

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

INSTITUTO DE ESTUDIOS DE POSGRADOS EN DERECHO

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**TEMA DE LA INVESTIGACIÓN: COMPROMISO DE VENTA CON
USO DE SUELO PARA EDIFICAR CABAÑAS**

CASO # 2

ESTUDIANTE:

MAYRA MARTÍNEZ MARÍN

DIRECTOR DE LA ESPECIALIDAD:

MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ

FEBRERO, 2024

Portada	1
Contenido	2
INTRODUCCIÓN	3
Descripción del caso	3
Propósitos del análisis del caso	3
MARCO NORMATIVO	5
Normas jurídicas:	5
ANÁLISIS JURIDICO Y ARGUMENTACIÓN	6
INSTRUMENTO NOTARIAL	10
REFERENCIAS	47
APÉNDICES	48

Introducción

Descripción del caso

Los señores Fernando Jiménez Vargas y Marco Quesada Durán se presentan a mi oficina indicándome la siguiente situación Don Fernando desea adquirir un inmueble que está a nombre del Sr. Quesada. El inmueble se encuentra ubicado en La Fortuna de San Carlos. Mide 10 hectáreas. Terreno para construir. Su ubicación es idea para explotar una empresa turística. Por el momento don Fernando no tiene el dinero para comprar la propiedad, lo tendrá, pero hasta diciembre 2024. Sin embargo, don Marco está de acuerdo en que mientras tanto él pueda construir en ese terreno diez cabañas con las algunas atracciones: piscinas, canchas de tenis, senderos entre otros. Le va a permitir utilizar las diez hectáreas de terreno. Todas las construcciones, permisos entre otros corren por cuenta de don Fernando. Don Marco le dice que él se compromete a no vender la propiedad a nadie hasta tanto no se cumpla el plazo. El precio de la venta será por el valor por metro cuadrado de la zona al momento de hacerse efectiva la venta. Todo en solo pago. La propiedad se encuentra libre de gravámenes y anotaciones. El alquiler del terreno será de \$25. 000.00 mensuales (pago adelantado) hasta el primero de diciembre del 2024. Si a la fecha el señor Fernando decide o no puede comprar deberá desalojar el lugar y dejarlo en las mismas condiciones en que lo encontró. Salvo la o las piscinas que don Marco si desea conservarlas y para ello se hará una valoración de estas para el momento con un perito nombrado por acuerdo. Don Marco en tal caso le cancelará la suma que indique el perito en solo pago.

Propósitos del análisis del caso

El propósito del análisis del presente caso es poder comprender de manera precisa lo que los usuarios desean realizar, para así en base mis conocimientos y haciendo uso de la función asesora que tengo como notaria, poder brindarles la solución más beneficiosa para el propósito de sus negocios. Razón por la cual realicé un análisis minucioso para determinar si lo solicitado por los usuarios es lo óptimo, y de no ser así, poder

recomendarles alguna otra opción que se ajuste a sus necesidades. Además, hice un estudio registral de la finca sobre la cual desean realizar el compromiso de venta, para determinar su condición legal y sus posibles usos. Todo lo anterior se hace con el propósito de que las partes tengan un entendimiento claro, preciso y apegado a derecho, sobre el acto que desean constituir, a fin de evitar que estos realicen dichos actos basándose en datos o nociones erróneas, que terminen truncando sus planes y ocasionándoles problemas que son evitables si se da un adecuado asesoramiento. El plan en este caso será el siguiente: Constituir la opción de promesa recíproca de compraventa de conformidad con la normativa vigente del Código Civil. Y posteriormente realizar el contrato de arrendamiento del inmueble indicado por los usuarios.

Marco Normativo

Normas Jurídicas:

El caso que estamos conociendo, fue resuelto mediante el uso de las siguientes normas jurídicas:

Leyes:

- Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (7527).

Códigos:

- Código de Comercio, ley 3284 (1964)
- Código Notarial, ley 7764 (1998)
- Código Civil, ley 63 (1887)

Lineamientos:

- Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013).
- Lineamientos Deontológicos del notariado costarricense (2014).

Guías:

- Guía de calificación del Registro inmobiliario (2021).

Análisis Jurídico y Argumentación

Análisis del caso:

A fin de ejercer el servicio notarial de la mejor forma posible, procedo a analizar y a asesorar a los usuarios a fin de entender de forma óptima sus objetivos y partiendo desde ahí, poder guiarlos y ofrecerles la mejor ruta para el alcance de esto, siempre apegado a la legalidad. La misma se sostiene a partir de un estudio del ordenamiento jurídico costarricense aplicable para este caso. Asimismo, para lograr una solución acorde con la realidad y requerimientos legales se van a confeccionar los instrumentos notariales necesarios para cumplir con lo cometido. Tanto a fuentes primarias como a secundarias, en lo que se refiere a fuentes primarias está el Código Civil, Código Notarial, y las secundarias la Guía de Calificación Registral de bienes inmuebles. Del análisis realizado se desprende que los usuarios tienen un objetivo principal, el cual es constituir un contrato de promesa de compraventa del cual posteriormente se deriva realizar un contrato de alquiler del inmueble con uso de suelo en tanto se cumple el plazo pactado por ambas partes para realizar la compraventa. Por lo cual procedo a asesorarlos mediante el siguiente abordaje:

a) Respecto a la promesa recíproca de compraventa que indican las partes procedo a indicarles que la misma se puede realizar toda vez que la misma se encuentra regulada en el Código Civil. No así en materia comercial, sin embargo; se puede tener por admitida por la aplicación supletoria de los Arts. 1054 y 1055 del Código Civil que está permitido por el Art. 2 del Código de Comercio.

b) Procedo a explicarles que, del contrato de promesa recíproca de compraventa, para que surta efectos tiene que poseer carácter bilateral; a lo cual ambos me indican que están de acuerdo ya que uno promete vender en este caso Don Marco y el otro promete comprar don Fernando, quedando ambas partes en posibilidad de compelar al otro a que cumpla lo prometido. En el momento que

cualquiera de las dos partes ejerza la promesa ésta surte efecto como contrato, y la otra parte está obligada a cumplir lo prometido pasando así a constituirse la escritura de compraventa. Les procedo a hacer la aclaración que en este caso la propiedad se transmite desde el día que se haga efectiva la venta y no desde el día de la promesa, a lo cual ambos me responden que comprenden y que se encuentran de acuerdo.

c) De conformidad con el artículo 1056 del Código Civil procedo a consultarles cual será el precio de venta a lo cual ambos me responden que el precio de la venta será por el valor por metro cuadrado de la zona al momento de hacerse efectiva la venta. Todo en solo pago. Procedo a hacerles la recomendación de pactar un precio en este momento ya que es una información básica que todo contrato debe estipular claramente, con esto evitamos demandas, reclamos u otros problemas futuros probables.

d) De la misma forma, debemos establecer el período de tiempo en el que cada pago será hecho (mensual, bimestral, trimestral, etc.) y la manera de efectuarlo (depósito bancario, en efectivo, etc.). Cuanto más detallado y específico sea el convenio, mejor será el proceso inmobiliario. para evitar futuras disconformidades e inconvenientes a lo cual me indican que prefieren mantenerlo así y posteriormente al momento de la venta fijar el monto de la compraventa.

e) En cuanto al inmueble que desea adquirir don Fernando, les informo a los usuarios que dicha finca debido a su ubicación es ideal para explotar una empresa turística, a lo cual Don Marco me indica que debido a esto él está de acuerdo en que mientras tanto don Fernando pueda construir en ese terreno diez cabañas con las algunas atracciones tales como piscinas, canchas de tenis, senderos entre otros. Además, le va a permitir utilizar las diez hectáreas de terreno. Sin embargo, indica que todas las construcciones, permisos entre otros corren por cuenta de don Fernando, procedo a consultarle a don Fernando si está de acuerdo y me indica que es algo de lo que está consciente, y que de igual forma desea proseguir con el contrato.

f) Ambos usuarios me hacen saber que el valor del arrendamiento del terreno será de \$25. 000.00 mensuales (pago adelantado) hasta el primero de diciembre del 2024. Si a la fecha el señor Fernando decide o no puede comprar deberá desalojar el lugar y dejarlo en las mismas condiciones en que lo encontró. Salvo la o las piscinas que don Marco si desea conservarlas y para ello se hará una valoración de estas para el momento con un perito nombrado por acuerdo. Don Marco en tal caso le cancelará la suma que indique el perito en solo pago. Razón por la cual procedo a recomendarles realizar un contrato de arrendamiento donde se pueda estipular cada una de las cláusulas y de esta manera generar seguridad jurídica para ambos usuarios. Me responden que están de acuerdo en realizar un contrato de arrendamiento, ya que ambos estarían más tranquilos y les genera mayor seguridad saber que su voluntad se encuentra plasmada en un contrato.

Argumentación del caso:

En el presente caso, habiendo analizado lo expuesto por los usuarios y llegando a consenso sobre lo que desean y lo que es posible hacer, detallo como procederé para la oportuna resolución del caso:

a) Se procede a realizar un contrato de promesa recíproca de venta, ya que esta es la que se ajusta más al propósito que los usuarios desean darle. Dicho contrato lo hare protocolizado y basándome en lo estipulado en el Código Civil respecto a la promesa de venta, en sus artículos 1053 y siguientes.

b) Se acuerda que a fin de no contravenir lo estipulado en el numeral 1056 del Código Civil, el precio de la venta será por el valor por metro cuadrado de la zona al momento de hacerse efectiva la venta. Todo en solo pago.

c) En virtud de que los usuarios conocen que ese terreno es ideal para explotación turística, se construirán diez cabañas con algunas atracciones: piscinas, canchas de tenis, senderos entre otros y se van a utilizar las diez hectáreas de terreno.

d) A raíz de que el alquiler del terreno será de \$25. 000.00 mensuales hasta el primero de diciembre del 2024, se realizará un contrato de arrendamiento en donde quedarán plasmadas cada una de las cláusulas estipuladas por ambos usuarios. Don Fernando irá a realizar el respectivo depósito de la mensualidad a un banco estatal según lo estipula el Art 44 de la ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

e) Finalmente, en cuanto al inmueble que desean adquirir, realizados los estudios registrales correspondientes, se procederá a realizar los archivos de referencia y confeccionar la escritura con la promesa recíproca de compraventa.



