cumplir también con la unidad del acto.

Descripción del caso.

El caso que desarrollare en la siguiente investigación es el número 5, del mes de julio del año 2025 con el tema: Compraventa con pacto de retroventa.

Caso planteado:

El señor Arturo Matarrita López, en unión de hecho, es propietario de un inmueble ubicado en la Fortuna de San Carlos (cerca del Volcán Arenal). Mide 890 metros cuadrados. Se encuentra libre de gravámenes y anotaciones. El señor Matarrita desea vender el inmueble mencionado por el precio de mercado de la zona al señor Manolo Castro Meléndez. El inmueble tiene construida una cabaña para vacacionar.

Ambos han acordado adicionar un pacto de retroventa. El precio para la retroventa será el precio del mercado para ese momento. El plazo otorgado es de 2 años, a partir de la formalización de la compraventa.

El señor Matarrita acordó con el señor Castro que al segundo le queda prohibido constituir hipotecas y si lo hace se compromete a pagar antes de que se cumpla el plazo de retroventa, de lo contrario deberá cancelar una indemnización. En este asunto requieren de toda su asesoría, porque no saben cómo funciona un acuerdo en ese sentido, ni mucho menos si deben definir un monto desde ahora como indemnización.

El desconocimiento de ambas partes, requiere la asesoría profesional, por lo que ambos se presentan ante mi notaria para aclarar dudas y realizar un acuerdo que les brinde seguridad jurídica, en el análisis del caso estaré ampliando la información sobre la asesoría más conveniente para cada de los usuarios dentro del marco de la legalidad junto con los elementos más destacados que tome en consideración, así como también detallare las partes del instrumento notarial de una escritura.

Las formalidades de una escritura se encuentran contenida en el capítulo II del Código Notarial, señala que consta de tres partes: introducción, contenido y conclusión y con estas indicaciones procederé a realizar el instrumento notarial, más adelante.

Propósitos del análisis del caso.

1. Objetivos o meta a alcanzar:

Describir la guía de calificación necesaria para realizar la compra venta de un bien inmueble y retroventa.

Definir el concepto de pacto de retroventa.

Analizar el escenario que se presenta para asesorar a las partes, después de recibir las manifestaciones de voluntad exteriorizadas real por los rogantes con respecto a la compra venta con pacto de retroventa las ajustare al bloque de juridicidad de modo que respondan a la equidad, lealtad y buena fe.

Cumplir con las formalidades del instrumento notarial y redactar un instrumento público en mi protocolo autorizado realizando las verificaciones previas para este tipo de contrato, así como los cuidados postescriturarios para realizar la gestión adecuadamente.

Plan a seguir:

Con base en lo expuesto por el caso asignado, primeramente, fue seguir las indicaciones realizadas por la directora de la especialidad, junto con el instructivo para la modalidad proyecto de graduación de la especialidad en derecho notarial y registral, y la normativa de citación APA (Manual breve para citas, referencias bibliográficas y formato II versión, mayo 2022. APA 7 ed.). Tal vez, no parezca relevante, pero para mí fue una guía de mucha ayuda para la presente investigación.

En las tres semanas asignadas realice la construcción de apartados para seguir las indicaciones del instructivo, aunado a esto, realizare la búsqueda de normativa y jurisprudencia, tanto de la biblioteca de la universidad, SINALEVI, CIJUL en línea, para poder desarrollar el tema de la mejor manera y dar una respuesta al caso, además, de otras fuentes como lo consultas e información de la guía de calificación de bienes inmuebles del Registro Nacional.

En la asesoría de los rogantes, después de recibir sus voluntades reales de realizar la compra venta con pacto de retroventa de un bien inmueble las adecuare al ordenamiento jurídico en cumplimiento de las disposiciones legales para documentar en forma fehaciente sus actos.

Posteriormente me avocare hacer estudios de registro, consultas de la finca y realizare la escritura pública.

Consideraciones para realizar una compra venta con pacto de retroventa:

Guía de Calificación Registral. Registro de Bienes inmuebles

De la compraventa:

Requisitos generales:

- 1- Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas.
- 2- Persona física mayor hábil.
- 3- Si es por medio de representante, nombre completo y calidades de este, el notario debe dar fe de la personería con vista en el documento que consta.
- 4- Citas del inmueble que se vende y su descripción completa.
- 5- Precio de la venta.
- 6- Número de plano catastrado.
- 7- La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 ter de la Ley 7786, “Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas. Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo” es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar su cumplimiento. No es parte del marco de calificación registral revisar la declaración jurada.

De la retroventa

1. Cuando se realiza una compraventa, las partes pueden pactar que el comprador puede devolver la finca al vendedor si esta entrega el precio pagado. No es procedente el pago de intereses en

este tipo de contrato. El pacto debe mantenerse por el plazo que determinen las partes. (art. 1095 y 1096 del Código Civil)

2. La retroventa debe hacerse en escritura pública, donde comparecen ambas partes, e indicar sus nombres completos y calidades. (art 83 del Código Notarial y art 450 del Código Civil).
3. Citas de inscripción del inmueble o inmuebles objetos de la retroventa, se debe indicar la descripción completa con el número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso j) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).
4. Precio de la retroventa. Si son varios los inmuebles, debe darse por separado el precio para cada inmueble (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).
5. Pagaré tributos:
 - a) Por la compraventa
 - b)) Los tributos por la constitución del gravamen (retroventa), arancel de Registro (artículo 2. Ley 4564 Ley de aranceles del Registro Nacional), y timbres de Abogados y Archivo por la retroventa.
6. De cumplirse la condición resolutoria de la retroventa y presentarse el documento respectivo, (es decir el testimonio de escritura donde nuevamente comparezcan el actual propietario y el anterior titular) esta será calificada como una compraventa pura y simple, debiendo pagar los tributos respectivos.

MARCO NORMATIVO

Para el desarrollo del caso, haré referencias a normas establecidas dentro de nuestro ordenamiento jurídico costarricense.

Normas jurídicas.

I. Código notarial Ley N 7764.

La definición del notario realizada por el legislador en el artículo 2 del Código Notarial nos brinda un modelo de sujeto, que algunos han pretendido categorizarlo como un funcionario público, sin embargo, se ha sustentado tanto por la doctrina y jurisprudencia, con base en el

ordenamiento jurídico que el notario no es un funcionario público, si no un sujeto privado que ha sido autorizado para desempeñar una función pública, por medio de la habilitación, pues el notario no forma parte de la administración, actúa por cuenta propia y riesgo propio, sin que sus actuaciones comprometan al Estado. Los honorarios que percibe los recibe de los particulares que le rogaron el servicio.

Dentro de los principios fundamentales del notariado costarricense puedo destacar:

1. El notariado es la función pública ejercida privadamente: La función notarial puede catalogarse como una función pública en el marco de las actividades no contenciosas instauradas por el Estado, de acuerdo con el artículo 30 del Código Notarial en el ejercicio de la función el Notario legitima y auténtica los actos en los que interviene, con sujeción a las regulaciones del Código Notarial y cualquier otra disposición legal que le fuere aplicable, para todo lo cual goza de fe pública.

2. Competencia territorial: el notario público en Costa Rica tiene competencia en todo el territorio nacional, y fuera de Costa Rica; para aquellos actos que deban surtir efecto en Costa Rica (código notarial, artículo 32).

3. El notario debe ejercer su función de manera imparcial: no debe convertirse en “abogado” de ninguna de las partes (código notarial, artículo 35), y está obligado a guardar el secreto profesional de aquellos asuntos de las partes que conoce con motivo de su intervención como notario (código notarial, artículo 38).

4. Principio de rogación: el notario actuará a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario (código notarial, artículo 36).

5. Principio de legalidad: las actuaciones notariales deben llevarse a cabo respetando el principio de legalidad, persiguiendo la seguridad jurídica y la equidad entre las partes que ante él comparecen.

6. La fe pública: consiste en la fuerza probatoria y ejecutoria que tienen los actos autorizados por el notario, es decir, que son plena prueba ante las autoridades, cuyo valor solo puede desvirtuarse en juicio.

Es muy importante señalar que la asesoría no se llevaría a cabo si los notarios no mantienen una oficina abierta al público (código notarial, artículo 6) para brindar sus servicios y asegurar que las personas acudan a formalizar sus voluntades, caso contrario sería un impedimento para ejercer.

El artículo 26 del código notarial es importante porque establece el deber que tienen los notarios de presentar índices de forma periódica de los instrumentos que autorizan al Archivo Notarial, es crucial para el control, organización y la seguridad jurídica de los actos notariales, ya que permite al archivo llevar un registro completo y actualizado de la actividad notarial facilitando la búsqueda de documentos y la fiscalización de las funciones de todos los notarios, como parte de mi trabajo por su puesto agregue adjunto el índice notarial que debo presentar.

El artículo 34 del código notarial es importante porque nos indica los alcances de la función notarial, en la fase asesora el notario debe recibir, interpretar y adecuar las manifestaciones de voluntad de quienes ante el comparezcan y confeccionar los documentos correspondientes conforme a la Ley. Acá se desprende una parte muy importante, y es la de realizar los estudios registrales, y confeccionar el documento que le sea más conveniente y efectuar la inscripción del instrumento adecuadamente.

El artículo 39 del código notarial trata sobre la identificación de los comparecientes, y se relaciona con el artículo 85 del citado código que regula específicamente la intervención de los extranjeros; son importantes porque los documentos mediante los cuales el notario debe identificar cuidadosamente a los otorgantes en los contratos que autoriza no quedan a su prudente arbitrio y valoración, sino que debe ser mediante los documentos legales, y que además del documento legal, el notario puede utilizar cualquier otro que considere idóneo y que estime necesario como complemento del que legalmente corresponde. Esa identificación debe hacerse con base en los documentos previstos para tal efecto por la ley, las convenciones o los tratados internacionales. En el caso de nacionales es con base en la cédula de identidad se establece la obligatoriedad de presentarla (Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil, artículo 95); pero cuando se trata de extranjeros es evidente que no podemos exigirle ese documento, sino que debemos remitirnos a la Ley de Migración y Extranjería, que establece en su artículo 31, cuáles son los documentos que acreditan la permanencia de los extranjeros en el país, estos serían: a) cédula de residencia. b) Permiso temporal de radicación. c) Carné de refugiado. d) Carné de

residente pensionado o de residente rentista y e) Carné de asilo territorial. El artículo 36 *ibid*, obliga al notario a no prestar sus servicios cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

El notario debe cerciorarse que los comparecientes gocen de capacidad requerida por ley para validar sus actuaciones. Si detectara que está siendo cohibido o no está dentro de sus capacidades no puede seguir adelante, ya que no puede autorizar actos o contratos (Artículo 40 C.N), en mi caso siempre trato de mantener una conversación extensa con los rogantes, por lo general les pregunto porque desean vender y ellos manifiestan si es por que deben asumir alguna responsabilidad; me llamo la atención que siendo de la provincia de Alajuela, Arturo y Manolo llegaron hasta la oficina, pero me comentaron que coincidieron en una asamblea de una Asociación de Docentes, en el centro de Puntarenas donde se estaba promocionando una campaña de salud bucodental para todos los asociados. Manolo atendió a don Arturo y entre platica él le mostro fotografías del lugar y el quedo encantado de ir a vivir por un tiempo en ese lugar; en sí, mi oficina estaba muy cerca, y no querían perder la oportunidad de cerrar el contrato.

No hay duda del deber funcional que tiene todo notario de llevar un archivo de referencia (Artículo 47 C.N) y un archivo de copia de instrumentos, ambos de gran importancia y apoyo, en cuanto al archivo de referencia son todos los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley deben quedar en su poder, estos serán enumerados con foliatura corrida.

Los archivos de referencia y de copia de instrumentos públicos son de carácter privado, no son objeto de consulta pública.

