

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL
DE LAS AMERICAS**

ESPECIALIDAD EN DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL

**TEMA:
RESCISIÓN DE COMPRAVENTA**

**AUTOR
MICHAEL STEVEN ALVARADO RAMIREZ**

**TUTOR:
SILVIA MADRIGAL CORDOBA.**

SEDE ARANJUEZ, NOVIEMBRE 2022

Contenido

INTRODUCCION.....	3
DESCRIPCION DEL CASO.....	4
ANALISIS DEL MARCO NORMATIVO.....	5
1. Argumentación del caso, la rescisión contractual de compraventa inscrita en el registro de la propiedad.....	5
2. Registro nacional guía de calificación, registro inmobiliario, subdirección regional.....	7
Versión 1.7 julio de 2022	7
Rescisión o Resolución De Contrato	7
Retroventa	9
Código notarial.....	11
El código de comercio y la compraventa	12
ASESORÍA FINAL A LAS PARTES	13
ESCRITURA PROVISIONAL	14
CONCLUSIÓN.....	16
ANEXOS	18
ARCHIVO DE REFERENCIAS	26
BIBLIOGRAFÍA.....	36

INTRODUCCION

El siguiente trabajo de graduación tiene la finalidad de realizar un análisis jurídico, en el cual se manifestará una rescisión de compraventa en la cual intervienen las dos partes que anteriormente habían pactado una compraventa de una propiedad en otra notaría, y que además interviene una tercera persona la cual va a dar un bien mueble, en este caso un vehículo, como parte de la devolución del dinero que anteriormente había sido un monto de veinte millones de colones.

Ahora bien, para ir introduciendo de una forma más clara al lector, dos partes se pusieron de acuerdo para la compraventa de una propiedad, la señora Portilla y el señor Quesada , la compra venta se llevó a cabo y la señora Portilla que era propietaria del terreno recibió del señor Quesada veinte millones de colones en efectivo, y ahora desean rescindir de dicha compraventa, por lo que ambos están de acuerdo a la rescisión del contrato anterior, pero para ello va a intervenir una tercera parte que es la hija de la señora Portilla la cual va a entregar como pago un vehículo al señor Quesada para cubrir la devolución de los veinte millones de colones.

En la siguiente investigación se abarcan las normativas aplicables en el mencionado caso mencionado, como lo son:

- código de comercio, código notarial
- Reglamento de organización del registro público
- Lineamientos deontológicos del notario público
- Entre otras normas.

DESCRIPCION DEL CASO

Caso #02 octubre 2022:

Se presentan ante mi notaría pública, en fecha octubre 2022, la señora Vera Portilla López y el señor Bernal Quesada Quirós, indicando que la señora Portilla le vendió al señor Quesada una propiedad en Atenas centro por la suma de veinte millones de colones, dinero que ella recibió en efectivo. La compraventa se encuentre inscrita y de acuerdo a la revisión realizada todo en regla. La venta fue en marzo del 2018. Han convenido en rescindir la compraventa para que Portilla vuelva a ser la dueña de la propiedad. La suma de los veinte millones de colones le será entregada al señor Bernal mediante el traspaso de un vehículo Toyota Yaris, modelo 2019, el cual se encuentra libre de gravámenes y anotaciones y está a nombre de la hija de Portilla, sea, Ana María Trejos Portilla, quien presente en la reunión, dice estar anuente.

Se realiza como notario el estudio del caso a fin de aconsejar y hacer lo que sea más conveniente para los usuarios dentro del marco jurídico de legalidad, el caso lo debe de resolver de conformidad con las instrucciones que la universidad exige para la resolución en el instructivo Modalidad de Proyecto de graduación en la especialidad de Derecho Notarial y Registral.

Asimismo, se toma en cuenta que como notario se deben ejecutar todas las etapas notariales y cumplir con todos los requisitos que demanda el ordenamiento jurídico y que comprende asuntos notariales, administrativos, registrales y cualquier otro que requiere el caso hasta dar por terminado el proceso o procesos pertinentes en forma total.

Asimismo, deben cumplir con todos los deberes y obligaciones notariales que exige el ejercicio notarial, en la estructuración y resolución del caso planteado, para ello se pueden crear fácticamente nombres y datos que requiera (por ejemplo, cédulas, domicilios, numero de propiedad, entre otros).

MARCO TEORICO

ANALISIS DEL MARCO NORMATIVO

1. Argumentación del caso, la rescisión contractual de compraventa inscrita en el registro de la propiedad.

La rescisión de un contrato sea una compraventa, o bien una promesa de venta, es posible realizarse, en cuanto alguna de las partes incumpla en lo pactado, en el código civil en su **capítulo v**, instruye sobre la **nulidad y la rescisión**, principalmente en su artículo 836 el cual cita:

Hay nulidad relativa y acción para rescindir los actos o contratos:

1°.- Cuando alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia es imperfecta o irregular.

2°.- Cuando falta alguno de los requisitos o formalidades que la ley exige teniendo en mira el exclusivo y particular interés de las partes; y

3°.- Cuando se ejecutan o celebran por personas relativamente incapaces.

(código civil, artículo 836)

De acuerdo a lo que establece el artículo para poder realizar la rescisión contractual de la compraventa del caso mencionado se requiere la existencia de alguna anomalía en la compraventa la cual ya se encuentra inscrita en el registro público sin ningún tipo de anotaciones existentes para poder invocar la rescisión del contrato, pues de un principio el contrato de compraventa se desarrolló de manera adecuada, ambas partes estuvieron conformes y existió acuerdo de precio y cosa, esto se materializó en la inscripción en el registro público.