Instrumento notarial

Escrituras Matrices

PROTOCOLO

Nº 001

NO 0 583801 B 6


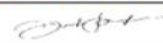

1	LICDA. MARIA PAULA ROJAS RODRIGUEZ. FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA
2	DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
3	MEDIANTE RESOLUCIÓN DNN - DE- 051- 2020; HACE CONSTAR: Que este es el tomo
4	Número UNO del PROTOCOLO que se autoriza a la Notaria Pública MAYRA ALEJANDRA
5	MARTÍNEZ MARÍN , que actualmente se encuentra en nombramiento PLENO y quien
6	también suscribe esta razón. Contiene DOSCIENTAS hojas removibles de papel de oficio
7	Numeradas del uno al doscientos, con número y serie de QUINIENTOS OCHENTA Y TRES
8	MIL OCHOCIENTOS UNO – B6 a QUINIENOS OCHENTA Y CUATRO MIL - B6 , las cuales
9	se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se agregan y
10	Cancelan los timbres de ley mediante entero bancario extendido por el Banco de Costa Rica
11	número 000546349196 el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248
12	Del Código Fiscal – San José, a las trece horas treinta minutos del veintiocho de enero del
13	Dos mil veinticuatro, REFERENCIA: 194281- ÚLTIMA LÍNEA-
14	 
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

PROTOCOLO

Nº 001

1 NUMERO UNO: Ante mí, Mayra Alejandra Martínez Marín notaria pública con oficina abierta
2 en Cartago, La Lima, Residencial Tolentino, cien metros Sur del abastecedor Águila blanca,
3 local número seis comparecen los señores: Marco Quesada Durán mayor, soltero, ingeniero,
4 vecino de San José, Desamparados, Calle Fallas, doscientos metros Norte de la terminal de
5 buses, casa de color papaya, portador de la cédula de identidad número uno - doscientos
6 veinticinco quinientos once, en lo sucesivo denominado como vendedor, y el señor Fernando
7 Jiménez Vargas mayor, soltero, arquitecto, vecino de Heredia, San Pablo, de la iglesia luz
8 de vida, cien metros Oeste, casa número quince de color verde oscuro, portador de la cédula
9 de identidad: dos- cero trescientos doce – cero ciento veinticinco, quien en lo sucesivo será
10 Conocido como comprador, convenimos en celebrar. la presente promesa. Recíproca de
11 compra- venta la cual se registrá por el Código Civil y en las siguientes cláusulas: **PRIMERO:**
12 El vendedor es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario en el Partido de Alajuela,
13 bajo la matrícula de Folio real número cien mil quinientos cincuenta y cinco – cero cero cero
14 Situada en distrito Sétimo de La Fortuna, Cantón Décimo San Carlos, de la provincia de
15 Alajuela, mide cien mil metros cuadrados, terreno para construir, con los siguientes linderos:
16 Norte: Jeannette Arguello Rivera, Vera Violeta Arguello Rivera, y Yolanda Piedra Mora, al
17 Sur: Ganadera la Cabaña S.A, al Este: A, y al Oeste: Inmobiliaria Venegas Rodríguez y Erick
18 Gabriel Zamora Alfaro, Plano catastrado número dos - dos uno dos siete siete cuatro Plano
19 Catastrado número: dos - dos uno dos siete siete cuatro tres- dos mil diecinueve. **SEGUNDO**
20 El vendedor en este acto otorga PROMESA EXCLUSIVA E IRREVOCABLE DE VENTA
21 sobre dicha propiedad al comprador, quien acepta. **TERCERO:** El vendedor se compromete
22 a no vender la propiedad a nadie hasta tanto no se cumpla el plazo. **CUARTO:** El precio de
23 la venta será por el valor por metro cuadrado de la zona al momento de hacerse efectiva la
24 venta, todo en un solo pago al vendedor, los cuales deberán cancelarse en dinero en efectivo
25 al vendedor en un solo pago, dicho dinero deberá cancelarse en dinero en efectivo a Marco
26 y suscribirse la respectiva escritura de traspaso del inmueble. **QUINTO:** El plazo de esta
27 promesa de venta será hasta el primero de diciembre del dos mil veinticuatro.. **SEXTO:** Al
28 momento del pago se suscribirá la escritura de traspaso a nombre del COMPRADOR o de
29 la persona que este indique. La venta será libre de gravámenes anotaciones y al día en el
30 pago de los servicios municipales e impuestos territoriales. Tal y como se encuentra al día

PROTOCOLO

1	de hoy. La ubicación del inmueble hoy en día. SÉTIMO: La ubicación del inmueble es ideal
2	para explotar una empresa turística. por lo que el vendedor le va a permitir al comprador
3	utilizar los cien mil metros cuadrados de terreno y don Marco está acuerdo en que Fernando
4	pueda construir en ese terreno diez cabañas con las algunas atracciones tales como piscina
5	canchas de tennis, senderos entre otros. OCTAVO: Todas las construcciones, permisos,
6	entre otros corren por cuenta de don Fernando. NOVENO: Ambas partes acuerdan realizar
7	un contrato de arrendamiento de la totalidad del terreno, la mensualidad de este será de
8	veinticinco mil dólares mensuales, pago por adelantado, hasta el primero de diciembre del
9	dos mil veinticuatro. DÉCIMA: Si a la fecha el COMPRADOR decide o no puede comprar el
10	mismo, deberá desalojar el lugar y dejarlo en las mismas condiciones en que lo encontró.
11	DÉCIMA PRIMERA: Si el vendedor desea conservar las piscinas construidas por el deberá
12	hacer una valoración de estas para el momento con un perito nombrado por mutuo acuerdo
13	y Marco en tal caso le cancelará a Fernando la suma que indique el perito en un solo pago.
14	DÉCIMA SEGUNDA: Los gastos del traspaso del inmueble correrán única y exclusivamente
15	por cuenta del comprador. ES TODO. Expido un primer testimonio. Leída esta escritura a
16	los otorgantes resulta conforme, la aprueban y firmamos en la ciudad de Cartago a las trece
17	horas del primero de febrero del dos mil veinticuatro. 
18	 
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

MAYRA ALEJANDRA MARTÍNEZ MARÍN
116030275



MARCO QUESADA DURÁN, Y FERNANDO JIMÉNEZ VARGAS
NOTARIA: MAYRA ALEJANDRA MARTÍNEZ MARÍN
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON USO DE SUELO

Entre nosotros Marco Quesada Durán, mayor de edad, soltero, ingeniero, vecino de San José, Desamparados, Calle Fallas, doscientos metros norte de la terminal de buses, casa de color papaya, cedula de identidad 1-0225-0511, en lo sucesivo denominado como ARRENDANTE y Fernando Jiménez Vargas, mayor de edad, soltero arquitecto, cédula de identidad 2-0312-0125 en lo sucesivo conocido como ARRENDATARIO, suscribimos el presente contrato de arrendamiento con uso de suelo de diez hectáreas de terreno, la que comprende TODA LA FINCA DE SU PROPIEDAD, el cual se registrá por el Código Civil y por las siguiente cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA:** EL ARRENDANTE es propietario de la finca ubicada en Alajuela matricula folio real 100555 una extensión de cien mil metros cuadrados con naturaleza de terreno para construir. EL ARRENDANTE da en alquiler al ARRENDATARIO un total de cien mil metros cuadrados (diez hectáreas). **SEGUNDA:** El plazo de este contrato es de **DIEZ MESES**, que rigen a partir del primero de febrero del dos mil veinticuatro y finalizando el primero de diciembre del dos mil veinticuatro. Vencido el plazo del arrendamiento ambas partes se comprometen a realizar la escritura de compraventa del inmueble o de lo contrario el ARRENDATARIO deberá desocupar inmediatamente el área arrendada, por lo que con suficiente anticipación deberá tomar las provisiones del caso para cumplir con esta obligación. **TERCERA:** Los gastos de traspaso del inmueble correrán exclusivamente por el ARRENDATARIO. **CUARTA:** El precio del arrendamiento es de \$25 000 (veinticinco mil dólares) pago adelantado por toda la extensión de terreno descrita en la sección primera del presente contrato. **QUINTA:** El ARRENDATARIO tendrá derecho a explotar el terreno durante el período de validez del presente contrato, sin necesidad de retribuir al ARRENDANTE suma alguna que se obtenga de dicha explotación. **SEXTA: Obligaciones del ARRENDATARIO:** EL ARRENDATARIO se obliga: 1. A cuidar y mantener la finca como un buen padre de familia y alertar de cualquier acción que intente perturbar o despojar la posesión de esta o afectar en cualquier forma el derecho del propietario, incluido en estos los precaristas o personas que causen daño a la propiedad. 2. Todas las construcciones, permisos entre otros corren por cuenta del ARRENDATARIO, es decir se compromete a tener al día los impuestos municipales, patentes y permisos requeridos para mantener la finca en operación. 3. Dar inmediato aviso al dueño de cualquier situación que amenace el dominio o cualquiera de los atributos de la propiedad. 4. El ARRENDATARIO podrá, construir en ese terreno diez cabañas con las algunas atracciones tales como: piscinas, canchas de tenis, senderos. **Obligaciones del ARRENDANTE:** El ARRENDANTE se obliga a no vender la propiedad a nadie



1-1603-0275

hasta tanto no se cumpla el plazo. **SÉTIMA:** EL ARRENDATARIO no podrá, sin el consentimiento previo y escrito del ARRENDANTE, ceder, gravar o en cualquier forma transferir, en todo o en parte, los derechos que le confiere este contrato. Tampoco podrá, sin el referido consentimiento previo y escrito del ARRENDANTE, subarrendar, la totalidad o parte del terreno arrendado. **OCTAVA:** Si a la fecha de vencimiento del contrato el ARRENDATARIO decide o no puede comprar deberá desalojar el lugar y dejarlo en las mismas condiciones en que lo encontró. Salvo la o las piscinas que, si el ARRENDANTE desea conservarlas, para ello se hará una valoración de estas para el momento con un perito nombrado por acuerdo. Y el ARRENDANTE en tal caso le cancelará la suma que indique el perito en solo pago al ARRENDATARIO. **NOVENA:** EL ARRENDANTE, no asume responsabilidad civil por los accidentes de cualquier naturaleza que ocurran en el interior del lugar, cualquiera que haya sido la causa productora de ellos. EL ARRENDATARIO será el único responsable de la construcción que se realice en el inmueble, por lo que responderá civil y penalmente de cualquier tipo de actos o accidentes que se produzcan en virtud de su construcción. **DÉCIMA:** El ARRENDANTE tendrá el derecho de pedir la inmediata desocupación del área arrendada por vencimiento del plazo pactado y por haber incumplido EL ARRENDATARIO, en cualquier forma, con alguna de las obligaciones que le impone el presente contrato. En fe de lo anterior firmamos en la ciudad de Cartago a las diez horas treinta minutos del primero de febrero del dos mil veinticuatro.