A su vez, de la lectura del Código Notarial se extrae que algunos de los documentos que expresamente el notario tiene la obligación de dejar agregados a su Archivo de Referencias son:

1. ACTO ESCRITO EN IDIOMA EXTRANJERO PRESENTADO AL OTORGAR UN INSTRUMENTO PÚBLICO, Cuando un compareciente no comprenda el español y presente documento escrito en otro idioma, el notario deberá conservar éste o fotocopia certificada de éste en su archivo de referencias (Artículo 72 del Código Notarial).

2. REPRESENTACIÓN CON PODER ESPECIAL Cuando el notario da fe de una representación de una compareciente otorgada en un poder especial, deberá dejar "agregado el

poder original en su archivo de referencias" (tratándose de poderes especiales de actos inscribibles en los registros, tal como lo dispone el artículo 1256 del Código Civil deberá ser otorgado en escritura pública, razón por la que el notario deberá conservar -no el poder que constará en la matriz- sino el testimonio de ésta).

3. **PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO, ACTA O PIEZA.** Cuando un notario procede a realizar una protocolización deberá "conservar, en el archivo de referencias, copia del documento, el acta o la pieza a que se refiere la intervención". (Artículos 105 y 107 del Código Notarial).

4. **TRADUCCIÓN.** Cuando el notario bajo su responsabilidad, proceda a realizar sus propias traducciones de documentos, instrumentos, cartas u otras piezas no redactadas en idioma distinto del español, "deberá dejarse una reproducción en el archivo de referencias". (Artículo 109 del Código Notarial).

5. **CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS PRIVADOS:** Cuando el notario expida una certificación notarial de un documento privado deberá "dejar copia auténtica en el archivo de referencias, con indicación del solicitante y de la hora y fecha en que se expidió". (Artículo 110 del Código Notarial).

6. **TODO DOCUMENTO O COMPROBANTE QUE EL NOTARIO DE FE Y MANIFIESTE DENTRO DEL INSTRUMENTO PÚBLICO QUE CONSERVA DENTRO DEL ARCHIVO DE REFERENCIAS.**

Dentro de este grupo el Código Notarial incluye la copia del documento de identificación del compareciente, pues el conservar y guardar copia del documento de identificación de los comparecientes es facultativo para el notario, sin embargo, cuando lo considere pertinente y así lo indique en el instrumento público, surge la obligación de conservarlo en el archivo de referencia. (Artículo 39 del Código Notarial). No hay duda del deber funcional que tiene todo notario de llevar el Archivo de Referencias a que alude el artículo 47 del Código Notarial y dejar agregados a éste, documentos como los antes citados, si es que existen, pues podrían no existir, según se desprende del artículo 48 del mismo Código.

En cuanto a los artículos del 81 al 100 del código notarial señala como se encuentra regulada la escritura pública, todas sus características, de esta manera señala que consta de tres partes:

introducción, contenido y conclusión, estas mismas características sirvieron de base para realizar la escritura del caso, de mi parte las hice por capítulos, primero, segundo y así sucesivamente.

Con respecto al artículo 114 del código notarial, me pareció útil, en cuanto al testimonio porque indica la reproducción del instrumento público, decidí hacer una copia total de la matriz y entregar un primer testimonio a los comparecientes (código notarial, artículo 117).

Como lo señala las disposiciones finales, el artículo 166 del código notarial, nos indica sobre los honorarios, y estos se cobrarán según la tabla de aranceles actualizada del Colegio de Abogados de Costa Rica, es por esto que se debe seguir como guía para el cobro de estos.

Al igual que tiene la obligación de extender recibos por el dinero recibido a satisfacción de este según el artículo 167 del código notarial.

II. Reforma de la Ley de Aranceles del Registro Público. Ley N 4564.

El artículo 1 junto con el artículo 3, nos indica que todos los documentos presentados para su inscripción en el Registro Público pagarán un arancel; las anotaciones e inscripciones de todos los actos o contratos inscribibles deberán cancelar todos los tributos, timbres e impuestos respectivos, mediante la tasación de un entero bancario, es útil para mi caso por la tasación del traspaso de la finca.

Así como también señala en su artículo 29 el uso de medios de seguridad es obligatorio para todos los notarios, puesto que garantizan la autenticidad, legalidad de los documentos previniendo fraudes y protegiendo los derechos de las personas. Estos medios son esenciales para la integridad de los tramites y la confianza en el sistema registral, fortaleciendo la seguridad jurídica inmobiliaria y la eficacia en la tramitación de documentos, un uso muy común es el papel de seguridad donde podemos indicar algunas calidades de cada notario, como el nombre completo, número de cédula.

III. Código Civil.

El artículo 1049 es importante porque establece el momento de la perfección de la compraventa, definiendo que el contrato es válido y nace a la vida jurídica desde el instante en que las partes acuerdan la cosa y el precio sin requerir formalidades adicionales, esta disposición consagra el principio de consensualidad para la compraventa, lo que significa que el contrato se forma por el

simple acuerdo de voluntades. sin embargo, el artículo 421 señala que es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados.

En cuanto a la indemnización de una hipoteca, el artículo 411 C.C, en su inciso 3, indica las indemnizaciones que pueda cobrar el propietario por causa de seguro, expropiación forzosa y de perjuicios, en este caso no ambos comparecientes deciden que si se constituye hipoteca es obligación del poseedor al pago total de la deuda.

El artículo 450 C.C, trata que el Registro Público solo serán inscritos los títulos que consten en escritura pública por eso es importante que se presente este instrumento.

Ahora bien, con respecto a la compraventa con pacto de retroventa, en el Capítulo IV se encuentran las cláusulas que pueden acompañar a la venta, para mi caso en particular el artículo 1092 C.C, es útil porque me indica que las partes pueden por medio de cláusulas especiales, subordinar a condiciones suspensivas o resolutorias y modificar del modo que lo juzguen conveniente, las obligaciones que proceden naturalmente del contrato de venta. El artículo 1094 C.C indica el término señalado para ejercitar la retroventa sería de cinco años, el plazo para ejercitarlo queda, de pleno derecho, fijado o reducido a ese término, en este contrato el término es de dos años. El artículo 1095 del C.C es importante para el pacto de retroventa, estableciendo que el vendedor tiene derecho a recuperar la cosa vendida y exigir la restitución del precio y otros gastos, por el monto específico de veinte millones, para que el pacto sea legalmente válido. De igual manera el artículo 1096 *ibid.* indica que el comprador debe restituir la cosa con los accesorios que dependían de ella al tiempo de la venta, y es responsable de los deterioros debidos a su culpa. No debe dar cuenta alguna por razón de los frutos que la cosa haya producido desde que entró en posesión de ella, así como tampoco el vendedor está obligado al pago de los intereses del precio. Y por último el artículo 1097 *ibid.*, si el comprador hubiere impuesto gravámenes en la cosa, está obligado a levantarlos o a indemnizar al vendedor en lo que éste sufre por motivo de ellos, este es una clave importante para mi trabajo puesto que si se impone por ejemplo una hipoteca de tres millones, no podría pretender que se reciba un millón para indemnizarlo porque existiría una diferencia de dos millones de colones que posiblemente la otra persona no podría pagarla y no sería justo, por lo que en caso de constituir la deberá pagar por el mismo monto o mejor aún cancelarlo.

IV. Ley sobre requisitos fiscales en documentos relativos a actos o contratos.

En este artículo 3, podemos observar que el Registro Público suspenderá la inscripción de toda escritura que omitiere la dirección exacta de los comparecientes, que actúen personalmente, puesto que es una calidad necesaria requerida, lo cual es crucial para la correcta notificación.

Toda clase de derechos, tasas o sumas que debieren satisfacerse por los servicios que prestaren las diferentes dependencias del Registro Nacional, podrán pagarse mediante timbres del Registro Nacional, a cuya percepción se aplicarán las normas vigentes referentes a su recaudación y destino, el artículo 14 es importante porque previene la evasión fiscal, garantiza el correcto pago de impuestos.

El Registro Público podrá suspender la inscripción del documento por el traspaso del inmueble si no está al día con el pago del impuesto territorial es por esto que tenemos que verificar que el bien inmueble no aparezca con pagos pendientes por impuestos ante su municipalidad, tal como indica el artículo 38.

V. Código Municipal. Ley N 4574.

De este código destaco el artículo 104 que es útil ya que todo traspaso de bienes inmuebles deberá pagar timbres municipales en favor de la municipalidad del cantón donde este situada la finca. Mismos deberán ser agregados en los testimonios de dicha escritura porque sin el pago el Registro Público no podrá inscribirlo.

VI. Reglamento sobre el Archivo de Referencias y copias de instrumentos públicos en la actividad notarial.

Por medio de los archivos de referencias y copias de instrumentos se garantiza un medio probatorio que acredite el cumplimiento de requisitos y condiciones, así como la legalidad de sus actuaciones. La conservación de los documentos que se encuentran en el archivo de referencias debe mantenerse por diez años. (artículo 4). Para mí este plazo es importante porque si tuviera una investigación y me doy por no enterada sería un incumplimiento a mi deber notarial, el resguardo de cualquier documento que pueda ayude comprobar la veracidad de los actos de los comparecientes por supuesto debe mantenerse en nuestro archivo, y como medida pienso que no

debe darse una plena disposición a otra persona de tener acceso a estos, y ojala mantenerlo bajo llave, porque es mi responsabilidad si llegara a suceder algún imprevisto y no de nadie más.

VII. Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial.

Como parte del diseño, el artículo 11, me fue útil para detallar el tamaño de la letra, tipo de papel, características de seguridad que se deben utilizar en cada instrumento.

Lo lineamientos al igual que el reglamento sobre archivos de referencias y copias de instrumentos públicos en la actividad notarial en su artículo 22 y 58 trata sobre la conservación y custodia de los archivos referencia y copias de instrumentos y forma de llevar este archivo y destaca nuevamente que es responsabilidad exclusiva del notario y objeto de control por las autoridades competentes. El plazo mínimo de conservación y custodia será de diez años contados a partir de la fecha del documento notarial. Para los archivos digitales establece la forma y el control que debe llevarse. Ambos archivos deberán estar debidamente foliados, sellados y firmados por el notario autorizante. El contenido de los archivos de referencia y de copias es fuente primaria de consulta pública en virtud de la conexidad que existe entre éstos y el contenido del protocolo (artículo 60).

El control del notariado contempla:

- a. Ubicación e identificación de la oficina notarial y congruencia con la información registrada.
- b. Custodia de los mecanismos de seguridad (uso de papel de seguridad, sello blanco, tomo de protocolo, boletas de seguridad, certificaciones y todos aquellos documentos que aseguren el contenido del acto autorizado).
- c. Archivo de copias de instrumentos públicos de cada tomo de protocolo debidamente foliado, sellado y firmado por el notario.
- d. Archivo de referencia debidamente foliado.
- e. Expedientes respecto de la competencia judicial no contenciosa.
- f. Verificación de firmas del tomo en uso al momento de la fiscalización.

g. Cumplimiento de otros deberes notariales como la emisión de recibos legalizados, control de certificaciones y cualquier otro que exija la ley o estos lineamientos.

En cuanto al contenido el artículo 119 trata los tomos de protocolo y su copia, el papel de seguridad, el sello blanco, la firma del notario, archivo de referencia y copias de escrituras, determinan los medios idóneos de seguridad notarial y por tal razón su custodia y preservación son responsabilidad del notario, quien debe reportar inmediatamente su extravío ante la Dirección Nacional de Notariado.

JURISPRUDENCIA

Incumplimiento de deberes y función notarial.