Por otra parte, el código civil en el artículo 841 establece un plazo para rescindir un contrato, el mismo es de 4 años, otra de las razones por las que se puede rescindir el contrato se centra en:

a) existencia de violencia,

b) contratos celebrados por persona menor de edad, que empieza a regir desde que los padres o tutores tuvieron conocimiento y a falta de esto cuando el menor cumpla la mayoría de edad empezará a correr el plazo,

c) que el contrato sea celebrado por personas incapaces.

En el análisis inicial del caso en estudio se logra determinar que no se presenta ninguna de las irregularidades anteriormente mencionadas por el artículo 841 del código civil, por lo tanto, no se puede realizar la rescisión del contrato solicitado por las partes bajo estas condiciones.

Sumado a lo anterior el artículo 842 del código civil la rescisión contractual se refiere a cuestiones relativas al patrimonio y solo se pueden oponer entre las partes que han intervenido en el contrato y las que de ellas tuvieron derecho, en el caso concreto en estudio o investigación las partes no tienen ninguna oposición pues el contrato que se llevó a cabo no existió ninguna opción, si no mas bien quieren llegar a un convenio para que la propiedad vuelva a ser parte del anterior dueño.

Acorde al artículo 448 del código civil, se establece que le comprende al registro público generar el registro de propiedad, registro de hipotecas y registro de personas, en el caso en estudio consta que el bien inmueble ubicado en la provincia de Alajuela, cantón de Atenas distrito central ya fue inscrito de forma perfecta en favor del señor Quesada, dicho título de propiedad se inscribió acorde lo establece el artículo 450 del código civil, ya que el título consta en escritura pública y no tuvo ningún error registral, como se ha venido mencionando fue una compraventa realizada de manera adecuada entre las partes, también se debe destacar el artículo 457 del código civil, el cual establece que las acciones de rescisión no perjudican a terceros que hayan inscrito su derecho y exceptúa:

1) las acciones de rescisión que deban su origen a causas que, habiendo sido estipuladas expresamente por las partes, consten en el registro.

2) acciones rescisorias de enajenaciones en fraude de acreedores en los casos siguiente: cuando la segunda enajenación ha sido hecha por título lucrativo; y cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude del deudor.

Ahora bien, basados en el artículo 457 del código civil, se puede determinar que en el caso de estudio no se está ventilando alguna estafa, exista deuda o incumplimiento por alguna de las partes, por lo tanto, se establece la teoría inicial que basada en la solicitud de las partes y la legislación existente se debe realizar un nuevo contrato de compraventa.

Basado en código civil es de importante análisis el artículo 462, pues es se estipula que una vez inscrito un título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro que contradiga el derecho ya inscrito, y tomando en cuenta que el caso en estudio o investigación el título traslativo del dominio del bien inmueble fue inscrito en octubre del 2018 no se puede realizar una rescisión contractual pues a como se ha venido mencionando fue un contrato perfecto de compraventa entre las partes.

2. Registro nacional guía de calificación, registro inmobiliario, subdirección regional

Versión 1.7 julio de 2022

Rescisión o Resolución De Contrato

Basado en la normativa existente la rescisión del contrato de ve vinculada a la siguiente legislación:

1. Cuando las partes en forma voluntaria o compelida por una autoridad (por incumplimiento contractual), dejan sin efectos jurídicos un acto o contrato, estamos ante la figura de la resolución contractual. Para el caso específico de la rescisión, esta aplica únicamente para casos en que existe una patología jurídica relacionada con el acto que se pide rescindir (una nulidad relativa) y que provoca un error en la información del asiento registral respecto de la realidad jurídica del inmueble bajo los supuestos del artículo 836 del Código Civil.

2. Se realiza en escritura pública, donde comparecen las partes y realizan la rescisión o resolución. Deben darse nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 83 del Código Notarial y art. 450 del Código Civil).

3. Citas del inmueble o inmuebles en los cuales se efectúa la rescisión o la resolución, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado (art. 88 del Código Notarial, art. 30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional y art. 23

inciso i) y 30 inciso d) del Decreto Ejecutivo 42835 Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional).

4. Debe hacerse referencia del acto o contrato que se viene rescindiendo o resolviendo, indicando los datos de la escritura, así como las citas de presentación correspondientes.

5. Debe indicarse el valor de la operación rescindida o resuelta para efectos del cálculo de los rubros tributarios respectivos, los cuales se pagarán por el mayor valor resultante entre lo indicado en el documento y el valor fiscal respectivo. (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 de Aranceles del Registro Nacional).

6. Si el contrato que se rescinde o resuelve es un traspaso inscrito, la escritura de rescisión o resolución debe pagar los tributos respectivos como si fuera una compraventa, excepto el impuesto de traspaso. (art. 2 inc. h de la ley 6999 Ley del impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles)

7. En cualquier tiempo, si el contrato que se rescinde o resuelve se encuentra anotado y esta rogación se presenta en forma conjunta con el documento principal, se debe constatar el pago de los tributos respectivos de ese documento.

8. Si el contrato que se rescinde o resuelve se encuentra anotado y esta rogación se presenta con un asiento independiente, se debe constatar el pago de los tributos respectivos de la escritura a rescindir o resolver y cancelar el mínimo de aranceles del registro, timbres del Colegio de Abogados, Archivo y Fiscal por el valor o la estimación de la rescisión o resolución.

9. Para el caso específico de la rescisión, al estar fundamentada en la existencia de una patología y que provoca un error en la información del asiento registral

respecto de la realidad jurídica del inmueble, la rogación no requiere plano catastrado.