MARCO QUESADA DURÁN



FERNANDO JIMÉNEZ VARGAS

La suscrita notaria Pública Mayra Martínez Marín con oficina abierta en Cartago, certifica como auténticas que las firmas que anteceden, por haber sido puestas del propio puño y letra de los firmantes MARCO QUESADA DURÁN, Y FERNANDO JIMÉNEZ VARGAS y coincidir con su respectivo documento de identificación. Cartago a las diez horas treinta minutos del primero de febrero del dos mil veinticuatro



1-1603-0275



A handwritten signature in black ink, appearing to be "DAYRA", written over a faint circular stamp.



1-1603-0275

Testimonio de escritura número uno

NUMERO UNO: Ante mí, Mayra Alejandra Martínez Marín notaria pública con oficina abierta en Cartago, La Lima, Residencial Tolentino, cien metros Sur del abastecedor Águila blanca, local número seis comparecen los señores Marco Quesada Durán mayor, soltero, ingeniero, vecino de San José, Desamparados, Calle Fallas, doscientos metros norte de la terminal de buses, casa de color papaya, portador de la cédula de identidad número unodiecios veinticinco- quinientos once en lo sucesivo denominado como vendedor y el señor Fernando Jiménez Vargas mayor, soltero, arquitecto, vecino de Heredia, San Pablo, de la iglesia católica cien metros oeste, casa dos de color verde oscuro, portador de la cédula de identidad: dos- cero trescientos doce- cero ciento veinticinco en lo sucesivo conocido como COMPRADOR convenimos en celebrar la presente promesa recíproca de compra - venta la cual se regirá por lo dispuesto en el Código Civil y en las siguientes cláusulas **PRIMERO:** El vendedor es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario al Partido de Alajuela, bajo la matrícula de Folio real número cien mil quinientos cincuenta y cinco- cero cero cero, situada e nel Distrito sétimo de la Fortuna, Cantón décimo San Carlos de la Provincia de Alajuela, mide cien mil metros cuadrados, terreno para construir, con los siguientes linderos: Norte: Jeannette Arguello Rivera, Vera Violeta Arguello Rivera y Yolanda Piedra Mora, al Sur: Ganadera la Cabaña S.A, al Este: A, y al Oeste: Inmobiliaria Venegas Rodríguez y Erick Gabriel Zamora Alfaro, Plano catastrado número dos - dos uno dos siete siete cuatro tres - dos mil diecinueve. **SEGUNDO:** El vendedor en este acto otorga PROMESA EXCLUSIVA E IRREVOCABLE DE VENTA sobre dicha propiedad al comprador, quien acepta. **TERCERO:** El vendedor se compromete a no vender la propiedad a nadie hasta tanto no se cumpla el plazo. **CUARTO:** El precio de la venta será por el valor por metro cuadrado de la zona al momento de hacerse efectiva la venta, todo en un solo pago los cuales deberán cancelarse en dinero en efectivo al momento de suscribirse la respectiva escritura de traspaso. **QUINTO:** El plazo de esta promesa de compraventa será hasta el primero de diciembre del dos mil veinticuatro. **SEXTO:** Al momento del pago se suscribirá la escritura de traspaso a nombre del comprador o de la persona que este indique libre de gravámenes anotaciones y al día en el pago de los servicios municipales e impuestos territoriales. Tal y como se encuentra el inmueble hoy en día. **SÉTIMO:** La ubicación del inmueble es ideal para explotar una empresa turística por lo que el vendedor le va a permitir al comprador utilizar los cien mil metros cuadrados de terreno y don Marco está de acuerdo en que Fernando pueda construir en ese terreno diez cabañas con las algunas atracciones tales piscinas, canchas de tenis, senderos entre otros. **OCTAVO:** Todas las construcciones, permisos entre otros corren por cuenta de don Fernando. **NOVENO:** Ambas partes acuerdan realizar un contrato de arrendamiento del terreno, la mensualidad de este será de veinticinco mil dólares mensuales, pago adelantado hasta el primero de diciembre del dos mil veinticuatro. **DÉCIMO:** Si a la fecha establecida el comprador decide o no puede comprar deberá desalojar el lugar y dejarlo

en las mismas condiciones en que lo encontró. **DECIMA PRIMERA:** Si el vendedor desea conservar las piscinas construidas por el comprador se deberá hacer una valoración de estas para el momento con un perito nombrado por acuerdo y Marco en tal caso le cancelará a Fernando la suma que indique el perito en un solo pago. **DÉCIMA SEGUNDA:** Los gastos del traspaso del inmueble correrán exclusivamente por cuenta del COMPRADOR. **ES TODO.** Expido un primer testimonio. Leída esta escritura a los otorgantes resulta conforme, la aprueban y firmamos en la ciudad de Cartago a las trece horas del primero de febrero del dos mil veinticuatro. -ILEGIBLE--ILEGIBLE-MAYRA M. M. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO CERO CERO UNO, VISIBLE AL FOLIO CERO CERO UNO VUELTO Y HASTA EL FOLIO CERO CERO DOS FRENTE DEL TOMO PRIMERO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.

Firmado Digitalmente por
MAYRA ALEJANDRA MARTÍNEZ MARÍN
(FIRMA)
Fecha 01.2.2024
13:00:01-05'30'

MAYRA ALEJANDRA
MARTÍNEZ
MARÍN(FIRMA)

Índice Notarial:

Índice de Instrumentos Públicos

Licda. Mayra Alejandra Martínez Marín

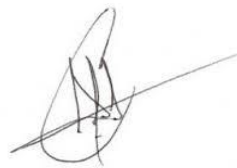
Cédula de identidad 116030275

Carné 30771

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
1	001V	002F	001	01-02-24	13:00	Promesa Recíproca de compraventa	Marco Quesada Durán y Fernando Jiménez Vargas.	NO

PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO 2024

**TIMBRE DE
20 COLONES
ARCHIVO
NOTARIAL**



Licda. Mayra Alejandra Martínez Marín

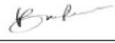
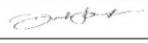

Protocolo de Referencias



Nº 001

1 NUMERO UNO: Ante mí, Mayra Alejandra Martínez Marín notaria pública con oficina abierta
2 en Cartago, La Lima, Residencial Tolentino, cien metros Sur del abastecedor Águila blanca,
3 local número seis comparecen los señores: Marco Quesada Durán mayor, soltero, ingeniero,
4 vecino de San José, Desamparados, Calle Fallas, doscientos metros Norte de la terminal de
5 buses, casa de color papaya, portador de la cédula de identidad número uno - doscientos
6 veinticinco quinientos once, en lo sucesivo denominado como vendedor, y el señor Fernando
7 Jiménez Vargas mayor, soltero, arquitecto, vecino de Heredia, San Pablo, de la iglesia luz
8 de vida, cien metros Oeste, casa número quince de color verde oscuro, portador de la cédula
9 de identidad: dos- cero trescientos doce – cero ciento veinticinco, quien en lo sucesivo será
10 Conocido como comprador, convenimos en celebrar. la presente promesa. Recíproca de
11 compra- venta la cual se registrá por el Código Civil y en las siguientes cláusulas: **PRIMERO:**
12 El vendedor es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario en el Partido de Alajuela,
13 bajo la matrícula de Folio real número cien mil quinientos cincuenta y cinco – cero cero cero
14 Situada en distrito Sétimo de La Fortuna, Cantón Décimo San Carlos, de la provincia de
15 Alajuela, mide cien mil metros cuadrados, terreno para construir, con los siguientes linderos:
16 Norte: Jeannette Arguello Rivera, Vera Violeta Arguello Rivera, y Yolanda Piedra Mora, al
17 Sur: Ganadera la Cabaña S.A, al Este: A, y al Oeste: Inmobiliaria Venegas Rodríguez y Erick
18 Gabriel Zamora Alfaro, Plano catastrado número dos - dos uno dos siete siete cuatro Plano
19 Catastrado número: dos - dos uno dos siete siete cuatro tres- dos mil diecinueve. **SEGUNDO**
20 El vendedor en este acto otorga PROMESA EXCLUSIVA E IRREVOCABLE DE VENTA
21 sobre dicha propiedad al comprador, quien acepta. **TERCERO:** El vendedor se compromete
22 a no vender la propiedad a nadie hasta tanto no se cumpla el plazo. **CUARTO:** El precio de
23 la venta será por el valor por metro cuadrado de la zona al momento de hacerse efectiva la
24 venta, todo en un solo pago al vendedor, los cuales deberán cancelarse en dinero en efectivo
25 al vendedor en un solo pago, dicho dinero deberá cancelarse en dinero en efectivo a Marco
26 y suscribirse la respectiva escritura de traspaso del inmueble. **QUINTO:** El plazo de esta
27 promesa de venta será hasta el primero de diciembre del dos mil veinticuatro.. **SEXTO:** Al
28 momento del pago se suscribirá la escritura de traspaso a nombre del COMPRADOR o de
29 la persona que este indique. La venta será libre de gravámenes anotaciones y al día en el
30 pago de los servicios municipales e impuestos territoriales. Tal y como se encuentra al día