Tribunal Disciplinario Notarial. Resolución N° 00090-2010. En el ejercicio de la función notarial, el profesional debe dar cumplimiento, entre otros, al principio de unidad del acto, según el cual, la lectura, el otorgamiento y la firma de un instrumento notarial deben realizarse sin interrupciones, en forma inmediata, es decir, una a continuación de la otra, de tal forma que se dé una concurrencia de personas y acciones en un mismo tiempo y lugar (ver ETCHEGARAY. Natalio Pedro. Escrituras y Actas Notariales, Editorial Astrea, Segunda Edición actualizada y ampliada, Ciudad de Buenos Aires 1998, página 52, GATTARI. Carlos Nicolás. Manuel de Derecho Notarial, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1997, página 133 y PELOSI, Carlos, El Documento Notarial. Editorial Astrea, Primera Edición, Tercera reimpresión, Buenos Aires, 1997, página 234). De ahí que, de conformidad con los artículos 91 a 93 del Código Notarial, sea obligación del notario dejar constancia que la escritura fue leída, que se firmó por las partes, testigos y notario y de la fecha con indicación de hora, día, mes y año en que fue otorgada.

El notario debe velar porque se cumpla el principio de la unidad del acto, lo que quiere decir que las partes, los testigos y el notario deben firmar en el mismo momento en que comparecen las partes a celebrar el acto o contrato rogado, lo cual debe coincidir con la hora y fecha que se indica en la escritura.

Sobre la actuación del notario

Voto: 000243-04. del Tribunal de Notariado. “(...) la actuación de todo notario no se limita a ser un simple intermediario entre las partes. Su condición de fedatario público le impone una labor asesora de quienes solicitan sus servicios, advirtiéndole sobre los alcances legales del acto o contrato que se va a otorgar”.

Por eso, todo notario, antes de autorizar una escritura que trate sobre bienes inscritos o en vías de inscripción en el Registro Público, en cumplimiento de ese deber de asesoría, debe efectuar el estudio registral respectivo, a fin de proteger los derechos e intereses de los otorgantes y terceros, que tengan que ver con el negocio que se trate. Sólo así, de primera fuente, puede el profesional constatar que lo que plasma en un instrumento público, lo hace conforme a los datos verificados por él. Es decir, previo estudio, formal y responsable. (artículos 6 y 36 del Código Notarial).

Sobre la naturaleza jurídica de la retroventa.

En este sentido el Tribunal Segundo Civil, Sección II. Sentencia 152 de las 14:00 hrs del 20 de mayo del 2015. Expediente 11-10004901046-CI, conceptualiza:

La venta con pacto de retroventa, en sí misma, no es contraria al ordenamiento jurídico. Es posible que exista una verdadera voluntad para que una persona transmita la propiedad a otra, pero reservándose la facultad de hacer revertir la transmisión del bien, pagando un precio de rescate. El interés del comprador, en un pacto de esta naturaleza, es adquirir el bien, a la espera que el vendedor no requiera su restitución; caso contrario, obtendría el valor de rescate del bien, que normalmente es mayor al precio que dio para la compra. Una vez vencido el plazo para la recompra, no existiría motivo alguno para que el adquirente dude siquiera de su titularidad. Se ha dicho en doctrina que este tipo de pacto no concede un derecho real al vendedor, solo una obligación personal del comprador a restituir el bien si el primero decide recomprarlo. Su función, además, es traslativa de dominio a favor del comprador, aunque esta transmisión podría ser solo temporal; pero se descarta que tenga una función de garantía real accesoria a un contrato de préstamo. Es así como nuestro Código Civil establece, en el artículo 421, que es nula la convención que le permita al

acreedor apropiarse directamente de los bienes hipotecados, en caso de incumplimiento. En la práctica, se ha tratado de evadir la prohibición del numeral 421, utilizando ficticiamente la figura de la venta con pacto de retroventa. Como se indicó, este tipo de venta tiene una función diferente y se justifica cuando ha existido una verdadera voluntad de transmitir el bien y crear un derecho personal –obligación– del comprador de restituir el bien al vendedor, fundándose en una causa entendible. Pero el pacto de venta con posibilidad de recompra no tiene por función ser una garantía accesoria a un derecho de crédito, sin que exista la voluntad real de transmitir la titularidad del bien en forma inmediata. Se trata en muchas ocasiones de un fraude de ley, regulado por el numeral 20 del Código Civil, que dispone: “Los actos realizados al amparo del texto de una norma, que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de la ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir”.

Tratándose de un contrato de préstamo, en el cual se pretende que el bien dado en garantía quede directamente en manos del acreedor en caso de incumplimiento, se ha utilizado a la venta con pacto de retroventa como la figura “formalmente legal” a la cual ilícitamente se ampara el acreedor, para buscar un fin o resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, cual es dejarse el bien sin acudir a su remate, lo que está vedado por el citado numeral 421. Para acudir al amparo de las normas de la compraventa, se utiliza una simulación relativa, en la que tenemos un negocio simulado y otro disimulado. El negocio simulado es la venta, pues no existe en realidad la voluntad de las partes de transmitir un bien a cambio de un precio –elemento esencial de este contrato y concluir que no es posible darle efecto traslativo de dominio, pues de reconocérselo se quebrantaría el numeral 421 citado.

ANÁLISIS Y ARGUMENTACION

Análisis del caso

Valoro los siguientes elementos del caso:

a) Comparecen dos personas ante la notaría, los señores Arturo Matarrita López y Manolo Castro Meléndez.

b) La unión de hecho del señor Matarrita López, sin embargo, este estado no se consigna como tal en la escritura ya que el estado civil reconocido por el Tribunal Supremo de Elecciones sería: soltero, casada, viudo o divorciado.

En Costa Rica, el estado civil de una persona puede ser casada, soltera, unida de hecho, viuda, separada o divorciada. La unión de hecho requiere un proceso judicial para ser reconocida legalmente.

c) Venta de un bien inmueble.

d) El inmueble tiene una cabaña para vacacionar, sin gravámenes ni anotaciones, pero las partes deben comprender los riesgos y alcances de una posible constitución de hipoteca sobre dicho mueble ante el incumplimiento de la retroventa y su indemnización.

e) Cuando se menciona que es el precio del mercado de la zona, hace suponer que es un monto alto por lo que dentro de la asesoría se menciona que debe incorporarse una declaración jurada, por el precio que sobrepasa el límite permitido por la Ley número 7786 Ley de Estupefacientes, sustancias Psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y Financiamiento al Terrorismo.

f) Pacto de retroventa.

Lo correspondiente es confeccionar un instrumento protocolar, específicamente una escritura pública de compra venta con pacto de retroventa, debido a que uno desea venderle a la otra persona con la opción de recuperar el mismo bien; los comparecientes ante esta notaría son el señor Arturo Matarrita López (primer compareciente) y Manolo Castro Meléndez (segundo compareciente).

Don Arturo Matarrita López desea venderle un bien inmueble a Manolo Castro Meléndez, que se encuentra ubicado en la provincia de Alajuela, manifiesta que está libre de anotaciones y

gravámenes. Al hacer la consulta pública en el Registro Nacional se logra comprobar la veracidad de este dato.

Los rogantes manifestaron que han acordado que el segundo tiene prohibición de constituir hipoteca sobre el bien y que si lo hace se compromete a pagar la hipoteca antes de lo pactado, sin embargo, les indico que tal acuerdo no es viable ya que no se puede establecer como una condición la prohibición para el comprador de constituir una hipoteca, porque eso agrede el principio de la libre disposición de los bienes, y además, este tipo de situaciones está establecido por ley en el artículo 1097 Código Civil. Acorde con este articulo recomiendo a los rogantes, establecer un monto de indemnización en caso que se haya constituido la hipoteca por parte del comprador y esté vigente en el momento de hacer valer el pacto de retroventa. Suma suficiente que proteja al vendedor; por lo que los usuarios acuerdan establecer como monto de indemnización a una suma equivalente por la cual se haya constituido la hipoteca y deberá ser cancelada al momento de hacer valer el pacto de retroventa.

La función notarial es una potestad delegada. Representa una asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. El fin es legitimar actos o contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte; el análisis del caso comprende la fase asesora, fase redactora y fase legitimadora, seguidamente las detallare:

En la fase asesora, la asesoría profesional, cumplida, amplia y objetiva es elemento ineludible de la función notarial; su desatención constituye una falta ante los notarios; en este caso los usuarios comparecen ante la notaría por el principio de rogación y es ahí el primer contacto que existe entre don Arturo Matarrita, Manolo Castro y esta servidora; ellos necesitan ser escuchados para conseguir su objetivo. Para mí es muy importante explicarle que lo que ellos manifestaran ante mi será con secreto profesional, luego de esto verificare que tengan la capacidad volitiva y cognitiva para realizar este acto, verificare que no estén siendo coercidos por un tercero; después de verificar que todo esté bien y es voluntad real de ellos realizar la compra venta de un bien inmueble por la suma de veinte millones de colones, se explica sobre las condiciones; se aconseja realizar un contrato por la compra venta junto con una cláusula de retroventa, donde quede plasmado la transmisión del bien junto con la indemnización en caso de constituir hipoteca por parte de Manolo; el señor Arturo (vendedor) se reserva el derecho de recuperarla dentro de cierto plazo, (el plazo máximo que se permite es hasta cinco años, sin embargo, ellos deciden concluirlo

en dos años y aún es un plazo que cabe dentro de la ley), mediante la devolución del dinero que recibirá de Manolo por la suma de veinte millones de colones en un solo tracto. La devolución del dinero se realizará sin pago de intereses sobre el precio, también se explica que por el monto de más de diez mil dólares moneda de curso americano, deben pagar una declaración jurada explicando la procedencia del dinero de la parte compareciente que origina el pago para la compra, esta declaración puede realizarse de dos maneras, una dentro de la misma escritura o se puede realizar en un instrumento aparte, pero de igual manera tendrán que pagar los honorarios por la confección de esta, entonces deben cancelar el monto correspondiente por honorarios junto con la declaración jurada, a lo que deciden realizarlo en la misma escritura.

Del Arancel de honorarios por servicios profesionales de Abogacía y Notariado señala las obligaciones a cargo de los usuarios en su artículo 67, al respecto señala que las usuarias o usuarios están en la obligación de pagar previamente el importe completo de honorarios, derechos, timbres e impuestos que se deban cubrir por el acto o contrato solicitado al Notario(a). Asimismo, corresponde a las usuarias o usuarios cumplir con los trámites que personalmente les compete, como el pago de impuestos o servicios, suministros de planos, obtención de visados, permisos, constancias y otros semejantes.

En cuanto a la responsabilidad de pago en su artículo 68 indica que, salvo acuerdo de partes o disposición legal en contrario, los honorarios profesionales, así como sus intereses, el pago de derechos, timbres e impuestos que correspondan al acto o contrato se pagarán por partes iguales entre los interesados (as) o las partes, excepto en las constituciones de hipotecas y prendas, así como en sus cancelaciones que serán por cuenta del deudor(a). Estos rubros podrán calcularse de modo provisional y prudencial, cuando el bien objeto del acto o contrato quede sujeto a valoración. En este caso los comparecientes acuerdan pagar por partes iguales los timbres y honorarios.

En todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre partes, los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios.

Ya, por último, se explica sobre las advertencias, y estando de acuerdo, se procede a la fase redactora donde el notario interpretando las manifestaciones de las partes la ajusta al marco de la legalidad, y procederá a iniciar con la redacción del instrumento público. La notaria insertara en su protocolo, las voluntades de los presentes por medio de una escritura de compraventa con pacto de retroventa del bien inmueble, utilizando los lineamientos y requisitos que la ley establece, esta escritura será redactada en estricto orden, secuencial y clara, para que sea una manera fácil y ágil de comprensión tanto para un registrador en el caso de inscripciones registrales, así como para los comparecientes.

Y por último esta la fase legitimadora, al firmar cada instrumento notarial el notario le otorga plena validez y legitimidad. Los efectos del instrumento publico serán civil, probatorio y ejecutivo. Es en la fase legitimadora cuando el notario una vez leído el documento a los comparecientes y revisado que todo se encuentre en orden, autoriza el documento estampando su firma, emite un testimonio en este caso digital para su presentación al registro de bienes inmuebles mediante ventanilla digital, y se presenta en la quincena correspondiente el índice notarial. A los comparecientes se les puede entregar si así lo solicitan una copia impresa del testimonio que fue presentado, así como el comprobante de que fue debidamente enviado al Registro respectivo.

