

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS  
INSTITUTO DE POSTGRADO EN DERECHO  
ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

CASO N.º 3

COMPRAVENTA DE VEHÍCULO CON PACTO DE  
RETROVENTA

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

ESTUDIANTE  
LIC. KEIMYN VONEYS VARGAS FERNÁNDEZ

DIRECTORA ACADÉMICA  
M.Sc. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

SEDE ARANJUEZ  
FEBRERO, 2024

## Contenido

Introducción .....	3
Descripción del caso.....	4
Propósito del análisis del caso .....	6
Marco normativo .....	7
Normas jurídicas .....	7
Análisis jurídico y argumentación .....	33
Instrumento notarial .....	35
Referencias .....	54

## Introducción

El presente trabajo de especialidad tiene como fin dar un criterio amplio de las posibilidades con las que cuentan los usuarios que acuden a una oficina notarial en busca de soluciones oportunas, deseables y acordes al presupuesto con el que cuentan. La presente investigación se basa en la normativa actual y vigente de Costa Rica para la atención de usuarios que buscan notarios honrados, diligentes y que se mantengan en apego a sus principios y código de ética que los rige.

El análisis se realiza dando a conocer al usuario las opciones posibles con las que cuenta para el tema que nos menciona y la manera de resolver más adecuada, todo ello se realiza a la luz de los estudios preescriturarios del bien en interés y de los posibles efectos negativos que puedan obtenerse al realizar el trato o venta.

La razón de los notarios es dar un panorama claro al usuario y que no se lleve dudas en cuanto al proceder (notarialmente hablando). Es por ello que se deben realizar los estudios bastos para que no llegue a existir inconvenientes posteriores a las opciones que se dieron a los usuarios. Es vital informar del proceso y de las etapas que conlleva el servicio que se nos solicita, ello hará que los usuarios estén calmos y atentos a cada una de ellas, dará mayor credibilidad al profesional como tal y se obtendrá el resultado deseado sin inconvenientes.

La importancia del presente trabajo es dar a conocer la manera adecuada de realización de una “Compraventa de vehículo con pacto de retroventa”, y en apego a la normativa vigente se desplegará la manera apta, mediante la obtención de documentos idóneos y estudios previos, los cuales todo notario debe realizar para no incurrir en errores mínimos o graves y que el usuario se lleve la atención que merece. Será un caso ficticio, pero en apego a la realidad nacional y a los requerimientos del Registro Nacional de la Propiedad.

Es una muestra del porqué los usuarios buscan hoy en día a los notarios, así como celeridad en los contratos e intereses privados, en vez de la vía judicial; y de la necesidad de los notarios para una resolución rápida y eficiente.

## Descripción del caso

Caso 3, enero 2024

### **Compraventa de vehículo con pacto de retroventa**

*María Eugenia Salas Quesada y María Paula Cordero Quesada han convenido en el siguiente negocio:*

*La señora Salas es propietaria del vehículo BMW, 4x4, X5, 2022 con una anotación por un accidente de tránsito (2023) con sentencia a favor del Juzgado de Tránsito del II circuito Judicial de San José.*

*Dicho vehículo lo quiere vender a la señora Paula Cordero Quesada. Doña Paula le explica que en enero de 2025 ella debe viajar a España a recibir un curso por un año. En diciembre de 2024 ella se compromete a traspasarle de nuevo el vehículo a doña María Eugenia, como primera opción. Si ella no lo quisiera para ese momento, buscará otro (a) comprador (a).*

*El precio de la venta es de \$35 000,00 (Treinta y cinco mil dólares). En dos pagos, el 50 % al firmar la escritura y el resto a dos meses plazo sin intereses. (Texto transcrito del original).*

Con base en lo expuesto, ya inicia la función notarial de recolección de información previa y de análisis en cuanto a si es viable la propuesta que hacen los usuarios, ya que en ocasiones pueden existir muchos elementos disuasivos que lleven al profesional a realizar actos contrarios a la normativa y a los intereses de alguna de las partes.

Debe todo profesional cerciorarse antes de dar una respuesta prematura a los usuarios, hacer los estudios preescriturarios, ver opciones en cuanto a si existe algo más sencillo y acorde con la solicitud; no debe elegir la primera opción sin que medie análisis extenso.

De acuerdo con lo solicitado, se proponen algunos casos viables que se podrían valorar, pero se incurriría en más gasto para los usuarios y les generaría alguna molestia por

tener que ir una y otra vez a la oficina a firmar, ya que hoy día el tiempo es lo más preciado para todas las personas, en especial las de negocios.

Tenemos como escenario paralelo y viable, la venta simple del bien sin ningún tipo de cláusula que obligue a ninguna de las partes a vender posteriormente el bien o recibirlo, según sea el caso.

En esta venta, la señora Eugenia se lo vende a Paula y en caso de que esta última lo posea al momento del viaje y se lo quiera vender nuevamente a Eugenia, deberán hacer una nueva venta, estipulando el monto nuevo de venta del automotor y de su estado, análisis que haría la señora Eugenia.

Para este método como tal, se incurriría en un gasto doble para ambas partes por concepto de pago de traspaso, timbres de ley y honorarios profesionales.

El beneficio que se encuentra en la venta como tal es que ninguna de las partes se siente obligada a la adquisición del bien posteriormente y de las causas que se tengan para el momento en que la señora Paula se marche al exterior, por ejemplo, el vehículo puede sufrir desperfectos mecánicos, devaluación grave a considerar, daños y desperfectos en la apariencia del automotor y un sinnúmero de eventos posibles.

Las causas anteriores son razones de peso para que la señora Eugenia no quiera adquirir el bien posteriormente, ya que ella espera un vehículo casi en las mismas condiciones en que lo vendió. Es uno de los aspectos a favor que presentaría el trato de venta en este caso.

A la luz de los datos obtenidos, se visualiza que la opción más acorde para el trato entre las señoras Eugenia y Paul es la siguiente: denotamos que la compraventa de vehículo con pacto de retroventa es la opción más adecuada para las damas supra mencionadas, este trámite hará que gasten menos que el proceso de venta sencilla y da garantía en cierta manera a doña Eugenia de recuperar su vehículo o para revenderlo posteriormente si así lo desea, obteniéndolo a un precio razonable y acorde a su presupuesto.

Aunado a ello se debe indicar a ambas partes que, según la normativa vigente, propiamente el artículo 15 ter de la Ley 7786 relacionada con la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de

capitales y financiamiento al terrorismo, estipula que en transacciones o negocios donde el monto supere los \$10 000,00, moneda de curso legal de los Estados Unidos, se debe mencionar el asidero y origen de los fondos con el que se realizará el trato.

Todo ello hará que el negocio cumpla con el marco de legalidad que estipulan las diversas entidades en la recepción de documentos para su inscripción.

### Propósito del análisis del caso

Partiendo de los datos obtenidos por los usuarios, se desprende que la venta de vehículo con pacto de retroventa es una opción viable para ambas. Eugenia puede que esté vendiendo su vehículo por alguna causa económica complicada y que esté necesitando el dinero para gastos varios y mejor solvencia económica, es aquí donde aparece su vecina Paula y manifiesta interés en el vehículo, cuenta con el dinero y conoce de la situación de su vecina, es por ello que pudo decidir comprarle el automotor para darse cierto lujo, pero recuerda que en menos de un año debe salir del país y le propone a su vecina que se lo compra para ayudarle a superar el bache económico, pero que el siguiente año se lo vende y con facilidad de pagos.

Es lo que se desprende del caso y la situación que pudo mediar, es lo que se propone a manera de ejemplo para poder desarrollar el tema de la mejor manera y que los lectores lo capten de la forma más fácil, así como lo que buscan las usuarias ante la visita donde este profesional ayuda idónea, veraz y diligentemente.

Los negocios de retroventa en muchas ocasiones se dan por necesidades de una de las partes, problemas económicos y donde requieren de cierto tiempo para acomodar sus finanzas, en el que un conocido o familiar externo que quiere ayudar a esa persona que atraviesa un mal momento, económicamente hablando; compra el bien, le da el dinero que solicita y la persona endeudada trata de reponerse.

En señal de trato pactan que, una vez transcurrido cierto tiempo, Eugenia recuperará el bien y pagará la suma que se indique por este. Es un negocio que resulta idóneo para muchas personas y en este caso, les conviene a las señoras Eugenia y Paula.

Ahora, como notarios y profesionales en derecho, se debe iniciar con los estudios preescriturarios del caso como tal y sus variantes. Una vez obtenida la información de las partes, entra la diligencia notarial para llevar el trato a buen punto.

## Marco normativo

El profesional en derecho y especializado en materia notarial es y ha llegado a ser ayuda idónea para los diferentes juzgados y tribunales, donde se aliviana la carga de los jueces, registradores y funcionarios registrales, es por ello que para cada actividad notarial deberá acudir a la normativa correspondiente, leyes especiales y generales, donde después de un amplio análisis y conocimiento de esta, la aplicará a los casos que sobrevengan de la manera correcta.

El notario deberá ser responsable de lo que plasma en las escrituras, ya que ello desprenderá resultados positivos o negativos y, en caso de ser negativos, tendrá responsabilidad por el accionar negligente, imprudente o ilegal que realice.

Todo notario está cobijado por códigos de ética y lineamientos de bien actuar en su función profesional, aspectos que debe representar intachablemente para que no sea objeto de denuncia ante el Colegio de Abogados, la fiscalía notarial o los estrados judiciales.

Para el caso de interés, aportaremos los siguientes aspectos normativos a considerar para que la venta del vehículo con pacto de retroventa se realice a cabalidad. Para ello debemos tener claro de dónde nace y cuáles antecedentes cubren el trato que se efectuará, por lo que haremos una breve reseña de cada aspecto.

## Normas jurídicas

### **Código notarial**

#### **Artículo 6.- Deberes del notario**

Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se

les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen.

Aquí nace la responsabilidad de todo notario, cumpliendo con los requerimientos mínimos para poder operar y desempeñar la función notarial.

#### **Artículo 15.- Responsabilidades**

Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal.

Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones.

Todo notario producto de sus funciones y actos notariales es responsable. Por tal motivo, se debe cerciorar de que las partes sean quienes dicen ser y no se confíe. Siempre debe verificar todos y cada uno de los documentos que se requieran, según sea el caso:

#### **Artículo 33.- Actuaciones notariales**

Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes.

Está cada notario obligado a realizar las actuaciones notariales en los protocolos de su custodia y nunca en protocolo ajeno, salvo casos en específicos donde se actúe en connotariado. Debe cuidar su protocolo y no prestarlo nunca, ya que se garantiza con ello no tener problemas o repercusiones debido a sus actos.

