

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA**

CARRERA DE DERECHO

**CONTRATO OPCIÓN DE COMPRAVENTA DE UN
INMUEBLE DE SOCIEDAD ANÓNIMA A UNA SOCIEDAD DE
RESPONSABILIDAD LIMITADA.**

CASO # 2

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

GÉNESIS DANIELA MORA VARGAS

DIRECTORA: MSC. SILVIA MADRIGAL CÓRDOBA

**SEDE ARANJUEZ
FEBRERO, 2026**

Contenido

Introducción	2
Descripción del caso	2
Propósito del análisis del caso	3
Marco Normativo	4
Código Civil	4
Código de comercio	5
Ley Número (9416) para mejorar la lucha contra el fraude fiscal	6
Ley de Impuesto a las personas jurídicas (Ley 9428)	6
Código Notarial	6
Ley 7786, sobre estupefacientes sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo	7
Lineamientos para el ejercicio y Control del Servicio Notarial	7
Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense	7
Honorarios de la función Notarial (Decreto Ejecutivo Número 4193-JP)	8
Análisis y Argumentación	8
Análisis del caso	8
Fase asesora	9
Argumentación del caso	10
Instrumento Notarial	14
Referencias	52
Apéndices	54

Introducción

El presente caso de estudio fue asignado con el propósito de evaluar los conocimientos adquiridos a lo largo de la especialidad en Derecho Notarial y Registral, debiendo así desarrollar un escenario en el que se busca brindar una asesoría óptima a los usuarios, todo bajo la línea de nuestro marco legal y los diferentes cuerpos normativos aplicables al caso en cuestión.

Descripción del caso

Ante mi notaría comparece la señora Anastasia Peralta Bentancourt, administradora de empresas, gerente financiera y apoderada generalísima sin límite de suma, quien no es socia, en representación de la sociedad Perlas del Caribe Sociedad Anónima, y el señor Rafael Pérez Madriz, quien actúa en representación de la sociedad Rafael Pérez y Hermanos Sociedad de Responsabilidad Limitada.

La señora Anastasia manifiesta su voluntad de otorgar contrato de opción de compraventa a favor de la sociedad Rafael Pérez y Hermanos Sociedad de Responsabilidad Limitada, sobre un bien inmueble ubicado en Curridabat, Lomas de Ayarco, que mide 625 metros cuadrados y se encuentra libre de gravámenes y anotaciones.

Indican los comparecientes que el precio pactado es la suma de ciento ochenta y cinco mil dólares estadounidenses (185,000.00 USD), de los cuales la sociedad Rafael Pérez y Hermanos Sociedad de Responsabilidad limitada entregará veinticinco mil dólares estadounidenses (25,000.00 USD) en concepto de señal de trato, mediante transferencia bancaria a favor de Perlas del Caribe Sociedad Anónima., dentro de los cinco días posteriores a la firma del documento notarial.

El plazo por el que se otorga esta opción será de un año contado a partir del día en que se firme el instrumento notarial. Los comparecientes solicitan, además, la inclusión de una cláusula de penalización y de resolución de conflictos.

Asimismo, manifiestan que la sociedad Perlas del Caribe Sociedad Anónima cuenta con un capital social de cincuenta mil colones, dividido en cinco acciones de diez mil colones cada una, de las cuales el socio Pedro José Álvarez Quirós es titular de 3 acciones y el socio Andrés Lemaire Vargas es titular de 2 acciones.

Por su parte, la sociedad Rafael Pérez y Hermanos Sociedad de Responsabilidad Limitada con diez cuotas de cinco mil colones cada una, de las cuales el señor

Rafael Pérez Madriz posee cinco cuotas y la señora Mariana Calvo Fallas posee cinco cuotas, siendo ambos gerentes generalísimos sin límite de suma.

Propósito del análisis del caso

En esta consulta, luego de escuchar el propósito de las partes, se analiza la viabilidad de lo solicitado. Para brindar una asesoría adecuada, es necesario considerar la figura jurídica de la opción de compraventa, así como lo que establece nuestro ordenamiento jurídico respecto a los actos en los que participan las sociedades mercantiles.

El objetivo es no solo evaluar si la figura de la opción de compraventa es la adecuada según la voluntad de los usuarios y garantizar que se cumpla correctamente, sino también asegurar que durante el proceso se respeten los derechos y obligaciones de los comparecientes, honrando el principio de imparcialidad y ofreciendo una asesoría completa a ambas partes. Asimismo, se busca confirmar que las partes comprendan plenamente las consecuencias legales del acto que están por realizar.

Para realizar un análisis confiable, se incluye información extraída de diferentes fallos, así como términos y aportes de diversos juristas, doctrina, derecho comparado y artículos publicados en revistas jurídicas especializadas.

Marco Normativo

En el escenario planteado, es necesario considerar diversos cuerpos normativos dada la multiplicidad de figuras involucradas. Esto incluye las normas que regulan los contratos en general, la figura específica del contrato de opción de compraventa como precontrato, la regulación de las sociedades y su representación legal, así como los principios y obligaciones del Derecho Notarial y Registral. Estas normas guiarán la correcta preparación del contrato, asegurando que, cuando sea otorgado, cumpla con los requisitos de validez, seguridad jurídica y transparencia, contribuyendo también a una mejor comprensión del caso.

Código Civil

Es importante partir de la definición y regulación general de los contratos según el Código Civil, ya que estos constituyen la base de cualquier obligación entre las partes.

Baudrit Carrillo (2000) señala al contrato como fuente de obligaciones civiles que generan efectos jurídicos. En esa línea, el contrato permite la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas, incluso respecto de derechos reales conforme a la ley.

Podemos encontrar regulación sobre los contratos en los artículos 1007 y 1008, bajo el título I de Contratos y Cuasi-Contratos.

Los artículos 36, 37 y siguientes regulan la capacidad de las personas para celebrar actos y contratos.

Aunque el Código Civil no regula expresamente el contrato de opción de compraventa, sí contempla los contratos preliminares, categoría bajo la cual nuestra normativa también ubica la opción de compraventa. En este contexto, La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la resolución número 00080-1993, ha señalado que el precontrato obliga a las partes a celebrar en el futuro un contrato definitivo, y que la promesa unilateral de venta, también conocida como opción de venta, es un contrato de carácter preparatorio o preliminar. Esta interpretación es clave para el presente caso, ya que el contrato que se elaborará en la notaría garantiza que, una vez ejercida la opción, podrá concretarse la venta del inmueble.

El artículo 1053 del cuerpo normativo supra citado es fundamental, pues establece que, existiendo opción o promesa de venta, una vez esta sea aceptada, dará derecho a exigir que la venta se lleve a efecto, momento en que la promesa se convierte en compraventa plena. Complementariamente, el artículo 1054 nos permite entender que, aunque en la opción de compraventa ya se acuerde un precio y el bien, la propiedad no se transmite hasta la venta

definitiva, evitando confusiones frecuentes entre la venta y la opción de compraventa. El artículo 1055 regula el plazo de exigibilidad de la promesa de venta y la recíproca de compra-venta, siendo relevante a la hora de establecer el contrato de marras, mientras que el artículo 1058 indica que la suma en dinero entregada en señal o arras se entenderá siempre como parte del precio total y como ratificación del contrato. Y, salvo que las partes hayan estipulado expresamente lo contrario, ninguna de las partes puede retractarse y perder el dinero entregado. Este último punto es especialmente relevante para el presente caso, ya que la sociedad Rafael Pérez y Hermanos entregará 25,000.00 dólares en señal de trato.

En el presente caso, las partes son sociedades mercantiles que no pueden actuar físicamente por sí mismas, por ello, estarán representadas mediante poderes o mandatos, los cuales, en este escenario, se tratan de poderes generalísimos. Según el artículo 1253 del Código Civil, el poder generalísimo confiere a la persona que lo reciba la facultad de actuar en nombre del mandante, con los alcances y límites allí establecidos, este nos indica si los comparecientes pueden otorgar válidamente el contrato de opción de compraventa, garantizando la legalidad de sus actos y validez del instrumento notarial que se elabora.

Código de comercio

Los artículos del 75 al 101 regulan la naturaleza, organización y funcionamiento de las sociedades de responsabilidad limitada, mientras que los artículos 102 al 219 regulan las sociedades anónimas incluyendo su constitución, órganos de administración, capital social y demás aspectos relacionados a su funcionamiento.

En concordancia con materia societaria, debe considerarse el artículo 32 ter, el cual establece mecanismos de gobierno corporativo orientados a prevenir conflictos de interés y garantizar la transparencia en la gestión societaria, lo cual contribuye a la protección de los inversionistas minoritarios. Dado que en el presente caso el contrato de opción de compraventa se basa en la promesa de venta de una sociedad y compra de otra, y considerando que dicha transacción representa más del 10% o más del total de sus activos, no puede realizarse automáticamente, sino que requiere la aprobación previa de la Junta de Directiva o del órgano equivalente. La confirmación de esta Junta, junto con la respectiva aprobación, debe ser siempre agregada en la escritura mediante de declaración jurada.

Ley Número (9416) para mejorar la lucha contra el fraude fiscal

Con la entrada en vigencia de esta ley se creó en Costa Rica el Registro de Transparencia y beneficiarios finales, con el fin de identificar las personas físicas que se benefician de las sociedades, colocándolo como punto clave para las transacciones con personas jurídicas.

Ley de Impuesto a las personas jurídicas (Ley 9428)

Establece la responsabilidad de las personas jurídicas en el cumplimiento del pago de este impuesto, así como las sanciones aplicables en caso de incumplimiento a nivel notarial, como lo es la no certificación o inscripción de documentos en el Registro Nacional.

Código Notarial

Este código regula el ejercicio profesional de los notarios y establece lineamientos para la correcta actuación, constitución de actos y contratos notariales.

El artículo 1 introduce y explica sobre la responsabilidad del notario de asesorar a los usuarios sobre la correcta formación legal de su voluntad, especialmente cuando los comparecientes carecen de conocimiento jurídico y requieren orientación sobre la legalidad y viabilidad de sus actos.

El artículo 33 regula sobre las actuaciones notariales habilitando al notario a actuar en los protocolos autorizados, respetando las formalidades y limitaciones establecidas.

Por su parte el artículo 34 establece los alcances de la función notarial, incluyendo la adecuación de manifestaciones de voluntad de quienes soliciten sus servicios. La redacción de documentos, y la asesoría jurídica y notarial a los comparecientes.

El artículo 35 regula la imparcialidad de la actuación, diferenciando el ejercicio del notario del abogado. El notario debe velar por que ambas partes estén equitativamente asesoradas, asegurando que ninguna resulte perjudicada durante su actuación. Por el contrario, el abogado actúa exclusivamente en beneficio de su cliente, sin responsabilidad de velar por los intereses de la otra parte.

Además, el artículo 36 constituye el fundamento del principio de rogación, estableciendo que los notarios actuarán a solicitud de parte, salvo disposición legal en contrario.

El artículo 39 resalta la importancia de la identificación de los comparecientes, lo cual es vital en el ejercicio del notariado, ya que el notario público cuenta con fe pública y lo que indique como veraz, se presume cierto. La omisión o deficiencia en la identificación, dentro

de lo que se establece posible, puede acarrear en error para terceros, así como algún tipo de responsabilidad disciplinaria, civil o penal.

Por su parte, el artículo 81 regula la estructura de las escrituras, siendo esencial para la correcta formalización de actos y contratos.