PROTOCOLO

1 de hoy. La ubicación del inmueble hoy en día. **SÉTIMO:** La ubicación del inmueble es ideal
2 para explotar una empresa turística. por lo que el vendedor le va a permitir al comprador
3 utilizar los cien mil metros cuadrados de terreno y don Marco está acuerdo en que Fernando
4 pueda construir en ese terreno diez cabañas con las algunas atracciones tales como piscina
5 canchas de tennis, senderos entre otros. **OCTAVO:** Todas las construcciones, permisos,
6 entre otros corren por cuenta de don Fernando. **NOVENO:** Ambas partes acuerdan realizar
7 un contrato de arrendamiento de la totalidad del terreno, la mensualidad de este será de
8 veinticinco mil dólares mensuales, pago por adelantado, hasta el primero de diciembre del
9 dos mil veinticuatro. **DÉCIMA:** Si a la fecha el COMPRADOR decide o no puede comprar el
10 mismo, deberá desalojar el lugar y dejarlo en las mismas condiciones en que lo encontró.
11 **DÉCIMA PRIMERA:** Si el vendedor desea conservar las piscinas construidas por el deberá
12 hacer una valoración de estas para el momento con un perito nombrado por mutuo acuerdo
13 y Marco en tal caso le cancelará a Fernando la suma que indique el perito en un solo pago.
14 **DÉCIMA SEGUNDA:** Los gastos del traspaso del inmueble correrán única y exclusivamente
15 por cuenta del comprador. ES TODO. Expido un primer testimonio. Leída esta escritura a
16 los otorgantes resulta conforme, la aprueban y firmamos en la ciudad de Cartago a las trece
17 horas del primero de febrero del dos mil veinticuatro. 
18  
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



Archivo de Referencias

ESCRITURA NÚMERO 1 – PROMESA RECÍPROCA DE COMPRAVENTA

NUMERO UNO: Ante mí, Mayra Alejandra Martínez Marín notaria pública con oficina abierta en Cartago, La Lima, Residencial Tolentino, cien metros Sur del abastecedor Águila blanca, local número seis comparecen los señores Marco Quesada Durán mayor, soltero, ingeniero, vecino de San José, Desamparados, Calle Fallas, doscientos metros norte de la terminal de buses, casa de color papaya, portador de la cédula de identidad número uno-doscientos veinticinco- quinientos once en lo sucesivo denominado como vendedor y el señor Fernando Jiménez Vargas mayor, soltero, arquitecto, vecino de Heredia, San Pablo, de la iglesia católica cien metros oeste, casa dos de color verde oscuro, portador de la cédula de identidad: dos- cero trescientos doce- cero ciento veinticinco en lo sucesivo conocido como COMPRADOR convenimos en celebrar la presente promesa recíproca de compra - venta la cual se registrará por lo dispuesto en el Código Civil y en las siguientes cláusulas **PRIMERO**: El vendedor es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario al Partido de Alajuela, bajo la matrícula de Folio real número cien mil quinientos cincuenta y cinco- cero cero cero, situada e nel Distrito sétimo de la Fortuna, Cantón décimo San Carlos de la Provincia de Alajuela, mide cien mil metros cuadrados, terreno para construir, con los siguientes linderos: Norte: Jeannette Arguello Rivera, Vera Violeta Arguello Rivera y Yolanda Piedra Mora, al Sur: Ganadera la Cabaña S.A, al Este: A, y al Oeste: Inmobiliaria Venegas Rodríguez y Erick Gabriel Zamora Alfaro, Plano catastrado número dos - dos uno dos siete siete cuatro tres - dos mil diecinueve. **SEGUNDO**: El vendedor en este acto otorga PROMESA EXCLUSIVA E IRREVOCABLE DE VENTA sobre dicha propiedad al comprador, quien acepta. **TERCERO**: El vendedor se compromete a no vender la propiedad a nadie hasta tanto no se cumpla el plazo. **CUARTO**: El precio de la venta será por el valor por metro cuadrado de la zona al momento de hacerse efectiva la venta, todo en un solo pago los cuales deberán cancelarse en dinero en efectivo al momento de suscribirse la respectiva escritura de traspaso. **QUINTO**: El plazo de esta promesa de compraventa será hasta el primero de diciembre del dos mil veinticuatro. **SEXTO**: Al momento del pago se suscribirá la escritura de traspaso a nombre del comprador o de la persona que este indique libre de gravámenes anotaciones y al día en el pago de los servicios municipales e impuestos territoriales. Tal y como se encuentra el inmueble hoy en día. **SÉTIMO**: La ubicación del inmueble es ideal para explotar una empresa turística por lo que el vendedor le va a permitir al comprador utilizar los cien mil metros cuadrados de terreno y don Marco está de acuerdo en que Fernando pueda construir en ese terreno diez cabañas con las algunas atracciones tales piscinas, canchas de tenis, senderos entre otros. **OCTAVO**: Todas las construcciones, permisos entre otros corren por cuenta de don Fernando. **NOVENO**: Ambas partes acuerdan realizar un contrato de arrendamiento del terreno, la mensualidad de este será de veinticinco mil dólares mensuales, pago adelantado hasta el primero de diciembre del dos mil veinticuatro. **DÉCIMO**: Si a la

fecha establecida el comprador decide o no puede comprar deberá desalojar el lugar y dejarlo en las mismas condiciones en que lo encontró. **DECIMA PRIMERA:** Si el vendedor desea conservar las piscinas construidas por el comprador se deberá hacer una valoración de estas para el momento con un perito nombrado por acuerdo y Marco en tal caso le cancelará a Fernando la suma que indique el perito en un solo pago. **DÉCIMA SEGUNDA:** Los gastos del traspaso del inmueble correrán exclusivamente por cuenta del COMPRADOR. **ES TODO.** Expido un primer testimonio. Leída esta escritura a los otorgantes resulta conforme, la aprueban y firmamos en la ciudad de Cartago a las trece horas del primero de febrero del dos mil veinticuatro. -ILEGIBLE--ILEGIBLE-MAYRA M. M. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO CERO CERO UNO, VISIBLE AL FOLIO CERO CERO UNO VUELTO Y HASTA EL FOLIO CERO CERO DOS FRENTE DEL TOMO PRIMERO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.

Firmado Digitalmente por
MAYRA ALEJANDRA MARTÍNEZ
MAYRA ALEJANDRA MARTÍNEZ MARÍN
(FIRMA)
Fecha 01.2.2024
13:00:01-05'30'



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

Número de Cédula: 2 0312 0125
Nombre: FERNANDO
Primer Apellido: JIMENEZ
Segundo Apellido: VARGAS
Conocido/a Como:
Fecha de Nacimiento: 26-09-1991
Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad: COSTARRICENSE
Estado Civil: SOLTERO
Hijo/a de: LUIS JIMENEZ PEREZ
Y: LAURA VARGAS RAMIREZ
Empadronado/a: SI
Fallecido/a: NO
Marginal: NO

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

https://servicioselectorales.tse.go.cr/chc/detalle_nacimiento_imp.aspx



[← Regresar](#)

**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

Número de Cédula: **102250511**
Nombre: **MARCO**
Primer Apellido: **QUESADA**
Segundo Apellido: **DURAN**
Conocido/a Como:
Fecha de Nacimiento: **15 01 1989**
Lugar de Nacimiento: **HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE**
Nacionalidad: **COSTARRICENSE**
Estado Civil: **SOLTERO**
Hijo/a de: **JULIAN QUESADA PRADO**
Y: **JUANA DURAN RODRIGUEZ**
Empadronado/a: **SI**
Fallecido/a: **NO**
Marginal: **NO**

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****



REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

2 0312 0125



Nombre: **FERNANDO**

1° Apellido: **JIMENEZ**

2° Apellido: **VARGAS**

C.C:

Número de Cédula: 1 1645 0314

Fecha de Nacimiento: 05 07 1982

Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE

Nombre del Padre: LUIS JIMENEZ PEREZ

Nombre de la Madre: LAURA VARGAS RAMIREZ

Domicilio Electoral: SAN JOSE SAN PEDRO MONTES DE OCA

Vencimiento: 02 05 2029 Sexo: M



000637531



REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



1 0225 0511

Nombre: **MARCO**

1° Apellido: **QUESADA**

2° Apellido: **DURAN**

C.C:



Número de Cédula: 102250511

Fecha de Nacimiento: 15 01 1989

Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE

Nombre del Padre: JULIAN QUESADA PRADO

Nombre de la Madre: JUANA DURAN RODRIGUEZ

Domicilio Electoral: SAN JOSE DESEMPARADOS CALLE FALLAS

Vencimiento: 03 10 2029

Sexo: M



000637531

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 135650

PROVINCIA: ALAJUELA 100555 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, 1

SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : JEANETTE ARGUELLO RIVERA- VERA VIOLETA ARGUELLO RIVERA- YOLANDA PIEDRA MORA

SUR : GANADERA LA CABANA S.A.

ESTE A.

OESTE : INMOBILIARIA VENEGAS RODRIGUEZ S.A - ERICK GABRIEL ZAMORA ALFARO.

MIDE: CIENTO MIL METROS CUADRADOS
PLANO:G-0440993-1997
IDENTIFICADOR PREDIAL:503090002361

VALOR FISCAL: 40 000 000. COLONES

PROPIETARIO: MARCO QUESADA DURAN.