Aunado a todas estas fases, el notario investigara y agregara en su archivo de referencias todos los documentos que ayuden a verificar y consolidar lo expuesto por los comparecientes, esto se realiza por la búsqueda y/o consultas de información según los estudios preescriturarios, que crea necesarios, estos se mantendrán en custodia por un lapso mínimo de diez años por cada notario, ojalá foliado en orden cronológico.

Se tienen como realizado los siguientes estudios preescriturarios:

1. Copia vigente de cédula de identidad de los comparecientes, legible por ambos lados.
2. Consulta del Tribunal Supremo de elecciones
3. Estudio registral del bien inmueble.
4. Copia del plano de la propiedad.
5. Costo total de los honorarios.

6. Costos totales de los timbres de ley y traspaso.
7. Comprobante de pago de los timbres fiscales.
8. Comprobante depósito bancario.

Argumentación del caso

En virtud del principio de libertad contractual, el contrato de compraventa, considerado por muchos como el contrato civil de mayor importancia, puede contener ciertos pactos o condiciones que modifican los efectos normales del mismo. El Pacto de Retroventa no es más que una variación al contrato de compraventa, con efectos diversos a éste. Dicho contrato (Pacto de Retroventa) está regulado brevemente en los artículos del Código Civil que van del 1094 al 1098.

En cuanto al concepto de pacto de retroventa según el centro de Información Jurídica en línea, Convenio de Colegio de Abogados y la Universidad de Costa Rica. La doctrina ha definido de diversas maneras.

Así, por ejemplo, se encuentra la siguiente definición que hace Alberto Brenes Córdoba (1985) “Pacto de Retroventa puede definirse como el convenio en cuya virtud el vendedor de una cosa se reserva el derecho de recuperarla dentro de cierto plazo, mediante la devolución del precio recibido y el pago de todo lo demás que la ley o el convenio determinen” (p.128).

Por otro lado, el reconocido autor Manuel Albaladejo (1977) ha definido Pacto de Retroventa como “aquel por el que el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida” (p.72).

En principio, para ello, además, de cumplir con todo lo que se hubiere pactado, ha de reembolsar al comprador el precio, los gastos necesarios y útiles hechos en aquélla, los ocasionados por el contrato, y, en general cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.

En realidad, nuestro Código Civil al igual que otros Códigos Latinoamericanos, regula o hace mención al retracto convencional y no al pacto de retroventa (pese a llamar al primero con esta última denominación). El auténtico pacto de retroventa no tiene por qué estar legislado como cláusula especial de la compraventa, porque en realidad es un compromiso de volver a vender, que se resuelve jurídicamente por las normas generales de la compraventa.

En cambio, en el retracto convencional, “lo que existe es una condición resolutoria potestativa” tal y como lo menciona el autor argentino (Ferrari, 1971, p. 168).

Algunas diferencias entre dichos conceptos son las siguientes, Ferrari (1971) comenta:

1. En el Pacto de Retroventa, el comprador se obliga a volver a vender al vendedor, dentro de un plazo, la cosa misma en determinadas condiciones. En el retracto convencional, el vendedor retractante tiene la libre facultad de ejercitar o no su derecho a volver a adquirir la cosa, operando en caso positivo la disolución de la venta realizada.
2. El pacto de retroventa engendra una “obligación de hacer” para el comprador. El retracto convencional sólo establece una “facultad” de recuperar la cosa a favor del vendedor.
3. En el pacto de retroventa, el incumplimiento del comprador se resuelve en una acción de daños y perjuicios a favor del vendedor. En el retracto convencional, si el vendedor no ejerce el retracto, la propiedad queda irrevocablemente adquirida por el comprador a la expiración del plazo.
4. El pacto de retroventa puede ser estipulado posteriormente a la venta, por acto privado. El retracto convencional debe ser estipulado en la misma escritura de venta, ya que es una cláusula especial de la misma. En caso de ser posterior, se califica como pacto de retroventa.
5. El pacto de retroventa obliga al comprador a volver a vender, siendo necesaria la voluntad del comprador en tal sentido. En el retracto convencional, basta la declaración unilateral del vendedor, la cual puede verificarse inclusive contra la voluntad del comprador, ya que tiene eficacia real que opera “ex tunc”.
6. En el pacto de retroventa no existe sometimiento a condición alguna. El retracto convencional es una condición resolutoria potestativa, cuya realización es remitida a la voluntad del vendedor y causa la resolución de la venta.
7. Se dice que el pacto de retroventa tiene un plazo prorrogable, el cual prescribe, y, por lo tanto, caben acciones personales. En sentido contrario, el retracto convencional tiene un término perentorio o de caducidad (cinco años

conforme al artículo 1094 del Código Civil), el cual no se interrumpe o suspende, por lo que caben acciones reales. (p. 169).

En síntesis, se puede decir que la retroventa es una figura diferente a lo que nuestro Código llama “facultad de retroventa”, que no es otra cosa que el retracto convencional.

Con el fin de mantener uniformidad con nuestra jurisprudencia, utilizare el único término de “Pacto de retroventa”.

Según la doctrina, los elementos que integran la noción del derecho de Pacto de Retroventa son los siguientes:

A) Facultad del vendedor de recuperar el bien vendido.

Esta facultad nace del propio pacto y en principio no es necesaria acción judicial para ejercerla. Para ello basta la declaración de la voluntad del vendedor frente al comprador (que puede ser oral o escrita en documento privado o público), así como el cumplimiento de las obligaciones que el pacto establece (devolución del precio, pago de gastos y ciertas mejoras). Sin embargo, los problemas podrían darse en cuanto a la prueba de esa declaración de voluntad en el caso de que el comprador lo niegue. Para tales efectos, cualquier tipo de prueba será de ayuda para probar la declaración de voluntad del vendedor.

B) Tradición del bien

La entrega del bien vendido es la obligación más importante del vendedor derivada del contrato de compraventa. Dentro del pacto de retroventa, es fundamental que el vendedor haga tradición de la cosa vendida al comprador. Si vendido el bien con pacto de retroventa no se da la posesión al comprador, ni éste la exige, un juez podrá considerar la posibilidad de que esa operación o negocio sea solo aparente y que en la realidad se esté ocultando un préstamo mercantil.

C) Restitución del precio con aumento o disminución

En principio el precio que debe pagar el vendedor al comprador para recuperar la cosa es el que éste último pagó por la cosa adquirida. Sin embargo, se ha admitido aumentos o disminuciones en el precio de venta, pero dicha diferencia debe establecerse conforme a las reglas de la moral y la sana lógica. La doctrina y la jurisprudencia internacional han afirmado que nunca el aumento del

precio ha de ser tal que equivalga a negar al vendedor la facultad de ejercer el retrato, debiendo tenerse presente el valor de la cosa al momento de realizarse la venta y la justa ganancia que pueda experimentar el comprador al finiquitar el término de retracto. Con tal propósito, los jueces deben apreciar las circunstancias económicas de cada época, las correspondientes a la cosa vendida, las circunstancias personales de las partes, entre otras cosas, para determinar si ese aumento o disminución es justo, o en su defecto, envuelve una operación usurera.

D) Reembolso de los gastos y pagos legítimos o normales.

Como se mencionó anteriormente, aparte de la restitución del precio de venta que debe realizar el vendedor a favor del comprador, además, se le debe reembolsar al comprador los gastos y todo otro pago legítimo hecho por la venta, por las mejoras necesarias y por aquellas que han aumentado el valor de la cosa hasta el monto de ese aumento. Básicamente, se puede mencionar que existen dos clases de gastos, los gastos inherentes al acto de la compraventa, y los gastos por reparaciones o mejoras realizadas al bien.

E) Derecho de retención

Pese a que el Código Civil no establece específicamente que el comprador puede retener el bien hasta que el vendedor le pague el precio completo de la venta, gastos de contrato y transporte, y reparaciones necesarias o útiles; parte de la doctrina ha afirmado que efectivamente existe un derecho de retención en tal sentido. Además, difícilmente el comprador traspasará de vuelta el bien a favor del vendedor, hasta el tanto en que no le entreguen la totalidad de los montos anteriores indicados.

F) Término de plazo

El plazo a término del Pacto de Retroventa está claramente regulado en el artículo 1094 del Código Civil. Como bien indica dicho artículo el plazo de un pacto de retroventa puede ser acordado libremente por las partes, sin embargo, el mismo no puede exceder de cinco años. Si no se indica plazo para la ejecución del pacto de retroventa, se entiende que el plazo queda establecido en el máximo de cinco años. Si las partes fijan o indican un plazo mayor a cinco años, de igual manera el plazo queda fijado de pleno derecho en cinco años.

¿Cómo definir cuándo verdaderamente un contrato de retroventa contiene en el fondo de un préstamo mercantil? La respuesta que se considera correcta sería la de analizar cada caso en concreto, utilizando la lógica, la razón y la sana crítica.

Pacto de retroventa

Es el contrato donde vendedor y comprador de un bien pactan una condición resolutoria, el comprador se compromete a devolver el bien siempre y cuando el vendedor devuelva el dinero dentro del plazo pactado. Entonces, es una convención ínsita en un contrato de compra venta por la que el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida, pagando el precio de venta y los demás gastos. Debe ser admitido únicamente cuando existen motivos claros que hagan razonable un interés en recuperar el bien dentro de un cierto plazo.

El comprador podrá imponer gravámenes al bien dado en pacto de retroventa, pero deberá levantarlos o indemnizar al vendedor por motivo de estos (art. 1097 CC).

Requisitos de la primera etapa:

a) Escritura de compraventa con las calidades de las partes, características del bien e incluir el pacto de retroventa (art. 450 CC).

b) El pacto de retroventa debe indicar la descripción completa del bien o los bienes (arts. 10 LT y 237 CCOM).

c) Manifestación expresa de las partes en realizar el pacto en retroventa.

d) Monto del precio a devolver, si son varios bienes individualizarse el precio de cada uno.

e) El plazo no puede ser mayor a 5 años.

f) Si el derecho de retroventa se traslada a 2 o más personas, se requiere del consentimiento de todas para su devolución (arts. 452 y 1098 CC).

h) Junto con la inscripción del traspaso DEBERA inscribirse un gravamen de “Pacto de retroventa”, el que podrá ser aceptado por otro adquiriente del bien mueble.

- i) Cancelar timbres de registro e impuestos de transferencia (arts. 2 LARP y 13 Ley 7088).
- j) Cancelar timbres del Registro, timbre del Colegio de Abogados, timbre Fiscal y timbre del Archivo Nacional (art. 2, inc. e, LARP) para la inscripción del gravamen.

Requisitos de la segunda etapa:

Una vez cumplido el plazo de la retroventa y cumplido la condición resolutoria, se debe presentar una nueva escritura que debe contener:

- a. Comparecencia de las partes del pacto de retroventa, indicando sus calidades y características del bien.
- b. Manifestación del que se devuelva el bien a su propietario anterior por el cumplimiento de lo pactado, cancelar timbres de registro e impuestos de transferencia (arts. 2 LARP y 13 Ley 7088).
- c. Citas del gravamen a cancelar, cancelar timbre del Colegio de Abogados, timbre Fiscal y timbre del Archivo Nacional (art. 2, inc. e LARP)

Nota: Pasados los 5 años sin que se ejecute el pacto de retroventa y se le solicite al Registro realizar algún movimiento sobre el bien, el registrador deberá cancelar de oficio dicho gravamen.

Declaraciones juradas

Manifestación bajo fe de juramento de la parte que origina el pago, indicando el monto, la forma y el medio de pago del acto o contrato, el origen de los recursos y los elementos necesarios para identificar las transacciones.

Las declaraciones juradas que indica el párrafo segundo del artículo 15 Ter deberán hacerse por la parte que origina el pago y en escritura pública, cuando sea igual o superior a los diez mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América o su equivalente en colones.