Ley 7786, sobre estupefacientes sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo

Tiene como objeto la prevención de legitimación de capitales. Si bien esta ley no es parte de la calificación registral, es obligación de los notarios incluir en la escritura pública la declaración jurada establecida en el 15 ter, mediante la cual el usuario declara sobre el origen de los fondos utilizados para la transacción. Esta medida es aplicable a cualquier acto o contrato en el que exista pago entre las partes, que represente una suma de dinero igual o mayor a 10 mil dólares estadounidenses.

Lineamientos para el ejercicio y Control del Servicio Notarial

Este reglamento no solo define las posibles sanciones por incumplimiento, sino que también enfatiza sobre el impacto de la actuación diligente del notario en la seguridad jurídica de los actos notariales. Asimismo, establece los procedimientos de control y supervisión aplicables para garantizar la buena práctica profesional.

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense

Este reglamento destaca la importancia de la labor del notario en la sociedad, así como las responsabilidades que devengan de su función pública y fedataria. Si bien es cierto todos los principios enumerados son muy importantes, es necesario recalcar los principios más aplicables a este caso. De los principios universales, el principio de ciencia y conciencia, asegura una preparación adecuada. De los principios específicos el principio de imparcialidad busca garantizar que el notario asesore equitativamente a ambas partes, evitando que la parte considerada fuerte se aproveche de la débil. Principio del deber de abstención de la dicotomía notarial, establece que el notario debe de realizar únicamente los actos necesarios, evitando así cualquier gestión que obtenga honorarios innecesarios. Principio de asesoría. Principio de rogación y abstención el cual indica que el notario únicamente presta sus servicios a solicitud de parte, pudiendo abstenerse por causa justa, moral o legal y el Principio de diligencia.

Honorarios de la función Notarial (Decreto Ejecutivo Número 4193-JP)

Este decreto regula la determinación y cobro de honorarios notariales, así como los derechos, timbre e impuestos asociados a cada acto notarial. En el ejercicio diario, el notario debe informar a los usuarios sobre las modalidades de realización de contratos y las diferencias de honorarios correspondientes. En el caso que nos compete, se debe asesorar sobre las dos formas posibles de realizar el contrato, garantizando transparencia y cumplimiento de los establecido en el artículo 61, que regula el pago de honorarios y el deber de información.

Análisis y Argumentación

Análisis del caso

Luego de haber escuchado la voluntad de los usuarios, procedí a realizar las consultas pertinentes con el fin de verificar si lo más adecuado era realizar el contrato de opción de compraventa. Es importante mencionar que, desde el momento en que las partes se apersonaron a mi oficina para solicitar de mis servicios, se dio cumplimiento al principio de rogación, regulado en el artículo 36 del Código Notarial y en el artículo 2 de los Lineamientos para El Ejercicio del Notariado.

Le consulté a las partes si lo que deseaban realizar era un contrato en el que ambas sociedades se obligaban a futuro, es decir, que doña Anastasia, en representación de Perlas del Caribe Sociedad Anónima, como futura vendedora, se comprometía a vender dentro del plazo de un año, y que don Rafael, en representación de Rafael Pérez y Hermanos Sociedad de Responsabilidad Limitada, se comprometiera a comprar dentro de ese mismo plazo. Las partes aclararon que no deseaban eso. Lo que buscaban era celebrar un contrato mediante el cual Perlas del Caribe Sociedad Anónima se compromete a ofrecer el derecho exclusivo de compra de la propiedad dentro del año siguiente, contado a partir de la firma de este. Y Rafael Pérez y Hermanos Sociedad de Responsabilidad Limitada se obliga a entregar veinticinco mil dólares en señal de trato dentro de los 5 días siguientes de la firma de esta opción de compraventa, con el fin de mantener la oferta mientras deciden si concretan la compraventa o no. Con base en esta información, pude confirmar que efectivamente la opción de compraventa es la figura jurídica adecuada para concretarlo. Esta conclusión se realiza aplicando lo dispuesto en el artículo 1 del Código Notarial, ya que el notario actúa guiando a las partes sobre la correcta formación legal de su voluntad.

Fase asesora

En fiel cumplimiento de lo que indica el artículo 34 del Código Notarial, en concordancia con el artículo 11 de los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, se da inicio con la fase asesora.

El objetivo principal en esta etapa es determinar la forma jurídica más adecuada para llevar a cabo lo solicitado por las partes, así como verificar, mediante los mecanismos disponibles, que las partes cuentan con la capacidad legal necesaria para celebrar la opción de compraventa.

Por ello, resulta imprescindible analizar lo que establece la norma sobre la opción de compraventa. Nuestro ordenamiento jurídico la señala como contrato de naturaleza preparatoria o preliminar, mediante el cual una de las partes, que generalmente es el propietario del bien inmueble, se compromete a mantener firme su oferta de celebrar un contrato definitivo de compraventa, otorgando a la otra parte, generalmente el comprador, la facultad exclusiva de aceptar o no dicha oferta dentro del plazo pactado.

El Poder Judicial de Costa Rica (s.f.) define la opción de compraventa como “Alternativa preliminar o preparatoria en la cual una parte vendedora se compromete a mantener una oferta de venta, o una parte compradora a sostener una promesa de compra, en un plazo y precio determinados” (párr. 1).

Puede entonces identificarse la opción de compraventa como un contrato autónomo, reconocido tanto por la doctrina como por la jurisprudencia nacional, que produce efectos jurídicos propios e independientes del contrato definitivo.

Su función consiste en reservar la celebración futura de una compraventa, asegurando al promitente comprador la posibilidad de decidir si acepta y perfecciona el negocio dentro del plazo pactado, mientras el promitente vendedor asume la obligación de mantener firme su oferta y no revocarla durante dicho término, artículo 1013 del Código Civil.

Desde el punto de vista estructural, el contrato de opción de compraventa debe de contener los elementos esenciales de la compraventa, tales como la determinación clara del bien inmueble que será objeto de transmisión y el precio cierto. Asimismo, deben de concurrir los requisitos generales de validez de las obligaciones, tales como la capacidad y legitimación de las partes, objeto lícito y causa justa, pues sin estos presupuestos sería imposible el nacimiento de dicho acto jurídico.

Una característica de esta figura, que resulta indispensable recalcar, es su unilateralidad obligacional. Mientras el promitente queda jurídicamente obligado a mantener su oferta durante el plazo pactado, el optante no se encuentra obligado a aceptar ni celebrar la compraventa, conservando la discrecionalidad para aceptarla o rechazarla. En caso de que se acepte dentro del tiempo establecido, se perfeccionaría el contrato definitivo de compraventa, generando todos sus efectos jurídicos y siendo necesaria la inscripción en el Registro Nacional, en la sección de Bienes Inmuebles.

Por otra parte, también se establece que la opción puede ser gratuita u onerosa. En esta última modalidad es muy frecuente que el optante entregue una suma de dinero denominada prima o señal de trato. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1058 del Código Civil, las arras o señal dadas se presumen confirmatorias, salvo pacto expreso en contrario, lo que implica que constituyen un anticipo del precio y una ratificación del acuerdo, sin facultar a las partes para desistir libremente, salvo estipulación expresa. En consecuencia, la opción de compraventa constituye un instrumento jurídico idóneo para negocios inmobiliarios en los que se requiere asegurar una futura transmisión de dominio, otorgando certeza y previsibilidad a las partes mientras se consolida la decisión definitiva de celebrar el acto traslativo de dominio.

Argumentación del caso

En este caso, informé a las partes que existen dos modalidades para la constitución del contrato:

- Contrato privado: Se realiza por medio de documento privado y se considera acto extra protocolar, según lo que establece el artículo 108 del Código Notarial.
- Escritura pública: Se realiza mediante documento protocolar, conforme lo indicada el artículo 80 del Código Notarial, así como con las formalidades de los artículos 81 al 84 y 88 del mismo código. Profesionalmente, recomendé esta opción como la más conveniente dadas las circunstancias de su solicitud.

En el momento, las partes me consultaron sobre las diferencias entre ambas modalidades. Aclaré que un acto protocolar se realiza dentro del protocolo, mientras que un acto extra protocolar se realiza fuera de este. También, explique qué, salvo la reserva de prioridad, los actos preliminares, como la opción de compraventa, no se inscriben en el Registro, dado que la transmisión del bien no ocurre hasta la aceptación de la compraventa, así como indica el artículo

1054 del Código Civil. No obstante, el acto puede realizarse mediante escritura pública para ofrecer mayor certeza y seguridad jurídica.

Al respecto, el Tribunal Contencioso Administrativo (2001) señala: “... lo pasado ante Notario Público, en el entendido de que actúa en forma neutral y objetiva, concede certeza y autoridad, desde que autentica, lo expresado en las escrituras...”. De igual manera, según el Diccionario Jurídico del Poder Judicial de Costa Rica, la seguridad jurídica implica “certeza en la previsibilidad del contenido y de la aplicación de las normas jurídicas [...]”, garantizando la estabilidad en las relaciones jurídicas tanto entre el Estado y el ciudadano como entre particulares (s.f.).

En nuestro marco normativo no existe disposición alguna que exija que la opción de compraventa deba constituirse mediante escritura pública para tener validez. Sin embargo, desde la perspectiva del Derecho Notarial y Registral, realizarlo por escritura pública brinda mayor seguridad al acto. Además, dado que el valor de la propiedad es considerable y se requieren la emisión de varias declaraciones juradas, la opción más recomendada sería realizarlo por escritura pública.

Otro aspecto que refuerza la recomendación de optar por escritura pública está relacionado con el pago de honorarios. Informé a las partes sobre los honorarios conforme a lo que establece el artículo 61 del Decreto Ejecutivo Número 4193-JP de Honorarios de la función Notarial. En el caso de un contrato de opción de compraventa realizado por medio de documento privado, los honorarios se calculan según la tarifa de abogado, aplicando la literalidad del artículo 57 del Arancel de Honorarios. Por el contrario, al realizar el contrato mediante escritura pública, los honorarios se calculan según la tarifa de notario, aplicando el artículo 75 del mismo arancel, con la mitad de la tarifa general. Esto implica que, económicamente, la escritura pública resulte más favorable. Tras conocer la diferencia, los usuarios manifestaron su conformidad en proceder mediante escritura pública.

Dicho lo anterior, procedí a informar a las partes que debía realizar una serie de estudios preescriturarios para confirmar que todo se encuentre en orden y así proceder con la realización de la escritura, entre estos estudios se incluyen:

- Verificación identificaciones de los comparecientes: Se solicitan sus cédulas de identidad, así como la verificación de sus estados en la página en línea del Registro Civil,

confirmando que si son las personas que dicen ser, según lo indicado en el artículo 39 del Código Civil.

- Confirmación de los poderes generalísimos: Se verifica la validez de los poderes de los comparecientes por medio de la certificación, conforme al artículo 1253 del Código Civil, en cumplimiento con lo que indica el artículo 84 del código sobre las comparecencias

- Certificaciones digitales de las personerías jurídicas: Se confirma el estado de ambas sociedades, así como su representación.

- Actas respectivas con aprobación de este acto, en apego al 32 ter.

- Consulta del bien inmueble: Se ingresa a la página del Registro Nacional en la sección de Bienes Inmuebles, siguiendo lo que indica el artículo 267 del Código Civil, respecto la necesidad de que la propiedad esté debidamente inscrita. Aunque en este caso no se realizará la compraventa aún, que se encuentre inscrita garantiza que, en caso de realizarse posteriormente, el traslado de dominio se pueda efectuar sin inconvenientes.