Como se menciona y acorde a la guía de calificación del registro inmobiliario del registro público, para realizar la rescisión de un contrato se requiere de la existencia de una patología, sea un incumplimiento de algunas de las partes y para el caso en estudio del señor Quesada y la señora Portilla, no existe ninguna patología ni incumplimiento de las partes, por lo que acorde a la normativa planteada lo que procede es generar una nueva compraventa, en la cual las dos partes y la tercera parte, dueña del vehículo deberán estar de acuerdo en la nueva compraventa.

Ante esta situación aplica la Retroventa como opción viable para que la señora portilla recupere el bien anteriormente vendido. En materia legal se establece para la retroventa:

Retroventa

1. Cuando se realiza una compraventa, las partes pueden pactar que el comprador debe devolver la finca al vendedor si este le entrega el precio pagado. No es procedente el pago de intereses en este tipo de contrato. Este pacto debe mantenerse por el plazo determinado por 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, e indicar su descripción completa Indicar número de plano catastrado (art. 30 de la Ley del Catastro Nacional art. 88 del Código Notarial y art. 23 inciso i) 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. El pacto de retroventa se constituye en la escritura pública de venta y debe contener: a) Manifestación expresa de las partes donde acuerdan el pacto (art. 1095 del Código Civil) b) Monto de dinero que debe devolverse para que se pueda realizar la retroventa (art. 1095 del Código Civil) c) Plazo del pacto, el cual no puede ser mayor de cinco años (art. 1094 del Código Civil)

6. Pagará tributos: a) Por la compraventa. b) Los tributos por la constitución del gravamen (retroventa), arancel de Registro (artículo 2.e Ley 4564 Ley de aranceles del Registro Nacional), y timbres de Abogados, Fiscal y Archivo por la retroventa, cuyo monto para el cálculo es el que se establece en el punto 5.b anterior.

7. 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

Tomando en cuenta lo establecido para la retroventa, la cual se convierte en una nueva venta pura y simple, fue una opción que la señora Portilla podría haber tomado para garantizarse poder volver a comprar su propiedad, pero bien según los análisis y sobre la propiedad que ahora es dueño el señor Quesada, no se estableció la cláusula de la retroventa. Ante la legislación existente no es el caso seguir analizando esta situación pues, las partes se han puesto de acuerdo, la señora Portilla en volverse a hacer dueña de su antigua propiedad y el señor Quesada regresársela y volver a recuperar los 20 millones que le había cancelado en efectivo, por lo tanto, la recomendación de esta notaría es que se realice nuevamente una compraventa nueva.

Código notarial

Es importante destacar las obligaciones del notario que se establecen en el código notarial, con el fin de cumplir a cabalidad la legislación existente y evitar incurrir en cualquier tipo de error

En el artículo número 6 del código notarial se establecen los deberes del notario, y recalca que además de sus obligaciones deben tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que les requieran, de lo cual solo podrían excusarse por justa causa, además deben asesorar debidamente a quienes soliciten sus servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que se realicen.

Es acorde a este artículo y una vez que Portilla y Quesada “llamaremos de ahora en adelante clientes” se acercan a la oficina de esta notaría y revisando los documentos y consultando el estatus que mantiene la propiedad que anterior mente era propiedad de Portilla y ahora es propiedad de Quesada y que ambos están de acuerdo en que Quesada vuelva a hacerse dueña de la propiedad, se les explica que no se puede realizar una rescisión contractual pues la venta en el 2018 fue una venta perfecta y que no tiene ninguna anotación y tampoco ha existido un incumplimiento por ninguno de los dos y que por ende se realizará una nueva compra venta, en donde el señor Quesada le entrega la propiedad y ella como medio de pago le entregará un vehículo marca Toyota Yaris modelo 2019 propiedad de su hija y que su hija también esta anuente a entregar el vehículo para que se perfeccione el nuevo negocio.

También es de importancia tomar en cuenta el artículo 15 del código notarial el cual se refiere a las responsabilidades de los notarios, ya que el notario es responsable por sus obligaciones y deberes y dentro de las obligaciones se encuentra la de asesorar a los clientes para que estos puedan llevar el acto jurídico que de sean pero acorde con la legislación existente, por ende que una vez hecho el estudio de la propiedad y la pretensión de los clientes, se les brinda la recomendación de la nueva compraventa la cual les va a generar un monto similar al pago de honorarios y timbres fiscales.

El capítulo segundo del código notarial se refiere al ejercicio de la función notarial, en sus artículos 33, 34, 35, 36, 39 y 40 en el cual se debe ajustar a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto y las excepciones que resulten del presente código y otras leyes. Se puede diferenciar que, en el alcance de la función notarial, le compete al notario público, recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieren, en cumplimiento

de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos, a los clientes se les debe informar de los gravámenes que existen, como pueden ser pagos de impuestos entre otros, y acorde al caso en estudio a los clientes una vez que se ingresa a revisar el estatus de la propiedad y del vehículo que se va a dar en forma de pago, se les indica que no poseen ni gravámenes ni anotaciones de ningún tipo. Y posterior una vez informados y asesorados los clientes se puede proceder a la confección de los documentos notariales para realizar el acto jurídico que los mismos desean llevar a cabo siempre al apego de la ley y los procedimientos establecidos. El notario debe actuar de forma imparcial, por ende debe de asesorar a todas las partes que intervengan en el proceso, como lo son la señora Portilla, el señor Quesada y la hija de la señora Portilla, tomando en cuenta el caso en estudio, se debe establecer que notario estará actuando a solicitud de servicio y tiene el deber de identificar fehacientemente a las partes para saber quienes son los que van a actuar, en el caso en estudio se verifica por medio de la cédula de identidad, ya que los tres posibles comparecientes son costarricenses y así establecerlo en el contrato o escritura pública que valla a realizar. Tomando en cuenta la capacidad de cada persona para no realizar un acto que pueda ser anulado por no cumplir con todos los requisitos.