#### **Artículo 36.- Solicitud de los servicios**

Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario.

Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

El notario debe actuar a solicitud de la parte, nunca por impulso o criterio propio, como bien lo menciona el artículo supra mencionado, según el Código de Ética, con profesionalismo y demostrando competencia leal. El usuario debe llegar a uno y se le debe atender como se debe.

#### **Artículo 39.- Identificación de los comparecientes**

Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo.

En el acto o contrato notarial deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

En todo acto notarial protocolar o extraprotocolar deberá el profesional identificar plenamente a los usuarios, ello hará que no exista o medie uso de documento falso o suplantación de identidad, es por ello que aunado a la identificación de partes, se deben hacer algunas preguntas aleatorias para la validación de la identidad, como fecha de nacimiento, número de identidad, nombre de madre y padre, así como nombres de algunos miembros de la familia, ello hará que el notario se encuentre plenamente seguro de los actos que realiza.

#### **Artículo 40.- Capacidad de las personas**

Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación.

Ante toda actuación es importante que el profesional se cerciore de la capacidad volitiva y cognitiva de los usuarios, que estén en sus completas capacidades y de no ser así, que se encuentren con su garante autorizado, que en ningún caso se realice mediante el uso

de fuerza, intimidación o amenazas. Debe garantizar que el acto sea conforme a derecho en este aspecto.

#### **Artículo 47.- Archivo de referencias**

Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.

De todos los trámites que gestione el profesional en notarial y registral deberá consignarlo en su archivo de referencias, todo ello con el único fin de defensa ante una eventual denuncia y en caso de que lo requiera la Dirección Nacional de Notariado para verificar las gestiones previas del acto en cuestión.

#### **Artículo 48.- Copia de instrumentos públicos**

Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren.

De todo acto protocolar o extra protocolar deberá el notario guardar una copia de cada acto como respaldo de su función y en caso de requerir comparar o descartar alguna situación específica. El profesional diligente tendrá eso y más, será lo único que le respalde si tuviese algún apercibimiento.

#### **Artículo 83.- Comparecencia**

En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros.

El profesional deberá ser ágil pero diligente en la verificación de las credenciales que le aporten, pagar algunos sistemas digitales para la constatación de ciertos documentos y

documentos oficiales que le faciliten, verificar la veracidad de estos, domicilio y demás calidades de los participantes en el acto.

#### **Artículo 89.- Reserva y advertencias notariales**

La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notariopúblico debe hacer, por ley, a los comparecientes.

Todo notario deberá, posterior al acuerdo de partes, las advertencias necesarias con respecto al acto en interés, causa de disolución, aspectos legales en su totalidad y garantizar que los comparecientes entiendan en su extensión. Aclarar dudas que surjan al momento en que se den las advertencias de ley.

#### **Artículo 90.- Constancias**

Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que:

- a) Le han presentados los documentos que sirven de prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley.
- b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario.

Toda prueba superabundante se debe guardar en los archivos de referencia, con el fin de constatar que se tuvo en su momento pero que no se requirió al momento del acto como tal.

#### **Artículo 91.- Otorgamiento**

Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

En casos como los mencionados en este artículo y que medien personas sordas, deberá también garantizar que entiendan lo que firman, pueden hacerse acompañar del intérprete de su confianza. El notario deberá constatarlo también como respaldo a su función y de lo diligente que fue.

### **Artículo 93.- Lugar y orden de las firmas**

Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código.

No debe ningún notario realizar actos notariales donde haga falta alguna de las partes involucradas en la escritura que se esté plasmando, ello produciría una nulidad en la misma y es motivo de sanción para el profesional que así lo haga, se busca la concentración y unificación del acto, en apego y seguido a los artículos ya mencionados.

### **Artículo 108.- Definición**

Actos extraprotocolares son las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o de inscripciones, traducciones y cualquier otra actuación o diligencia que el notario público, autorizado por ley, lleva a cabo fuera del protocolo.

Es parte de la responsabilidad de los fedatarios públicos cada firma y sello que se estampe. Esto conlleva gran responsabilidad, ya que con ello se harán trámites que pueden generar responsabilidad para todas las partes involucradas y de ahí la importancia de tener claros todas y cada una de las responsabilidades como notario. Debe el profesional ser recto, honesto y diligente.

## **Lineamientos deontológicos del notario**

### **Principios universales**

**Probidad u honestidad:** Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional y como forma de vida privada o pública, la cual se vería alterada cuando perjudique a terceros, dañen la imagen del gremio, alteren el orden público o exista conflictos de intereses.

**Ciencia y conciencia:** Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional.

### **Principios específicos**

**Veracidad:** El primer deber del notario es expresar, en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, ajustarse a los hechos, presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes.

**Contralor integral de legalidad:** El notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

**Imparcialidad:** Como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil.

**Asesoría:** El notario tiene el deber de asesorar en forma técnico, jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad.

**Deber de corrección:** El notario debe actuar de acuerdo con el ordenamiento jurídico y las normas deontológicas.

**Decoro:** La actuación del notario deberá ser discreta, mesurada y honorable.

**Rogación y abstención:** El notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.

**Garante de libre voluntad:** El notario debe velar por que los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad, ya sea por el engaño, la presión o la astucia.

**Transparencia:** El notario está obligado a brindar a las partes la misma asesoría e información, no reservándose para sí, elementos que podrían viciar su voluntad negocial.

**Deber de modelación del acto notarial:** Por la naturaleza autorizante de su función, el notario es responsable de la forma y contenido de los instrumentos, por ello, debe asesorar a las partes para que sus voluntades se ajusten al bloque de juridicidad de modo que respondan a la equidad, lealtad y buena fe.

**Actuación notarial con efectos registrales:** El notario debe ser solícito y oportuno en la correcta presentación de los instrumentos registrables, para evitar eventuales daños y perjuicios a las partes, con base en el principio registral “primero en tiempo, primero en derecho”.

**Cobro de honorarios:** El notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal.

## **Código Civil**

**Artículo 480.-** La propiedad de muebles e inmuebles se trasmite con relación a las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla, independientemente de su inscripción en el registro y de la tradición.

**Artículo 1049.-** La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

**Artículo 1022.-** Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

## **Registro de Bienes muebles, Guía de Calificación Registral**

### **Pacto de retroventa**

Es el contrato donde vendedor y comprador de un bien pactan una condición resolutoria, el comprador se compromete a devolver el bien siempre y cuando el vendedor devuelva el dinero dentro del plazo pactado.

El plazo de la retroventa no podrá ser mayor de cinco años (art. 1094 CC), sin embargo, pueden existir dos supuestos:

- a) Si en dicho contrato no se indica el plazo, el vendedor podrá cumplir con la condición resolutoria antes de cumplirse los cinco años.
- b) Si el plazo del contrato es mayor a los cinco años, se tendrá como reducido a este y no se le cancelará la presentación.
- c) Una vez cumplido este plazo sin que el vendedor lo ejecute, perderá su derecho para ejercer el pacto de retroventa, pero sí lo ejecuta antes de cumplirse el plazo, debe reintegrar al comprador el monto de la venta y no deberá pagar intereses, porque se considerará una prenda velada por pacto comisorio (art. 1096 CC)
- d) El comprador podrá imponer gravámenes al bien dado en pacto de retroventa, pero deberá levantarlos o indemnizar al vendedor por motivo de estos (art. 1097 CC).
- e) Requisitos de la primera etapa:
- f) Escritura de compraventa con las calidades de las partes, características del bien e incluir el pacto de retroventa (art. 450 CC)
- g) El pacto de retroventa debe indicar la descripción completa del bien o los bienes (arts. 10 LT y 237 CCOM).

- h) Manifestación expresa de las partes en realizar el pacto en retroventa.
- i) Monto del precio a devolver, si son varios bienes individualizarse el precio de cada uno.
- j) El plazo no puede ser mayor a 5 años.
- k) Si el derecho de retroventa se traslada a 2 o más personas, se requiere del consentimiento de todas para su devolución (arts. 452 y 1098 CC).
- l) Junto con la inscripción del traspaso DEBERA inscribirse un gravamen de “Pacto de retroventa”, el que podrá ser aceptado por otro adquirente del bien mueble.
- m) Cancelar timbres de registro e impuestos de transferencia (arts. 2 LARP y 13 Ley 7088).
- n) Cancelar timbres del Registro, timbre del Colegio de Abogados, timbre Fiscal y timbre del Archivo Nacional (art. 2, inc. e, LARP) para la inscripción del gravamen.

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

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

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

### **Contratos traslativos de dominio**

Requisitos generales:

- a) Testimonio en escritura pública (art. 450 CC, art. 9 y 10 LT, art.76 CN, Circulares DRPM-126-1999 del 1/3/1999, DRPM-202-1999 y DRBM-CIR-001-2012).

- b) Descripción de características básicas del vehículo: la marca, el año modelo, la carrocería, el número de motor, el número de matrícula, la capacidad, el número de serie, el número de VIN, el chasis o la serie del vehículo (arts. 9 y 10 inc. b LT).
- c) Si se presenta una carta-venta: el documento privado requiere razón de fecha cierta, cuya protocolización debe ser antes del 22 de abril de 1993, fecha en que entra en vigor la Ley de Tránsito y establece la formalidad de escritura pública (no se exige boleta de seguridad).
- d) Cuando son varios compradores, debe indicarse la proporción en que cada uno adquiere su derecho (art. 270 CC).
- e) Cuando el representante de una persona física o jurídica traspase bienes suyos a título oneroso a favor de su representada o que la constituya en deudora, codeudora o fiadora de un crédito personal del apoderado, deberá el Notario autorizante dar fe que se encuentra facultado para dicho acto (art. 1256 CC, 66 Directriz DRBM-DIR-005-2021).
- f) En los contratos de compraventa es permitida la aceptación expresa o tácita de gravámenes colisiones e infracciones. Se entiende por aceptación tácita cuando en la compraventa NO se indica que se realiza LIBRE de gravámenes, en cuyo caso el adquirente acepta todos los que constan en el Registro. Además, y conforme lo dispuesto por el artículo 468 CC., de igual forma es permitido en compraventa la aceptación expresa o tácita de las anotaciones provisionales de demandas (art. 282 CPC).
- g) Pago de timbres de registro y pago de impuestos de transferencia según sea el caso.
- h) Pago del Derecho de Circulación.
- i) Exoneraciones, aportar Nota de Hacienda.
- j) Las colisiones que son anteriores al 30 de marzo de 1993 pueden cancelarse de oficio, posteriormente a esta fecha no pueden levantarse porque la nueva Ley de tránsito prevé una serie de causales interrupción de la de prescripción (art. 191 LT).
- k) Las infracciones si se les aplica la prescripción de los 10 años porque son anteriores al año 2000, ya que en la actualidad no se inscriben en el sistema.