Luego de haber confirmado que toda la documentación se encuentra en orden, se procede a agregar esta información al archivo de referencias.

Respecto a la distribución de las acciones de la sociedad anónima, no se presenta ningún inconveniente, ya que la única restricción es que no existan acciones sin valor, y en este caso la sociedad cuenta con 5 acciones de diez mil colones cada una, artículo 120 del Código de Comercio. Tampoco existe norma que establezca un capital social mínimo obligatorio para la sociedad anónima.

En cuanto a las cuotas de la responsabilidad limitada, no se identifican problemas, dado que, a partir de la Sentencia Número 03554-2025 de la Sala Constitucional, ya no existe obligación de dividir el capital social en cuotas de cien colones o sus múltiplos, pudiendo los socios determinar libremente el valor de las cuotas.

Se incorporan las siguientes cláusulas especiales, a solicitud expresa de ambos clientes:

- Cláusula penal: Fundamentada en el artículo 708 del Código Civil, que establece el derecho de solicitar un monto a modo de penalidad por incumpliendo.

- Cláusula de resolución de conflictos: Solicitada por las partes para prever una eventual controversia derivada del presente contrato, incorporada conforme al artículo 5 de la Ley de sobre resolución alterna de conflictos y promoción de la Paz Social.

En el mismo acto de otorgamiento y firma de la escritura, se realizó la cancelación de honorarios, contemplando la opción de compraventa en escritura pública con declaración jurada del 15 ter y las dos declaraciones del 32 ter. De manera inmediata se emitió la respectiva factura, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 167 del Código Notarial sobre la obligación de dar recibo.

Instrumento Notarial



PROTOCOLO

Nº 1 682 601 B2



003

1	NÚMERO TRES: Ante mí, GÉNESIS MORA VARGAS , Notaria Pública con oficina abierta
2	en la ciudad de San José, Goicoechea, San Francisco frente al Centro Comercial El Pueblo,
3	comparecen: ANASTASIA PERALTA BETANCOURT , mayor, soltera, administradora de
4	empresas, vecina de San José, Goicoechea, San Francisco, cien metros norte del chino La Paz,
5	portadora de la cédula de identidad: uno – uno cinco siete cuatro – cero ocho cinco seis, en su
6	condición de gerente financiera, con facultades de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma,
7	de la compañía PERLAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA , cédula de persona jurídica
8	número tres – uno cero uno – cinco cuatro siete ocho uno nueve, con domicilio social en Cartago,
9	La Unión, Tres Ríos, Centro Oficentro Terra Campus, local número dos, personería y vigencia
10	de lo cual la suscrita Notaria da fe con vista en el Sistema Automatizado del Registro de Personas
11	Jurídicas del Registro Público, bajo citas de inscripción Tomo: mil novecientos noventa y cinco
12	y Asiento: cuatrocientos doce mil quinientos , en adelante denominada como la “PROMITENTE
13	VENDEDORA” ; y RAFAEL PÉREZ MADRIZ , mayor de edad, soltero, contador público,
14	vecino de Cartago, Cartago, Quebradilla, cuatrocientos metros sur de la escuela de Quebradilla,
15	en el Polígono de Quebradilla, portador de la cédula de identidad: uno – uno nueve siete cinco –
16	cero dos cinco nueve, en su condición de socio, con facultades de Apoderado Generalísimo Sin
17	Límite de Suma, de la compañía RAFAEL PÉREZ Y HERMANOS SOCIEDAD DE
18	RESPONSABILIDAD LIMITADA , cédula de persona jurídica número tres – uno cero dos –
19	seis tres siete ocho uno seis, con domicilio social en San José, Escazú, San Rafael, Oficentro
20	Multipark, edificio Tempisque, personería y vigencia de lo cual la suscrita Notaria da fe con vista
21	Sistema Automatizado del Registro de Personas Jurídicas del Registro Público, bajo citas de
22	inscripción Tomo: mil novecientos noventa y cuatro y Asiento cuatrocientos diez mil trescientos
23	noventa y cinco, en adelante denominada como la “PROMITENTE COMPRADORA” , en
24	adelante ambos denominados conjuntamente como las “PARTES” Y DICEN: Que han
25	convenido a suscribir la presente escritura de CONTRATO DE OPCIÓN COMPRAVENTA ,
26	el cual se registrará por lo dispuesto en el Código Civil, la demás legislación que regula la materia y
27	son de aplicación vigente, así como por las siguientes cláusulas y convenciones: PRIMERA: DE
28	LA PROPIEDAD: Que la PROMITENTE VENDEDORA es propietaria registral de la finca
29	inscrita en el Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles, en la Provincia de SAN JOSÉ ,
30	matrícula número DOS CINCO CINCO CUATRO DOS NUEVE , cuya naturaleza es terreno

1	para construir, que se destinará a Uso Industrial o Comercial, en proceso de construcción, sito en
2	el distrito de Tirrases, Cantón Curridabat, de la Provincia de San José, la cual tiene los siguientes
3	linderos: al NORTE: LITA FALLAS ZAMORA, SUR: OLGA NAVARRO NAVARRO, ESTE:
4	CALLE PUBLICA con once metros con cincuenta y siete centímetros y OESTE: RICARDO
5	CARVAJAL DIAZ, plano catastrado número P-uno cinco ocho siete seis dos uno - dos mil doce
6	con una medida de seiscientos veinticinco metros cuadrados, la cual no posee gravámenes y/o
7	anotaciones, en adelante denominada como la "PROPIEDAD". SEGUNDA: DE LA
8	PROMESA DE VENTA: Que en este acto la PROMITENTE VENDEDORA se compromete
9	a vender la PROPIEDAD a la PROMITENTE COMPRADORA , siempre y cuando la
10	PROMITENTE COMPRADORA notifique a la PROMITENTE VENDEDORA de su
11	intención de ejercer su derecho de comprar la PROPIEDAD en el plazo de UN AÑO contados a
12	partir del diez de febrero del año dos mil veintiséis. La PROMITENTE VENDEDORA se
13	compromete a suscribir la escritura de compraventa a favor de la PROMITENTE
14	COMPRADORA dentro de un plazo de UN mes contado a partir de la fecha de la notificación
15	mediante la cual la PROMITENTE COMPRADORA comunique a la PROMITENTE
16	VENDEDORA su intención de ejercer los derechos contenidos en la presente PROMESA (en
17	adelante denominada como la "PROMESA"). Queda entendido por las partes que, vencido el
18	plazo indicado sin que la PROMITENTE COMPRADORA comunique a la PROMITENTE
19	VENDEDORA su intención de ejercer los derechos contenidos en la presente PROMESA , se
20	extinguirá plenamente su derecho pudiendo la PROMITENTE VENDEDORA disponer
21	libremente de la PROPIEDAD . TERCERA: DEL PRECIO: Que el precio total de compraventa
22	es la suma de ciento ochenta y cinco mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de
23	América, los cuales deberán cancelarse en su totalidad en el momento de formalizar la escritura
24	de compraventa de la PROPIEDAD . CUARTA: DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:
25	Declara la PROMITENTE VENDEDORA que la PROPIEDAD es un terreno para
26	construcción que será traspasada el día de la firma de la escritura de compraventa en las siguientes
27	condiciones: terrenos con condiciones para construir, limpia, con agua y electricidad, en
28	condiciones óptimas para construcción y el desarrollo de las operaciones de la PROMITENTE
29	COMPRADORA , sin poseedores, ni arrendatarios, con los impuestos municipales y territoriales
30	al día, así como todos los servicios públicos y cualquier otro tipo de canon, sin gravámenes



PROTOCOLO

NO. 1 682 601 82

004

1	judiciales ni hipotecarios y, por último, al día con todos los permisos y obligaciones
2	correspondientes requeridos por cualquier institución pública, incluyendo, pero no limitado a,
3	SETENA, MINAE y la Municipalidad de Curridabat que sean requeridos para la construcción en
4	la PROPIEDAD . La PROMITENTE COMPRADORA reconoce que deberá realizar las
5	mejoras e instalaciones internas pertinentes para la operación y funcionamiento de su negocio, así
6	como solicitar los permisos y/o licencias que sean requeridos para dichas obras, las patentes y/o
7	licencias para su funcionamiento (salvo el supuesto previsto en la cláusula QUINTA). Asimismo,
8	la PROMITENTE VENDEDORA garantiza en forma expresa a la PROMITENTE
9	COMPRADORA lo siguiente: a) Que tiene derecho irrestricto para enajenar, ceder, vender y
10	transmitir la PROPIEDAD , y tiene, además, título de propiedad completo e irrestricto sobre la
11	misma y, por ende, su dominio, posesión y usufructo, y que no hay terceros que disputen su
12	derecho de propiedad, posesión, uso, goce, y pleno disfrute de la misma, ni tampoco que pugnen
13	los linderos y cabida de la PROPIEDAD . b) Que no existen, litigios o acciones judiciales o
14	extrajudiciales presentadas con respecto a la PROPIEDAD , y si se dieran durante el plazo de la
15	PROMESA , la PROMITENTE VENDEDORA se compromete a eliminar cualquier anotación
16	o gravamen para que en el momento en que se haga el traspaso registral la PROPIEDAD se
17	encuentre libre de gravámenes o anotaciones. c) Que la PROPIEDAD no tiene restricciones o
18	gravámenes provenientes de la Ley de Aguas número doscientos setenta y seis, de la Ley General
19	de Caminos Públicos número cinco mil setenta, o de cualquier ente gubernamental, que limiten
20	respecto a dicha PROPIEDAD el libre y pleno ejercicio del derecho de dominio, propiedad
21	absoluta, y que el Estado no ha iniciado gestiones de expropiación, total o parcial, que puedan
22	llegar a afectar la PROPIEDAD ; d) Que la PROPIEDAD no está total o parcialmente ubicada
23	dentro de una zona verde o zona de juegos de una urbanización, ni afectada a limitación alguna
24	por la ampliación o construcción de carreteras, caminos o calles públicas; e) Que la
25	PROMITENTE VENDEDORA tiene capacidad jurídica y autoridad para suscribir y ejecutar
26	esta PROMESA y para cumplir con las obligaciones en ella establecidas. Asimismo, la
27	PROMITENTE VENDEDORA garantiza que ni la ejecución ni el libramiento de esta escritura
28	de PROMESA , ni la consumación de las negociaciones contempladas en ella, violarán ninguna
29	constitución, estatuto, regulación, regla, requerimiento judicial, sentencia, orden, decreto, fallo,
30	gravamen o cualquier otra restricción de cualquier gobierno, entidad gubernamental, o Tribunal