El código de comercio y la compraventa

En el capítulo segundo del código de comercio sobre la compraventa, referente a los artículos 444 y 446, refiere a que el contrato de compraventa quedará perfeccionado desde el momento en que, el proponente reciba comunicación de la otra parte, aceptando pura y simplemente, y la contestación contuviere algunas modificaciones o condiciones, el contrato no se perfeccionará hasta tanto el proponente original no acepte los cambios y así lo haga saber, esa contestación por su parte, producirá el perfeccionamiento del contrato, cuando llegue a poder del posible comprador.

Una vez perfeccionado el contrato de compraventa, el contratante que cumpliera tendrá derecho a exigir del que no lo hiciera, la rescisión del contrato o el cumplimiento del mismo, y además, la indemnización de los daños y perjuicios. Como ya se ha analizado el caso en estudio el contrato de compraventa entre Portilla y Quesada fue generado de forma perfecta e inscrito en el registro nacional, pues ambas partes cumplieron con lo establecido y se dio de una forma totalmente perfecta.

ASESORÍA FINAL A LAS PARTES

Como bien sabemos en el caso a resolver, ante esta notaría se presentan, la señora Vera Portilla López y el señor Bernal Quesada Quirós, indicando que la señora Portilla le vendió al señor Quesada una propiedad en Atenas centro por la suma de veinte millones de colones, que ella los recibió en efectivo. La compraventa se encuentre inscrita y todo en regla. La venta fue en marzo del 2018. Han convenido en rescindir la compraventa para que Portilla vuelva a ser la dueña de la propiedad. La suma de los veinte millones de colones le será entregada al señor Bernal mediante el traspaso de un vehículo Toyota Yaris, modelo 2019, el cual se encuentra libre de gravámenes y anotaciones y está a nombre de la hija de Portilla, sea, Ana María Trejos Portilla, quien presente en la reunión, dice estar anuente realizar el traspaso del vehículo al señor Quesada como medio de pago.

Primera indagación

Como primera indagación esta notaría procede a la identificación de las tres partes que se presentan identificándolos mediante la cédula de identidad respectiva, acto seguido se les consulta de que, si existe alguna cláusula o ha existido algún incumplimiento por alguna de las partes

para poder realizar la rescisión contractual, pues bien, ya se tiene conocimiento de que el bien se encuentra inscrito a nombre del señor Quesada el cual le compró a la señora Portilla.

Se realiza el estudio registral de la propiedad ubicada en Atenas la cual es propiedad del señor Quesada , mediante el registro público y se realiza una certificación de que la misma no cuenta con anotaciones, y que se encuentra libre de todo gravamen, la propiedad cuenta con la matrícula número 435060 ---000 y cuenta en la actualidad con un valor fiscal de 21 821 000 colones, este punto del valor fiscal es importante hacérselo saber a los clientes para el tema de pagos de timbres fiscales y honorarios.

Posterior se realiza el estudio registral del vehículo Toyota Yaris placa PMC033 el mismo se encuentra inscrito a nombre de, Ana María Trejos Portilla, el mismo se encuentra libre de gravámenes, no tiene levantamientos de tránsito y el valor de hacienda es de 8 530 000 colones, monto a tener en cuenta e informar para los pagos de timbres y honorarios.

Teniendo en cuenta que la señora Portilla la intención es recuperar la propiedad ubicada en Atenas matrícula 435060---000 y que han llegado al acuerdo de ella devolver los 20 millones de

colones que recibió se les deja claro que el monto de los impuestos y honorarios que deberán cancelar serán por la suma de veintiún millones ochocientos veintiún mil colones.

Tomando en cuenta los principios deontológicos del notario costarricense, en los lineamientos específicos, el numero 11 el cual es de asesoría, al señor Quesada se le informa de el valor de mercado del vehículo que el va a recibir que oscila entre los 10 millones y que el valor de hacienda es de ocho millones quinientos treinta mil colones, o si bien el lo piensa recibir por el monto de los 20 millones de colones, que es el negocio al que han llegado por la venta de la propiedad. Respecto a esto el señor Quesada manifiesta que el vehículo lo estará recibiendo por el precio de nueve millones de colones y los restantes 11 millones de colones se le estarán entregando en el acto en dinero en efectivo.

Acorde a la asesoría realizada a los clientes presentes se les informa que ya se realizaron todos los estudios registrales y que tanto el vehículo como la propiedad se encuentran libre de anotaciones se procederá a la formación de la escritura para perfeccionar la compraventa.

ESCRITURA PROVISIONAL

ESCRITURA NUMERO CIENTO NOVENTA Y NUEVE: Ante mi MICHAEL STEVEN ALVARADO RAMÍREZ, Notario Público con oficina en San José, Alajuelita, La Aurora Residencial Terra Verbena casa diez setenta y nueve, comparecen los señores: **a) BERNAL QUESADA QUIRÓS**, mayor, casado una vez en primeras nupcias, funcionario público, cédula de identidad número uno - mil noventa y seis-cero cuatrocientos sesenta y tres, vecino de San José, Pozos de Santa Ana, de la plaza cien metros norte, **b) VERA PORTILLA LÓPEZ**, mayor, soltera, del hogar, cédula uno-cero seiscientos cincuenta y uno-cero novecientos veintiocho, vecina de San José, Barrio Cristo Rey, calle diez, avenida veinte B veintidós, **y c) ANA MARÍA TREJOS PORTILLA**, mayor, soltera, odontóloga, cédula número uno-mil ciento noventa y tres-cuatrocientos sesenta y seis, vecina de Cristo Rey, calle 10, avenida veinte, B veintidós, datos de identidad de los comparecientes fueron verificados por medio de sus cédulas de identidad las cuales se encuentran en perfecto estado así como estudios registrales del registro civil, **Y DICEN: PRIMERO:** que el primer compareciente es dueño de la finca inscrita en el registro inmobiliario, matrícula número cuatro, tres, cinco, cero, seis, cero – cero cero cero, que es un terreno para construir, situado en el distrito cinco, tacaes, cantón número tres Atenas de la provincia de