Nota: En caso de infracciones a la Ley de Tránsito que están a la orden de una autoridad administrativa deberá aplicársele la prescripción establecida en el artículo 190 de dicha Ley. Existen varios tipos de gravámenes que no pueden aceptarse ni tacita ni expresamente, revisar capítulo de los requisitos generales.

Aplicación del artículo 455 del Código Civil (solo para anotaciones de 67 embargo y embargos aplicados).

Este artículo no distingue sobre la naturaleza de los embargos, sean estos originados en materia agraria, laboral, familia, CCSS, pensiones, municipales, concursales o administrativos, no se debe solicitar la dación de fe notarial respecto del “tipo y partes del proceso”, pues actualmente el SIBIMU sí refleja de manera fidedigna las partes de estos.

Si existe una anotación de embargo decretado en un proceso judicial (crédito personal) y con anterioridad a la fecha de presentación del embargo se ha otorgado una escritura de venta o cualquier otro derecho real sobre el mismo bien, el registrador deberá cancelar dicho embargo cuando la escritura se presente durante los tres meses posteriores a su otorgamiento.

**Gravámenes que no pueden aceptarse expresa o tácitamente:**

- a. Denuncias por hurto o robo del O.I.J. Sin embargo, puede autorizarse el traspaso si el denunciante es el adquirente. (CIR-BM-229-02).
- b. Quiebras o insolvencias.
- c. Inmovilización registral.
- d. Inmovilización judicial.

Como notario, se le puede brindar a las personas usuarias, garantía de que el proceso que desean realizar está completamente normado y que es posible en todos sus extremos; a pesar de que el bien posee una anotación judicial, no está dentro de las prohibiciones que estipula la guía de calificación registral en su apartado de gravámenes no inscribibles o aceptables, máxime que se trata de una colisión y a favor de la vendedora, quien no ha hecho la solicitud de levantamiento de este.

Normalmente el juez emite el levantamiento del gravamen o anotación que posee el bien, pero los sistemas fallan y es ahí donde se debe hacer la solicitud expresa al juez para que emita la orden de levantamiento, pero no es motivo de impedimento de venta del bien supra mencionado.

### **Sobre la Garantía**

Nos indica la ley 7472. Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor:

**Artículo n.º43- Garantía:** Todo bien que se venda o servicio que se preste debe estar implícitamente garantizado en cuanto al cumplimiento de los estándares de calidad y los requerimientos técnicos que, por razones de salud, medio ambiente y seguridad, establezcan las leyes, los reglamentos y las normas respectivas, dictadas por la Administración Pública.

Cuando se trate de bienes muebles duraderos, tales como equipos, aparatos, maquinaria, vehículos y herramientas o de servicios de reparación, montaje o reconstrucción de tales bienes, además de la garantía implícita de calidad mencionada en el párrafo anterior, la garantía debe indicar, por lo menos, el alcance, la duración, las condiciones, las personas físicas o jurídicas que las extienden y son responsables por ellas y los procedimientos para hacerlas efectivas. Estos extremos de la garantía deben explicitarse claramente, anotarse en la etiqueta o en algún lugar visible de los bienes o emitirse en documento separado o en la factura que debe entregarse al consumidor en el momento de venderle el bien o de prestarle el servicio.

Los consumidores tienen hasta treinta días, contados a partir de la entrega del bien o de la prestación del servicio, para hacer valer la garantía ante la Comisión para promover la competencia. Si se trata de daños ocultos del bien que no se hayan advertido expresamente, el plazo comienza a correr a partir del momento en que se conocieron esos daños.

Si el contrato entre las partes establece plazos mayores, estos prevalecen.

A pesar de tener alguien conocido que nos venda un bien, siempre está este artículo que ampara al comprador, en caso de que salga defectuoso o se dañe sin causa justificada.

**Venta:** “La venta es perfecta entre las partes desde que se conviene cosa y precio” (art. 1049 del Código Civil).

Es el elemento principal de análisis para considerar si el negocio o trato que se realizará, cuenta con estas características, donde el vendedor exponga el bien a su comprador o compradores, donde las características estén visibles y los posibles compradores puedan hacer sus propias indagaciones. Debe el vendedor, por todos los medios posibles, otorgar los datos reales y funcionamiento del bien en venta para que los promitentes compradores analicen con sus profesionales de confianza. Todo ello ayuda a que el profesional en Notarial y Registral haga sus estudios y cálculos, lo más real y cercano posible, así no existirán gastos innecesarios o imprevistos.

Nos menciona el artículo 1053 del mismo cuerpo normativo: “Si la promesa de vender una cosa mediante precio determinado o determinable ha sido aceptada, da derecho a las partes para exigir que la venta se lleve a efecto”.

Aquí es donde recae la responsabilidad del vendedor y promitente comprador, ya que se deben respetar las cláusulas que se estipulen en el contrato o escritura. Hará dicho acuerdo que ambas partes se tomen la seriedad del caso y de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que se deriven del acto.

Cuando se trate de una venta pura y simple, los interesados serán responsables del cumplimiento de las cláusulas estipuladas y el incumplimiento de alguna de ellas dará facultad al afectado de realizar las acciones civiles que correspondan, conforme a derecho.

Se debe tener claro que, para los tratos de venta recíproca de compraventa, el acto se constituye a partir de la venta, y la propiedad se debe transmitir en el mismo momento, ya que se da la venta inicial ese día. En caso de constituirse promesa recíproca de compraventa, el bien se entregará según disposiciones expresas en la escritura por los usuarios al momento de plasmarlo ante el profesional del derecho.

Todo lo anterior en apego al artículo 1054 del Código Civil que en lo correspondiente manifiesta: “Tanto en el caso de promesa de venta como en el de promesa recíproca de venta, la propiedad se transmite desde el día de la venta y no desde el día de la promesa”.

## **Ley 7786**

### **Artículo 15 ter.**

Se crea el Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado, como la instancia encargada de la prevención, la capacitación, la supervisión, el control y la sanción sobre esta materia, cuyas funciones serán establecidas vía reglamentaria por parte del Poder Ejecutivo. Para efectos de fiscalización de lo dispuesto en este artículo, la Dirección Nacional de Notariado podrá requerir a las instituciones públicas brindar la información y las facilidades requeridas.

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

Cuando los notarios públicos desarrollen las siguientes actividades:

- i** La compra y venta de bienes inmuebles.
- ii.** La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.

La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

i. Deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a)** La identificación de clientes y la debida diligencia del cliente cuando establezcan relaciones con el cliente.
- b)** El mantenimiento y la disponibilidad de información sobre los registros de transacciones y las operaciones con el cliente.
- c)** Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley.

**d)** Los controles sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo que pudieran surgir con respecto al surgimiento de nuevas tecnologías en nuevos productos y nuevas prácticas comerciales.

**e)** Los controles cuando existan relaciones comerciales y transacciones con personas físicas o jurídicas e instituciones financieras con países catalogados de riesgo por organismos internacionales.

**f)** Establecer los mecanismos de reporte de operaciones sospechosas sin demora, de forma confidencial, a la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) incluyendo los intentos de realizarlas.

Quedan excluidos de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior los notarios que dediquen sus servicios de manera exclusiva en las dependencias del Estado, los cónsules en función notarial y los notarios que formalicen operaciones de las instituciones establecidas en el artículo 14 de la presente ley.

Los notarios públicos deberán acatar, de forma obligatoria, toda disposición vinculante que emita la Dirección Nacional de Notariado en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera, del ICD, con respecto a la prevención y lucha contra la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de acuerdo con el marco legal vigente, la Dirección Nacional de Notariado deberá implementar eficazmente el correspondiente régimen sancionatorio establecido en el artículo 81 de la presente ley. Toda sanción en firme deberá ser comunicada a la Unidad de Inteligencia Financiera del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

Los notarios estarán obligados a brindar acceso a la documentación e información que solicite la Dirección Nacional de Notariado y la Unidad de Inteligencia Financiera, del Instituto Costarricense sobre Drogas, para lo que corresponda.

A efectos de cumplir los objetivos asignados a la Dirección Nacional de Notariado en la presente ley, deberán contemplarse todos los años en el presupuesto nacional, los recursos

para el financiamiento de las actividades y estructura interna necesarias para la ejecución y el funcionamiento de la unidad.

Sobre lo dispuesto por el reglamento por los Lineamientos para la aplicación del artículo anterior, en lo que interesa manifiesta:

**1°-Declaraciones juradas**

1- Las declaraciones juradas que indica el párrafo segundo del artículo 15 Ter deberán hacerse por la parte que origina el pago y en escritura pública.

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

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

**2°-Compraventas de inmuebles, de personas jurídicas y de otras estructuras jurídicas.**

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

**Jurisprudencia relacionada**

Veremos algunas sentencias de años atrás sobre la realidad de los pactos de retroventa y de la confusión que existe en la mayoría de los casos con el pacto comisorio de la nulidad que presentan los contratos, acuerdos y tratos, de los cuales el Registro de la Propiedad y los órganos jurisdiccionales anulan por cláusulas leoninas y abusivas que no van con el pacto de retroventa como tal.

Si bien es cierto son materias diversas, la jurisprudencia que se adjunta sirve para dilucidar requerimientos esenciales en un pacto de retroventa y su esencia, de lo necesario para que sea efectivo y no abusivo entre las partes.