CEDULA IDENTIDAD 1 0225 0511

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00084852-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-MAY-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

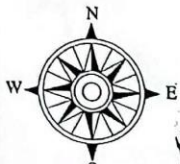
GRAVAMENES o AFECTACIONES:

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL
INSCRIPCIÓN N.º:
2-2127743-2019
Lote: 219000-11-01
Registro DONAL VALDEMARIA CASTELLON
CANTON LA FORTUNA GUAYAS

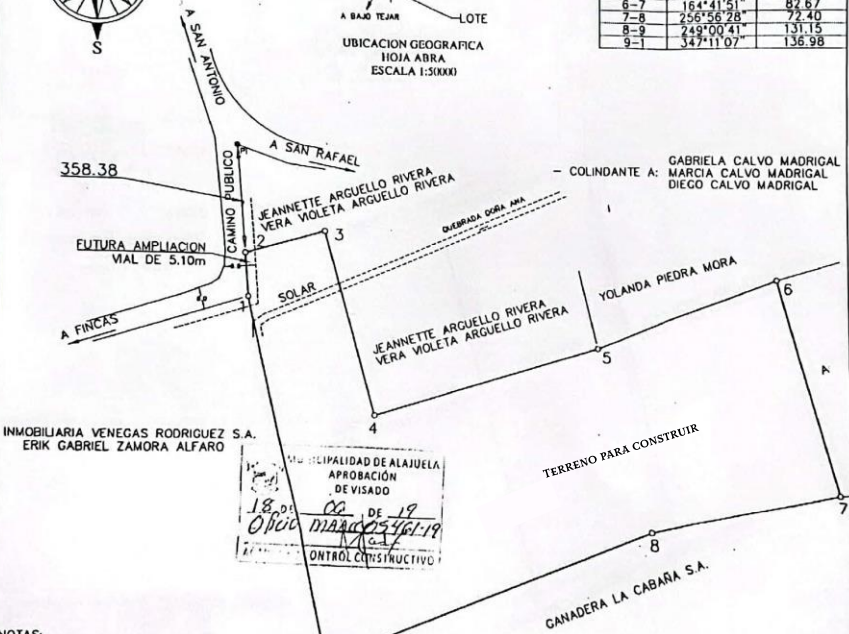
Catastro Nacional
2019-2979-C
24/05/2019 07:13:45
Balneario

cfia
Contrato 818975
Fecha 23/05/2019
Sellado CFIA

ENTERO #: 297130978



DERROTERO		
PUNTO	AZIMUT	DISTANCIA (m)
1-2	355°42'37"	16.44
2-3	073°41'47"	31.05
3-4	164°33'11"	71.53
4-5	073°03'10"	89.57
5-6	068°14'34"	73.47
6-7	164°41'51"	82.67
7-8	256°56'28"	72.40
8-9	249°00'41"	131.15
9-1	347°11'07"	136.98



MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA
APROBACION
DE VISADO
18.01 DE 19
08/12/2018
CONTROL CONSTRUCTIVO

NOTAS:
- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 0.01'
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m.
- AFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33
- AFECTADO POR LA LEY DE AGUAS 276 Y SUS REFORMAS
- PARA USO INDUSTRIAL
- MODIFICA EL PLANO A-718-1973
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA ES DE 16.44m
- TODAS LAS DISTANCIAS Y ACOTES ESTAN EN METROS
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE INSCRIPCION EN EL CATASTRO NACIONAL

PARTE DE FOLIO REAL 2 100555-000	AREA: 100000 m²	Firmado digitalmente por LAURA MORA CALVO (FIRMA) Fecha: 2019.05.04 22:02:14 -06'00'	ESCALA: 1:1000	DISTRITO: LA FORTUNA CANTON: SAN CARLOS PROVINCIA: 02 ALAJUELA
PROTOCOLO TOMO: 20573 FOJO: 138	AREA SEGUN REGISTRO: 33994.41m ²	INC TOPOGRAFIA LAURA MORA CALVO 11. 28547	ARCHIVO: DICIEMBRE 2018	

Dirección de Servicios
Sede Regional
de Alajuela

REGISTRO NACIONAL
Dirección de Servicios
Sede Regional
de Alajuela
Se adjunta a los usuarios que los planos inscritos a partir del 28 de setiembre, del 2008 se encuentran sujetos a firmas de provisionalidad, conforme al artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional No. 6141

REGISTRO NACIONAL
Dirección de Servicios
Sede Regional
de Alajuela



Buscar en el sitio

[Inicio](#) / [Trámites](#) / [Consultar deudas](#)
/ [Consultar estado de cuenta](#)



Consultar Estado De Cuenta

Número de cédula *

102250515

Ingrese su número de identificación sin escribir guiones, luego presione el botón para mostrar los resultados. Ejemplo: 909990999.

Consultar

Observaciones

Sin movimientos pendientes al 1/feb/24

Imprimir



Aranceles y Honorarios

Acto [Actas notariales sin efectos registrales](#)
Con IVA: [Sí](#)

Monto Total Honorario ¢ 60,500.00

IVA ¢ 7,865.00

Honorarios [¢ 68,365.00](#)

[Agregar otros Gastos....](#)

Resumen

Honorarios	¢ 68,365.00
Timbres e Impuestos	¢ 0.00
Otros Gastos	¢ 0.00
Total	¢ 68,365.00

Fundamento legal: Artículos 53 y 70. Por la redacción del acta se cobra honorarios aparte. Ver actos notariales generales.

MAYRA ALEJANDRA MARTÍNEZ MARÍN
116030275



MARCO QUESADA DURÁN, Y FERNANDO JIMÉNEZ VARGAS
NOTARIA: MAYRA ALEJANDRA MARTÍNEZ MARÍN
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON USO DE SUELO

Entre nosotros Marco Quesada Durán, mayor de edad, soltero, ingeniero, vecino de San José, Desamparados, Calle Fallas, doscientos metros norte de la terminal de buses, casa de color papaya, cedula de identidad 1-0225-0511, en lo sucesivo denominado como ARRENDANTE y Fernando Jiménez Vargas, mayor de edad, soltero arquitecto, cédula de identidad 2-0312-0125 en lo sucesivo conocido como ARRENDATARIO, suscribimos el presente contrato de arrendamiento con uso de suelo de diez hectáreas de terreno, la que comprende TODA LA FINCA DE SU PROPIEDAD, el cual se registrá por el Código Civil y por las siguiente cláusulas v estipulaciones: **PRIMERA:** EL ARRENDANTE es propietario de la finca ubicada en Alajuela, La Fortuna, folio real 100555 una extensión de cien mil metros cuadrados con naturaleza de terreno para construir. EL ARRENDANTE da en alquiler al ARRENDATARIO un total de cien mil metros cuadrados (diez hectáreas). **SEGUNDA:** El plazo de este contrato es de **DIEZ MESES**, que rigen a partir del primero de febrero del dos mil veinticuatro y finalizando el primero de diciembre del dos mil veinticuatro. Vencido el plazo del arrendamiento ambas partes se comprometen a realizar la escritura de compraventa del inmueble o de lo contrario el ARRENDATARIO deberá desocupar inmediatamente el área arrendada, por lo que con suficiente anticipación deberá tomar las provisiones del caso para cumplir con esta obligación. **TERCERA:** Los gastos de traspaso del inmueble correrán exclusivamente por el ARRENDATARIO. **CUARTA:** El precio del arrendamiento es de \$25 000 (veinticinco mil dólares) pago adelantado por toda la extensión de terreno descrita en la sección primera del presente contrato. **QUINTA:** El ARRENDATARIO tendrá derecho a explotar el terreno durante el período de validez del presente contrato, sin necesidad de retribuir al ARRENDANTE suma alguna que se obtenga de dicha explotación. **SEXTA: Obligaciones del ARRENDATARIO:** EL ARRENDATARIO se obliga: 1. A cuidar y mantener la finca como un buen padre de familia y alertar de cualquier acción que intente perturbar o despojar la posesión de esta o afectar en cualquier forma el derecho del propietario, incluido en estos los precaristas o personas que causen daño a la propiedad. 2. Todas las construcciones, permisos entre otros corren por cuenta del ARRENDATARIO, es decir se compromete a tener al día los impuestos municipales, patentes y permisos requeridos para mantener la finca en operación. 3. Dar inmediato aviso al dueño de cualquier situación que amenace el dominio o cualquiera de los atributos de la propiedad. 4. El ARRENDATARIO podrá, construir en ese terreno diez cabañas con las algunas atracciones tales como: piscinas, canchas de tenis, senderos. **Obligaciones del ARRENDANTE:** El ARRENDANTE se obliga a no vender la propiedad a nadie

hasta tanto no se cumpla el plazo. **SÉTIMA:** EL ARRENDATARIO no podrá, sin el consentimiento previo y escrito del ARRENDANTE, ceder, gravar o en cualquier forma transferir, en todo o en parte, los derechos que le confiere este contrato. Tampoco podrá, sin el referido consentimiento previo y escrito del ARRENDANTE, subarrendar, la totalidad o parte del terreno arrendado. **OCTAVA:** Si a la fecha de vencimiento del contrato el ARRENDATARIO decide o no puede comprar deberá desalojar el lugar y dejarlo en las mismas condiciones en que lo encontró. Salvo la o las piscinas que, si el ARRENDANTE desea conservarlas, para ello se hará una valoración de estas para el momento con un perito nombrado por acuerdo. Y el ARRENDANTE en tal caso le cancelará la suma que indique el perito en solo pago al ARRENDATARIO. **NOVENA:** EL ARRENDANTE, no asume responsabilidad civil por los accidentes de cualquier naturaleza que ocurran en el interior del lugar, cualquiera que haya sido la causa productora de ellos. EL ARRENDATARIO será el único responsable de la construcción que se realice en el inmueble, por lo que responderá civil y penalmente de cualquier tipo de actos o accidentes que se produzcan en virtud de su construcción. **DÉCIMA:** El ARRENDANTE tendrá el derecho de pedir la inmediata desocupación del área arrendada por vencimiento del plazo pactado y por haber incumplido EL ARRENDATARIO, en cualquier forma, con alguna de las obligaciones que le impone el presente contrato. En fe de lo anterior firmamos en la ciudad de Cartago a las diez horas treinta minutos del primero de febrero del dos mil veinticuatro.