Alajuela y los siguientes linderos noreste JENNIDA CECILIA CASTILLO CAMPOS, ROY HERNAL JIMENEZ OVIEDO, noroeste JENNIDA CECILIA CASTILLO CAMPOS, ROY HERNAL JIMENEZ OVIEDO, sureste JENNIDA CECILIA CASTILLO CAMPOS, ROY HERNAL JIMENEZ OVIEDO, sureste calle pública, con una medida de CIENTO SESENTA METROS CON NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS plano catastro A UNO-UNO-CUATRO-SEIS-DOS-NUEVE-SEIS-DOS-CERO-CERO-SIETE. **SEGUNDO:** continúa manifestando el primer compareciente que en el año dos mil dieciocho él había adquirido el mencionado bien mediante compraventa y que se lo compró a la segunda compareciente en un monto de veinte millones de colones y que ambos, primer y segundo compareciente han convenido en que el bien descrito vuelva a ser propiedad de la segunda compareciente, razón por la cual la segunda compareciente manifiesta que es este acto le devolverá los veinte millones transados en la venta descrita y que como pago de la rescisión, la tercer compareciente entrega en favor del primer compareciente el vehículo de su propiedad que tiene las siguientes características marca Toyota, Yaris modelo dos mil diecinueve placa numero PMC cero- tres- tres color plateado, cuatro puertas, CHASIS NUMERO M-R-DOS-B-DOS-NUEVE-F-TRES-DOS-K-UNO-UNO-TRES-SEIS-CUATRO-NUEVE-SIETE, mismo que se entrega libre de gravámenes, anotaciones, colisiones e infracciones. **TERCERO:** manifiesta la segunda compareciente que el vehículo se entrega por la suma de nueve millones de colones y que los restantes onces millones de colones se entregaran en efectivo al primer compareciente en el plazo de veinticuatro horas después de firmar el presente instrumento. **CUARTO:** en consecuencia, el primer compareciente vende a la segunda, la finca descrita en el punto primero del presente instrumento por la suma de veinte millones libre de gravámenes, como pago el tercer compareciente entrega el vehículo descrito en el punto segundo de este instrumento, y el restante será cubierto por la segunda compareciente en el plazo pactado en el punto tercero. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE,** A) Que se advirtió a los declarantes sobre la trascendencia jurídica las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad, B) que deja constancia en su protocolo de referencias de toda documentación relacionada sobre el origen de los recursos y la forma de pago de la presente transición, C) que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. Es todo, expido un primer testimonio para los otorgantes. Leído lo escrito a los otorgantes, lo aprobamos y firmamos en la ciudad de san José a las quince horas y treinta minutos del cinco de noviembre de dos mil veintidós.

CONCLUSIÓN

Sobre la rescisión de la compraventa:

Basado en el análisis de los hechos tenemos claro que la compraventa que se realizó en marzo del año 2018 donde la señora Portilla le vendió al señor Quesada la propiedad ubicada en Atenas y que es señor Quesada le canceló el monto completo en efectivo a Portilla, y además se inscribió dicha propiedad a nombre del señor Quesada en el registro público. Teniendo en cuenta que dicha propiedad ya se encuentra inscrita a nombre de Quesada y que sobre ella no recae ninguna anotación o cláusula, tenemos por acertado de que no se puede hacer una rescisión de contrato de compra venta, pues la anterior compraventa fue realizada de forma perfecta y se constituyó dicha compra en el registro público a favor del señor Quesada.

Ahora bien, para que se pueda dar una rescisión de contrato de compraventa deben existir, cláusulas que así lo establezcan en caso de incumplimiento de una de las dos partes, y para el caso en investigación, en la compraventa no existió ningún tipo de cláusula pues el negocio fue realizado de forma perfecta en donde las partes se pusieron de acuerdo en precio y cosa (la propiedad) y llegaron a una notaría y se formuló la compraventa de la propiedad y culminó en el momento en donde se inscribió en el registro de la propiedad.

Sobre la solicitud de los clientes:

Sobre el caso en específico la señora Portilla desea volver a apoderarse de su antigua propiedad ubicada en Atenas, el señor Quesada esta anuente a devolvérsela y a cambio el señor Quesada va a recibir como pago un vehículo Toyota Yaris modelo 2019, aunque el vehículo mencionado es propiedad de la hija de la Señora Portilla tenemos claro que la hija esta anuente a entregarle el vehículo al señor Quesada como parte del pago. Ahora bien, al señor Quesada se le consulta sobre los 20 millones que el entregó como pago en el 2018 y si esta anuente a recibir el vehículo mencionado por el precio de los 20 millones o si lo va a recibir acorde al precio del mercado o algún precio en específico, a lo que el señor Quesada manifiesta que lo va a recibir en el precio de 9 millones y los restantes 11 millones en efectivo. Lo anterior se realiza como obligación de los notarios pues es obligación del notario asesorar a ambas partes para que ninguna de las dos partes quede en desventaja una de la otra. Una vez finalizada las asesorías correspondientes es que se procede a realizar los estudios registrales de las partes y se procede a redactar instrumento público en el cual se realizará la nueva compraventa para que la señora Portilla vuelva a apoderarse de su

antigua propiedad y el señor Quesada adquiera el bien mueble que en este caso es el vehículo marca Toyota Yaris modelo 2019.