El notario debe verificar la existencia de los siguientes elementos para determinar la procedencia de la declaración jurada: la mediación de un pago, que la declaración jurada la realice quien origina el pago y deberá ser realizada por los comparecientes.

El Notario podrá incluirlas en la misma escritura pública del acto o contrato, o bien, cuando así lo soliciten los comparecientes, y además en los casos en que el acto o contrato no sea realizado en escritura pública, la parte que origina el pago podrá hacerlas en escritura pública separada.

El Notario Público que otorga el acto o contrato deberá dar fe de la existencia de las declaraciones juradas conforme a la ley y conservar en su Archivo de Referencias el testimonio, si no fueran hechas ante el mismo Notario, o copia del mismo, si se hicieran ante el mismo Notario, de la escritura donde se hagan las declaraciones juradas.

Compraventas de inmuebles, de personas jurídicas y de otras estructuras jurídicas.

Respecto de las obligaciones para los actos previstos en los acápites i, ii e iii del párrafo tercero del artículo 15 ter, y hasta que no se emitan otras disposiciones, se seguirán, en lo pertinente, los requisitos pre escriturarios y escriturarios ya establecidos en el Código Notarial y en los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial. En el Archivo de Referencias deberán conservarse aquellos documentos, originales o copias, según se requiera, que sustenten el otorgamiento de las escrituras públicas indicadas en dichos acápites.

De la Hipoteca

Como acto contractual la hipoteca requiere del consentimiento de ambas partes interesadas para su constitución. Una vez constituido el derecho de garantía no interesa quien sea el propietario, ya que el derecho real de la garantía siempre subsiste. Es decir, una vez vencido el plazo y no pagada la deuda el acreedor puede ejercer la acción hipotecaria, sin embargo, en el presente caso no se da esta figura, y en caso de que se constituya ambos comparecientes acordaron que se debe dar una indemnización.

INSTRUMENTO NOTARIAL

El instrumento público notarial está destinado a recoger e integrar en su ser dos realidades comprobables por los sentidos, que, al ser ajustadas a las normas legales, forman el acto o negocio querido por las partes y lo hacen apto para producir las consecuencias deseadas y previstas por ellas. La primera es la presencia física de determinadas personas que el notario identifica. La segunda, continuación de la anterior, consiste en que cada persona actúa, habla, hace manifestaciones de su voluntad en determinado sentido, usando expresiones que se acuerdan o complementan con las usadas por los otros comparecientes. Y estas expresiones son las que el notario recibe, valora, transcribe y articula en el instrumento con arreglo a derecho, para realizar la voluntad de los otorgantes.

En este apartado incluiré todos los documentos desde mi perspectiva necesarios para el estudio preescrituario, confección instrumento público y post escrituario.

Así, insertare primeramente la escritura pública, junto con el primer testimonio y el índice notarial, después adjuntare los documentos que estarán en resguardo en el archivo de referencias foliados al margen derecho en orden ascendente y cronológico, junto con la copia del instrumento y por último agregare un ejemplo de la escritura de la compra venta que los mismos comparecientes decidieron realizar al completarse los dos años.

ESCRITURA PÚBLICA



PROTOCOLO

001

1 LIC. BRANDON SANCHEZ PEREZ, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCION
 2 NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA MEDIANTE
 3 RESOLUCION DNN-DE-050-2020, HACE CONSTAR: Que este es el TOMO número
 4 UNO del PROTOCOLO que se autoriza a La Notaria Pública KETTY LISSY ORTIZ
 5 CASCANTE, que actualmente se encuentra en nombramiento PLENO y quién también
 6 suscribe esta razón. Contiene DOSCIENTAS hojas removibles de papel de oficio,
 7 numeradas del uno al doscientos, con numero y serie de CIENTO DOCE MIL
 8 DOSCIENTOS UNO-B6 a CIENTO DOCE MIL TRESCIENTOS-B6, las cuales se
 9 encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. San José, a las
 10 once horas de treinta de enero del dos mil veinticinco. -ULTIMA LINEA-



- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30



PROTOCOLO

1 **NÚMERO UNO:** Ante mí, **Ketty Lissy Ortiz Cascante**, Notaria Pública con oficina
 2 abierta en Puntarenas, Puntarenas, Barranca, Barrio Juanito Mora del Ebais trescientos
 3 cincuenta metros al sur, casa quinientos dos, comparecen **ARTURO MATARRITA**
 4 **LÓPEZ**, mayor, quien porta y exhibe la cédula de identidad número dos-cero tres tres
 5 tres-cero ocho nueve seis, docente, soltero, vecino de Alajuela. La Fortuna, La Guaria,
 6 doscientos metros al sur de la farmacia Don Chago y **MANOLO CASTRO MELÉNDEZ**,
 7 mayor, quien porta y exhibe la cédula de identidad número dos-cero cinco uno cuatro-
 8 cero seis ocho cero, soltero, odontólogo, vecino de Alajuela, San Ramón. San Ramón,
 9 veinticinco metros oeste de la soda la Iglesia y dicen: **PRIMERO:** que el primer
 10 compareciente es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, del PARTIDO
 11 de Alajuela, MATRICULA: seis cero dos dos siete cuatro DERECHO: cero cero cero,
 12 NATURALEZA: terreno para construir con una cabaña, sita Distrito siete-La Fortuna,
 13 Cantón diez-San Carlos de la provincia de Alajuela. LINDEROS: al norte con calle
 14 pública con un frente a ella de quince metros con noventa y cuatro centímetros lineales,
 15 al sur con Delia Campos Aguilar, al este con Pedro Morales Campos y al oeste Delia
 16 Campos Aguilar, MIDE: ochocientos noventa metros cuadrados, PLANO CATASTRADO:
 17 A-dos dos cero siete tres cero nueve-dos mil veinte. La propiedad se encuentra libre
 18 de gravámenes y anotaciones. **SEGUNDO: VENTA:** Sigue manifestando el señor
 19 Matarrita que le vende la finca supra descrita al señor Castro, quien acepta a su entera
 20 satisfacción y que paga por la misma la suma de veinte millones de colones exactos.
 21 **TERCERO: RETROVENTA:** Estipulan ambos comparecientes pacto de retroventa
 22 sobre el bien supra descrito y convienen los contratantes que el dos de febrero del año
 23 dos mil veintisiete el segundo compareciente se compromete a otorgar escritura de
 24 traspaso para realizar la devolución de la propiedad al primer compareciente por la
 25 devolución del dinero sin el pago de intereses sobre el precio de la presente venta en
 26 un solo tracto. Dicho dinero deberá ser depositado por depósito bancario a la cuenta
 27 IBAN número CR tres tres dos dos uno cino siete dos cero tres tres tres dos dos uno
 28 cinco siete dos cero tres del Banco Nacional de Costa Rica, a nombre del segundo
 29 compareciente. Asimismo, establecen que en caso de existir sobre el bien al momento
 30 de hacer valer el pacto de retroventa gravamen de hipoteca constituido por el compra-



PROTOCOLO

002

1 dor, este deberá pagar al vendedor por concepto de indemnización un monto
2 equivalente a la suma por la cual se constituyo la hipoteca. **CUARTO:** indica Manolo
3 Castro Meléndez que debidamente apercibido por la suscrita notaria de las penas que
4 establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además, de las
5 responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento
6 DECLARA: Que en cumplimiento de lo que establece el articulo quince ter de la Ley
7 sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogar de uso no autorizado,
8 actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, número
9 siete mil setecientos ochenta y seis, el pago de dicha compraventa se realizo
10 cumpliendo las siguientes condiciones: en un solo tracto mediante transferencia
11 bancaria del Banco Nacional de Costa Rica, según comprobante número uno dos tres
12 uno dos tres con fecha del dos de febrero del dos mil veinticinco a las once horas con
13 quince minutos y con motivo de compra de la finca descrita. Que el dinero para efectuar
14 dicha transacción proviene de ahorros de su salario como profesional. ADVERTENCIAS:
15 La suscrita notaria advirtió a los comparecientes. Primero: sobre la trascendencia legal
16 de sus estipulaciones, la cual entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad.
17 Segundo: que los he identificado plenamente y que exhibieron sus cedula de identidad
18 al día, que en este acto les fueron devueltas. ES TODO. Extiendo un primer testimonio
19 para cada uno de los comparecientes. Leída esta escritura a los otorgantes, resultan
20 conforme. Lo aprobaron y juntos firmamos en la ciudad de Puntarenas a las catorce
21 horas del dos de febrero del año dos mil veinticinco. *Acto Manolo Kelly*
22
23
24
25
26
27
28
29
30

Testimonio:

NÚMERO UNO: Ante mí, **Ketty Lissy Ortiz Cascante**, Notaria Pública con oficina abierta en Puntarenas, Puntarenas, Barranca, Barrio Juanito Mora del Ebais trescientos cincuenta metros al sur, casa quinientos dos, comparecen **ARTURO MATARRITA LÓPEZ**, mayor, quien porta y exhibe la cédula de identidad número dos-cero tres tres tres-cero ocho nueve seis, docente, soltero, vecino de Alajuela. La Fortuna, La Guaria, doscientos metros al sur de la farmacia Don Chago y **MANOLO CASTRO MELÉNDEZ**, mayor, quien porta y exhibe la cédula de identidad número dos-cero cinco uno cuatro-cero seis ocho cero, soltero, odontólogo, vecino de Alajuela, San Ramón. San Ramón, veinticinco metros oeste de la soda la Iglesia y dicen: **PRIMERO:** que el primer compareciente es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, del PARTIDO de Alajuela, MATRICULA: seis cero dos dos siete cuatro DERECHO: cero cero cero, NATURALEZA: terreno para construir con una cabaña, sita Distrito siete-La Fortuna, Cantón diez-San Carlos de la provincia de Alajuela. LINDEROS: al norte con calle pública con un frente a ella de quince metros con noventa y cuatro centímetros lineales, al sur con Delia Campos Aguilar, al este con Pedro Morales Campos y al oeste Delia Campos Aguilar, MIDE: ochocientos noventa metros cuadrados, PLANO CATASTRADO: A-dos dos cero siete tres cero nueve-dos mil veinte. La propiedad se encuentra libre de gravámenes y anotaciones. **SEGUNDO: VENTA:** Sigue manifestando el señor Matarrita que le vende la finca supra descrita al señor Castro, quien acepta a su entera satisfacción y que paga por la misma la suma de veinte millones de colones exactos. **TERCERO: RETROVENTA:** Estipulan ambos comparecientes pacto de retroventa sobre el bien supra descrito y convienen los contratantes que el dos de febrero del año dos mil veintisiete el segundo compareciente se compromete a otorgar

escritura de traspaso para realizar la devolución de la propiedad al primer compareciente por la devolución del dinero sin el pago de intereses sobre el precio de la presente venta en un solo tracto. Dicho dinero deberá ser depositado por depósito bancario a la cuenta IBAN número CR tres tres dos dos uno cinco siete dos cero tres tres tres dos dos uno cinco siete dos cero tres del Banco Nacional de Costa Rica, a nombre del segundo compareciente. Asimismo, establecen que en caso de existir sobre el bien al momento de hacer valer el pacto de retroventa gravamen de hipoteca constituido por el comprador, este deberá pagar al vendedor por concepto de indemnización un monto equivalente a la suma por la cual se constituyó la hipoteca. **CUARTO:** indica Manolo Castro Meléndez que debidamente apercibido por la suscrita notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además, de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** Que en cumplimiento de lo que establece el artículo quince ter de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogar de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, número siete mil setecientos ochenta y seis, el pago de dicha compraventa se realizó cumpliendo las siguientes condiciones: en un solo tracto mediante transferencia bancaria del Banco Nacional de Costa Rica, según comprobante número uno dos tres uno dos tres con fecha del dos de febrero del dos mil veinticinco a las once horas con quince minutos y con motivo de compra de la finca descrita. Que el dinero para efectuar dicha transacción proviene de ahorros de su salario como profesional. **ADVERTENCIAS:** La suscrita notaria advirtió a los comparecientes. Primero: sobre la trascendencia legal de sus estipulaciones, la cual entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad. Segundo: que los he identificado plenamente y que exhibieron sus cédulas

de identidad al día, que en este acto les fueron devueltas. ES TODO. Extiendo un primer testimonio para cada uno de los comparecientes. Leída esta escritura a los otorgantes, resultan conforme. Lo aprobaron y juntos firmamos en la ciudad de Puntarenas a las catorce horas del dos de febrero del año dos mil veinticinco. Ilegible, Ilegible, Ilegible. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO UNO, LA QUE SE ENCUENTRA INICIADA EN FOLIO PRIMERO VUELTO DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO, CONFRONTADA CON LA MATRIZ RESULTO CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



RAZON NOTARIAL: La suscrita notaria hace constar que los derechos y timbres correspondientes al presente documento se pagaran mediante el entero número ciento veintidós mil cuatrocientos cincuenta y seis del sistema de tasación electrónica del Banco de Costa Rica. San José, el día dos de febrero del año dos mil veinticinco.