### **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, *Proceso ordinario*, 1997<sup>1</sup>**

VI.- Cuando existe confusión sobre el tipo de negocio ya concluido, se debe analizar cuál fue la intencionalidad negocial de los contratantes, pues el contrato no es solo la declaración de voluntad exteriorizada y plasmada en la manifestación oral o escrita, sino, también, la voluntad real para contratar, tenida en mente por cada uno de los contratantes intervinientes. En el presente caso, en la realidad de las cosas, las partes otorgaron un contrato que no tenían en mente, como lo es la compraventa con pacto de retroventa, pues mientras el acreedor (comprador) deseaba un pacto comisorio (que se encuentra prohibido), que le permitiera la transmisión del inmueble sujeta a condición resolutoria de que el deudor (vendedor) le pagara la deuda dentro de cierto plazo, este último lo que pretendía era un arrendamiento de dinero con garantía del inmueble, sea un préstamo hipotecario. Consecuentemente, la compraventa con pacto de retroventa esconde el pacto comisorio, que la parte fuerte en el contrato, el acreedor, impuso a la parte débil, el deudor. Casos como el analizado son estudiados en la doctrina del error sobre el negocio jurídico, a propósito del tema del error “in negotio” y del error sobre la naturaleza del negocio. Sin embargo, en el caso concreto, aunque el contrato concluido no corresponde a la naturaleza del negocio que cada parte tenía en mente, ello no se debe propiamente a un error, sino al vicio

---

<sup>1</sup> Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-182330>

que la doctrina denomina "disenso" o disentimiento, en el cual se incurre cuando las voluntades que intervienen en el negocio no son conformes y, consiguientemente, el acuerdo tomado deviene en nulo. Ese tipo de malentendido excluye el acuerdo, porque impide que se forme lo que se denomina el "in ídem placitum", sea el querer conforme, que caracteriza al consentimiento, como requisito esencial del contrato. Sobre el particular, como referencia, puede consultarse la obra de Giuseppe Stolfi, Teoría del Negocio Jurídico, p. 122).

VII.- Los contratos de venta con pacto de retroventa, en los que subyace en forma clara una obligación derivada de un préstamo mercantil, garantizado con hipoteca, con pacto comisorio, muy utilizados en nuestro medio por los prestamistas, devienen en nulos no solo por eventuales vicios en el consentimiento de los otorgantes, sino, también, por la prohibición que afecta a los pactos comisorios, según el artículo 421 del Código Civil, que señala que "es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados", lo cual produce que los contratos que nacen al amparo de una cláusula de este tipo, así sea encubierta, sean absolutamente nulos, conforme a la doctrina del artículo 19 del Código Civil.

### **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, *Proceso ordinario, 2003*<sup>2</sup>**

**III. Sobre los diferentes sistemas de valoración de la prueba y en concreto sobre el valor de la confesión ficta, la confesión extrajudicial y los instrumentos públicos:** En doctrina se distinguen dos sistemas puros de valoración de la prueba, libre valoración y prueba legal. Esta última somete al juez a máximas de la experiencia, previamente asumidas y codificadas por el legislador, en procura de restringir su ámbito de discrecionalidad, creando por ello un marco más seguro, pero en forma indiscutible más rígido e inflexible. Por tasado que sea, sigue siendo un

---

<sup>2</sup> Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-258287>

sistema de razonamiento lógico, pero en vez de conferirle al juzgador el poder absoluto de valorar con libertad las pruebas, no lo hace absoluto, es un elemento más del conjunto global probatorio, a priori, el valor de los diferentes elementos probatorios o su procedencia con relación a ciertos hechos. Por el contrario, el sistema de libre valoración no codifica esas máximas de la experiencia, pero sin duda alguna deben servir de fundamento en la decisión judicial. La diferencia está en que el juez, partiendo de su conocimiento empírico, es quien puntualiza los parámetros de valoración, haciéndolos patentes mediante la motivación del fallo, de manera que no quede duda sobre su conclusión lógica y racional. Ambos mecanismos controlan la discrecionalidad del juzgador, aunque uno de manera más rígida que el otro, lo que depende en última instancia de la codificación o no de las reglas de valoración. Sobre el particular, el legislador costarricense adoptó por un sistema comprensivo de los dos mencionados para la materia civil, que se puede denominar mixto. Al respecto el artículo 330 del Código Procesal Civil establece que “Los jueces apreciarán los medios de prueba en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, salvo texto legal en contrario”. El análisis con arreglo a la sana crítica no es más que una forma de valoración por la que el juez recurre a las máximas de su propia experiencia, la psicología y la lógica, en las que sustenta el fallo. No obstante, si el legislador definió a priori una determinada forma de valoración, asumiendo en forma expresa una máxima de la experiencia, el juzgador tendrá que aplicarla necesariamente. Es el caso preciso de la denominada prueba confesional, a la que se le otorga el valor de plena prueba en el numeral 338, párrafo primero que dice: “La confesión judicial prueba plenamente contra quien la hace”, frase que recoge el apotegma según el cual “cuando una persona reconoce hechos personales que le perjudiquen tiene que ser creída” (en el mismo sentido, de esta Sala, voto n.º 801-F-2002, de las 11 horas 10 minutos del 18 de octubre de 2002). Por ello, si el confesante se ausenta a la prueba y no declara, supuesto al que se ha denominado “confección ficta”, ese axioma no podrá serle aplicado, pues en realidad no ha declarado sobre hechos que le perjudiquen. Constituye entonces una prueba más,

entre todas las recabadas, que habrá de valorarse en conjunto con el resto de ellas, todo ello, de conformidad con las reglas de la sana crítica (artículo 330 del Código Procesal Civil). En lo que toca a la confesión extrajudicial, el artículo 341 dispone: “Las aserciones contenidas en un interrogatorio o en los escritos que se refieren a hechos personales del interrogante o parte, se tendrán como confesión de estos. La confesión extrajudicial es inadmisibile en los casos en los que no se puede admitir la prueba testimonial; y en los casos en los que sea admisible, quedará al prudente arbitrio del juez apreciar sus efectos con arreglo a las circunstancias y demás pruebas del proceso”. De esta misma norma se desprende, como regla general, que la confesión extrajudicial, al igual que la confesión ficta, es una prueba más sin especial valor, que tendrá que ser analizada conforme a las reglas de la sana crítica. No se aplica aquí tampoco el axioma citado sobre la confesional, pues sólo es una manifestación espontánea, sin requerimiento previo para declarar sobre hechos que le perjudiquen. Su valor dependerá del resto de pruebas y de su análisis junto con los otros elementos de convicción que obren en el caso concreto. En punto a los instrumentos públicos, el Código Procesal Civil en el artículo 370, le determina un valor de plena prueba. Sin embargo, tanto doctrinal como jurisprudencialmente se ha señalado que ese valor se refiere a lo presenciado por el notario público, lo que no daría fe más que de aquello manifestado por las partes, deduciéndose de ello que el negocio celebrado en su presencia no goza, por ese sólo hecho, de plena validez (en este sentido consúltese sentencia de esta Sala, n.º 311 de las 15 horas 30 minutos del 31 de octubre de 1990”).

Tribunal Segundo Civil. San José (2007). *Proceso Ordinario*. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-373973>

**"VII.** La situación descrita nos conduce necesariamente al estudio del pacto comisorio, desde luego que los supuestos fácticos en que descansa este litigio, son susceptibles de ser enmarcados en dicha figura jurídica, cuyos contornos han sido definidos con meridiana claridad, en numerosos antecedentes de la jurisprudencia de

Casación.- En ese sentido, lo muestra el siguiente extracto: "...el denominado pacto comisorio está expresamente prohibido, tanto por el numeral 536 del Código de Comercio, como por el 421 del Código Civil... En lo que interesa dispone la primera de esas normas: "Es nula toda cláusula que autorice al acreedor para apropiarse de la prenda o para disponer de ella en caso de no pago". La segunda señala: "Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados". En supuestos como el presente, tanto por la prohibición expresa como por considerarlo un contrato donde la declaración de voluntad está viciada, la Sala ha señalado en reiterados fallos su absoluta nulidad. Así, cabe citar por la relevancia del caso, que la sentencia de este tribunal número 42 de las 15 horas del 14 de mayo de 1997, que en lo de interés señaló: "VI.- Cuando existe confusión sobre el tipo de negocio ya concluido, se debe analizar cuál fue la intencionalidad negocial de los contratantes, pues el contrato no es solo la declaración de voluntad exteriorizada y plasmada en la manifestación oral o escrita, sino, también, la voluntad real para contratar, tenida en mente por cada uno de los contratantes intervinientes. En el presente caso, en la realidad de las cosas, las partes otorgaron un contrato que no tenían en mente, como lo es la compraventa con pacto de retroventa, pues mientras el acreedor (comprador) deseaba un pacto comisorio (que se encuentra prohibido), que le permitiera la transmisión del inmueble sujeta a condición resolutoria de que el deudor (vendedor) le pagara la deuda dentro de cierto plazo, este último lo que pretendía era un arrendamiento de dinero con garantía del inmueble, sea un préstamo hipotecario. Consecuentemente, la compraventa con pacto de retroventa esconde el pacto comisorio, que la parte fuerte en el contrato, el acreedor, impuso a la parte débil, el deudor. Casos como el analizado son estudiados en la doctrina del error sobre el negocio jurídico, a propósito del tema del error "in negotio" y del error sobre la naturaleza del negocio. Sin embargo, en el caso concreto, aunque el contrato concluido no corresponde a la naturaleza del negocio que cada parte tenía en mente, ello no se debe propiamente a un error, sino al vicio que la doctrina denomina "disenso" o disentimiento, en el cual

se incurre cuando las voluntades que intervienen en el negocio no son conformes y, consiguientemente, el acuerdo tomado deviene en nulo. Ese tipo de malentendido excluye el acuerdo, porque impide que se forme lo que se denomina el "in ídem placitum", sea el querer conforme, que caracteriza al consentimiento, como requisito esencial del contrato. Sobre el particular, como referencia, puede consultarse la obra de Giuseppe Stolfi, Teoría del Negocio Jurídico, pág. 122). VII.- Los contratos de venta con pacto de retroventa, en los que subyace en forma clara una obligación derivada de un préstamo mercantil, garantizado con hipoteca, con pacto comisorio, muy utilizados en nuestro medio por los prestamistas, devienen en nulos no solo por eventuales vicios en el consentimiento de los otorgantes, sino, también, por la prohibición que afecta a los pactos comisorios, según el artículo 421 del Código Civil, que señala que "Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados", lo cual produce que los contratos que nacen al amparo de una cláusula de este tipo, así esté encubierta, sean absolutamente nulos, conforme a la doctrina del artículo 19 del Código Civil." (Sentencia n.º 42 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las quince horas del 14 de mayo de 1997).

### **Tribunal Agrario, *Proceso ordinario*, 2009<sup>3</sup>**

**I.** El Tribunal comparte la relación de hechos probados que contiene la sentencia recurrida, por tener buen sustento en los autos. Asimismo, se tiene por acreditado: 3) El demandado reconoce su incumplimiento parcial en los pagos adeudados y está dispuesto a llegar a un arreglo para el cumplimiento de su obligación (ver contestación de folio 87).