Para culminar con el presente trabajo vamos a transcribir el acto donde comparecen los clientes en el libro de protocolo y estaremos agregando todos los instrumentos necesarios de los cuales se guardarán en el archivo de referencias una copia de los mismo, Como lo son estudios registrales tanto de la propiedad como del vehículo, fotocopias de las cédulas, pagos de los timbres, factura pagos honorarios, copia de la escritura con la comparecencia de los clientes.

ANEXOS

Estudios registrales e identificación de las partes.

Imagen 1: certificación registral de la propiedad

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 435060- -000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 435060 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-1 Atenas , provincia de Alajuela
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA URBANA
LINDEROS:

NORESTE : JENNIDA CECILIA CASTILLO CAMPOS, ROY HERNAL JIMENEZ OVIEDO
NOROESTE : JENNIDA CECILIA CASTILLO CAMPOS, ROY HERNAL JIMENEZ OVIEDO
SURESTE : JENNIDA CECILIA CASTILLO CAMPOS, ROY HERNAL JIMENEZ OVIEDO
SUROESTE : CALLE PUBLICA, CON 7 MTS

MIDE: CIENTO SESENTA METROS CON NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-1146296-2007
IDENTIFICADOR PREDIAL:203050435060__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00435058	000	FOLIO REAL
2-00435059	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 21,821,200.00 COLONES

PROPIETARIO:

Bernal Quesada Quirós
Cédula Identidad 1010960473

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2014-00001713-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-ENE-2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY



Imagen 2: certificación del vehículo placas PMC033

El Vehículo Placa: PMC033

Citas de Inscripción:

Tomo: 2020 Asiento: 00047294 Secuencia: 001 Fecha:23-ene-2020

Características Generales del Vehículo

Marca:	TOYOTA	Estilo:	YARIS E
Categoría:	AUTOMOVIL	Capacidad:	5 personas
Serie:	MR2B29F32K1136497	Peso Vacío:	0
Carrocería:	SEDAN 4 PUERTAS	Peso Neto:	0 kgrms.
Tracción:	4X2	Peso Bruto:	1535 kgrms.
Número Chasis:	MR2B29F32K1136497	Valor Hacienda:	8,530,000.00
Año Fabricación:	2019	Estado Actual:	INSCRITO
Longitud:	0 mts.	Estado Tributario:	PAGO DERECHOS DE ADUANA
Cabina:	NO APLICA	Clase Tributaria:	2567957
Techo:	NO APLICA	Uso:	PARTICULAR
Peso Remolque:	0	Valor Contrato:	13,815,000.00
Color:	PLATEADO	Numero registral:	0
Convertido:	N	Moneda:	COLONES
VIN:	MR2B29F32K1136497		

CARACTERISTICAS DEL MOTOR

N.Motor:	2NR5246247	Marca:	TOYOTA
N. Serie:	NO INDICADO	Modelo:	2NR
Cilindrada:	1500 C.C	Cilindros:	4
Potencia:	64 KW	Combustible:	GASOLINA
Fabricante:	NO INDICADO	Procedencia:	DESCONOCIDA

Calidad(es) del(os) Propietario(s)

Detalle	Tipo Identificación	Número Identificación	Nombre
Ver Persona	CEDULA DE IDENTIDAD	1011930476	Ana María Trejos Portilla



Imagen 3: cedula de identidad de los comparecientes.



Imagen 4: cedula de identidad de los comparecientes.



Imagen 5: cédulas de identidad de los comparecientes.



Imagen 6: pago de honorarios y timbres e IVA sobre el vehiculo.

BCR 06 de noviembre, 2022
19:02

Comprobante
Transferencia SINPE Móvil

Documento 14975431
Referencia 2022110615283001514975431
Cuenta origen A MARIA TREJOS PORTILLA
Cuenta destino MICHAEL STEVEN ALVARADO RAMIREZ

Monto debitado 504417
Monto transferido
Motivo Timbres, honorario e IVA

Ver cuentas Nueva transferencia

Imagen 7: pago honorarios, timbres e iva del del bien inmueble.

06 de noviembre, 2022
19:02

BCR
Banco Central del Perú

Comprobante
Transferencia SINPE Móvil

Documento	14975431
Referencia	2022110615283001514975431
Cuenta origen	A Vera portilla lopez
Cuenta destino	MICHAEL STEVEN ALVARADO RAMIREZ

Monto debitado	809727
Monto transferido	
Motivo	Timbres, honorario e IVA

Imagen 8: cancelacion de timbres en el banco de costarica



Imagen 9: Cancelacion de timbres traspaso de el bien inmueble.