Índice Notarial



Índice de Instrumentos Públicos

Licda: KETTY LISSY ORTIZ CASCANTE

Cédula de identidad 6 0351 0179

Carné 34064

PRIMERA QUINCENA DE DICIEMBRE DEL AÑO 2025

To mo	Folio Inicio	Folio Fin	Escritura Numero	Hora	Fecha	Acto o contrato	Partes	Conotariado
01	001 -V	002-F	1	14:00	02/02/2025	COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON PACTO DE RETROVENTA	ARTURO MATARRITA LOPEZ Y MANOLO CASTRO MELENDEZ	NO
***								Ultima Línea

EIDAS
CERTIFICADO
PRUEBAS -
99999

Firmado digitalmente por
EIDAS CERTIFICADO
PRUEBAS - 9999
Fecha: 2023.08.30
12:41:10 +02'00'

Licda: KETTY LISSY ORTIZ CASCANTE, CÓDIGO 34064

Cédula de identidad 6 0351 0179

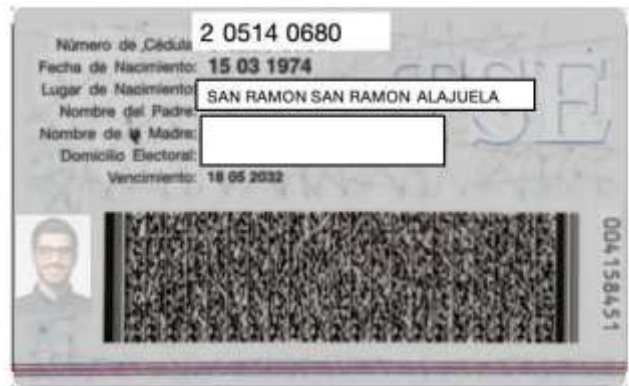
Carné 34064

ARCHIVO DE REFERENCIAS

Compraventa con pacto de retroventa: 02/02/2025

0001

Documento de identidad de los comparecientes



1

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

Inicio Consultar Cédula Consultar Nombre Búsqueda

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	2 0333 0896	Fecha Nacimiento :	15/03/1974
Nombre Completo :	ARTURO MATARRITA LOPEZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	51 AÑOS
Hijo/a de :		Marginal :	NO
Identificación :			
V :			
Identificación :			

[Ver Más Detalles](#)

Si desea inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones. [Compartir](#)

HUJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
<p>Esta consulta desplegará la información de aquellos matrimonios ocurridos a partir del año 2009. En caso de desconocer el año nacimiento con lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizacion@tse.ac.cr, para lo cual se deberá adjuntar el documento de identificación de la persona.</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1993.</p>	

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REPUBLICA DE COSTA RICA

CONSULTAS CIVILES

Inicio Consultar Cédula Consultar Nombre Búsqueda

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	2 0514 0680	Fecha Nacimiento :	15/03/1974
Nombre Completo :	MANOLO CASTRO MELENDEZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	51 AÑOS
Hijo/a de :		Marginal :	NO
Identificación :			
V :			
Identificación :			

[Ver Más Detalles](#)

Si desea inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones. [Compartir](#)

HUJOS REGISTRADOS	MATRIMONIOS REGISTRADOS	LUGAR DE VOTACION
<p>Esta consulta desplegará la información de aquellos matrimonios ocurridos a partir del año 2009. En caso de desconocer el año nacimiento con lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizacion@tse.ac.cr, para lo cual se deberá adjuntar el documento de identificación de la persona.</p>	<p>Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1993.</p>	

Pago impuestos al día.

PORTAL DE TRÁMITES MUNICIPALES

MIS TRÁMITES | CATÁLOGO DE TRÁMITES | REPORTES | AYUDA

Solicitud de declaración de bienes inmuebles

REGRESAR INICIAR EL TRÁMITE

DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE REQUISITOS SUSTENTO LEGAL

DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE:

Este trámite debe llenarse por todas las personas físicas o jurídicas propietarias de bienes inmuebles, quienes deberán declarar al menos cada 5 años el valor de los bienes adscritos a la Municipalidad de San Carlos. El valor declarado se tomará como base para el cobro del impuesto sobre bienes inmuebles, siempre y cuando el valor no sea objetado por este Gobierno Local, de acuerdo con los artículos 14 y 15 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles N°7509.

munisc.go.cr/WebSite/Pending/ConsultAccount

Inicio Municipalidad - Cantón - Preguntas frecuentes Datos abiertos y Transparencia MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS

Para el servicio de parquímetros se agrega las opciones de pagar multas por placa y por número de multa.

Tipo de consulta: Total
Muestra todos los tributos que adeuda un contribuyente a la fecha.

Identificación: 0203330896
Cédula Física: 1-234-567 debe digitarse: 0102340567
Cédula Jurídica: 3-100-123456 debe digitarse: 3100123456

CONSULTAR

Fecha: 02/02/2025
Cliente: MATARRITA LOPEZ ARTURO

Concepto	Tributo	Periodo	Monto	Intereses	IVA	Descuento	Total
SERV. RECOLECCION DE BASURA	54068	202507	4,715.95	17.92	0.00	0.00	4,733.87

Monto	4,715.95
Intereses	17.92
IVA	0.00
Descuento	0.00
Total	4,733.87

12/8/25, 19:18

Formulario 120

D.120

REPÚBLICA DE COSTA RICA
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN

DECLARACIÓN DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

* indica campo requerido

IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO																		
															DECLARACIÓN NÚMERO	1	624271005	
CEDULA*	4	<input checked="" type="radio"/> Física (9-9999-9999) <input type="radio"/> Jurídica o No. de identificación		205140680														
6	NOMBRE, RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA SI ES SOCIEDAD O APELLIDOS Y NOMBRE SI ES PERSONA FÍSICA*																MANOLO CASTRO MELÉNDEZ	
7	CASA U OFICINA No.			8	CALLE, AVENIDA			9	BARRIO									
10	OTRAS SEÑAS																	
11	PROVINCIA	12	CANTÓN	13	DISTRITO	14	TELÉFONO	15	FAX	16	APARTADO	17	COD. OF. POSTAL					
I. INFORMACIÓN DE CONTRIBUYENTE TRANSMITENTE																		
NOMBRE TRANSMITENTE*										20	ARTURO MATARRIT			CÉDULA*	21	203330896		
OTROS <input type="checkbox"/>																		
II. INFORMACIÓN DE ESCRITURA																		
FECHA DE OTORGAMIENTO*		23	dd/mm/aaaa		02022025		NÚMERO DE ESCRITURA*	24	1		NÚMERO DE PROTOCOLO*	25	1					
# IDENTIFICACIÓN NOTARIO*		26	34064		NOMBRE DE NOTARIO*		27	KETTY ORTIZ										
III. IDENTIFICACIÓN DE PROPIEDAD																		
28	PROVINCIA*	29	No. DE FINCA*	30	DERECHO*	31	DUPLICADO	32	PROP.HOR.	33	TOMO	34	FOLIO	35	OTRAS <input type="checkbox"/>			
0		0		0														
IV. DETERMINACIÓN DE BASE IMPONIBLE																		
VALOR FISCAL										36	20,000,000.00			VALOR ESCRITURA*	37	20000000		
BASE IMPONIBLE (ANOTAR EL VALOR MAYOR ENTRE EL "VALOR FISCAL" Y EL "VALOR ESCRITURA")													38	20000000				
V. LIQUIDACION DEUDA TRIBUTARIA																		
IMPUESTO A PAGAR										79	300000							
INTERESES*										82	0							
TOTAL DEUDA TRIBUTARIA										83	300000							
SOLICITUD COMPENSAR CON CRÉDITO A MI FAVOR POR EL MONTO DE:										84	0							
ADVERTENCIA: EN CASO DE APLICAR COMPENSACIÓN, VER DE PREVIO INSTRUCCIONES AL DORSO																		
													TOTAL DEUDA A PAGAR:	85	₡300,000.00			
CONTRIBUYENTE																		
										PAGO EN EFECTIVO	89	₡300,000.00						
										TOTAL PAGADO	96	₡300,000.00						

Certificación literal de la finca

0006

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 602274- - -000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 602274 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY **NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTÓN 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE

ALAJUELA LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 15 MTS CON 94 CM
LINEALES

SUR : DELIA CAMPOS AGUILAR

ESTE : PEDRO MORALES CAMPOS

OESTE : DELIA CAMPOS AGUILAR

MIDE: OCHOCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS

PLANO: A-2207309-2020

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00315764 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 17,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ARTURO MATARRITA LOPEZ
CEDULA IDENTIDAD 2-0333-0896
ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00307744-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-MAY-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Nmero de Plano

Provincia Inscripción:

2 - ALAJUELA

Número Inscripción:

2207309

Año Inscripción:

2020

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	2 - ALAJUELA	Número Inscripción:	2207309
Año Inscripción:	15 Jun 2020	Área Plano:	890.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	263746.0
Coordenada Este:	498993.0	CRTM Norte:	1149149.0
CRTM Este:	462710.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	10 - SAN CARLOS	7 - FORTUNA

Titulares(es)

0008

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
0203330896	ARTURO	MATARRITA	LOPEZ

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)
Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	315764	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	602274	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)
Plano(s) Padre(s)