**II.-** La a-quo, consideró que la demanda de ejecución planteada, solicitando la puesta en posesión del bien al actor, es improcedente, porque existe un vicio de nulidad en el acuerdo conciliatorio, al tenor de los artículos 19 y 421 del Código civil, que

---

<sup>3</sup> Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-442721>

impiden el pacto comisorio. Considera que el asunto debe discutirse en vía ejecutiva simple o proceso monitorio, no procediendo ordenar la puesta en posición.

**III.-** El defensor público del actor apeló. Aduce error de derecho, al declararse sin lugar la ejecución de sentencia y remitir a la parte a un proceso monitorio, toda vez que se llegó a un acuerdo conciliatorio, cuyo fin principal fue aceptar recibir un dinero en tractos y, de no cancelarse la deuda, se devolvería el bien. Las cláusulas del contrato son, en consecuencia, claras y exigibles dentro del mismo proceso. No es que se dio en garantía el bien, aduce, sino que se pactó ante un eventual incumplimiento la devolución del mismo.

**IV.-** La parte recurrente lleva razón parcialmente en sus agravios. En primer lugar, debe indicarse, en cuanto a la cláusula sexta del acuerdo conciliatorio que estableció: "*Que en caso de incumplimiento de este acuerdo el demandado tendrá que devolver el terreno*". Es una cláusula efectivamente nula, por contener implícitamente un pacto comisorio, pues si se analiza en todas sus dimensiones el acuerdo, lo que se produjo con la conciliación, realmente fue una compra venta, al existir acuerdo sobre el bien (la finca en litigio), y el precio que debía pagar el demandado, a saber, la suma de dos millones de colones. El contrato se perfeccionó, aun cuando se pactó el pago de esa suma en tractos. Por ende, a partir de ahí lo que nace es una obligación personal, entre acreedor, en este caso el señor Abraham Espinoza Caballero, y el deudor Miguel Antonio Barrantes Jiménez, cuyo incumplimiento puede generar lógicamente, el derecho del acreedor de exigir el pago de la obligación, mas no recuperar el bien, pues ello constituiría un pacto comisorio implícito, como bien lo ha indicado la jurisprudencia. Al respecto se ha indicado: "*Cuando existe confusión sobre el tipo de negocio ya concluido, se debe analizar cuál fue la intencionalidad negocial de los contratantes, pues el contrato no es sólo la declaración de voluntad exteriorizada y plasmada en la manifestación oral o escrita, sino, también, la voluntad real para contratar, tomada en mente por cada uno de los contratantes intervinientes. En el presente caso, en realidad de las cosas, las partes otorgaron un contrato que no tenían en mente, como lo es la compraventa con pacto de*

*retroventa... Consecuentemente, la compraventa con pacto de retroventa esconde el pacto comisorio, que la parte fuerte en el contrato, el acreedor, impuso a la parte débil, el deudor... Los contratos de venta con pacto de retroventa, en los que subyace en forma clara una obligación derivada de un préstamo mercantil, garantizado con hipoteca, con pacto comisorio, muy utilizados en nuestro medio por los prestamistas, devienen en nulos no sólo por eventuales vicios en el consentimiento de los otorgantes, sino, también, por la prohibición que afecta a los pactos comisorios, según el artículo 421 del Código Civil... lo cual produce que los contratos que nacen al amparo de una cláusula de este tipo, así sea encubierta, sean absolutamente nulos, conforme a la doctrina del artículo 19 del Código Civil". (Sala Primera de Casación, n.º 42 de las 15:00 horas del 14 de mayo de 1997). De ahí que lo resuelto sobre ese extremo por parte de la Juzgadora de instancia sea lo correcto*

**Sala primera de la Corte Suprema de Justicia, *Proceso ordinario*, 2003<sup>4</sup>.**

I. El 22 de setiembre de 1995, los señores Jorge Enrique Céspedes Quirós y Enrique Chinchilla Rojas, suscribieron ante los notarios Álvaro Cordero Yanarella y Gerardo Araya Arias, un contrato mediante el cual el primero vendió al segundo en ¢300.000,00, recibidos por el vendedor en dinero efectivo, según dice expresamente el convenio, un vehículo marca Freightliner, tipo CA213HF, carrocería cabezal, motor Cummins, Diesel, estilo WFT 866, chasis CA213HP127808, modelo 1977, color blanco. Además, acordaron que si en el plazo de un mes contado a partir de aquella fecha, el vendedor pagaba al “comprador” la suma de ¢300.000,00, éste se comprometía a rescindir el contrato y devolver el vehículo a Céspedes Quirós; en caso contrario, quedaba facultado para inscribirlo a su nombre. En la demanda que da origen a este proceso, el señor Céspedes Quirós asegura que en realidad se pactó un préstamo mercantil por ¢300.000,00 colones garantizado, mediante la compraventa con pacto de retroventa dicha. Por ello, solicitó se reconociera el contrato que

---

<sup>4</sup> Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-258287>

verdaderamente fue pactado, se anulara el de compraventa, así como la inscripción del vehículo en el Registro Público que hiciera el demandado a su nombre. Además, pidió el pago de daños y perjuicios. El señor Chinchilla contestó en forma negativa y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de causa, falta de interés actual, *non adimplenti contractus* y la expresión genérica *sine actione agit*. El juez de primera instancia por resolución de las 13 horas 30 minutos del 23 de abril del 2002, declaró confeso al demandado y acogió parcialmente con lugar la demanda, anulando, en consecuencia, el contrato de compraventa con pacto de retroventa, al considerar que no había “existido consentimiento de la parte actora para ese negocio jurídico, por haber divergencia entre lo querido por ellos en su voluntad y lo firmado”. Así, dispuso que el vehículo continuaba perteneciendo al actor, ordenando al Registro Público cancelar el traspaso a favor de Chinchilla. Ante la apelación de este último, el a-quem confirmó el fallo recurrido.

**II.** Inconforme con la sentencia del Tribunal, el demandado hace una crítica general al fallo, de donde la Sala deriva los agravios que se dirán, en los que considera conculcados los artículos 341 párrafo segundo, 351, 353, 369, 370, 371, 889, 890, 891, 893, 894 y 896 del Código Procesal Civil y 797 inciso 1, 798 incisos 2, 3, 4, 1007, 1008, 1009, 1022, 1023, 1049, 1092, 1094, 1095 y 1099 del Código Civil. Por violación indirecta cuestiona la valoración, interpretación y ponderación de algunas pruebas que sustentaron la resolución de los jueces de instancia, en concreto de la confesión ficta, la declaración indagatoria que como imputado rindiera ante el Juzgado de Instrucción de Alajuela y de la escritura pública donde se consignó el contrato objeto de esta controversia. Alega que de esas probanzas no era posible deducir el negocio jurídico de préstamo declarado por los juzgadores de instancia, pues la escritura pública donde se consigna tiene carácter de plena prueba y es clara al referir que se trata de una compraventa con pacto de retroventa, plenamente aceptada por el actor, hecho que además imposibilita inferir la existencia de un error en el consentimiento, ni una simulación, como fue determinado por el órgano jurisdiccional colegiado. Señala que a iguales conclusiones ha de llegarse, si se

incorpora al análisis probatorio la confesión ficta, pues su valor no es de plena prueba y en consecuencia sería inadmisibles ponderarla por encima de la escritura pública mencionada. Además, cuestiona el valor otorgado a la declaración indagatoria que rindiera en el extinto Juzgado de Instrucción de Alajuela, pues se recibió sin juramentación, se recabó en un despacho distinto y no fue por él admitida en este proceso. Asimismo, señala, que, en todo caso, de esa declaración no es posible derivar el reconocimiento de un contrato de préstamo, y aunque se considerara lo contrario, de ella no cabe deducir su cancelación.

### Análisis jurídico y argumentación

Leyendo las sentencias aportadas nos damos cuenta de los requerimientos obligatorios y necesarios para el pacto de retroventa, sin que exista problema para ninguna de las partes contratantes, es por ello que como profesionales debemos ser cautelosos y no plasmar en ninguna escritura, cláusulas abusivas o leoninas, ya que a la luz de la normativa son objeto de nulidad en los contratos y escrituras que confeccionemos.

Hay bastas sentencias con referencia a nulidad de contratos y escrituras ya presentadas ante el registro, por temas incompatibles en el contrato. Como profesionales debemos ser asesores, en todo el sentido de la palabra, con nuestros usuarios.

Tenemos una solicitud de parte de dos señoras, quienes quieren firmar pacto de retroventa al vender una de ellas su vehículo. Inicia el proceso con el debido deber de rogación al profesional, donde dos usuarias manifiestan abiertamente su deseo de vender el mueble una a otra.

Diligentemente, el profesional toma datos de cada una de ellas y del bien en interés para iniciar con los estudios preescriturarios y dar el mejor servicio posible a las usuarias. Nuestra labor inicia desde la manifestación expresa de ambas para realizar el análisis del caso y que se les brinde las opciones posibles y las más viables, apegadas al marco de legalidad, siempre que sea lo más económico, apegado al presupuesto de ambas.

Con base en todos los datos compilados para la efectiva realización del trato que pretenden las señoras Eugenia y Paula, se les tiene buenas noticias en cuanto al análisis normativo que se realiza, ya que todo lo que desean hacer está regulado y es un acto completamente lícito, donde se garantizan ayuda mutua y se economizan cierto dinero al realizar la venta del vehículo con pacto de retroventa.

Se podría realizar una venta pura y sencilla del vehículo y posteriormente que se lo vuelva a vender, pero al hacerlo de esta manera incurren en gastos extra, y es justamente lo que las señoras quieren evitar.

Como bien lo estipula la Guía de Calificación Registral de Bienes Muebles, si se cumple con la totalidad de requisitos que solicitan, no existe inconveniente en la realización del trato que tienen pensado las señoras Eugenia y Paula.

### **Sobre la asesoría profesional**

En apego a las normas supra mencionadas, como profesional en derecho y notario, se le puede realizar el trabajo a las señoras Eugenia y Paula que, si es viable la venta de vehículo con pacto de retroventa, se les indica lo siguiente:

1. Harán un menor gasto de honorarios.
2. Pagarán menos en timbres de ley.
3. El levantamiento del gravamen se puede hacer posterior a su venta.
4. Los plazos están dentro del marco de ley.
5. El carro se encuentra completamente al día en cuanto a pagos de derecho de circulación.
6. La justificación de los fondos es legal.

Por todo lo anterior, se les recomienda a las usuarias realizar lo siguiente: escritura unificada de venta del bien mueble con pacto de retroventa y declaración jurada de origen de ingresos, según artículo 15 ter de la ley 7786, con manifestación expresa de aceptación del vehículo en las condiciones que se encuentra, precio y plazos de retroventa, así como aceptación del gravamen que posee por no ser motivo de ilegalidad en su aceptación.