06 de noviembre, 2022
19:02

Comprobante
Transferencia SINPE Móvil

Documento	14975431
Referencia	2022110615283001514975431
Cuenta origen	AH CR22015202001084181799 ALVARADO RAMIREZ MICHAEL STEVEN
Teléfono destino	MICHAEL STEVEN ALVARADO RAMIREZ 8316-7264

Monto debitado)
Monto transferido	450977)
Motivo	timbres	

Ver cuentas Nueva transferencia

ARCHIVO DE REFERENCIAS

Imagen 10: certificación registral de la propiedad

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 435060- - -000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 435060 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 5-1 Atenas , provincia de Alajuela

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA URBANA

LINDEROS:

NORESTE : JENNIDA CECILIA CASTILLO CAMPOS, ROY HERNAL JIMENEZ OVIEDO
NOROESTE : JENNIDA CECILIA CASTILLO CAMPOS, ROY HERNAL JIMENEZ OVIEDO
SURESTE : JENNIDA CECILIA CASTILLO CAMPOS, ROY HERNAL JIMENEZ OVIEDO
SUROESTE : CALLE PUBLICA, CON 7 MTS

MIDE: CIENTO SESENTA METROS CON NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-1146296-2007

IDENTIFICADOR PREDIAL:203050435060__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00435058	000	FOLIO REAL
2-00435059	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 21,821,200.00 COLONES

PROPIETARIO:

Bernal Quesada Quirós
Cédula Identidad 1010960473

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00001713-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-ENE-2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY



Imagen 11: certificación del vehículo placas PMC033

El Vehículo Placa: PMC033

Citas de Inscripción:

Tomo: 2020 Asiento: 00047294 Secuencia: 001 Fecha:23-ene-2020

Características Generales del Vehículo

Marca:	TOYOTA	Estilo:	YARIS E
Categoría:	AUTOMOVIL	Capacidad:	5 personas
Serie:	MR2B29F32K1136497	Peso Vacío:	0
Carrocería:	SEDAN 4 PUERTAS	Peso Neto:	0 kgrms.
Tracción:	4X2	Peso Bruto:	1535 kgrms.
Número Chasis:	MR2B29F32K1136497	Valor Hacienda:	8,530,000.00
Año Fabricación:	2019	Estado Actual:	INSCRITO
Longitud:	0 mts.	Estado Tributario:	PAGO DERECHOS DE ADUANA
Cabina:	NO APLICA	Clase Tributaria:	2567957
Techo:	NO APLICA	Uso:	PARTICULAR
Peso Remolque:	0	Valor Contrato:	13,815,000.00
Color:	PLATEADO	Numero registral:	0
Convertido:	N	Moneda:	COLONES
VIN:	MR2B29F32K1136497		

CARACTERISTICAS DEL MOTOR

N.Motor:	2NR5246247	Marca:	TOYOTA
N. Serie:	NO INDICADO	Modelo:	2NR
Cilindrada:	1500 C.C	Cilindros:	4
Potencia:	64 KW	Combustible:	GASOLINA
Fabricante:	NO INDICADO	Procedencia:	DESCONOCIDA

Calidad(es) del(os) Propietario(s)

Detalle	Tipo Identificación	Número Identificación	Nombre
Ver Persona	CEDULA DE IDENTIDAD	1011930476	Ana María Trejos Portilla

Imagen 12: cédulas de identidad de los comparecientes.



Imagen 13: cédulas de identidad de los comparecientes.



Imagen 14: cédulas de identidad de los comparecientes.



Imagen 15: pago de honorarios y timbres e iva sobre el vehiculo.

BCR 06 de noviembre, 2022
19:02

Comprobante
Transferencia SINPE Móvil

Documento 14975431
Referencia 2022110615283001514975431
Cuenta origen A MARIA TREJOS PORTILLA
Cuenta destino MICHAEL STEVEN ALVARADO RAMIREZ

Monto debitado 504417
Monto transferido
Motivo Timbres, honorario e IVA

Ver cuentas Nueva transferencia

Imagen 16: pago honorarios, timbres e iva del del bien inmueble.

	06 de noviembre, 2022 19:02
Comprobante Transferencia SINPE Móvil	
Documento	14975431
Referencia	2022110615283001514975431
Cuenta origen	A Vera portilla lopez
Cuenta destino	MICHAEL STEVEN ALVARADO RAMIREZ
Monto debitado	809727
Monto transferido	
Motivo	Timbres, honorario e IVA

Imagen 17 : cancelacion de timbres en el banco de costarica

The image shows a mobile receipt from BCR (Banco Costarricense de los Ríos) for a stamp cancellation transaction. The receipt is dated 06 de noviembre, 2022 at 19:02. The transaction type is 'Transferencia SINPE Móvil'. The document number is 14975431. The reference number is 2022110615283001514975431. The origin account is AH CR22015202001084181799, belonging to ALVARADO RAMIREZ MICHAEL STEVEN. The destination phone number is 8316-7264, also belonging to MICHAEL STEVEN ALVARADO RAMIREZ. The amount debited is 301017, and the amount transferred is 0. The reason for the transaction is 'timbres'. At the bottom, there are two blue buttons: 'Ver cuentas' and 'Nueva transferencia'.

	06 de noviembre, 2022 19:02
Comprobante Transferencia SINPE Móvil	
Documento	14975431
Referencia	2022110615283001514975431
Cuenta origen	AH CR22015202001084181799 ALVARADO RAMIREZ MICHAEL STEVEN
Teléfono destino	MICHAEL STEVEN ALVARADO RAMIREZ 8316-7264
Monto debitado	301017
Monto transferido	-
Motivo	timbres

[Ver cuentas](#) [Nueva transferencia](#)

Imagen 18: Cancelacion de timbres traspaso de el bien inmueble.



Imagen 19 consulta de boletas de citacion del cosevi:

Consulta de Infracciones

Categoría: Particular Código: Particular Placa: **pmc033** Sin multas pendientes

	Monto Multa	Monto Mora	Monto P.A.N.I.	Monto Mora P.A.N.I.	Monto Total
Deuda por infracciones condenadas	450,977.00	0.00	0.00	0.00	450,977.00
Deuda por infracciones pendientes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	450,977.00	0.00	0.00	0.00	450,977.00

ACTA FINAL EN EL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO.