1 al que la **PROMITENTE VENDEDORA** esté sujeto, o cualquier disposición de los estatutos y/o
2 sus reglamentos. f) Que la **PROMITENTE VENDEDORA** no tiene ni ha tenido conocimiento
3 de vicios materiales que afecten a la **PROPIEDAD**. g) Que la **PROMITENTE VENDEDORA**
4 no tiene ni ha tenido conocimiento de alguna ley, proyecto de ley, decreto, acuerdo, ordenanza,
5 circular o algún documento similar emitido o en estudio para ser emitido por las autoridades
6 administrativas competentes que pudieren afectar, perjudicar o restringir a corto o largo plazo y
7 en cualquier forma el aprovechamiento y desarrollo futuro en la **PROPIEDAD**. h) Que la
8 **PROPIEDAD** no incumple ningún aspecto material con respecto al uso de suelo, zonificación u
9 otras normas aplicables; e i) La **PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que las declaraciones
10 y garantías establecidas en esta sección no contienen afirmaciones falsas respecto a hechos
11 materiales, ni omiten ningún hecho de importancia material necesario, de modo que por causa de
12 esta omisión las disposiciones e información contenida en esta sección sean engañosas. Las
13 declaraciones y garantías establecidas en relación con **PROPIEDAD** y la presente **PROMESA**,
14 permanecerán en pleno vigor y efecto entre la firma de esta **PROMESA** y la firma de la escritura
15 de compraventa de la **PROPIEDAD**. **QUINTA: DEL PAGO DE HONORARIOS Y GASTOS**
16 **DE INSCRIPCIÓN:** Los honorarios notariales, impuestos de traspaso y timbres
17 correspondientes por la compraventa de la **PROPIEDAD**, correrán en partes iguales por cuenta
18 de la **PROMITENTE COMPRADORA** y la **PROMITENTE VENDEDORA** y la escritura de
19 traspaso se realizará ante un notario público designado por la **PROMITENTE**
20 **COMPRADORA**. Tanto la **PROMITENTE COMPRADORA** como la **PROMITENTE**
21 **VENDEDORA** pagarán por su propia cuenta cualquier asesoría legal adicional o de otro tipo que
22 requieran para la ejecución de esta escritura de **PROMESA** y los negocios acá estipulados.
23 Asimismo, la **PROMITENTE COMPRADORA** tendrá el derecho, más no la obligación, de
24 utilizar una nueva persona jurídica con el fin de ejercer su derecho contenido en la presenta
25 escritura de **PROMESA**, es decir, con el fin de formalizar la escritura de compraventa de la
26 **PROPIEDAD**. **SEXTA:** Mientras esté vigente el plazo de la presente escritura de **PROMESA**,
27 la **PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a no ofrecer, mostrar, negociar, ceder, donar,
28 tolerar posesión alguna en el área correspondiente a la **PROPIEDAD**, con otras personas físicas
29 o jurídicas. **SÉTIMA: FORMA DE PAGO:** Con el otorgamiento de esta escritura, la
30 **PROMITENTE COMPRADORA** entregará la suma de veinticinco mil dólares



PROTOCOLO

NO. 1 682 601 02

005

1 estadounidenses, moneda de curso legal de Estados Unidos de América, que será depositado en
 2 señal de trato y como pago inicial mediante transferencia bancaria a favor de la **PROMITENTE**
 3 **VENDEDORA**, dentro de los cinco días hábiles posteriores a la firma de esta escritura. En caso
 4 de que se ejecute la Compraventa de la **PROPIEDAD**, el **PAGO INICIAL** se aplicará al precio
 5 de compra. El precio total de compra será cancelado por la **PROMITENTE COMPRADORA** a
 6 la **PROMITENTE VENDEDORA** en la fecha de firma de la escritura de compraventa de la
 7 **PROPIEDAD**. La **PROMITENTE VENDEDORA** gestionará y facilitará a la **PROMITENTE**
 8 **COMPRADORA**, toda la información que sea requerida para conocer la situación actualizada
 9 de la **PROPIEDAD** al momento del cierre, incluyendo pero sin limitarse a los siguientes
 10 documentos: a) Contratos de Arrendamiento de encontrarse en tal situación, b) Planos
 11 Constructivos, c) Números de NIS y/o servicios públicos que se encuentren instalados en la
 12 **PROPIEDAD** para verificación de su estado y d) Certificación de Impuestos Municipales al día.
 13 **OCTAVA: ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO:** La **PROMITENTE**
 14 **COMPRADORA**, debidamente apercibida por la suscrita Notaria de las penas que establece la
 15 legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que
 16 pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA:** A) Que las especies fiscales
 17 originadas por la presente transacción, han sido asumidas por la **PROMITENTE**
 18 **COMPRADORA** y serán pagadas mediante depósito a la cuenta bancaria del Banco Nacional,
 19 número uno tres siete ocho cinco cero cero cero cero cinco cero tres tres dos tres cinco, a
 20 nombre de Génesis Mora Vargas, en ésta fecha, B) Que el origen de los recursos de la presente
 21 transacción son provenientes de las ganancias que generan su actividad como fabricante de
 22 muebles, actividad que ejerce desde hace más de diez años, y C) Que realiza la presente
 23 declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley Número siete
 24 mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupeficientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no
 25 autorizados, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos
 26 alcances conoce y acepta. **NOVENA: ESTIMACIÓN FISCAL:** Para efectos fiscales se estima
 27 esta escritura de **CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA** en la suma de ochocientos
 28 veintidós mil setecientos noventa con cincuenta céntimos, moneda de curso legal de Costa Rica.
 29 **DÉCIMA:** Las **PARTES** dejan constancia expresa de que de esta escritura de **PROMESA** es el
 30 resultado de negociaciones y de concesiones mutuas entre ellas, que a ambas beneficia y

1	aprovecha. La nulidad o ilegalidad declaradas por autoridad competente, de alguna de las
2	estipulaciones de esta escritura de PROMESA , no afectará la validez, legalidad y exigibilidad de
3	las restantes estipulaciones. <u>DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA DE PENALIZACIÓN:</u> En
4	caso de incumplimiento de las obligaciones de la PROMITENTE VENDEDORA aquí
5	establecidas, la PROMITENTE COMPRADORA tendrá derecho a solicitar la ejecución
6	forzosa o la resolución de este acuerdo. En caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas
7	en este contrato por cualquiera de las partes, dará derecho a la parte cumplidora a rescindir este
8	contrato y solicitar judicialmente las sumas respectivas para la indemnización de los daños y
9	perjuicios causados, todo ello de conformidad con el artículo seiscientos noventa y dos del Código
10	Civil, y/o solicitar ante los Tribunales de Costa Rica y/o la Autoridad de Arbitraje
11	correspondiente, la ejecución forzosa de este contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente
12	contrato. En caso de incumplimiento contractual por parte de la PROMITENTE
13	COMPRADORA en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato y no existan
14	circunstancias de fuerza mayor o casos fortuitos, la PROMITENTE VENDEDORA tendrá
15	pleno derecho a quedarse con depósito de garantía según los términos establecidos en los artículos
16	setecientos ocho y setecientos doce del Código Civil vigente. Se entiende que no se considera
17	causa de incumplimiento en caso de que la PROMITENTE COMPRADORA no acepte dentro
18	del año establecido, ya que el contrato se extinguirá sin responsabilidad alguna para las partes.
19	<u>DÉCIMA SEGUNDA: DE LA RESOLUCIÓN ALTERNATIVA DE CONFLICTOS:</u>
20	Ambas PARTES expresamente acuerdan que en caso de discusión, controversia o diferencias
21	surgidas de o en relación con la presente escritura, deberán usar todos sus esfuerzos para arreglar
22	estas amigablemente, o en su defecto todas las controversias o diferencias que pudieran
23	relacionarse con, o derivadas de este contrato, de su ejecución, liquidación o interpretación; se
24	resolverán de conformidad con el siguiente procedimiento: UNO) Las partes acudirán al
25	mecanismo de conciliación de conformidad con el Reglamento de Conciliación del Centro de
26	Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. Si transcurrido el plazo de
27	quince días hábiles contactos a partir de la solicitud de conciliación, si las partes no han llegado a
28	un acuerdo conciliatorio, la controversia o diferencia será resuelta por, DOS) la vía arbitral, de
29	conformidad con el Reglamento de Arbitraje del referido centro, a cuyas normas las partes se
30	someten en forma incondicional. El Tribunal estará compuesto por un único miembro que será de



PROTOCOLO

NO. 1 682 601 82



006

1 nombramiento por parte del centro de resolución de conflictos indicado, y decidirá en derecho. El
 2 Centro de Conciliaciones y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica es la institución
 3 encargada de administrar el proceso arbitral. En caso de que dicho centro no exista o no acepte el
 4 manejo del diferendo, las partes se someten de manera supletoria a las disposiciones vigentes en
 5 la Ley de Resoluciones Alternativa de conflictos y promoción de la paz social vigente. **DÉCIMA**
 6 **TERCERA: DE LAS TRATATIVAS PRELIMINARES Y ACUERDOS PREVIOS:** Ambas
 7 **PARTES** dejan claramente establecido que aceptan haber leído este contrato, haberlo entendido
 8 y quedan obligados por sus términos y condiciones, además, naturalmente de la legislación
 9 vigente en la materia. Igualmente convienen en que este contrato es la expresión completa y
 10 exclusiva del acuerdo celebrado entre ellos y sustituye todas las propuestas o acuerdos previos,
 11 orales o escritos y todas las demás comunicaciones entre las partes relacionadas con el objeto del
 12 presente contrato. **DÉCIMA CUARTA: NOTIFICACIONES:** Para los efectos del artículo
 13 veinte y siguientes de la Ley ocho mil seiscientos ochenta y siete Ley de Notificaciones Judiciales,
 14 las **PARTES** conocedoras de las implicaciones que esta manifestación conlleva, aceptan como
 15 válida la notificación que se haga en las siguientes direcciones, pasando estos a ser su
 16 **DOMICILIO CONTRACTUAL**; asimismo se comprometen a notificar por escrito a su
 17 contraparte de cualquier cambio en su domicilio, de tal forma que las **PARTES** dejan señalada la
 18 siguiente dirección para el caso de una eventual notificación, sea ésta judicial o extrajudicial, así
 19 como para cualquier comunicación o requerimiento, la cual se tendrá como válida si es notificada
 20 mediante la entrega de un original de la misma en las direcciones que se indican a continuación.
 21 En caso de que alguna de las **PARTES** cambie su domicilio contractual, deberán notificarlo por
 22 escrito a la otra y dicho cambio se tendrá por efectuado al día siguiente de la notificación del
 23 cambio de domicilio. Toda comunicación relativa a este contrato deberá hacerse por escrito en las
 24 siguientes direcciones: La **PROMITENTE VENDEDORA**: a la siguiente dirección de correo
 25 electrónico perlasdcsa@hotmail.com y, la **PROMITENTE COMPRADORA**: la siguiente
 26 dirección de correo electrónico: perezyhermanos@gmail.com. **DÉCIMA QUINTA: SOBRE**
 27 **LAS ADVERTENCIAS:** La suscrita Notaria en cumplimiento del artículo ochenta y nueve del
 28 Código Notarial deja constancia de que advirtió a los comparecientes sobre los alcances y efectos
 29 legales que conllevan este acto. **DÉCIMA SEXTA: DACIONES DE FE NOTARIAL:** Siendo
 30 que el valor del bien que se transfiere en el presente acto, es superior (o igual) al diez por ciento