### **Sobre los estudios preescriturarios**

Se tienen como realizados los siguientes estudios y en custodia por el profesional:

1. Identificación de las partes, solicitando cédulas de identidad vigentes y en buen estado.
2. Estudio registral del bien mueble.
3. Revisión de gravamen por parte del II Circuito Judicial de San José.
4. Corroboración de no deuda de marchamo.
5. Estado de DEKRA al día.
6. Costo total de honorarios.
7. Costo total de timbres de ley y traspaso.
8. Tasación total

### **Instrumento notarial**

Con respecto a la solicitud de las usuarias se inicia con la confección y compilación de prueba para la escritura que se redactará, siempre a rogación y con las solemnidades correspondientes, para que no vaya a ser objeto de nulidad o devolución al momento de la calificación registral.

El Código Notarial nos da los requerimientos de cada etapa y la manera correcta de realizarlo.

También, según el caso y su complejidad, el Código Notarial faculta al notario a cobrar más de honorarios debido a su complejidad y a las actuaciones e indagaciones que se deben hacer para llegar a buen término con los usuarios.

Menciona el artículo 65 sobre aranceles de profesionales en derecho, que a discreción quedará el cobro sobre la tabla, si el caso conlleva más trabajo de lo habitual y que será acuerdo entre usuario y profesional de los costos del servicio.

Aceptando ambos, se concreta el servicio y los términos.





001



**PROTOCOLO**

No 16801 B6



1	MSC SILVIA ARGEÑAL MADRIGAL FUNCIONARIA AUTORIZADA DE LA DIRECCIÓN
2	NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA MEDIANTE RESOLUCIÓN
3	DNN-DE-0020-2024: HACE CONSTAR QUE ESTE ES EL TOMO NÚMERO UNO DEL
4	PROTOCOLO QUE SE AUTORIZA AL NOTARIO KEIMYN VONEYS VARGAS FERNÁNDEZ
5	QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN NOMBRAMIENTO PLENO Y QUIÉN TAMBIÉN
6	SUSCRIBE ESTA RAZÓN. CONTIENE DOSCIENTAS HOJAS REMOVIVLES DE PAPEL DE
7	OFICIO NUMERADAS DEL UNO AL DOSCIENTOS CON NUMERO Y SERIE DIECISEIS MIL
8	OCHOCIENTOS-UNO B8 A LA DIECISIETE MIL UNO B8 LAS CUALES SE ENCUENTRAN
9	SIN UTILIZAR Y EN PERFECTO ESTADO DE CONSERVACION Y LIMPIEZA. SE AGREGAN
10	Y CANCELAN LOS TIMBRES DE LEY MEDIANTE ENTERO BANCARIO EXTENDIDO POR EL
11	BANCO DE COSTA RICA NUMERO 1233464645764574 EL CUAL SE ARCHIVA EN ESTA
12	OFICINA DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 248 DEL CÓDIGO FISCAL-SAN JOSE-A
13	LAS ONCE HORAS DEL NUEVE DEL MES UNO DEL DOS MIL VEINTICUATRO REFERENCIA:
14	188878-ULTIMA LINEA.  
15	
16	
17	NÚMERO UNO. Ante mi Keimyn Voneys Vargas Fernández Notario Público con oficina en San
18	José, Pérez Zeledón, Platanares, frente a la Plaza de deportes de la localidad, comparecen:
19	MARÍA EUGENIA SALAS QUESADA mayor, viuda de su primera nupcia, jubilada de docencia,
20	portadora de la cédula de identidad costarricense, dos cero dos nueve siete cero siete nueve
21	nueve, vecina de San José, Pérez Zeledón, Platanares, doscientos metros este del super Las
22	Palmas, casa LH cero dos, y MARÍA PAULA CORDERO QUESADA, mayor, soltera, Ingeniera
23	Civil, portadora de la cédula de identidad costarricense, tres cero cuatro nueve seis cero cinco
24	cero uno, vecina de San José, Pérez Zeledón, quinientos metros este del super Las Palmas,
25	casa LH veintiséis, y dicen: Que la primera le vende a la segunda, aceptando el gravamen y-o
26	anotación judicial a favor del Juzgado de Tránsito del Segundo Circuito Judicial de San José,
27	Goicoechea, según registro del primero de enero de dos mil veintidós, rollo cinco, imagen cinco
28	seis siete, boleto nueve nueve cero cero nueve ocho uno seis seis, que soporta el bien en interés
29	y que paga por el mismo la suma de treinta y cinco mil dólares, moneda de curso de los Estados
30	Unidos de América, correspondiente la suma en colones de dieciocho millones quinientos



## PROTOCOLO

No

16801

B6



1	cincuenta mil colones netos, depositados mediante transferencia bancaria del sistema del Banco
2	de Costa Rica, según número de referencia dos cero dos cuatro cero uno uno seis uno cinco
3	uno ocho tres cero uno cero nueve cuatro tres nueve ocho tres tres ocho uno, con fecha del
4	veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro a las diez con veinte minutos de la mañana y con
5	motivo de compra de auto BMW X CINCO, el vehículo inscrito en el Registro de bienes muebles,
6	y que posee las siguientes características: PLACA alfa numérica BMW uno dos nueve, MARCA
7	de fábrica BMW, ESTILO X cinco, MODELO dos mil veintidós, CARROCERÍA todo terreno
8	cuatro puertas, CATEGORÍA automóvil, CHASIS WBAKS CUATRO UNO CERO XE CERO C
9	TRES DOS CUATRO CUATRO CUATRO, MARCA DE MOTOR BMW, MOTOR NÚMERO no
10	visible, COLOR negro, COMBUSTIBLE gasolina, AÑO dos mil veintidós, CAPACIDAD siete
11	personas, y CILINDRAJE tres mil centímetros cúbicos. Estipulan ambas comparecientes pacto
12	de retroventa sobre el bien supra descrito y convienen las contratantes que el treinta de
13	diciembre de dos mil veinticuatro la segunda compareciente se compromete a devolver el
14	vehículo supra descrito a la primera compareciente en el mismo precio de la presente venta, con
15	la condición de que le dé un primer pago correspondiente a la mitad del valor total del vehículo
16	el treinta de diciembre de dos mil veinticuatro dícese nueve millones doscientos setenta y cinco
17	mil colones netos y el resto de la deuda en dos pagos mensuales, uno el veinte de febrero y el
18	otro el treinta de abril de dos mil veinticinco cada pago de cuatro millones seiscientos treinta y
19	siete mil quinientos colones netos, sin que la deuda genere intereses. Dicho dinero deberá ser
20	depositado mediante depósito bancario a la cuenta IBAN número CR uno cinco cinco seis siete
21	ocho dos tres cuatro dos cero cero cero ocho seis siete nueve del Banco de Costa Rica a nombre
22	de la segunda compareciente. Una vez completado el pago total de la deuda, la segunda
23	compareciente se compromete a realizar el pago de la nueva escritura pública donde el
24	vendedor se convierta nuevamente en propietario del bien supra descrito. SOBRE LA
25	TRANSACCIÓN. Sin que tome nota el registro, la segunda compareciente MARÍA PAULA
26	CORDERO QUESADA, mayor, soltera, Ingeniera Civil, portadora de la cédula de identidad
27	costarricense, tres cero cuatro nueve seis cero cinco cero uno, vecina de San José, Pérez
28	Zeledón, quinientos metros este del super Las Palmas, casa LH veintiséis, debidamente
29	apercibida por el suscrito notario de las penas que establece la legislación penal actual
30	costarricense con respecto al delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles y penales



002



## PROTOCOLO

No

16801

86



1	que puedan derivarse del presente acto bajo fe de juramento DECLARA: A) Que en el presente
2	acto ha pagado la suma correspondiente de dieciocho millones quinientos cincuenta mil colones
3	netos, depositados mediante transferencia bancaria del sistema del Banco de Costa Rica, según
4	número de referencia dos cero dos cuatro cero uno uno seis uno cinco uno ocho tres cero uno
5	cero nueve cuatro tres nueve ocho tres tres ocho uno, con fecha del veinticuatro de enero de
6	dos mil veinticuatro a las diez con veinte minutos de la mañana y con motivo de compra de auto
7	BMW X CINCO, dinero que ha sido tomado de la cuenta IBAN CR uno cinco cinco seis siete
8	ocho dos tres cuatro dos cero cero cero ocho seis siete nueve del Banco de Costa Rica, misma
9	a nombre MARÍA PAULA CORDERO QUESADA. B) Que se ha pagado en este acto mediante
10	transferencia bancaria la suma de un millón sesenta y seis mil seiscientos ochenta y ocho
11	colones con trece céntimos, de la cuenta bancaria IBAN CR uno cinco cinco seis siete ocho dos
12	tres cuatro dos cero cero cero ocho seis siete nueve del Banco de Costa Rica, misma a nombre
13	MARÍA PAULA CORDERO QUESADA. Lo anterior por concepto de timbres e impuestos de ley,
14	mismo monto consta en comprobante de transacción y referencia dos cero dos cuatro cero uno
15	uno seis uno cinco uno ocho tres cero uno cero nueve cuatro tres nueve ocho tres tres ocho dos,
16	veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro a las diez con veintiún minutos. C) Ambas sumas
17	de dinero provienen de la cuenta supra mencionada y de ahorros provenientes de mi salario
18	como profesional. D) Que el bien adquirido en dicho acto no será destinado a ninguna actividad
19	ilícita o conexas. E) Que realiza la presente declaración en apego y cumplimiento a lo establecido
20	en el artículo quince ter de la ley número site mil setecientos ochenta y seis, Ley de
21	Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas,
22	legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce, entiende y
23	acepta. Sigue tomando nota el registro. El suscrito notario advirtió a la declarante sobre la
24	trascendencia jurídica de sus manifestaciones y que el incumplimiento de uno de los pagos sin
25	causa justificada, dará motivo al acreedor para desistir del contrato, que en caso de
26	incumplimiento en unos de los pagos se le podrá hacer reembolso del dinero pagado pero se
27	tiene hasta dos meses de plazo después del incumplimiento para hacerlo efectivo, las cuales
28	entienden a plenitud y aceptan en dicho acto y que de todo ello consta copias en el archivo de
29	referencias sobre la documentación aportada para efectos de este acto, que se ha identificado
30	a ambas comparecientes plenamente para que el presente, surta los efectos de ley