MARCO QUESADA DURÁN



FERNANDO JIMÉNEZ VARGAS

La suscrita notaria Pública Mayra Martínez Marín con oficina abierta en Cartago, certifica como auténticas que las firmas que anteceden, por haber sido puestas del propio puño y letra de los firmantes MARCO QUESADA DURÁN, Y FERNANDO JIMÉNEZ VARGAS y coincidir con su respectivo documento de identificación. Cartago a las diez horas treinta minutos del primero de febrero del dos mil veinticuatro



REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad

2 0312 0125



Nombre: **FERNANDO**

1° Apellido: **JIMENEZ**

2° Apellido: **VARGAS**

C.C:

Número de Cédula: 1 1645 0314

Fecha de Nacimiento: 05 07 1982

Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE

Nombre del Padre: LUIS JIMENEZ PEREZ

Nombre de la Madre: LAURA VARGAS RAMIREZ

Domicilio Electoral: SAN JOSE SAN PEDRO MONTES DE OCA

Vencimiento: 02 05 2029 Sexo: M



000637531



REPÚBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cédula de Identidad



Handwritten signature

1 0225 0511

Nombre: **MARCO**

1° Apellido: **QUESADA**

2° Apellido: **DURAN**

C.C:



Número de Cédula: 102250511

Fecha de Nacimiento 15 01 1989

Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE

Nombre del Padre: JULIAN QUESADA PRADO

Nombre de la Madre: JUANA DURAN RODRIGUEZ

Domicilio Electoral: SAN JOSE DESEMPARADOS CALLE FALLAS

Vencimiento: 03 10 2029

Sexo: M

TSE



000637531



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

Número de Cédula: 102250511
Nombre: MARCO
Primer Apellido: QUESADA
Segundo Apellido: DURAN
Conocido/a Como:
Fecha de Nacimiento: 15 01 1989
Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad: COSTARRICENSE
Estado Civil: SOLTERO
Hijo/a de: JULIAN QUESADA PRADO
Y: JUANA DURAN RODRIGUEZ
Empadronado/a: SI
Fallecido/a: NO
Marginal: NO

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
NACIMIENTO**

Número de Cédula: 2 0312 0125
Nombre: FERNANDO
Primer Apellido: JIMENEZ
Segundo Apellido: VARGAS
Conocido/a Como:
Fecha de Nacimiento: 26-09-1991
Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad: COSTARRICENSE
Estado Civil: SOLTERO
Hijo/a de: LUIS JIMENEZ PEREZ
Y: LAURA VARGAS RAMIREZ
Empadronado/a: SI
Fallecido/a: NO
Marginal: NO

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 135650

PROVINCIA: ALAJUELA 100555 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, 1

SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : JEANETTE ARGUELLO RIVERA- VERA VIOLETA ARGUELLO RIVERA- YOLANDA PIEDRA MORA

SUR : GANADERA LA CABANA S.A.

ESTE A.

OESTE : INMOBILIARIA VENEGAS RODRIGUEZ S.A - ERICK GABRIEL ZAMORA ALFARO.

MIDE: CIEN MIL METROS CUADRADOS

PLANO:G-0440993-1997

IDENTIFICADOR PREDIAL:503090002361

VALOR FISCAL: 40 000 000. COLONES

PROPIETARIO: MARCO QUESADA DURAN.

CEDULA IDENTIDAD 1 0225 0511

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00084852-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-MAY-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES:

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:
2-2127743-2019

Fecha:
21/05/2019 07:13:45

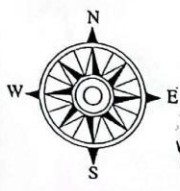
Nombre:
DANIEL VALDIVIA CASTELLÓN

Catastro Nacional
2019-2979-C
21/05/2019 07:13:45
Reingreso

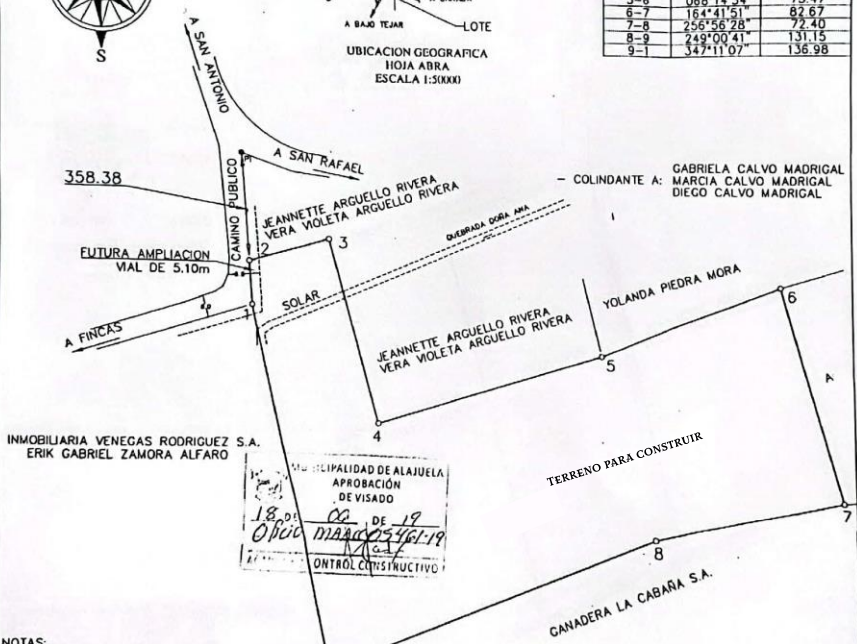
cfia

Contrato 818975
Fecha 21/05/2019
Sallado CFIA

ENTERO #:297130978



DERROTERO		
PUNTO	AZIMUT	DISTANCIA (m)
1-2	355°42'37"	16.44
2-3	073°41'47"	31.05
3-4	164°53'11"	71.53
4-5	073°03'10"	89.57
5-6	088°14'34"	73.47
6-7	164°41'51"	82.67
7-8	256°56'28"	72.40
8-9	249°00'41"	131.15
9-1	347°11'07"	136.98



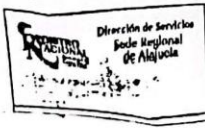
INMOBILIARIA VENEGAS RODRIGUEZ S.A.
ERIK GABRIEL ZAMORA ALFARO

COLINDANTE A:
GABRIELA CALVO MADRIGAL
MARCIA CALVO MADRIGAL
DIEGO CALVO MADRIGAL

MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA
APROBACION
DE VISADO
18.01.19 DE 19
08/02/2019
CONTROL CONSTRUCTIVO

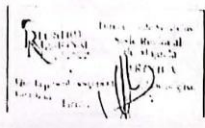
NOTAS:
- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 0.01"
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m.
- AFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33
- PARA USO INDUSTRIAL
- MODIFICA EL PLANO A-718-1973
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA ES DE 16.44m
- TODAS LAS DISTANCIAS Y ACOTES ESTAN EN METROS
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE INSCRIPCION EN EL CATASTRO NACIONAL

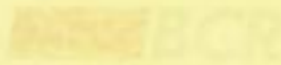
PARTE DE FOLIO REAL 2 100555-000	AREA: 100000 m ²	Firmado digitalmente por LAURA MORA CALVO (FIRMA) Fecha: 2019.05.04 22:01:14 -06'00'	ESCALA: 1:1000	DISTRITO: LA FORTUNA CANTON: SAN CARLOS PROVINCIA: 02 ALAJUELA
PROTOCOLO TOMO: 20573 FOLIO: 138	AREA SEGUN REGISTRO: 33994.41m ²	ING. TOPOGRAFIA LAURA MORA CALVO I.T. 28547	ARCHIVO: DICIEMBRE 2018	



Dirección de Servicios
Sede Regional
de Alajuela

Se adjunta a los usuarios que los planos inscritos a partir del 29 de setiembre, del 2008 se encuentran sujetos a términos de profesionalidad, conforme al artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional No. 6141





BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ

21/1/24 08:00

DIRECCIÓN: TRUJILLO
CALLE: COMERCIAL
DOCUMENTO: 340700
FORMULARIO:

SERVICIO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

NUMERO DE SERVICIO: 000000000

PROFESIONAL: FERNANDO JIMENEZ VARGAS

IDENTIFICACION: 2 0012 0125

MONEDA CONTRATADA: US\$

MONEDA DE LETRAS: estadounidense Dólares

MONEDA DE PAGOS: DÓLARES

 **31 ENE 2024**
KIMPI. **¡MAYORES MEJORES SERVICIO AL CLIENTE!**
¡MAYORES MEJORES SERVICIO AL CLIENTE!

TRANSACCIÓN PAGADA MEDIANTE EL SISTEMA DE TRAMITEYA

Pago de Tasación

Cuenta: CR86015202001313499511 - Colones
Dueño:
Monto del débito:
Concepto:
Tasación: 448061333

Detalle de la tasación

Número de entero: Registro: BIENES INMUEBLES
Boleta de seguridad: Acto: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Monto tasado: Estado: PAGADO

Timbre	Descripción	Monto Original
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	
004	TIMBRE AGRARIO	
005	TIMBRE FISCAL	
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	
958	MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA	

TOTALES

Requisitos formales que deben contener los documentos que ameritan de autenticación de firma por abogado y notario

Requisitos que deben contener los documentos autenticados por un abogado. Salvo que las disposiciones sobre el trámite a realizar ante la Administración Tributaria no estipulen que dicha autenticación debe ser efectuada por un Notario Público, el abogado se encuentra facultado para autenticar firmas, el cual requiere solamente indicar el número de carné del Colegio de Abogados de Costa Rica, la firma y sello del abogado y adherir el Timbre del Colegio de Abogados por ₡250.

En el caso de su propia firma, esta no requiere autenticación alguna, sino que se indica auténtica por sí o una expresión similar; en este caso, no se estampa el Timbre del Colegio de Abogados porque este se cobra por el servicio de autenticar la firma de otro.

El notario podrá autenticar firmas o huellas digitales, siempre que hayan sido impresas en su presencia; para ello debe hacer constar que son auténticas. Del mismo modo se procederá cuando una persona firme a ruego de otra que no sabe o no puede hacerlo; en este caso, debe firmar en presencia del notario. Los documentos privados en que se practiquen autenticaciones conservarán ese mismo carácter.

La razón de autenticación debe ir completa, escrita en ESPAÑOL, en el mismo documento en que consta la firma o huella dactilar; caso contrario la razón de autenticación debe consignarse en forma completa en papel de seguridad notarial debidamente adherido al documento que se autentica. El Notario Público debe estar al día en todas sus obligaciones funcionales.