1	del valor de los activos totales de la empresa adquirente; la suscrita notaria da fe, para los efectos
2	del artículo treinta y dos ter del Código de Comercio, que la presente transacción ha sido
3	autorizada por acuerdo de ambas Juntas Directivas, la primera de fecha dos del mes de enero del
4	año dos mil veintiséis, el cual consta en acta número veinte, folio ochenta del Libro tres de Actas
5	de Junta Directiva debidamente legalizado por la Dirección General de Tributación Directa y que
6	al efecto lleva la sociedad PERLAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA , que la señora
7	Peralta Betancourt se encuentra debidamente autorizada para suscribir opción de compra venta
8	por la suma de ciento ochenta y cinco mil dólares moneda de curso de los Estados Unidos de
9	America y que la respectiva acta fue firmada debidamente por los socios. Y la segunda con fecha
10	cuatro del mes de enero del año dos mil veintiséis, el cual consta en acta número seis, folio quince
11	del Libro seis de Actas de Junta Directiva debidamente legalizado por la Dirección General de
12	Tributación Directa y que al efecto lleva la sociedad RAFAEL PÉREZ Y HERMANOS
13	SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA , que el señor Pérez Madriz se encuentra
14	debidamente autorizado para suscribir opción de compra venta por la suma de ciento ochenta y
15	cinco mil dólares moneda de curso de los Estados Unidos de America y que la respectiva acta fue
16	firmada debidamente por los socios. ES TODO . Leído lo escrito a los otorgantes, resulta
17	conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las quince horas del diez de
18	febrero del dos mil veintiséis. <i>Anastasia Peralta Betancourt</i> <i>Rafael Pérez Ma</i>
19	<i>Genesis Mora Vargas</i>
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	



Licda. Génesis Mora Vargas

Abogada & Notaria Pública

TEL: (506) 8888-8888 CEL: 8335-2702 E-mail: danielavargas35@hotmail.com

San José, Goicoechea, San Francisco frente al Centro Comercial El Pueblo

1 **NÚMERO TRES:** Ante mí, **GÉNESIS MORA VARGAS**, Notaria Pública con oficina abierta
 2 en la ciudad de San José, Goicoechea, San Francisco frente al Centro Comercial El Pueblo,
 3 comparecen: **ANASTASIA PERALTA BETANCOURT**, mayor, soltera, administradora de
 4 empresas, vecina de San José, Goicoechea, San Francisco, cien metros norte del chino La Paz,
 5 portadora de la cédula de identidad: uno – uno cinco siete cuatro – cero ocho cinco seis, en su
 6 condición de gerente financiera, con facultades de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma,
 7 de la compañía **PERLAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA.**, cédula de persona jurídica
 8 número tres – uno cero uno – cinco cuatro siete ocho uno nueve, con domicilio social en Cartago,
 9 La Unión, Tres Ríos, Centro Oficentro Terra Campus, local número dos, personería y vigencia
 10 de lo cual la suscrita Notaria da fe con vista en el Sistema Automatizado del Registro de Personas
 11 Jurídicas del Registro Público, bajo citas de inscripción Tomo: mil novecientos noventa y cinco y
 12 Asiento: cuatrocientos doce mil quinientos , en adelante denominada como la **“PROMITENTE**
 13 **VENDEDORA”**; y **RAFAEL PÉREZ MADRIZ**, mayor de edad, soltero, contador público,
 14 vecino de Cartago, Cartago, Quebradilla, cuatrocientos metros sur de la escuela de Quebradilla, en
 15 el Polígono de Quebradilla, portador de la cédula de identidad: uno – uno nueve siete cinco – cero
 16 dos cinco nueve, en su condición de socio, con facultades de Apoderado Generalísimo Sin Límite
 17 de Suma, de la compañía **RAFAEL PÉREZ Y HERMANOS SOCIEDAD DE**
 18 **RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cédula de persona jurídica número tres – uno cero dos –
 19 seis tres siete ocho uno seis, con domicilio social en San José, Escazú, San Rafael, Oficentro
 20 Multipark, edificio Tempisque, personería y vigencia de lo cual la suscrita Notaria da fe con vista
 21 Sistema Automatizado del Registro de Personas Jurídicas del Registro Público, bajo citas de
 22 inscripción Tomo: mil novecientos noventa y cuatro y Asiento cuatrocientos diez mil trescientos
 23 noventa y cinco, en adelante denominada como la **“PROMITENTE COMPRADORA”**, en
 24 adelante ambos denominados conjuntamente como las **“PARTES”** Y DICEN: Que han
 25 convenido a suscribir la presente escritura de **CONTRATO DE OPCIÓN COMPRAVENTA**,
 26 el cual se registrará por lo dispuesto en el Código Civil, la demás legislación que regula la materia y
 27 son de aplicación vigente, así como por las siguientes cláusulas y convenciones: **PRIMERA: DE**
 28 **LA PROPIEDAD:** Que la **PROMITENTE VENDEDORA** es propietaria registral de la finca
 29 inscrita en el Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles, en la Provincia de **SAN JOSÉ**,
 30 matrícula número **DOS CINCO CINCO CUATRO DOS NUEVE**, cuya naturaleza es terreno



Licda. Génesis Mora Vargas

Abogada & Notaria Pública

TEL: (506) 8888-8888 CEL: 8335-2702 E-mail: danielavargas35@hotmail.com

San José, Goicoechea, San Francisco frente al Centro Comercial El Pueblo

1 para construir, que se destinará a Uso Industrial o Comercial, en proceso de construcción, sito en
 2 el distrito de Tirrases, Cantón Curridabat, de la Provincia de San José, la cual tiene los siguientes
 3 linderos: al NORTE: LITA FALLAS ZAMORA, SUR: OLGA NAVARRO NAVARRO, ESTE:
 4 CALLE PUBLICA con once metros con cincuenta y siete centímetros y OESTE: RICARDO
 5 CARVAJAL DIAZ, plano catastrado número P-uno cinco ocho siete seis dos uno - dos mil doce
 6 con una medida de seiscientos veinticinco metros cuadrados, la cual no posee gravámenes y/o
 7 anotaciones, en adelante denominada como la “PROPIEDAD”. **SEGUNDA: DE LA**
 8 **PROMESA DE VENTA:** Que en este acto la **PROMITENTE VENDEDORA** se compromete
 9 a vender la **PROPIEDAD** a la **PROMITENTE COMPRADORA**, siempre y cuando la
 10 **PROMITENTE COMPRADORA** notifique a la **PROMITENTE VENDEDORA** de su
 11 intención de ejercer su derecho de comprar la **PROPIEDAD** en el plazo de **UN AÑO** contados a
 12 partir del diez de febrero del año dos mil veintiséis. La **PROMITENTE VENDEDORA** se
 13 compromete a suscribir la escritura de compraventa a favor de la **PROMITENTE**
 14 **COMPRADORA** dentro de un plazo de **UN** mes contado a partir de la fecha de la notificación
 15 mediante la cual la **PROMITENTE COMPRADORA** comunique a la **PROMITENTE**
 16 **VENDEDORA** su intención de ejercer los derechos contenidos en la presente **PROMESA** (en
 17 adelante denominada como la “**PROMESA**”). Queda entendido por las partes que, vencido el
 18 plazo indicado sin que la **PROMITENTE COMPRADORA** comunique a la **PROMITENTE**
 19 **VENDEDORA** su intención de ejercer los derechos contenidos en la presente **PROMESA**, se
 20 extinguirá plenamente su derecho pudiendo la **PROMITENTE VENDEDORA** disponer
 21 libremente de la **PROPIEDAD**. **TERCERA: DEL PRECIO:** Que el precio total de compraventa
 22 es la suma de ciento ochenta y cinco mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de
 23 América, los cuales deberán cancelarse en su totalidad en el momento de formalizar la escritura
 24 de compraventa de la **PROPIEDAD**. **CUARTA: DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:**
 25 Declara la **PROMITENTE VENDEDORA** que la **PROPIEDAD** es un terreno para
 26 construcción que será traspasada el día de la firma de la escritura de compraventa en las siguientes
 27 condiciones: terrenos con condiciones para construir, limpia, con agua y electricidad, en
 28 condiciones óptimas para construcción y el desarrollo de las operaciones de la **PROMITENTE**
 29 **COMPRADORA**, sin poseedores, ni arrendatarios, con los impuestos municipales y territoriales
 30 al día, así como todos los servicios públicos y cualquier otro tipo de canon, sin gravámenes



Licda. Génesis Mora Vargas

Abogada & Notaria Pública

TEL: (506) 8888-8888 CEL: 8335-2702 E-mail: danielavargas35@hotmail.com

San José, Goicoechea, San Francisco frente al Centro Comercial El Pueblo

1 judiciales ni hipotecarios y, por último, al día con todos los permisos y obligaciones
 2 correspondientes requeridos por cualquier institución pública, incluyendo, pero no limitado a,
 3 SETENA, MINAE y la Municipalidad de Curridabat que sean requeridos para la construcción en
 4 la **PROPIEDAD**. La **PROMITENTE COMPRADORA** reconoce que deberá realizar las
 5 mejoras e instalaciones internas pertinentes para la operación y funcionamiento de su negocio, así
 6 como solicitar los permisos y/o licencias que sean requeridos para dichas obras, las patentes y/o
 7 licencias para su funcionamiento (salvo el supuesto previsto en la cláusula QUINTA). Asimismo,
 8 la **PROMITENTE VENDEDORA** garantiza en forma expresa a la **PROMITENTE**
 9 **COMPRADORA** lo siguiente: a) Que tiene derecho irrestricto para enajenar, ceder, vender y
 10 transmitir la **PROPIEDAD**, y tiene, además, título de propiedad completo e irrestricto sobre la
 11 misma y, por ende, su dominio, posesión y usufructo, y que no hay terceros que disputen su derecho
 12 de propiedad, posesión, uso, goce, y pleno disfrute de la misma, ni tampoco que pugnen los
 13 linderos y cabida de la **PROPIEDAD**. b) Que no existen, litigios o acciones judiciales o
 14 extrajudiciales presentadas con respecto a la **PROPIEDAD**, y si se dieran durante el plazo de la
 15 **PROMESA**, la **PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a eliminar cualquier anotación
 16 o gravamen para que en el momento en que se haga el traspaso registral la **PROPIEDAD** se
 17 encuentre libre de gravámenes o anotaciones. c) Que la **PROPIEDAD** no tiene restricciones o
 18 gravámenes provenientes de la Ley de Aguas número doscientos setenta y seis, de la Ley General
 19 de Caminos Públicos número cinco mil setenta, o de cualquier ente gubernamental, que limiten
 20 respecto a dicha **PROPIEDAD** el libre y pleno ejercicio del derecho de dominio, propiedad
 21 absoluta, y que el Estado no ha iniciado gestiones de expropiación, total o parcial, que puedan
 22 llegar a afectar la **PROPIEDAD**; d) Que la **PROPIEDAD** no está total o parcialmente ubicada
 23 dentro de una zona verde o zona de juegos de una urbanización, ni afectada a limitación alguna
 24 por la ampliación o construcción de carreteras, caminos o calles públicas; e) Que la
 25 **PROMITENTE VENDEDORA** tiene capacidad jurídica y autoridad para suscribir y ejecutar
 26 esta **PROMESA** y para cumplir con las obligaciones en ella establecidas. Asimismo, la
 27 **PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que ni la ejecución ni el libramiento de esta escritura
 28 de **PROMESA**, ni la consumación de las negociaciones contempladas en ella, violarán ninguna
 29 constitución, estatuto, regulación, regla, requerimiento judicial, sentencia, orden, decreto, fallo,
 30 gravamen o cualquier otra restricción de cualquier gobierno, entidad gubernamental, o Tribunal