**PROTOCOLO**

No

16801

B6

1	como corresponde. ES TODO. Expediré un primer testimonio. Leída la presente escritura a los
2	otorgantes, resulta conforme, la aprueban y firmamos en, San José Pérez, Zeledón, a las diez
3	horas con cuarenta y cinco minutos del veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro.
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	



LIC KEIMYN VONEYS VARGAS FERNÁNDEZ  
114170325



NÚMERO UNO. Ante mi Keimyn Voneys Vargas Fernández Notario Público con oficina en San José, Pérez Zeledón, Platanares, frente a la Plaza de deportes de la localidad, comparecen: MARÍA EUGENIA SALAS QUESADA mayor, viuda de su primera nupcia, jubilada de docencia, portadora de la cédula de identidad costarricense, dos cero dos nueve siete cero siete nueve nueve, vecina de San José, Pérez Zeledón, Platanares, doscientos metros este del super Las Palmas, casa LH cero dos, y MARÍA PAULA CORDERO QUESADA, mayor, soltera, Ingeniera Civil, portadora de la cédula de identidad costarricense, tres cero cuatro nueve seis cero cinco cero uno, vecina de San José, Pérez Zeledón, quinientos metros este del super Las Palmas, casa LH veintiséis, y dicen: Que la primera le vende a la segunda, aceptando el gravamen y-o anotación judicial a favor del Juzgado de Tránsito del Segundo Circuito Judicial de San José, Goicoechea, según registro del primero de enero de dos mil veintidós, rollo cinco, imagen cinco seis siete, boleto nueve nueve cero cero nueve ocho uno seis seis, que soporta el bien en interés y que paga por el mismo la suma de treinta y cinco mil dólares, moneda de curso de los Estados Unidos de América, correspondiente la suma en colones de dieciocho millones quinientos cincuenta mil colones netos, depositados mediante transferencia bancaria del sistema del Banco de Costa Rica, según número de referencia dos cero dos cuatro cero uno uno seis uno cinco uno ocho tres cero uno cero nueve cuatro tres nueve ocho tres tres ocho uno, con fecha del veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro a las diez con veinte minutos de la mañana y con motivo de compra de auto BMW X CINCO, el vehículo inscrito en el Registro de bienes muebles, y que posee las siguientes características: PLACA alfa numérica BMW uno dos nueve, MARCA de fábrica BMW, ESTILO X cinco, MODELO dos mil veintidós, CARROCERÍA todo terreno cuatro puertas, CATEGORÍA automóvil, CHASIS WBAKS CUATRO UNO CERO XE CERO C TRES DOS CUATRO CUATRO CUATRO, MARCA DE MOTOR BMW, MOTOR NÚMERO no visible, COLOR negro, COMBUSTIBLE gasolina, AÑO dos mil veintidós, CAPACIDAD siete personas, y CILINDRAJE tres mil centímetros cúbicos. Estipulan ambas comparecientes pacto de retroventa sobre el bien supra descrito y convienen las contratantes que el treinta de diciembre de dos mil veinticuatro la segunda compareciente se compromete a devolver el vehículo supra descrito a la primera compareciente en el mismo precio de la presente venta, con la condición de que le dé un primer pago correspondiente a la mitad del valor total del vehículo el treinta de diciembre de dos mil veinticuatro dícese nueve millones doscientos setenta y cinco mil colones netos y el resto de la deuda en dos pagos mensuales, uno el veinte de febrero y el otro el treinta de abril de dos mil veinticinco, cada pago de cuatro millones seiscientos treinta y siete mil quinientos colones netos, sin que la deuda genere intereses. Dicho dinero deberá ser

LIC KEIMYN VONEYS VARGAS FERNÁNDEZ  
114170325



8697391700023



LIC KEIMYN VONEYS VARGAS FERNÁNDEZ  
114170325



depositado mediante depósito bancario a la cuenta IBAN número CR uno cinco cinco seis siete ocho dos tres cuatro dos cero cero cero ocho seis siete nueve del Banco de Costa Rica a nombre de la segunda compareciente. Una vez completado el pago total de la deuda, la segunda compareciente se compromete a realizar el pago de la nueva escritura pública donde el vendedor se convierta nuevamente en propietario del bien supra descrito. SOBRE LA TRANSACCIÓN. Sin que tome nota el registro, la segunda compareciente MARÍA PAULA CORDERO QUESADA, mayor, soltera, Ingeniera Civil, portadora de la cédula de identidad costarricense, tres cero cuatro nueve seis cero cinco cero uno, vecina de San José, Pérez Zeledón, quinientos metros este del super Las Palmas, casa LH veintiséis, debidamente apercebida por el suscrito notario de las penas que establece la legislación penal actual costarricense con respecto al delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles y penales que puedan derivarse del presente acto bajo fe de juramento DECLARA: A) Que en el presente acto ha pagado la suma correspondiente de dieciocho millones quinientos cincuenta mil colones netos, depositados mediante transferencia bancaria del sistema del Banco de Costa Rica, según número de referencia dos cero dos cuatro cero uno uno seis uno cinco uno ocho tres cero uno cero nueve cuatro tres nueve ocho tres tres ocho uno, con fecha del veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro a las diez con veinte minutos de la mañana y con motivo de compra de auto BMW X CINCO, dinero que ha sido tomado de la cuenta IBAN CR uno cinco cinco seis siete ocho dos tres cuatro dos cero cero cero ocho seis siete nueve del Banco de Costa Rica, misma a nombre MARÍA PAULA CORDERO QUESADA. B) Que se ha pagado en este acto mediante transferencia bancaria la suma de un millón sesenta y seis mil seiscientos ochenta y ocho colones con trece céntimos, de la cuenta bancaria IBAN CR uno cinco cinco seis siete ocho dos tres cuatro dos cero cero cero ocho seis siete nueve del Banco de Costa Rica, misma a nombre MARÍA PAULA CORDERO QUESADA. Lo anterior por concepto de timbres e impuestos de ley, mismo monto consta en comprobante de transacción y referencia dos cero dos cuatro cero uno uno seis uno cinco uno ocho tres cero uno cero nueve cuatro tres nueve ocho tres tres ocho dos, veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro a las diez con veintiún minutos. C) Ambas sumas de dinero provienen de la cuenta supra mencionada y de ahorros provenientes de mi salario como profesional. D) Que el bien adquirido en dicho acto no será destinado a ninguna actividad ilícita o conexas. E) Que realiza la presente declaración en apego y cumplimiento a lo establecido en el artículo quince ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce, entiende y acepta. Sigue tomando nota el registro. El suscrito notario advirtió a la declarante sobre la

LIC KEIMYN VONEYS VARGAS FERNÁNDEZ  
114170325



8697391700023



LIC KEIMYN VONEYS VARGAS FERNÁNDEZ  
114170325



trascendencia jurídica de sus manifestaciones y que el incumplimiento de uno de los pagos sin causa justificada, dará motivo al acreedor para desistir del contrato, que en caso de incumplimiento en unos de los pagos se le podrá hacer reembolso del dinero pagado pero se tiene hasta dos meses de plazo después del incumplimiento para hacerlo efectivo, las cuales entienden a plenitud y aceptan en dicho acto y que de todo ello consta copias en el archivo de referencias sobre la documentación aportada para efectos de este acto, que se ha identificado a ambas comparecientes plenamente para que el presente, surta los efectos de ley como corresponde. ES TODO. Expediré un primer testimonio. Leída la presente escritura a los otorgantes, resulta conforme, la aprueban y firmamos en, San José Pérez, Zeledón, a las diez horas con cuarenta y cinco minutos del veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro.

MARÍA EUGENIA SALAS QUESADA, MARÍA PAULA CORDERO QUESADA, KEIMYN VARGAS FERNÁNDEZ. LO ANTERIOR ES REPRODUCCIÓN FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO, INICIADA EN FOLIO UNO FRENTE DEL TOMO PRIMERO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL POR EL SUSCRITO NOTARIO. RESULTÓ CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO DIA Y HORA DEL OTORGAMIENTO.



LIC KEIMYN VONEYS VARGAS FERNÁNDEZ  
114170325

8697391700023

**INDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR EL NOTARIO.**

LIC. KEIMYN VARGAS FERNÁNDEZ. CODIGO 31280


TELÉFONO: 89166311. CORREO ELECTRÓNICO: kvv2010@hotmail.es

TRABAJO FINAL ESPECIALIDAD EN NOTARIAL Y REGISTRAL

TOMO	FOLIO INICIO	FOLIO FIN	NUMERO	HORA	FECHA	ACTO O CONTRATO	PARTES
1	1F	2V	1	10:45	1/24/2024	COMPRAVENTA DE VEHICULO CON PACTO DE RETROVENTA	MARIA EUGENIA SALAS QUESADA, MARIA PAULA CORDERO QUESADA
U.L.	U.L.	U.L.	U.L.	U.L.	U.L.	U.L.	U.L.

Observaciones:

LIC. KEIMYN VONEYS VARGAS FERNÁNDEZ




**Montos Fijos**

Mensajes importantes

Registro:

Acto:

Boleta Seguridad:

Finca/Placa:

Timbre	Monto	Descripción del Timbre	Mensaje Error
006	20.00	TIMBRE ARCHIVO NACIO	
000	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		
	0.00		

Tasación 516449672 Timbre 20.00 Total 18.80



Registro Nacional  
República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



- Bienes Monitorados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Canito de Compras
- Consultas Gratuitas
- Certificación Imágenes
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transtero II Ley 9428
- M Cuenta
- M Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

Estimado usuario, recuerde que no debe rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarse al centro de asistencia al usuario, Teléfono: 2202-0

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA DE VEHICULOS

El Vehículo Placa: BMW129

Citas de Inscripción:

Tomo: 2022 Asiento: 00027263 Secuencia: 001 Fecha: 24-ene-2022

Características Generales del Vehículo

Marca:	B.M.W.	Estilo:	X5
Categoría:	AUTOMOVIL	Capacidad:	7 personas
Serie:	WBAKS410XE0C32444	Peso Vacío:	0
Carrocería:	TODO TERRENO 4 PUERTAS	Peso Neto:	0 <del>kgms.</del>
Tracción:	4X4	Peso Bruto:	2780 <del>kgms.</del>
Número Chasis:	WBAKS410XE0C32444	Valor Hacienda (verificar actualización en el marchamo):	17,110,000.00
Año Fabricación:	2022	Estado Actual:	INSCRITO
Longitud:	0 <del>mts.</del>	Estado Tributario:	PAGO DERECHOS DE ADUANA
Cabina:	DESCONOCIDO	Clase Tributaria:	2415831
Techo:	TECHO BAJO	Uso:	PARTICULAR
Peso Remolque:	0	Valor Contrato:	101,950.00
Color:	NEGRO	Numero registral:	1
Convertido:	N	Moneda:	COLONES
VIN:	WBAKS410XE0C32444		

CARACTERISTICAS DEL MOTOR

N.Motor:	NOVISIBLE	Marca:	B.M.W.
N. Serie:	NO INDICADO	Modelo:	X5
Cilindrada:	3000 C.C	Cilindros:	6
Potencia:	190 KW	Combustible:	DIESEL
Fabricante:	NO INDICADO	Procedencia:	DESCONOCIDA



Registro Nacional  
República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



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

Detalle	Tipo Identificación	Número Identificación	Nombre
<a href="#">Ver Persona</a>	CEDULA FISICA	202970799	MARIA EUGENIA SALAS QUESADA

Si Posee Gravamen(es)

Fecha Registro	Numero Rollo	Imagen Incl.	Fecha Lev.	Rollo Lev.	Imagen Lev.	Boleta
01-Ene-2022	5	567	NA	01 Jan 2022	4050	990098166

Si Posee Anotación(es)

Fecha Registro	Numero Rollo	Imagen Incl.	Fecha Lev.	Rollo Lev.	Imagen Lev.	Boleta
01-Ene-2022	5	567	NA	01 Jan 2022	4050	990098166

Si Posee Infracción(es) / Colisión(es)

Se aclara que las consultas de las infracciones de multas fijas a la ley de tránsito deben ser consultadas en COSEVI.