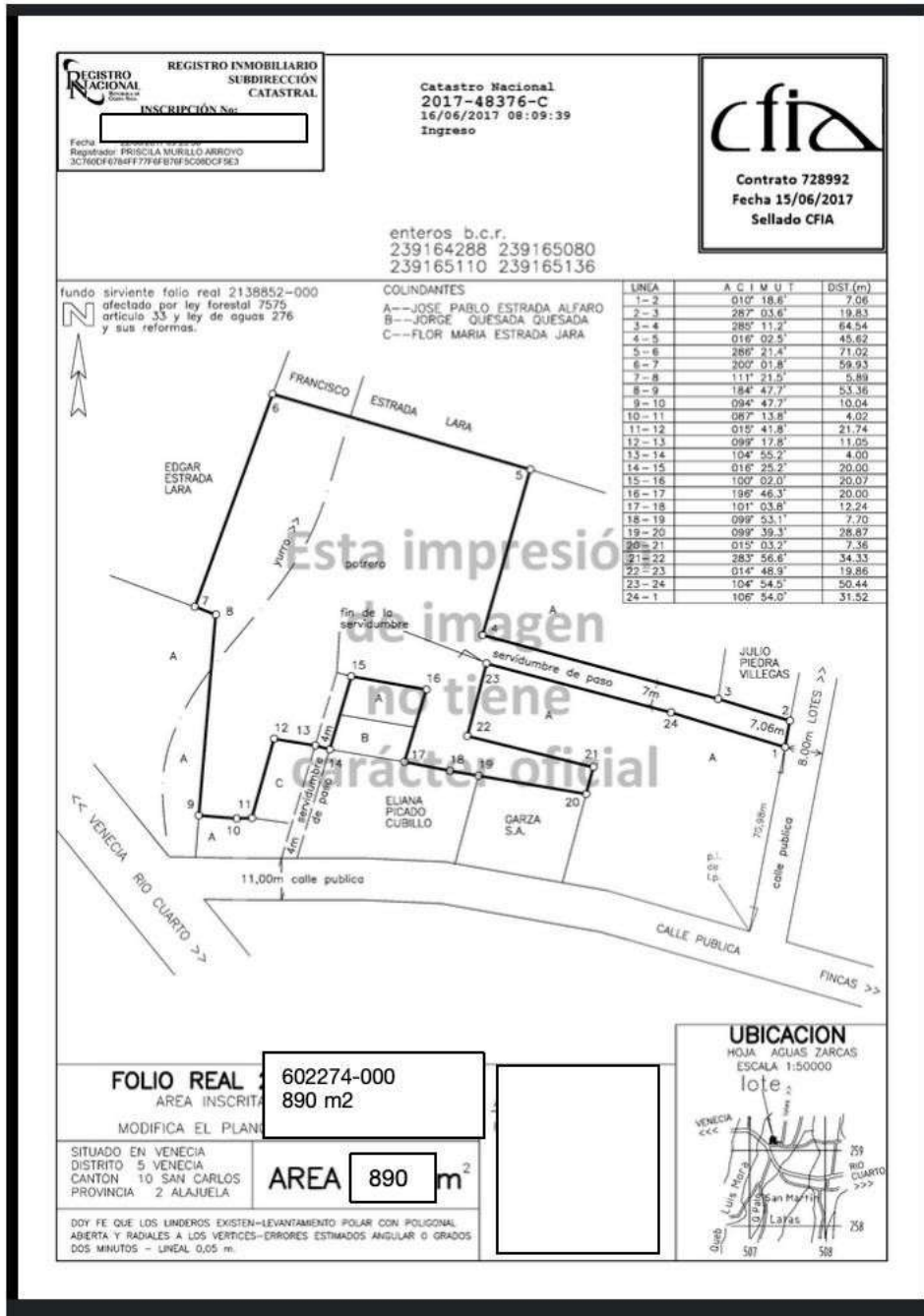
Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	128645	1993

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Plano catastrado de la finca:

0009



Cálculo de monto por cobrar a los comparecientes

0010

Aranceles y Honorarios

Acto	Bienes Inmuebles. Compra venta (finca) con pacto de retroventa	
Valor del traspaso:	€ 20,000,000.00	
Monto de retroventa:	€ 20,000,000.00	
Es vivienda:	No	
Con declaración jurada:	Sí	
Honorarios Compra Venta:	<u>€ 346,250.00</u>	
Honorarios Declaración Jurada:	<u>€ 60,500.00</u>	
Con IVA:	Sí	
Honorarios	€ 406,750.00	
IVA	€ 52,877.50	
Honorarios	<u>€ 459,627.50</u>	

Detalle Timbres

Timbre	Costo
Compra Venta	
Timbre del Colegio de Abogados (008)	€ 5,500.00
Timbre de Registro (001)	€ 100,000.00
Timbre Agrario Impuesto (004)	€ 30,000.00
Timbre Municipal	€ 40,000.00
Timbre Archivo (006)	€ 20.00
Impuesto de traspaso	€ 300,000.00
<i>Subtotal</i>	<i>€ 475,520.00</i>
Gravamen de Retroventa	
Timbre del Colegio de Abogados (008)	€ 5,500.00
Timbre de Registro (001)	€ 2,000.00
Timbre Archivo (006)	€ 20.00
<i>Subtotal</i>	<i>€ 7,520.00</i>
Total	€ 483,040.00

0011

Resumen

Honorarios	¢ 459,627.50
Timbres e Impuestos	¢ 483,040.00
Total	¢ 942,667.50

Nombre tasaban: BIENES INMUEBLES- TRASPASO DESTINADO A VIVIENDA //TRASPASO INMUEBLES COMPRAVENTA Y BIENES INMUEBLES

Fundamento legal: artículo 74 Decreto N° 41457 -JP. Publicado en el Alcance N. 23 a la Gaceta N. 23 del 1 de febrero del 2019. .
Artículo 14, Ley 5792: Viviendas de interés social pagarán 0.1% de timbre agrario sobre el valor de traspaso, viviendas afectadas por el impuesto solidario de la Ley N. 8683 pagarán el 0.15% y las demás viviendas pagarán el 0.125%.Actualmente el tope de interés social es de ¢76.500.000,00 (setenta y seis millones quinientos mil colones exactos), según acuerdo N° 4 de la sesión número 42-2024, del 30 de mayo de 2024. Publicado en la Gaceta N. 107 del 13 de junio del 2024.**El pago de los timbres e impuestos se se realiza por el mayor valor entre el indicado en documento y el valor fiscal.**

Factura por servicios profesionales

0012

02 de febrero, 2025 – 01: 30 pm
 Emisor
 KETTY LISSY ORTIZ CASCANTE
 Identificación 603510179
 Correo licketyortiz@gmail.com
 Teléfono 62626262

Receptor

Nombre Comercial BUFETE ORTIZ

Clave

Nombre comercial

50601042500060286034910100101010000000033176688561 Identificación Consecutivo Correo electrónico

cuentasporpagar@repuestosgigante.com

10100101010000000033

Teléfono

Actividad comercial

741101 — Bufete de abogado, notario, asesor legal

Factura electrónica		Moneda y tipo de cambio CRC	Condición de venta Contado	Medio de pago Transferencia - depósito bancario					
#	Descripción / <u>Cabys</u>	Cantidad	<u>Precio/uni</u>	Monto	Descuento	Subtotal	Tarifa/Impuesto	Exoneraciones	Total
1	001 / ESCRITURAS / 8219900000000	1	\$p. 740,000.00	740,000.00	0.00	740,000.00	13% /	-0.00	836,200.00
							96,200.00		
							Monto		740,000.00
							Descontos		0.00
							Subtotal		740,000.00
							<u>Total gravado</u>		740,000.00
							Impuestos		96,200.00
							<u>Total exonerado</u>		-0.00
							Devolución IVA		0.00
							Otros cargos		0.00
							<u>Total comprobante</u>		836,200.00

Observaciones. 001 ESCRITURAS MES FEBRERO 2025

Autorizada mediante la Resolución DGT-R-033-2019, publicada en La Gaceta, Alcance N.º 147 del 27 de junio de 2019. Documento Electrónico 4.3

Comprobante
Transferencia a otras cuentas

Documento
08085366

Cuenta origen
MANOLO CASTRO MELENDEZ

Monto debitado
\$ 20 000 000

Motivo
COMPRA BIEN INMUEBLE

Cuenta destino
ARTURO MATARRITA LOPEZ

Monto transferido
\$ 20 000 000

BCR © Derechos Reservados 2024. Contáctenos: CentroAsistenciaBCR@bancobcr.com

Pago entero de timbres y entero

0014

12/8/25, 19:14

Tasación de Enteros

Entero

Mensajes importantes

Registro:	BIENES INMUEBLES
Acto:	TRASPASO DE INMUEBLES
Indicador:	INDIVIDUAL
Monto a Tasar:	20,000,000.00
Boleta Seguridad:	1
Finca/Placa:	2-602274-000
Municipalidad:	MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
Monto D.G.T.D.:	300,000.00
Poderes/Peso RB:	(Cantidad Redondeada)

Tasación: 572088078 **Pago Neto** 466,788.80
Total Grupo 0.00 **Cnt Enteros** 0

Necesita completar el formulario D120 de HACIENDA, para completarlo presione [AQUÍ](#)

Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

BCR 12/08/2025 19:13:53

Boleta Seguridad:	1
Finca/Placa:	2/602274/000

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
008	5,500.00	TIMBRE COLEGIO DE AB	
001	2,000.00	TIMBRE REGISTRO NACI	
006	20.00	TIMBRE ARCHIVO NACIO	
000	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		

Tasación 572822910 **Timbre** 7,520.00 **Total** 7,068.80

Para pagar esta tasación presione aquí
o anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

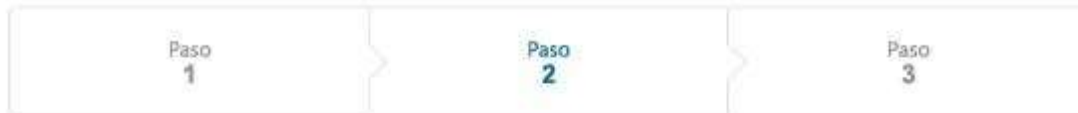
BCR 21/08/2025 12:15:30

21/8/25, 12:11 p.m.

Banco de Costa Rica- Oficina Virtual

 Tasaciones
 Pago de Tasación

Pago de Tasación



Verifique los datos de la Tasación

Cuenta origen

AH
CR34015202001337927472

AVILA ARAYA YENNER
ANTONIO

Monto a debitar

€ 466.788,80

Detalle de la Tasación

Número	Monto total	Descuento	Monto por pagar
572821360	€ 475.520,00	€ 8.731,20	€ 466.788,80

Detalle de Enteros

Entero	Registro	Acto	Boleta de seguridad	Monto tasado	Monto
62542043-8	BIENES INMUEBLES	TRASPASO DE INMUEBLES	1	€ 475.520,00	€ 466.788,80

COPIA DE INSTRUMENTOS



PROTOCOLO

001

1 LIC. BRANDON SANCHEZ PEREZ, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCION
2 NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA MEDIANTE
3 RESOLUCION DNN-DE-050-2020, HACE CONSTAR: Que este es el TOMO número
4 UNO del PROTOCOLO que se autoriza a La Notaria Pública KETTY LISSY ORTIZ
5 CASCANTE, que actualmente se encuentra en nombramiento PLENO y quién también
6 suscribe esta razón. Contiene DOSCIENTAS hojas removibles de papel de oficio,
7 numeradas del uno al doscientos, con numero y serie de CIENTO DOCE MIL
8 DOSCIENTOS UNO-B6 a CIENTO DOCE MIL TRESCIENTOS-B6, las cuales se
9 encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. San José, a las
10 once horas de treinta de enero del dos mil veinticinco. -ULTIMA LINEA-



11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



PROTOCOLO

1 **NÚMERO UNO:** Ante mí, **Ketty Lissy Ortiz Cascante**, Notaria Pública con oficina
2 abierta en Puntarenas, Puntarenas, Barranca, Barrio Juanito Mora del Ebais trescientos
3 cincuenta metros al sur, casa quinientos dos, comparecen **ARTURO MATARRITA**
4 **LÓPEZ**, mayor, quien porta y exhibe la cédula de identidad número dos-cero tres tres
5 tres-cero ocho nueve seis, docente, soltero, vecino de Alajuela. La Fortuna, La Guaria,
6 doscientos metros al sur de la farmacia Don Chago y **MANOLO CASTRO MELÉNDEZ**,
7 mayor, quien porta y exhibe la cédula de identidad número dos-cero cinco uno cuatro-
8 cero seis ocho cero, soltero, odontólogo, vecino de Alajuela, San Ramón. San Ramón,
9 veinticinco metros oeste de la soda la Iglesia y dicen: **PRIMERO:** que el primer
10 compareciente es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, del PARTIDO
11 de Alajuela, MATRICULA: seis cero dos dos siete cuatro DERECHO: cero cero cero,
12 NATURALEZA: terreno para construir con una cabaña, sita Distrito siete-La Fortuna,
13 Cantón diez-San Carlos de la provincia de Alajuela. LINDEROS: al norte con calle
14 pública con un frente a ella de quince metros con noventa y cuatro centímetros lineales,
15 al sur con Delia Campos Aguilar, al este con Pedro Morales Campos y al oeste Delia
16 Campos Aguilar, MIDE: ochocientos noventa metros cuadrados, PLANO CATASTRADO:
17 A-dos dos cero siete tres cero nueve-dos mil veinte. La propiedad se encuentra libre
18 de gravámenes y anotaciones. **SEGUNDO: VENTA:** Sigue manifestando el señor
19 Matarrita que le vende la finca supra descrita al señor Castro, quien acepta a su entera
20 satisfacción y que paga por la misma la suma de veinte millones de colones exactos.
21 **TERCERO: RETROVENTA:** Estipulan ambos comparecientes pacto de retroventa
22 sobre el bien supra descrito y convienen los contratantes que el dos de febrero del año
23 dos mil veintisiete el segundo compareciente se compromete a otorgar escritura de
24 traspaso para realizar la devolución de la propiedad al primer compareciente por la
25 devolución del dinero sin el pago de intereses sobre el precio de la presente venta en
26 un solo tracto. Dicho dinero deberá ser depositado por depósito bancario a la cuenta
27 IBAN número CR tres tres dos dos uno cino siete dos cero tres tres tres dos dos uno
28 cinco siete dos cero tres del Banco Nacional de Costa Rica, a nombre del segundo
29 compareciente. Asimismo, establecen que en caso de existir sobre el bien al momento
30 de hacer valer el pacto de retroventa gravamen de hipoteca constituido por el compra-