Licda. Génesis Mora Vargas

Abogada & Notaria Pública

TEL: (506) 8888-8888 CEL: 8335-2702 E-mail: danielavargas35@hotmail.com

San José, Goicoechea, San Francisco frente al Centro Comercial El Pueblo

1 al que la **PROMITENTE VENDEDORA** esté sujeto, o cualquier disposición de los estatutos y/o
 2 sus reglamentos. **f)** Que la **PROMITENTE VENDEDORA** no tiene ni ha tenido conocimiento
 3 de vicios materiales que afecten a la **PROPIEDAD**. **g)** Que la **PROMITENTE VENDEDORA**
 4 no tiene ni ha tenido conocimiento de alguna ley, proyecto de ley, decreto, acuerdo, ordenanza,
 5 circular o algún documento similar emitido o en estudio para ser emitido por las autoridades
 6 administrativas competentes que pudieren afectar, perjudicar o restringir a corto o largo plazo y en
 7 cualquier forma el aprovechamiento y desarrollo futuro en la **PROPIEDAD**. **h)** Que la
 8 **PROPIEDAD** no incumple ningún aspecto material con respecto al uso de suelo, zonificación u
 9 otras normas aplicables; e **i)** La **PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que las declaraciones
 10 y garantías establecidas en esta sección no contienen afirmaciones falsas respecto a hechos
 11 materiales, ni omiten ningún hecho de importancia material necesario, de modo que por causa de
 12 esta omisión las disposiciones e información contenida en esta sección sean engañosas. Las
 13 declaraciones y garantías establecidas en relación con **PROPIEDAD** y la presente **PROMESA**,
 14 permanecerán en pleno vigor y efecto entre la firma de esta **PROMESA** y la firma de la escritura
 15 de compraventa de la **PROPIEDAD**. **QUINTA: DEL PAGO DE HONORARIOS Y GASTOS**
 16 **DE INSCRIPCIÓN:** Los honorarios notariales, impuestos de traspaso y timbres
 17 correspondientes por la compraventa de la **PROPIEDAD**, correrán en partes iguales por cuenta
 18 de la **PROMITENTE COMPRADORA** y la **PROMITENTE VENDEDORA** y la escritura de
 19 traspaso se realizará ante un notario público designado por la **PROMITENTE**
 20 **COMPRADORA**. Tanto la **PROMITENTE COMPRADORA** como la **PROMITENTE**
 21 **VENDEDORA** pagarán por su propia cuenta cualquier asesoría legal adicional o de otro tipo que
 22 requieran para la ejecución de esta escritura de **PROMESA** y los negocios acá estipulados.
 23 Asimismo, la **PROMITENTE COMPRADORA** tendrá el derecho, más no la obligación, de
 24 utilizar una nueva persona jurídica con el fin de ejercer su derecho contenido en la presenta
 25 escritura de **PROMESA**, es decir, con el fin de formalizar la escritura de compraventa de la
 26 **PROPIEDAD**. **SEXTA:** Mientras esté vigente el plazo de la presente escritura de **PROMESA**, la
 27 **PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a no ofrecer, mostrar, negociar, ceder, donar,
 28 tolerar posesión alguna en el área correspondiente a la **PROPIEDAD**, con otras personas físicas
 29 o jurídicas. **SÉTIMA: FORMA DE PAGO:** Con el otorgamiento de esta escritura, la
 30 **PROMITENTE COMPRADORA** entregará la suma de veinticinco mil dólares



Licda. Génesis Mora Vargas

Abogada & Notaria Pública

TEL: (506) 8888-8888 CEL: 8335-2702 E-mail: danielavargas35@hotmail.com

San José, Goicoechea, San Francisco frente al Centro Comercial El Pueblo

1 estadounidense, moneda de curso legal de Estados Unidos de América, que será depositado en
 2 señal de trato y como pago inicial mediante transferencia bancaria a favor de la **PROMITENTE**
 3 **VENDEDORA**, dentro de los cinco días hábiles posteriores a la firma de esta escritura. En caso
 4 de que se ejecute la Compraventa de la **PROPIEDAD**, el **PAGO INICIAL** se aplicará al precio
 5 de compra. El precio total de compra será cancelado por la **PROMITENTE COMPRADORA** a
 6 la **PROMITENTE VENDEDORA** en la fecha de firma de la escritura de compraventa de la
 7 **PROPIEDAD**. La **PROMITENTE VENDEDORA** gestionará y facilitará a la **PROMITENTE**
 8 **COMPRADORA**, toda la información que sea requerida para conocer la situación actualizada
 9 de la **PROPIEDAD** al momento del cierre, incluyendo pero sin limitarse a los siguientes
 10 documentos: a) Contratos de Arrendamiento de encontrarse en tal situación, b) Planos
 11 Constructivos, c) Números de NIS y/o servicios públicos que se encuentren instalados en la
 12 **PROPIEDAD** para verificación de su estado y d) Certificación de Impuestos Municipales al día.
 13 **OCTAVA: ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO:** La **PROMITENTE**
 14 **COMPRADORA**, debidamente aperecida por la suscrita Notaria de las penas que establece la
 15 legislación penal costarricense para el delito de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que
 16 pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: A)** Que las especies fiscales
 17 originadas por la presente transacción, han sido asumidas por la **PROMITENTE**
 18 **COMPRADORA** y serán pagadas mediante depósito a la cuenta bancaria del Banco Nacional,
 19 número uno tres siete ocho cinco cero cero cero cinco cero tres tres dos tres cinco, a
 20 nombre de Génesis Mora Vargas, en ésta fecha, **B)** Que el origen de los recursos de la presente
 21 transacción son provenientes de las ganancias que generan su actividad como fabricante de
 22 muebles, actividad que ejerce desde hace más de diez años, y **C)** Que realiza la presente
 23 declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley Número siete mil
 24 setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no
 25 autorizados, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos
 26 alcances conoce y acepta. **NOVENA: ESTIMACIÓN FISCAL:** Para efectos fiscales se estima
 27 esta escritura de **CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA** en la suma de ochocientos
 28 veintidós mil setecientos noventa con cincuenta céntimos, moneda de curso legal de Costa Rica.
 29 **DÉCIMA:** Las **PARTES** dejan constancia expresa de que de esta escritura de **PROMESA** es el
 30 resultado de negociaciones y de concesiones mutuas entre ellas, que a ambas beneficia y



Licda. Génesis Mora Vargas

Abogada & Notaria Pública

TEL: (506) 8888-8888 CEL: 8335-2702 E-mail: danielavargas35@hotmail.com

San José, Goicoechea, San Francisco frente al Centro Comercial El Pueblo

1 aprovecha. La nulidad o ilegalidad declaradas por autoridad competente, de alguna de las
 2 estipulaciones de esta escritura de **PROMESA**, no afectará la validez, legalidad y exigibilidad de
 3 las restantes estipulaciones. **DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA DE PENALIZACIÓN:** En
 4 caso de incumplimiento de las obligaciones de la **PROMITENTE VENDEDORA** aquí
 5 establecidas, la **PROMITENTE COMPRADORA** tendrá derecho a solicitar la ejecución
 6 forzosa o la resolución de este acuerdo. En caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas
 7 en este contrato por cualquiera de las partes, dará derecho a la parte cumplidora a rescindir este
 8 contrato y solicitar judicialmente las sumas respectivas para la indemnización de los daños y
 9 perjuicios causados, todo ello de conformidad con el artículo seiscientos noventa y dos del Código
 10 Civil, y/o solicitar ante los Tribunales de Costa Rica y/o la Autoridad de Arbitraje
 11 correspondiente, la ejecución forzosa de este contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente
 12 contrato. En caso de incumplimiento contractual por parte de la **PROMITENTE**
 13 **COMPRADORA** en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato y no existan
 14 circunstancias de fuerza mayor o casos fortuitos, la **PROMITENTE VENDEDORA** tendrá
 15 pleno derecho a quedarse con depósito de garantía según los términos establecidos en los artículos
 16 setecientos ocho y setecientos doce del Código Civil vigente. Se entiende que no se considera
 17 causa de incumplimiento en caso de que la **PROMITENTE COMPRADORA** no acepte dentro
 18 del año establecido, ya que el contrato se extinguirá sin responsabilidad alguna para las partes.
 19 **DÉCIMA SEGUNDA: DE LA RESOLUCIÓN ALTERNATIVA DE CONFLICTOS:**
 20 Ambas **PARTES** expresamente acuerdan que en caso de discusión, controversia o diferencias
 21 surgidas de o en relación con la presente escritura, deberán usar todos sus esfuerzos para arreglar
 22 estas amigablemente, o en su defecto todas las controversias o diferencias que pudieran
 23 relacionarse con, o derivadas de este contrato, de su ejecución, liquidación o interpretación; se
 24 resolverán de conformidad con el siguiente procedimiento: **UNO)** Las partes acudirán al
 25 mecanismo de conciliación de conformidad con el Reglamento de Conciliación del Centro de
 26 Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. Si transcurrido el plazo de
 27 quince días hábiles contactos a partir de la solicitud de conciliación, si las partes no han llegado a
 28 un acuerdo conciliatorio, la controversia o diferencia será resuelta por, **DOS)** la vía arbitral, de
 29 conformidad con el Reglamento de Arbitraje del referido centro, a cuyas normas las partes se
 30 someten en forma incondicional. El Tribunal estará compuesto por un único miembro que será de



Licda. Génesis Mora Vargas

Abogada & Notaria Pública

TEL: (506) 8888-8888 CEL: 8335-2702 E-mail: danielavargas35@hotmail.com

San José, Goicoechea, San Francisco frente al Centro Comercial El Pueblo

1 nombramiento por parte del centro de resolución de conflictos indicado, y decidirá en derecho. El
 2 Centro de Conciliaciones y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica es la institución
 3 encargada de administrar el proceso arbitral. En caso de que dicho centro no exista o no acepte el
 4 manejo del diferendo, las partes se someten de manera supletoria a las disposiciones vigentes en
 5 la Ley de Resoluciones Alternativa de conflictos y promoción de la paz social vigente. **DÉCIMA**
 6 **TERCERA: DE LAS TRATATIVAS PRELIMINARES Y ACUERDOS PREVIOS:** Ambas
 7 **PARTES** dejan claramente establecido que aceptan haber leído este contrato, haberlo entendido
 8 y quedan obligados por sus términos y condiciones, además, naturalmente de la legislación
 9 vigente en la materia. Igualmente convienen en que este contrato es la expresión completa y
 10 exclusiva del acuerdo celebrado entre ellos y sustituye todas las propuestas o acuerdos previos,
 11 orales o escritos y todas las demás comunicaciones entre las partes relacionadas con el objeto del
 12 presente contrato. **DÉCIMA CUARTA: NOTIFICACIONES:** Para los efectos del artículo
 13 veinte y siguientes de la Ley ocho mil seiscientos ochenta y siete Ley de Notificaciones Judiciales,
 14 las **PARTES** conocedoras de las implicaciones que esta manifestación conlleva, aceptan como
 15 válida la notificación que se haga en las siguientes direcciones, pasando estos a ser su
 16 **DOMICILIO CONTRACTUAL**; asimismo se comprometen a notificar por escrito a su
 17 contraparte de cualquier cambio en su domicilio, de tal forma que las **PARTES** dejan señalada la
 18 siguiente dirección para el caso de una eventual notificación, sea ésta judicial o extrajudicial, así
 19 como para cualquier comunicación o requerimiento, la cual se tendrá como válida si es notificada
 20 mediante la entrega de un original de la misma en las direcciones que se indican a continuación.
 21 En caso de que alguna de las **PARTES** cambie su domicilio contractual, deberán notificarlo por
 22 escrito a la otra y dicho cambio se tendrá por efectuado al día siguiente de la notificación del
 23 cambio de domicilio. Toda comunicación relativa a este contrato deberá hacerse por escrito en las
 24 siguientes direcciones: La **PROMITENTE VENDEDORA**: a la siguiente dirección de correo
 25 electrónico perlasdcsa@hotmail.com y, la **PROMITENTE COMPRADORA**: la siguiente
 26 dirección de correo electrónico: perezyhermanos@gmail.com. **DÉCIMA QUINTA: SOBRE**
 27 **LAS ADVERTENCIAS:** La suscrita Notaria en cumplimiento del artículo ochenta y nueve del
 28 Código Notarial deja constancia de que advirtió a los comparecientes sobre los alcances y efectos
 29 legales que conllevan este acto. **DÉCIMA SEXTA: DACIONES DE FE NOTARIAL:** Siendo
 30 que el valor del bien que se transfiere en el presente acto, es superior (o igual) al diez por ciento