No Posee Levantamiento(s)

Emitido: 16-Jan-2024 a las 14:35 horas

Número de Cédula: 2 0297 0799  
Fecha de Nacimiento: 07 11 1952  
Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE  
Nombre del Padre: ANTONIO SALAS QUESADA  
Nombre de la Madre: BERTA QUESADA JIMÉNEZ  
Domicilio Electoral: CENTRO CENTRAL SAN JOSE  
Vencimiento: 01 01 2026      Sexo: F



6666666666

 REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

**2 0297 0799**



Nombre: **MARÍA EUGENIA**  
1º Apellido: **SALAS**  
2º Apellido: **QUESADA**  
C.C.



Número de Cédula: 3 0496 0501  
Fecha de Nacimiento: 19 08 1996  
Lugar de Nacimiento: HOSPITAL CENTRAL SAN JOSE  
Nombre del Padre: CARLOS LUIS CORDERO ROMERO  
Nombre de la Madre: CARMEN MARÍA QUESADA CALDERÓN  
Domicilio Electoral: CENTRO CENTRAL CARTAGO  
Vencimiento: 01 01 2029      Sexo: F



666656666

 REPÚBLICA DE COSTA RICA  
Tribunal Supremo de Elecciones  
Cédula de Identidad

**3 0496 0501**



Nombre: **MARIA PAULA**  
1º Apellido: **CORDERO**  
2º Apellido: **QUESADA**  
C.C:





# CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)   [Consultar Cédula](#)   [Consultar Nombre](#)   [Salir](#)

## SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)   [SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#)   [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

### DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	<b>202970799</b>	Fecha Nacimiento :	07/11/1952
Nombre Completo :	MARIA EUGENIA SALAS QUESADA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	71 AÑOS
Hijo/a de:	ANTONIO SALAS QUESADA	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	BERTA QUESADA JIMENEZ		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
Identificación:	0		

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

#### HIJOS REGISTRADOS

#### MATRIMONIOS REGISTRADOS

#### LUGAR DE VOTACION

Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: [actualizaciondatos@tse.go.cr](mailto:actualizaciondatos@tse.go.cr), para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos ([haga click aquí](#)) y adjuntarlo al correo.

Mostrar

Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955

Mostrar

Mostrar



# CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)   [Consultar Cédula](#)   [Consultar Nombre](#)   [Salir](#)

## SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)   [SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#)   [SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

### DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	<b>304960501</b>	Fecha Nacimiento :	19/08/1996
Nombre Completo :	MARIA PAULA CORDERO QUESADA	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	27 AÑOS
Hijo/a de:	CARLOS LUIS CORDERO ROMERO	Marginal :	NO
Identificación:	302350402		
Y:	CARMEN MARIA QUESADA CALDERON		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
Identificación:	900950863		

Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: Compatibilidad

#### HIJOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: [actualizaciondedatos@rnc.cr](mailto:actualizaciondedatos@rnc.cr) para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos ([Haga click aquí](#)) y adjuntarlo al correo

Mostrar

#### MATRIMONIOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955

Mostrar

#### LUGAR DE VOTACION

Mostrar

Asesoría Legal TUCO

Abogado(a) Notario(a)  
 Lic. Keimyn Voneys Vargas Fernández  
 Carné 31280

Fecha: 24/01/2024

Compraventa de vehículo con pacto de retroventa (con declaración jurada)

¿Estimación del vehículo? \$ 35,000.00 / 18,550,000.00

Tipo de cambio: 530.00

Nota: Incluye gastos y honorarios de la compraventa no así los de la retroventa, los cuales se pagarían de ejercerse el pacto. Honorarios podrían incrementarse en un 50 % complejidad. Art 71 del Arancel. Incluye honorarios declaración jurada Ley de Estupefacientes

Timbres	Monto
Fiscal	¢ 625.00
Cruz Roja Ley No. 7591	¢ 500.00
Archivo Nacional	¢ 20.00
Colegio de Abogados	¢ 5,500.00
Parques Nacionales	¢ 500.00
Registro Nacional	¢ 92,750.00
<b>Total:</b>	<b>¢ 99,895.00</b>



Impuestos	Monto
Impuesto de traspaso	¢ 463,750.00
<b>Total:</b>	<b>¢ 463,750.00</b>

Timbre sin aplicación del 6% descuento	Monto
Agrario	¢ 55,650.00
<b>Total:</b>	<b>¢ 55,650.00</b>

Honorarios	Monto
Honorarios Profesionales	¢ 388,625.00

Totales	Monto
Gastos:	¢ 619,295.00
Otros gastos:	¢ 0.00
Honorarios Profesionales	¢ 388,625.00
IVA (13.00%):	¢ 50,521.25
<b>Total:</b>	<b>¢ 1,058,441.25</b>





#### Transacción Bancaria

Estimado (a): KEIMYN VARGAS FERNANDEZ

Le informamos que se le ha acreditado en su cuenta BCR la siguiente transacción Bancaria

Número de referencia: 2024011615183010943983382

Cuenta origen: CR15567823420008679

Nombre cliente origen: MARIA PAULA CORDERO QUESADA

Entidad origen: Banco de Costa Rica

Monto: ₡ 1,058,441.25

Motivo: PAGO HONORARIOS Y TIMBRES DE LEY

Esta transacción fue realizada el 24/01/2024 a las 10:21 AM

#### Importante:

Por favor, no escriba a esta dirección de correo. Contáctenos

a: [CentroAsistenciaBCR@bancobcr.com](mailto:CentroAsistenciaBCR@bancobcr.com)

En caso de dudas respecto a las transacciones notificadas, escribir al WhatsApp 2211-1135 y utilice las opciones disponibles.





#### Transacción Bancaria

Estimado (a): MARIA EUGENIA SALAS QUESADA

Le informamos que se le ha acreditado en su cuenta BCR la siguiente transacción Bancaria

Número de referencia: 2024011615183010943983381

Teléfono origen: 0

Nombre cliente origen: MARIA PAULA CORDERO QUESADA

Entidad origen: Banco de Costa Rica

Monto: 18.550.000,00

Motivo: COMPRA AUTO BMW X5 2022

Esta transacción fue realizada el 24/01/2024 a las 10:20 AM

#### Importante:

Por favor, no escriba a esta dirección de correo. Contáctenos

a: [CentroAsistenciaBCR@bancobcr.com](mailto:CentroAsistenciaBCR@bancobcr.com)

En caso de dudas respecto a las transacciones notificadas, escribir al WhatsApp 2211-1135 y utilice las opciones disponibles.





Lic. Keimyn Vargas Fernández

0114170325

TELÉFONO: 22884338  
asesorialegatuco@gmail.com  
San José, Pérez Zeledón.

Tipo de Documento  
01 - FE: Factura Electrónica

FACTURA / TIQUETE ELECTRÓNICO  
00100004010000041038

CLAVE NUMÉRICA  
50803022400310109882800100004010000041058199999999

<b>Cliente:</b> Marta Eugenia Salas Quesada (202970799)	<b>N° Interno:</b> 04FAC00000031071
<b>Correo:</b> salchicha10902@gmail.com	<b>Condición:</b> Contado
<b>Teléfono:</b> 85287332	<b>Creación:</b> 24/01/2024
<b>Medio pago:</b> Transferencia – depósito bancario.	<b>Vencimiento:</b> 24/01/2024
<b>Dirección:</b> San José, Pérez Zeledón, San Rafael.	<b>Plazo:</b> 0 Días
	<b>Tipo de Cambio:</b> 0.00

Código	Descripción	U. Medida	Cant	Precio	Sub total	Descuento	I.V.A	Total
001	traspaso de vehículo con pacto de retroventa		01	388.625,00	388.625,00	000	50.521,25	388625



Observación:  
(04)

SUB TOTAL	₡388625
DESCUENTO	₡0.00
I.V.A	₡50521
EXONERADO	₡0.00
TOTAL NETO	₡388625

Firma del Cliente:

Cédula del Cliente:

202970799

## Referencias

- Artavia Barrantes S. & Picado Vargas, C. (Eds.) (2016). *Código Procesal Civil*. San José: Investigaciones Jurídicas, S.A.
- Costa Rica (2016). *Código de Comercio*. San José: Investigaciones Jurídicas, S.A.
- Parajeles Vindas, G. (Ed.) (2015). *Código Civil*. San José: Investigaciones Jurídicas, S.A.
- Registro Nacional de la Propiedad (14 de julio, 2022). *Guía de Calificación Registral. Registro de Bienes Muebles*. Recuperado de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.rnpdigital.com/bienes\\_muebles/documentos/Guia%20Calificacion%20Registro%20Bienes%20Muebles.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.rnpdigital.com/bienes_muebles/documentos/Guia%20Calificacion%20Registro%20Bienes%20Muebles.pdf)
- Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. San José (1997). *Proceso Ordinario*. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-182330>
- Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. San José (2003). *Proceso Ordinario*. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-258287>
- Tribunal Agrario. San José (2009). *Proceso Ordinario*. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-442721>
- Tribunal Segundo Civil. San José (2007). *Proceso Ordinario*. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-373973>