La razón notarial autenticadora debe contener el nombre y apellidos del Notario tal como están registrados en el Registro Nacional de Notarios, mismo que debe coincidir con su cédula de identidad, y la expresa indicación de actuar como Notario Público.

Indicación expresa de que autentica notarialmente, el nombre completo de la persona cuya firma o huella dactilar está autenticando, y que la misma fue puesta o estampada en su presencia.

Si el documento en que consta la firma o huella dactilar está otro idioma distinto del español, sucintamente hacer una referencia de su contenido.

Lugar, hora y fecha en que autoriza la razón de autenticación notarial. En todo caso y bajo su responsabilidad el Notario hará constar que presenció en forma inmediata y física estampar la firma o huella que está autenticando.

Firma y sello blanco del Notario después o al final de la razón de autenticación, sin dejar espacio en blanco. No se admiten números en cifras, abreviaturas, símbolos, ni signos, salvo los de puntuación, ortografía y los autorizados por la ley; salvedad hecha cuando se hacen transcripciones literales, Artículo 74 Código Notarial-

TIMBRES: ¢125 Fiscal por la autenticación de la DNN, ¢125 Fiscal por reintegro del papel si corresponde, ¢125 por cada poder en su caso, ¢250 Abogado por cada que el Notario autentica. Adicionalmente el acto o contrato contenido en el documento deberá haber pagado los tributos que corresponden al mismo, Artículos 286 Código Fiscal, 98 y 98 bis del Código Tributario.

ARRENDAMIENTO CIVIL

1. El arrendamiento debe constituirse en escritura pública, donde comparecen el dueño o los dueños del inmueble o inmuebles que se dan en arrendamiento y el arrendatario o los arrendatarios. Indicar las calidades de los comparecientes art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil.
2. Citas del inmueble o inmuebles que se dan en arrendamiento, e indicar su descripción completa y número de plano catastrado de la finca (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)
3. . En la escritura de constitución del arrendamiento se establecerán las cláusulas que regulen el arrendamiento, entre las cuales deberá indicarse (Principio de especialidad, art. 67 Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público): a) El plazo exacto del arrendamiento b) El precio del arrendamiento o la cantidad determinada de frutos que se darán como pago (aparcería rural art. 1126 Código Civil); en este caso dar estimación (art. 1125 del Código Civil y art. 2, inc. c.1, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional) c) Si lo que se da en arrendamiento es una parte de la finca, describir debidamente la parte arrendada (naturaleza, situación, linderos y medida). No se requiere descripción de la parte no arrendada.
4. El contrato de arrendamiento puede cancelarse antes del vencimiento de su plazo. También puede ser cedido o subarrendado, de no ser que en su constitución se estipule lo contrario (art. 1145 del Código Civil).
5. Una vez transcurrido el plazo de arrendamiento, se hará caso omiso de él y puede cancelarse de oficio al inscribir nuevos títulos.
6. El arrendamiento no se resuelve por muerte del arrendador o arrendatario (art.1155 Código Civil)
7. 7. Son inscribibles en el Registro los arrendamientos que se encuentran regulados por la Ley 7527 Ley General de Arrendamientos Urbanos. Dichos arrendamientos deben constar en escritura pública y cumplir con todos los requisitos anteriormente establecidos en este capítulo. (art. 450 Código Civil). (Adicionado el punto 7 anterior a partir del 07 de setiembre del 2021)
8. En los arrendamientos que se encuentran regulados por la Ley 7527 Ley General de Arrendamientos Urbanos, no es procedente la cesión o subarrendamiento por parte del arrendatario, salvo que exista una autorización expresa del arrendador que debe contar en la escritura pública donde se constituyó originalmente el arrendamiento o bien

mediante comparecencia del arrendador en la escritura pública de cesión o subarrendamiento. (art. 78 Ley 7527)

Si bien de conformidad con la Guía de Calificación Registral de Bienes inmuebles los contratos de arrendamiento si se pueden inscribir ante el Registro Público, en este caso en estudio se tomó la decisión de no inscribir el mismo. Sin embargo, debemos actuar conforme lo indicado por las partes sin dejar de lado el principio de legalidad y hacerle ver a los usuarios lo que es mejor para ambos de acuerdo con el principio de imparcialidad y como conocedores del derecho en base a nuestra función asesora no poner en riesgo ninguno de los intereses de los usuarios.

Referencias

- Código civil, ley 63 La Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica. (1887).
Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437
- Código de Comercio, ley 3284 La Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica. (1964).
Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=6239
- Código Notarial, ley 7764. La Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica. (1998).
Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=42683
- Guía de Calificación Registro Inmobiliario. (2023).
Recuperado de:
http://www.registracional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf
- Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial. Dirección Nacional de Notariado. (2013).
Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877
- Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense (2014).
Recuperado de:
https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC

Apéndices

Apéndice A

JURISPRUDENCIA SOBRE EFECTOS JURÍDICOS DEL INCUMPLIMIENTO

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las once horas del diecinueve de marzo del año dos mil tres.

Proceso ordinario de ejecución forzosa de contrato, establecido en el Juzgado Civil de San Ramón, por AGROPECUARIA LLANURA CLARA S.A, representada por su presidente señor José Rafael Badilla Alfaro, divorciado, comerciante, vecino de San Ramón, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma; contra ARNOLDO ORLICH CARMONA, casado, agricultor, vecino de Alfaro, San Ramón, Alajuela. Figura, además, como apoderado especial judicial del demandado el licenciado Luis Alberto Muñoz Montero, casado, abogado y notario y éste concede poder especial a la señora Alejandra Céspedes Elizondo, casada, Estudiante, vecina de Piedades de San Ramón, Alajuela. RESULTANDO: 1º.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda ordinaria ejecución forzosa de contrato, cuya cuantía se fijó cinco millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: “1.- Que el demandado ARNOLDO ORLICH CARMONA está obligado a cumplir con el contrato de opción de compraventa firmado entre él y mi representada Agropecuaria Llanura Clara S. A., según escritura número 61, otorgada ante el notario José Manuel Vargas Paniagua de 3 las 10 horas del 3 de julio de 1993. 2.- En consecuencia, el citado demandado debe suscribir a favor de mi representada AGROPECUARIA LLANURA CLARA S.A., escritura inscribible en el Registro Público de la propiedad, sobre el resto de la finca inscrita en propiedad, partido de Alajuela, folio real matrícula número 23463-000. 3.- Que el traspaso del resto de la finca inscrita en propiedad, partido de Alajuela, folio real matrícula no. 23463-000, deberá hacerse libre de gravámenes y anotaciones y con los impuestos municipales y territoriales al día, corriendo por partes iguales los gastos de abogado y perito topográfico. 4.- Que en caso de que el demandado OLICH CARMONA se negare a llevar adelante el contrato, o no quisiere llenar las formalidades legales, para lo cual se le fijará una hora y fecha exacta EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA, deberá de hacerlo su autoridad a nombre del renuente, formalizando el convenio, otorgando la escritura respectiva y entregándome la cosa. 4.- Que, por existir una

diferencia de cabida entre el lote dado en opción de compraventa a favor de mi representada, deberá de determinarse una DISMINUCIÓN PROPORCIONAL del precio pactado conforme se determine pericialmente, pues resulta realmente grande la diferencia entre la medida del lote convenido y la realidad material del lote propiedad del demandado. 4.- (sic) Se condena al demandado al pago de ambas costas de este proceso y los gastos de la consignación hecha a su favor del precio de la finca objeto de esta litis. PRETENSIÓN SUBSIDIARIA 1.- Se declare lo siguiente: a.-) Que en caso de que la contratación objeto de esta litis no pudiera llevarse adelante, el demandado está obligado a pagarme por concepto de daños y perjuicios la suma de dos millones de colones, como se fijó anticipadamente en el convenio suscrito entre él y mi representada. b.- Se le condene al pago de ambas costas del proceso.”. 2.- El apoderado especial judicial del accionado Arnoldo Orlich Carmona contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones de falta de derecho, y las previas de transacción, cosa juzgada y falta de competencia. Las excepciones previas fueron resueltas interlocutoriamente. 3.- La Jueza, Licda. María Elena Villalobos Campos, en sentencia N° 133-2001, de las 16 horas cinco minutos del 15 de noviembre de 2001, resolvió: “De conformidad con lo expuesto y artículos 1,5, 153, 221, 317 inciso 1, del Código Procesal Civil, 1022, 632, 693 del Código Civil, igualmente artículos que fueron citados en la parte considerativa, Se declara sin lugar la pretensión principal del demandante, respecto de esta pretensión se acoge la excepción de falta de derecho, se acoge la pretensión secundaria, como consecuencia de la cual se condena al demandado Arnoldo Orlich Carmona al pago de la suma de dos millones de colones a favor de Agropecuaria Llanura Clara S. A., representada por José Rafael Badilla Alfaro, igualmente se condena Orlich Carmona al pago de ambas costas, tanto personales como procesales, que se hayan ocasionado en este proceso.” 4.- Ambas partes apelaron, y el Tribunal Civil del Primer Circuito Judicial de Alajuela, integrado por los Jueces Carlos E. Alfaro M., Marta Alfaro O. Y Alejandro Araya, en sentencia N° 35-02 dictada a las 14 horas 45 minutos del 7 de febrero de 2002; confirmó la sentencia apelada. 5.- La parte demandada formuló recurso de casación por estimar que se han violado los artículos 10, 455, 468 inciso 1) y 4, 469, 470, 480, 797, 798, 1007, 1008, 1009, 1022, 1023, 1049, 1053, 1054 y 1092 del Código Civil; 272, 273, 282, 369, 370 y 371 del Código Procesal- 6.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. Redacta la Magistrada León Feoli, y;

CONSIDERANDO:

I.- Mediante escritura pública, otorgada el 3 de julio de 1993, los señores Arnoldo Orlich Carmona y José Rafael Badilla Alfaro, este último en carácter de representante de Agropecuaria Llanura Clara S.A., celebraron un contrato que denominaron opción de compraventa de un lote. Durante la vigencia de la opción, quedó prohibido al señor Orlich Carmona vender el citado inmueble a otra persona, de hacerlo pagaría a la sociedad dos millones de colones en concepto de daños y perjuicios. El precio de la opción se fijó en cuatro millones cien mil colones, a cancelarse cuatro meses después de llevado a cabo el correspondiente traspaso. Acordaron que, una vez finalizado el proceso por incumplimiento de contrato, planteado por don Arnoldo Orlich contra Eladio y Franklin Carranza Picado, él traspasaría el bien y la compradora contaría con cuatro meses para cancelar el precio. II.- Agropecuaria Llanura Clara S.A. demanda al señor Orlich Carmona. En lo fundamental, pide se condene en sentencia a cumplir con el contrato de opción de compraventa, suscribiendo la escritura pública de traspaso, que hará el despacho judicial en caso de negarse el obligado, debiendo cancelar ambas costas del proceso y los gastos de la consignación de pago hecha a su favor; además, solicita se disminuya el precio pactado, conforme se determine pericialmente, por existir una diferencia de cabida en el lote entre la establecida en la escritura pública y la real. En forma subsidiaria, para el caso de no poderse llevar a cabo la contratación, pretende se obligue al demandado a pagarle dos millones de colones. Se opusieron las excepciones de transacción, cosa juzgada e incompetencia, resueltas interlocutoriamente; también, la de falta de derecho, que el Juzgado acogió respecto a la pretensión principal, que fue declarada sin lugar. Rechazó la citada defensa con relación a la subsidiaria, acogéndola sobre la base de mediar entre las partes un contrato de compraventa, para condenar al demandado a pagar dos millones de colones a favor de la actora y ambas costas del proceso. El Tribunal, calificando el convenio como una promesa recíproca de compraventa, confirmó lo resuelto por el a-quo. III.- La actora presenta recurso de casación por razones de fondo y formula sus agravios en tres apartados. Primero: Violación directa e indirecta de los artículos 10, 480, 1007, 1008, 1009, 1049, 1053, 1054 y 1092 del Código

Civil. Aclara que estas censuras no son de fundamental importancia, porque no es trascendental determinar si el contrato constituye una venta o una promesa recíproca de compraventa, pues en cualquier caso el alegato del demandado para no cumplir, amparado en una falta de titularidad del derecho sobre el inmueble al haberlo vendido, no le es oponible a ella, aspectos sobre los cuales los juzgadores de instancia no emitieron pronunciamiento alguno, incurriendo en falta de fundamentación. Según sostiene, independientemente de la inscripción registral, con el consentimiento, el acuerdo en cosa y precio y la determinación de la forma de pago, se perfeccionó un contrato de compraventa, que nunca quedó pendiente de aceptación, pero sí se sujetó, como condición suspensiva, al triunfo del demandado en otro proceso en que estaba en discusión el mismo inmueble, incluso, afirma, ella pagó el precio estipulado; no obstante, el ad-quem incurrió en error de hecho al interpretar el que incorpora el contrato y considerar, se trata de una promesa recíproca de compraventa. Explica que la cláusula con la cual se prohibió al demandado vender el inmueble lo fue para comprometerlo jurídicamente y sancionarlo con el pago de daños y perjuicios, por cuanto, siendo todavía el titular registral podía disponer de ese derecho, como en forma fraudulenta lo hizo, pero tal situación jurídica no conlleva a concluir que la convención fue un precontrato. Además, ella no entró en posesión del terreno por estar en posesión de los señores Eladio y Franklin Carranza Picado, contra quienes el aquí demandado entabló un proceso a cuyas resultas condicionó la eficacia del contrato de compraventa. Segundo: Error de derecho e infracción indirecta de los artículos 10, 455, 468, 469, 470 del Código Civil; 272, 273, 282, 369, 370 y 371 del Código Procesal Civil. Objeta el rechazo de la pretensión principal y lo atribuye a errores de derecho cometidos por el Tribunal en la valoración de la prueba relacionada con la anotación de la demanda y del embargo preventivo, presentada al Registro Público antes de la supuesta rescisión y venta fraudulenta del inmueble hecha por el demandado a terceros. Con esas medidas cautelares previas, expresa, aseguró su derecho a reclamar la ejecución forzosa del contrato de compraventa y lo consolidó en perjuicio de cualquier tercero adquirente de la finca, pues, aunque anotó provisionalmente, los efectos registrales se retrotraen a la fecha de presentación. También, de la escritura de rescisión y retiro sin escribir otorgada por el señor Orlich ante los Notarios María Auxiliadora Cruz y William Quesada Ramírez; igualmente, de la escritura de compraventa, con la cual el accionado adquirió el dominio sobre la finca, base para que ella realizara el negocio objeto de esta litis y consolidar

su derecho, que no podía afectarse sino a través de un acto registrado del demandado, lo cual no ocurrió así, puesto que él presentó al Registro Público esos documentos el 24 de setiembre de 1999, más de dos meses después de haber anotado ella la demanda y el embargo. Valorados esos documentos públicos en debida forma, manifiesta, se imponía acoger la pretensión principal, porque el demandado no estaba en imposibilidad jurídica de cumplir y a ella no le era oponible la supuesta venta y rescisión. Tercero: Quebranto, por falta de aplicación, de los artículos 797, 798, 1022 y 1023 del Código Civil, ya que con una correcta valoración de las pruebas citadas, el Tribunal debió también tener por bien pagado el precio de la venta y disponer su cumplimiento forzoso, con la respectiva disminución del precio a pagar, pues conforme se demostró pericialmente, el inmueble vendido tenía una superficie inferior a la convenida; además, reitera, no le resultan oponibles las negociaciones llevadas a cabo por don Armando, como debió establecerse de no haberse incurrido en los errores de hecho y de derecho acusados. IV.- No lleva razón la recurrente cuando afirma que no es importante determinar si la convención celebrada entre las partes fue un contrato de compraventa o una promesa recíproca de compraventa, pues en cualquier caso el alegato del demandado para incumplir no le era oponible. Sin duda, la naturaleza del convenio sí es trascendental, porque de ella dependen los efectos jurídicos que, en definitiva, son diferentes en un contrato y en una figura precontractual. De haber existido contrato de compraventa, bien se podía discutir las consecuencias de las medidas cautelares y anotaciones practicadas en el Registro Público, lo cual determinaría la prevalencia de ciertos actos y contratos sobre otros, según los principios primero en tiempo primero en derecho y cierre registral, incorporados en los artículos 455, 462 y 470 del Código Civil, pero para ello, acorde con lo establecido en los ordinales 480, 452 y 1049 ibídem, necesariamente, la actora debió derivar un derecho de propiedad de un traspaso operado mediante contrato de compraventa, no obstante, nunca se celebró, según se indicará de seguido. V.- Al tenor de la escritura pública que incorpora documentalmente el convenio, lo estipulado fue el ofrecimiento de compraventa de un inmueble, sin mediar de momento aceptación alguna, pues ésta se reservó para el evento de que el señor Orlich Carmona venciera en un proceso en el cual esa finca era objeto de discusión y a partir de allí, se lograra el acuerdo traslativo de dominio. En consecuencia, esa promesa recíproca se consolidaría como contrato de compraventa con el traspaso del derecho de propiedad sobre el bien, a verificarse una vez finalizado el referido

proceso y don Arnoldo saliera triunfante. Ya operada la transmisión del dominio, se contabilizaría el plazo de cuatro meses para la cancelación del precio. Es claro, entonces, no medió traspaso alguno de la propiedad. A tal grado mantenía el señor Orlich Carmona el dominio sobre ese bien, que se acordó el pago de dos millones de colones para el caso de llegar a venderlo a otra persona durante la vigencia del precontrato, como así sucedió. Además, la actora siempre litigó en función de haber celebrado lo que reiteradamente llamó en su demanda, “una opción de compraventa” y nunca pretendió la nulidad del contrato a través del cual su contraparte enajenó el bien, alegando venta fraudulenta o de cosa ajena por ser de su propiedad; incluso, con la petitoria subsidiaria reconoce la imposibilidad de reclamar una ejecución contractual, precisamente, por no poder llevar adelante un contrato de compraventa, ya que se traspasó a otra persona el dominio sobre la finca, de allí la pretensión de pago de los dos millones de colones. Asimismo, el recurso se encauza hacia lo que en realidad fue una promesa recíproca de compraventa, no solo por la mención de normas relacionadas con ese precontrato, sino porque nunca llegó siquiera a aducir el quebranto de los artículos 692 y 1070 del Código Civil, cuya cita era imprescindible si de lo que se trató fue del incumplimiento de un contrato de compraventa, con base suficiente para solicitar su ejecución forzosa. VI.- En mérito de lo expuesto y según los artículos 1053 y 1054 del Código Civil, es improcedente la pretensión principal. Tratándose de una promesa recíproca de compraventa, sí es importante que el demandado enajenara el bien, porque ello implicó no aceptación y no se perfeccionó el contrato de compraventa. El señor Orlich vendió el inmueble facultado en los artículos 264, inciso 3, 291 y 292 ibídem, ya que era el titular por no haberse perfeccionado aún convenio traslativo de dominio a favor de la actora. En este sentido, ella no podía derivar dominio ni derecho alguno que impidiera la venta, mediante la instauración de medidas cautelares o la anotación de demanda o embargo en el Registro Público, tampoco está en posibilidad de reclamar el otorgamiento de escritura pública de traspaso, mucho menos la entrega del bien ni algún supuesto de la acción quanti minoris, para lograr una disminución del precio en virtud de diferencias en la medida de la finca; en todo caso, esa solicitud de rebaja la funda la recurrente en una prueba pericial sobre la que tampoco alegó errónea apreciación o preterición. Así las cosas, el Tribunal no incurrió en los errores de hecho y de derecho ni en las violaciones legales que se acusan, razones por las

cuales se impone el rechazo del recurso y la imposición del pago de sus costas a quien lo interpuso.

POR TANTO:

Se declara sin lugar el recurso, con sus costas a cargo de la parte que lo estableció.