Licda. Génesis Mora Vargas

Abogada & Notaria Pública

TEL: (506) 8888-8888 CEL: 8335-2702 E-mail: danielavargas35@hotmail.com

San José, Goicoechea, San Francisco frente al Centro Comercial El Pueblo

1 del valor de los activos totales de la empresa adquirente; la suscrita notaria da fe, para los efectos
 2 del artículo treinta y dos ter del Código de Comercio, que la presente transacción ha sido
 3 autorizada por acuerdo de ambas Juntas Directivas, la primera de fecha dos del mes de enero del
 4 año dos mil veintiséis, el cual consta en acta número veinte, folio ochenta del Libro tres de Actas
 5 de Junta Directiva debidamente legalizado por la Dirección General de Tributación Directa y que
 6 al efecto lleva la sociedad **PERLAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA**, que la señora
 7 Peralta Betancourt se encuentra debidamente autorizada para suscribir opción de compra venta por
 8 la suma de ciento ochenta y cinco mil dólares moneda de curso de los Estados Unidos de America
 9 y que la respectiva acta fue firmada debidamente por los socios. Y la segunda con fecha cuatro
 10 del mes de enero del año dos mil veintiséis, el cual consta en acta número seis, folio quince del
 11 Libro seis de Actas de Junta Directiva debidamente legalizado por la Dirección General de
 12 Tributación Directa y que al efecto lleva la sociedad **RAFAEL PÉREZ Y HERMANOS**
 13 **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, que el señor Pérez Madriz se encuentra
 14 debidamente autorizado para suscribir opción de compra venta por la suma de ciento ochenta y
 15 cinco mil dólares moneda de curso de los Estados Unidos de America y que la respectiva acta fue
 16 firmada debidamente por los socios. **ES TODO**. Leído lo escrito a los otorgantes, resulta
 17 conforme, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las quince horas del diez de
 18 febrero del dos mil veintiséis. **ANASTASIA PERALTA BETANCOURT, RAFAEL PÉREZ**
 19 **MADRIZ, LICENCIADA GÉNESIS MORA VARGAS. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y**
 20 **EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO TRES, VISIBLE AL FOLIO TRES FRENTE**
 21 **DEL TOMO UNO DEL PROTOCOLO DE LA SUSCRITA NOTARIA. CONFRONTADO**
 22 **CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO PRIMER**
 23 **TESTIMONIO EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.**

GÉNESIS MORA VARGAS (FIRMA)

PERSONA FÍSICA, CPF -01 -1111 -1111

Fecha declarada 10/02/2016 03:05:30 PM

Esta es una representación gráfica únicamente,

verifique la validez de la misma

Índice de Instrumentos Públicos

Licda. Génesis Mora
Cédula de Identidad número 1-1561-0749
Carné 32205

PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO 2026

Tomo Número	Folio Inicio	Folio Final	Escritura Número	Hora	Fecha	Acto o Contrato	Partes	Conotariado
1	03 FRENTE	06 vuelto	3	Quince	10/2/2026	--Escritura Opción de compraventa--	PERLAS DEL CARIBE S.A y RAFAEL PÉREZ Y HERMANOS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	NO
1	---	---	---	---	---	--No cartulé --	---	NO
1	---	---	---	---	---	--No cartulé --	---	NO
-----	-----	-----	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea	Ultima Línea

GÉNESIS MORA VARGAS (FIRMA)
PERSONA FÍSICA, CPF -01 -1111 -1111
Fecha declarada 16/02/2026 02:06:00 PM
Esta es una representación gráfica únicamente,
verifique la validez de la misma

Licda. Génesis Mora
Abogada y Notaria
Carné 32205



ARCHIVO DE REFERENCIAS

2025



 REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cedula de Identidad

1 1574 0856

Anastasia Peralta Betancourt



**ANASTASIA PERALTA BETANCOURT
COSTARRICENSE**



1 1574 0856

Fecha de Nacimiento: 15/04/1985
Lugar de Nacimiento: SAN JOSE, COSTA RICA
Nombre del Padre: CÉSAR PERALTA LOPEZ
Nombre de la Madre: ISA BETANCOURT RAMIREZ
Domicilio Electoral: SAN JOSE, COSTA RICA
Sexo: F
Vencimiento: 20/08/2035



1 82700045

 REPUBLICA DE COSTA RICA
Tribunal Supremo de Elecciones
Cedula de Identidad
1 1075 0259

Rafael Pérez Ma



**RAFAEL PÉREZ MADRIZ
COSTARRICENSE**



1 1075 0259

Fecha de Nacimiento: 15/04/1985
Lugar de Nacimiento: SAN JOSE, COSTA RICA
Nombre del Padre: ERNESTO PÉREZ LOPEZ
Nombre de la Madre: CÉCILIA MADRIZ RAMIREZ
Domicilio Electoral: CARTAGO, COSTA RICA
Sexo: M
Vencimiento: 20/08/2035



1 82700045

10/2/2026
23:35



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

Número de Cédula:	115740856
Nombre:	ANASTASIA
Primer Apellido:	PERALTA
Segundo Apellido:	BETANCOURT
Conocido/a Como:	
Fecha de Nacimiento:	15/04/1985
Lugar de Nacimiento:	URUCA CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	SOLTERO/A
Hijo/a de:	CÉSAR PERALTA LOPEZ
Y:	ISA BETANCOURT RAMIREZ
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal:	NO

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

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

1 /2/2026
23:35



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

Número de Cédula:	110750259
Nombre:	RAFAEL
Primer Apellido:	PÉREZ
Segundo Apellido:	MADRIZ
Conocido/a Como:	
Fecha de Nacimiento:	15/04/1985
Lugar de Nacimiento:	URUCA CENTRAL SAN JOSE
Nacionalidad:	COSTARRICENSE
Estado Civil:	SOLTERO/A
Hijo/a de:	ERNESTO PÉREZ LOPEZ
Y:	CECILIA MADRIZ RAMÍREZ
Empadronado/a:	SI
Fallecido/a:	NO
Marginal:	NO

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

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

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION PODERES POR CITAS DE INSCRIPCION
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: RNPDIGITAL-1713703-2024
CITAS DE INSCRIPCIÓN 2022-283626-1-1

DATOS GENERALES DEL PODER

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24/06/1995
TIPO: PODER GENERALISIMO **ESTADO ACTUAL:** INSCRITO
PLAZO: **FECHA DE INICIO:** 26/06/1995 **VENCIMIENTO:** 22/06/2094
FACULTADES O RESTRICCIONES: SIN LIMITE DE SUMA, CONFIRIENDOLE AL EFECTO LAS FACULTADES QUE DETERMINA EL ARTICULO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES, DEL CODIGO CIVIL CON LA SIGUIENTE LIMITACION: EL APODERADO NO PODRA SUSTITUIR ESTE PODER, NI OTORGAR PODERES.

PARTES DEL PODER

CITAS DE INSCRIPCIÓN DE LA PARTE: 1995-335895-1 **FECHA:** 24/06/1995
TIPO DE PARTE: PODERDANTE **ESTADO DE LA PARTE:** INSCRITA
OCUPADO POR: 3-101-547819 PERLAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA **CEDULA JURIDICA:** 3-101-547819
PLAZO: **FECHA DE INICIO:** 24/06/1995
FACULTADES O RESTRICCIONES: VER EN DATOS GENERALES FACULTADES DEL PODER.

CITAS DE INSCRIPCIÓN DE LA PARTE: 1995-335895-1 **FECHA:** 24/06/1995
TIPO DE PARTE: APODERADO **ESTADO DE LA PARTE:** INSCRITO
OCUPADO POR: ANASTASIA PAULA BETANCOURT **CEDULA DE IDENTIDAD:** 1-1574-0856
PLAZO: **FECHA DE INICIO:** 22/06/1995 **VENCIMIENTO:** 22/06/2094

FACULTADES O RESTRICCIONES: VER EN DATOS GENERALES FACULTADES DEL PODER.

NO EXISTEN AFECTACIONES INSCRITAS PARA EL PODER CERTIFICADO

NO EXISTEN MOVIMIENTOS PENDIENTES PARA EL PODER CERTIFICADO

NO EXISTEN OBSERVACIONES PARA EL PODER CERTIFICADO

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS

ELECTRÓNICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 198, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO 2202-0888. ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 11 HORAS 19 MINUTOS Y 03 SEGUNDOS, DEL 10 DE FEBRERO DEL 2026 PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.go.cr PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION PODERES POR CITAS DE INSCRIPCION
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: RNPDIGITAL-1713703-2024
CITAS DE INSCRIPCIÓN 2022-283626-1-1

DATOS GENERALES DEL PODER

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24/06/1995
TIPO: PODER GENERALISIMO **ESTADO ACTUAL:** INSCRITO
PLAZO: **FECHA DE INICIO:** 26/06/1995 **VENCIMIENTO:** 22/06/2094
FACULTADES O RESTRICCIONES: SIN LIMITE DE SUMA, CONFIRIENDOLE AL EFECTO LAS FACULTADES QUE DETERMINA EL ARTICULO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES, DEL CODIGO CIVIL CON LA SIGUIENTE LIMITACION: EL APODERADO NO PODRA SUSTITUIR ESTE PODER, NI OTORGAR PODERES.

PARTES DEL PODER

CITAS DE INSCRIPCIÓN DE LA PARTE: 1995-335895-1 **FECHA:** 24/06/1995
TIPO DE PARTE: PODERDANTE **ESTADO DE LA PARTE:** INSCRITA
OCUPADO POR: 102-637816 RAFAEL PÉREZ Y HERMANOS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA **CEDULA JURIDICA:** 3-102-637816
PLAZO: **FECHA DE INICIO:** 22/06/1994
FACULTADES O RESTRICCIONES: VER EN DATOS GENERALES FACULTADES DEL PODER.

CITAS DE INSCRIPCIÓN DE LA PARTE: 1995-335895-1 **FECHA:** 24/06/1994
TIPO DE PARTE: APODERADO **ESTADO DE LA PARTE:** INSCRITO
OCUPADO POR: RAFAEL PÉREZ MADRIZ **CEDULA DE IDENTIDAD:** 1-1975-0259
PLAZO: **FECHA DE INICIO:** 22/06/1994 **VENCIMIENTO:** 22/06/2093

FACULTADES O RESTRICCIONES: VER EN DATOS GENERALES FACULTADES DEL PODER.