PROTOCOLO

002

1 dor, este deberá pagar al vendedor por concepto de indemnización un monto
2 equivalente a la suma por la cual se constituyo la hipoteca. **CUARTO:** indica Manolo
3 Castro Meléndez que debidamente apercibido por la suscrita notaria de las penas que
4 establece la legislación penal costarricense para el delito de perjurio, además, de las
5 responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento
6 DECLARA: Que en cumplimiento de lo que establece el articulo quince ter de la Ley
7 sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogar de uso no autorizado,
8 actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, número
9 siete mil setecientos ochenta y seis, el pago de dicha compraventa se realizo
10 cumpliendo las siguientes condiciones: en un solo tracto mediante transferencia
11 bancaria del Banco Nacional de Costa Rica, según comprobante número uno dos tres
12 uno dos tres con fecha del dos de febrero del dos mil veinticinco a las once horas con
13 quince minutos y con motivo de compra de la finca descrita. Que el dinero para efectuar
14 dicha transacción proviene de ahorros de su salario como profesional. ADVERTENCIAS:
15 La suscrita notaria advirtió a los comparecientes. Primero: sobre la trascendencia legal
16 de sus estipulaciones, la cual entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad.
17 Segundo: que los he identificado plenamente y que exhibieron sus cedula de identidad
18 al día, que en este acto les fueron devueltas. ES TODO. Extiendo un primer testimonio
19 para cada uno de los comparecientes. Leída esta escritura a los otorgantes, resultan
20 conforme. Lo aprobaron y juntos firmamos en la ciudad de Puntarenas a las catorce
21 horas del dos de febrero del año dos mil veinticinco. *Acto Manolo Katty Kauf*

22
23
24
25
26
27
28
29
30

Compra venta



PROTOCOLO



1	NÚMERO NOVENTA Y DOS: Ante mí, Ketty Lissy Ortiz Cascante , Notaria Pública
2	con oficina abierta en Puntarenas, Puntarenas, Barranca, Barrio Juanito Mora, del
3	Ebais trescientos cincuenta metros al sur, casa quinientos dos, comparecen ARTURO
4	MATARRITA LÓPEZ , mayor, quien porta y exhibe la cédula de identidad número
5	dos-cero tres tres tres- cero ocho nueve seis, docente, soltero, vecino de Alajuela,
6	La Fortuna, La Guaria, doscientos metros al sur de farmacia Don Chago y MANOLO
7	CASTRO MELÉNDEZ , mayor, quien porta y exhibe la cédula de identidad número
8	dos-cero cinco uno cuatro- cero seis ocho cero, soltero, odontólogo, vecino de
9	Alajuela, San Ramón, San Ramón, veinticinco metros oeste de la soda la Iglesia y
10	dicen: PRIMERO: que mediante escritura pública número uno , otorgada el dos de
11	febrero del año dos mil veinticinco ante esta notaria, se celebró un contrato de
12	compra venta con pacto de retroventa respecto del bien inmueble del PARTIDO de
13	Alajuela, MATRICULA FOLIO REAL número: seis cero dos dos siete cuatro DERECHO:
14	cero cero cero, NATURALEZA: terreno para construir con una cabaña, sito Distrito
15	siete-La Fortuna, Cantón diez-San Carlos de la provincia de Alajuela. LINDEROS: al
16	norte con calle pública con un frente a ella de quince metros con noventa y cuatro
17	centímetros lineales, al sur con Delia Campos Aguilar, al este con Pedro Morales
18	Campos y al oeste con Delia Campos Aguilar, MIDE: ochocientos noventa metros
19	cuadrados, PLANO CATASTRADO: A-dos dos cero siete tres cero nueve-dos mil
20	veinte. SEGUNDO: Que en este acto ambas partes han acordado la cancelación
21	voluntaria del PACTO DE RETROVENTA inscrito al tomo DOS MIL VEINTICINCO
22	asiento DOSCIENTOS MIL TRESCIENTOS VEINTE, consecuencia CERO UNO,
23	secuencia CERO CERO CERO DOS, subsecuencia CERO CERO UNO. TERCERO: Que,
24	por lo tanto, se procede a cancelar el pacto de retroventa inscrito en el Registro
25	Público, dejando constancia de que el comprador adquiere de nuevo el dominio pleno
26	y libre de condiciones resolutorias y sin anotaciones y gravámenes sobre el bien
27	descrito. Se estima para efectos fiscales este acto en la suma de VEINTE MILLONES
28	DE COLONES que fueron depositados en la cuenta bancaria del segundo
29	compareciente. ES TODO. Extiendo un primer testimonio para cada uno de los
30	comparecientes. Leída esta escritura a los otorgantes, resultan conforme, lo



PROTOCOLO

1	aprobaron y juntos firmamos en la ciudad de Puntarenas a las nueve horas del dos
2	de febrero del año dos mil veintisiete. <i>A. L. M. K.</i>
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

REFERENCIAS

Albaladejo, M. (1977). Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones. (4th ed.) Ilustrada.

Bejarano, A. González, P. (2011) Análisis del pacto comisorio en los contratos de garantía real y otros contratos. <https://es.scribd.com/document/161537983/Analisis-del-Pacto-Comisorio-en-los-Contratos-de-Garantía-Real-y-otros-Contratos>

Brenes, A. (1985). Tratado de los contratos. (3rd ed.). Juricentro.

Código Civil [C.C]. Ley No.63. Artículo 411, 421, 450, 1049, 1092, 1094,1095,1096,1097, 1098. Setiembre 28 de 1887 (Costa Rica).

Código Municipal. [C.M]. Ley N 4574. Artículo 104 .Abril 30 de 1970. (Costa Rica).

Código Notarial [C.N]. Ley No.7764. Artículo 2, 6, 26, 30, 32, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 47, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 114, 117, 166 y 167. Abril 17 de 1998 (Costa Rica).

Decreto Ejecutivo 41457. Arancel de honorarios por servicios profesionales de Abogacía y Notariado 17 de octubre de 2018. D.O. N°23.

Ferrari, Ó. (1971) Pacto de Retroventa. Abeledo Perrot.

Ley N° 4564 de 2002. Ley de Aranceles del Registro Público. Diciembre 27 de 2002.
La Gaceta N°250.

Ley N° 6575. Ley sobre requisitos fiscales en documentos relativos a actos o contratos. Abril 27 de 1981. La Gaceta N° 95

Ley N° 7088. Ley Reajuste Tributario y Resolución 18ª Consejo Arancelario y Aduanero CA. Noviembre 30 de 1987. La Gaceta N° 229.

Ley 7688. Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil.

26 de mayo de 1965. La Gaceta N° 117.

Ley No.7786. Reforma a la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. Setiembre 6 de 2024. La Gaceta N°. 165.

Ley No.8764. Ley General de Migración y Extranjería. Setiembre 1 de 2009. La Gaceta N°. 170.

Lineamientos deontológicos del notariado costarricense. Dirección Nacional de Notariado. 29 de enero de 2014. D.O. No. 97

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Dirección Nacional de Notariado. 13 de marzo de 2013. D.O. No. 97

Lineamientos para la Aplicación del artículo 15 Ter de la Ley N° 7786. Dirección Nacional de Notariado. 25 de enero de 2018. (Costa Rica).

Mora, H. (2013). La Función Notarial. (1st ed.). Investigaciones Jurídicas S.A.

Pelosi, C. (2006) El documento notarial. (1st ed.). Astrea.

Registro Nacional. Guía de Calificación Registral Registro Inmobiliario.

[Guía de Calificación Registral BI.pdf](#)

Reglamento sobre el Archivo de Referencias y copias de instrumentos públicos en la actividad notarial. 22 de mayo de 2024.

Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia. Jurisprudencia relativa a la unidad del acto.

Resolución No. 35-1998.

Salas, O. (1973). El derecho notarial de Centroamérica y Panamá. (1st ed.). Costa Rica.

Solano, E. (2024). Análisis del perfil profesional del notario consular en el servicio exterior costarricense y sus efectos en relación con el régimen de responsabilidad aplicable y la prestación del servicio notarial consular. Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto. <https://www.rree.go.cr/files/includes/files.php?id=2580&tipo=documentos>

Tribunal Contencioso Administrativo. Jurisprudencia relativa de puro derecho. Resolución N° 00085-2015 Bis..

Tribunal Disciplinario Notarial. Jurisprudencia relativa a incumplimiento de deberes y función notarial. Resolución N° 00090-2010.

Tribunal Notarial. Jurisprudencia relativa a la actuación del notario. Sentencia 000243-2004.

Tribunal Segundo Civil Sección Segunda. Jurisprudencia relativa a la naturaleza jurídica de la retroventa. Sentencia 152-2015.

APÉNDICES

Apéndice A: El problema de la identificación indubitable: Soluciones y propuestas digitales por el Tribunal Supremo de Elecciones

El Tribunal Contencioso Administrativo, sección VI. mediante la Resolución 00085-2015 Bis, ordeno al Tribunal Supremo de Elecciones y Dirección de Migración y Extranjería que debía tener coordinación con la Dirección Nacional de Notariado para implementar acciones y herramientas necesarias para corroborar la identidad de las personas que comparecen ante las notarias, por lo que destaco la presentación en el congreso de Derecho Notarial en el año 2020.

REQUERIMIENTOS DE LA SENTENCIA
No. 085-2015-VI y BIS.

- Herramientas tecnológicas para el cumplimiento del artículo 39 del Código de Derecho Notarial.
- Mecanismos y herramientas para garantizar el efectivo acceso a los padrones fotográficos.
- Herramientas para determinar la legitimidad o falsedad del documento de identidad.
- Facilitar el "Dígito verificador de pertenencia" para lectura del código de barras.
- Registros de información que permitan definir con certeza la identidad de la persona.

V CONGRESO DERECHO NOTARIAL
COSTA RICA 2020

DNN

Apéndice B: Proyectos en proceso.

Según el requerimiento de la sentencia, el Tribunal Supremo de Elecciones manifestó que aún se sigue trabajando en coordinación para la implementación de herramientas tecnológicas que cumplan con el artículo 39 del Código Notarial, como lo es el acceso a los padrones fotográficos que lleva el sistema denominado “Dígito Verificador de Pertinencia” para corroborar la identidad de las personas.

Para este año estaremos contando con la cédula de identidad digital.

MEJORAS TECNOLÓGICAS Y PROYECTOS EN PROCESO...

V CONGRESO
DERECHO NOTARIAL
COSTA RICA 2019

- Sistema multibiométrico decadactilar y reconocimiento facial.
- Proyecto de identificación mediante cédula de identidad digital.
- En investigación aplicaciones de identificación facial.
- Sistema VID con mejoras en desarrollo según nuevas necesidades.

DNN
Colegio Notarial de
Notariado