Michael Alvarado Ramirez

6 0359 02990



1 **ESCRITURA NUMERO CIENTO NOVENTA Y NUEVE: Ante mi MICHAEL STEVEN ALVARADO**
2 **RAMÍREZ**, Notario Público con oficina en San José, Alajuelita, La Aurora Residencial Terra Verbena casa diez
3 setenta y nueve, comparecen los señores: a) BERNAL QUESADA QUIRÓS, mayor, casado una vez en
4 primeras nupcias, funcionario público, cédula de identidad número uno - mil noventa y seis-cero cuatrocientos
5 sesenta y tres, vecino de San José, Pozos de Santa Ana, de la plaza cien metros norte, b) VERA PORTILLA
6 **LÓPEZ**, mayor, soltera, del hogar, cédula uno-cero seiscientos cincuenta y uno-cero novecientos veintiocho,
7 vecina de San José, Barrio Cristo Rey, calle diez, avenida veinte B veintidós, y c) ANA MARÍA TREJOS
8 **PORTILLA**, mayor, soltera, odontóloga, cédula número uno-mil ciento noventa y tres- cuatrocientos sesenta y
9 seis, vecina de Cristo Rey, calle 10, avenida veinte, B veintidós, datos de identidad de los comparecientes fueron
10 verificados por medio de sus cédulas de identidad las cuales se encuentran en perfecto estado así como estudios
11 registrales del registro civil, Y DICEN: PRIMERO: que el primer compareciente es dueño de la finca inscrita
12 en el registro inmobiliario, matrícula número cuatro, tres, cinco, cero, seis, cero – cero ~~cero cero~~, que es un
13 terreno para construir, situado en el distrito cinco, tacares, cantón número tres Atenas de la provincia de Alajuela
14 y los siguientes linderos noreste JENNIDA CECILIA CASTILLO CAMPOS, ROY HERNAL JIMENEZ
15 OVIEDO, noroeste JENNIDA CECILIA CASTILLO CAMPOS, ROY HERNAL JIMENEZ OVIEDO, sureste
16 JENNIDA CECILIA CASTILLO CAMPOS, ROY HERNAL JIMENEZ OVIEDO, sureste calle pública, con
17 una medida de CIENTO SESENTA METROS CON NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
18 plano catastro A UNO-UNO-CUATRO-SEIS-DOS-NUEVE-SEIS-DOS-CERO-CERO-SIETE. SEGUNDO:
19 continúa manifestando el primer compareciente que en el año dos mil dieciocho él había adquirido el mencionado
20 bien mediante compraventa y que se lo compró a la segunda compareciente en un monto de veinte millones de
21 colones y que ambos, primer y segundo compareciente han convenido en que el bien descrito vuelva a ser
22 propiedad de la segunda compareciente, razón por la cual la segunda compareciente manifiesta que es este acto
23 le devolverá los veinte millones transados en la venta descrita y que como pago de la rescisión, la tercer
24 compareciente entrega en favor del primer compareciente el vehículo de su propiedad que tiene las siguientes
25 características marca Toyota, ~~Yaris~~ modelo dos mil diecinueve placa ~~numero~~ PMC cero- tres- tres color plateado,
26 cuatro puertas, CHASIS NUMERO M-R-DOS-B-DOS-NUEVE-F-TRES-DOS-K-UNO-UNO-TRES-SEIS-
27 CUATRO-NUEVE-SIETE, mismo que se entrega libre de gravámenes, anotaciones, colisiones e infracciones.
28 **TERCERO:** manifiesta la segunda compareciente que el vehículo se entrega por la suma de nueve millones de
29 colones y que los restantes once millones de colones se entregaran en efectivo al primer compareciente en el
30 plazo de veinticuatro horas después de firmar el presente instrumento. CUARTO: en consecuencia, el primer

Michael Alvarado Ramirez

6 0 3 5 9 0 2 9 1

29824--12345678





1 compareciente vende a la segunda, la finca descrita en el punto primero del presente instrumento por la suma de
2 veinte millones libre de gravámenes, como pago el tercer compareciente entrega el vehículo descrito en el punto
3 segundo de este instrumento, y el restante será cubierto por la segunda compareciente en el plazo pactado en el
4 punto tercero. EL SUSCRITO NOTARIO DA FE, A) Que se advirtió a los declarantes sobre la trascendencia
5 jurídica las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad, B) que deja constancia en su protocolo de
6 referencias de toda documentación relacionada sobre el origen de los recursos y la forma de pago de la presente
7 transición, C) que ha identificado plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley. Es
8 todo, expido un primer testimonio para los otorgantes. Leído lo escrito a los otorgantes, lo aprobamos y firmamos
9 en la ciudad de san José a las quince horas y treinta minutos del cinco de noviembre de dos mil veintidós.

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

Michael Alvarado Ramirez

6 0 3 5 9 0 2 9 1

29824--12345678



BIBLIOGRAFÍA

Código de comercio, N° 3284, Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica, 1974.

Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=89980&strTipM=TC#ddown

Código civil, N°63, **Ley No.63 de 28 de setiembre de 1887**, Asamblea Legislativa de la

Republica de Costa Rica, Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/SCIJ/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=90115&strTipM=TC

Código notarial, N° 7764, Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica, Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683#ddown

Lineamientos deontológicos del notario costarricense recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC

Registro nacional guía de calificación, registro inmobiliario, subdirección regional

Versión 1.7 julio de 2022, recuperado de:

<http://www.registronacional.go.cr/>

ley 6999 Ley del impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles, recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=26598&nValor3=89982

Ley 4564 de Aranceles del Registro Nacional. Recuperado de:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=31339&nValor3=33059&strTipM=TC