NO EXISTEN AFECTACIONES INSCRITAS PARA EL PODER CERTIFICADO

NO EXISTEN MOVIMIENTOS PENDIENTES PARA EL PODER CERTIFICADO

NO EXISTEN OBSERVACIONES PARA EL PODER CERTIFICADO

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS

ELECTRÓNICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO 2202-0888. ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR. EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 11 HORAS 19 MINUTOS Y 03 SEGUNDOS, DEL 10 DE FEBRERO DEL 2026 PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@mp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION LITERAL DE PERSONAS JURIDICAS
NUMERO DE CERTIFICACION: --RNPDIGITAL-896295-2026--
PERSONA JURIDICA: 3-101-547819

DATOS GENERALES

RAZÓN SOCIAL O DENOMINACIÓN: PERLAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA.
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 1995 ASIENTO: 412500 FECHA INSCRIPCIÓN / TRASLADO: 06/06/1995
CÉDULA PERSONA JURÍDICA: 3-101-547819
DOMICILIO: PROVINCIA DE CARTAGO, CANTÓN LA UNIÓN, DISTRITO TRES RÍOS, CENTRO OFICENTRO TERRA CAMPUS, LOCAL 2.
OBJETO/FINES (SÍNTESIS): ACTIVIDADES DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, ASÍ COMO OTRAS ACTIVIDADES CONEXAS PERMITIDAS POR LA LEY.
PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA: INICIO: 22/06/1995 VENCIMIENTO: 22/06/2094
NÚMERO LEGALIZACIÓN: 4061212148097
FECHA LEGALIZACIÓN: 24/06/1995

CONFORMACIÓN DEL CAPITAL O PATRIMONIO

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22/06/1995 TIPO DE CAPITAL: NO CONSTA TIPO DE MONEDA: COLONES
CLASE DE ACCIÓN O TÍTULO: ACCIONES COMUNES
CANTIDAD TÍTULOS: 5 MONTO: 10 TOTAL: 50

NO EXISTEN MAS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURIDICA

ADMINISTRACIÓN

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: JUNTA DIRECTIVA DE PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO. EL NOMBRAMIENTO PODRÁ RENOVARSE POR EL PLAZO SOCIAL O POR DISPOSICIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA.

REPRESENTACIÓN

CORRESPONDE A LA JUNTA DIRECTIVA Y A LA GERENCIA LA REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD, CON FACULTADES DE APODERADO GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA, PUDIENDO ACTUAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1253 DEL CÓDIGO CIVIL. EL APODERADO PODRÁ SUSTITUIR EN TODO O EN PARTE SU PODER, REVOCAR SUSTITUCIONES Y HACER OTRAS DE NUEVO, PUDIENDO RESERVARSE EL EJERCICIO DE SU PODER.

NOMBRAMIENTOS

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24/06/1995 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: Pedro José Álvarez Quirós **CÉDULA DE IDENTIDAD:** 1-1634-5998
REPRESENTACIÓN: REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 22/06/1995 VENCIMIENTO: 22/06/2095
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24/06/1995 **CARGO:** SECRETARIO
OCUPADO POR: Andrés Lemaire Vargas **CÉDULA DE IDENTIDAD:** 1-0355-9729
REPRESENTACIÓN: REPRESENTACIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 22/06/1995 VENCIMIENTO: 22/06/2095
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24/06/1995 **CARGO:** TESORERO
OCUPADO POR: Daniel Maroto Campos **CÉDULA DE IDENTIDAD:** 1-5678-9012
REPRESENTACIÓN: REPRESENTACIÓN EN ACTOS FINANCIEROS
VIGENCIA: INICIO: 22/06/1995 VENCIMIENTO: 22/06/2095

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACIÓN PERSONERÍA JURÍDICA
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: -- RNPDIGITAL-898292-2026 --
PERSONA JURÍDICA: 3-102-637816

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACION: Hermanos Sociedad de Responsabilidad Limitada
ESTADO ACTUAL: Inscrita
DOCUMENTO ORIGEN: Tomo 1994 Asiento 410395
FECHA INSCRIPCIÓN / TRASLADO: 15/06/1994
CEDULA DE PERSONA JURÍDICA: 3-102-637816
DOMICILIO SOCIAL: Provincia de San José, Canton Escazú, Distrito San Rafael, Oficentro Multipark, Edificio Tempisque.
OBJETO SOCIAL (SÍNTESIS): Comercio y fabricación de muebles, así como actividades conexas permitidas por la ley.
PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA: Inicio 13/06/1994 - Vencimiento 13/06/2093
NÚMERO LEGALIZACIÓN: 4061012148076
FECHA LEGALIZACIÓN: 15/06/1994

ADMINISTRACIÓN

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRÓRROGAS: Dos gerentes denominados uno y dos, nombrados por todo el plazo social.

REPRESENTACIÓN

Corresponde a los gerentes denominados uno y dos la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, pudiendo actuar conjunta o separadamente, de conformidad con el artículo 1253 del Código Civil. Los gerentes podrán otorgar poderes, revocar sustituciones y realizar todas las actuaciones necesarias para la administración, disposición y representación de la sociedad.

NOMBRAMIENTOS

Fecha de inscripción: 15/06/1994
Cargo: Gerente 01
Ocupado por: Rafael Pérez Madriz
Cédula de Identidad: 1-1975-0259
Representación: Representación judicial y extrajudicial
Vigencia: Inicio: 13/06/1994 Vencimiento: 13/06/2093
Fecha de inscripción: 15/06/1994
Cargo: Gerente 02
Ocupado por: Mariana Calvo Fallas
Cédula de Identidad: 2-345-67890
Representación: Representación judicial y extrajudicial
Vigencia: Inicio: 13/06/1994 Vencimiento: 13/06/2093

FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA

NO TIENE AGENTE RESIDENTE O NO APLICA PARA ESTE TIPO DE PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N°

35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SÍRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 22 HORAS 03 MINUTOS Y 46 SEGUNDOS, DEL 20 DE JUNIO DE 2024. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO <https://www.rnpdigital.com/> DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

SE TIENEN POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA HASTA POR DOS AÑOS, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALÍA, QUE HAYAN VENCIDO A PARTIR DEL 1 DE MARZO DEL 2020 Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020, INCLUSIVE. SE PRORROGAN LOS NOMBRAMIENTOS QUE VENCEN EN EL AÑO 2021 Y QUE FUERON NOMBRADOS ANTES DEL 1 DE MARZO DE 2020, POR EL MISMO PERIODO PARA EL CUAL FUERON NOMBRADOS. LO ANTERIOR CONFORME LO DISPUESTO EN LAS LEYES N° 9866 Y N° 9956.

**LIBRO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS
PERLAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA**

3-101-547819

Acta número 20: Acta de asamblea General Extraordinaria de socios de la compañía PERLAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA, con cédula jurídica número 3-101-547819, con domicilio social en Cartago, La Unión, Tres Ríos, Centro Oficentro Terra Campus, local número dos, presentes la totalidad del capital social se prescinde del trámite de convocatoria previa y se toman por unanimidad de votos los siguientes acuerdos: PRIMERO: Se autoriza a la gerente financiera ANASTASIA PERALTA BETANCOURT, mayor, soltera, administradora de empresas, vecina de San José, Goicoechea, San Francisco, cien metros norte del chino La Paz, portadora de la cédula de identidad: 1-1574-0856, en su condición de gerente financiera, con facultades de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma, para que comparezca ante notario público y otorgue contrato de opción de compraventa de la propiedad de esta compañía, la cual se describe a continuación: finca inscrita en el Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles, en la Provincia de SAN JOSÉ, matrícula número DOS CINCO CINCO CUATRO DOS NUEVE, cuya naturaleza es terreno para construir, que se destinará a Uso Industrial o Comercial, en proceso de construcción y con el número de plano P-uno cinco ocho siete seis dos uno - dos mil doce. SEGUNDO: Que la opción de compraventa de la finca descrita es por la suma de ciento ochenta y cinco mil dólares estadounidenses (185,000.00 USD), de los cuales recibirá veinticinco mil dólares estadounidenses (25,000.00 USD) en concepto de señal de trato, mediante transferencia bancaria de RAFAEL PÉREZ Y HERMANOS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, con cédula jurídica 3-102-637816, con domicilio social en San José, Escazú, San Rafael, Oficentro Multipark, edificio Tempisque, dentro de los cinco días posteriores a la firma del documento notarial. TERCERO: Que el plazo de la opción de compraventa no podrá exceder de un año a partir del día de la firma del contrato. San José, diez horas del 2 de enero del dos mil veintiséis.



Pedro José Álvarez Quirós
Presidente



Andrés Lemaire Vargas
Secretario

LIBRO DE ASAMBLEA DE CUOTISTAS
RAFAEL PÉREZ Y HERMANOS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 3-102-637816

Acta número 6: Acta de asamblea General de cuotistas de la compañía RAFAEL PÉREZ Y HERMANOS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, con cédula jurídica 3-102-637816, con domicilio social en San José, Escazú, San Rafael, Oficentro Multipark, edificio Tempisque, presentes la totalidad del capital social se prescinde del trámite de convocatoria previa y se toman por unanimidad de votos los siguientes acuerdos: PRIMERO: Se autoriza al Gerente RAFAEL PÉREZ MADRIZ, mayor de edad, soltero, contador público, vecino de Cartago, Cartago, Quebradilla, cuatrocientos metros sur de la escuela de Quebradilla, en el Polígono de Quebradilla, portador de la cédula de identidad: 1-1975-0259, en su condición de socio, con facultades de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma, para que comparezca ante notario público para aceptar el contrato de opción de compraventa de la propiedad que se describe a continuación: finca inscrita en el Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles, en la Provincia de SAN JOSÉ, matrícula número DOS CINCO CINCO CUATRO DOS NUEVE, cuya naturaleza es terreno para construir, que se destinará a Uso Industrial o Comercial, en proceso de construcción. SEGUNDO: Que el contrato de compraventa descrita es por la suma de ciento ochenta y cinco mil dólares estadounidenses (185,000.00 USD), de los cuales entregará veinticinco mil dólares estadounidenses (25,000.00 USD) en concepto de señal de trato, mediante transferencia bancaria a favor de Perlas del Caribe Sociedad Anónima con cédula jurídica número tres-ciento uno-cinco cuatro siete ocho uno nueve, con domicilio social en Cartago, La Unión, Tres Ríos, Centro Oficentro Terra Campus, local número dos, dentro de los cinco días posteriores a la firma del documento notarial. TERCERO: Que el contrato de compraventa tendrá vigencia de un año a partir de su elaboración. Es todo, sin más asuntos que tratar se da por concluida la asamblea una hora después de iniciada. San José, doce horas del 4 de enero del año dos mil veintiséis.



Rafael Pérez Madriz
Gerente 1



Mariana Calvo Fallas
Gerente 2

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 255429- - 000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 255429 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO DE TIRASES, CANTÓN CURRIDABAT, DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA
CATASTRADA** LINDEROS:

NORTE : LITA FALLAS ZAMORA

SUR : OLGA NAVARRO NAVARRO

ESTE : CALLE PUBLICA CON 11M 57CM

OESTE : RICARDO CARVAJAL DIAZ

MIDE: SEISCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS

PLANO: P-UNO CINCO OCHO SIETE SEIS DOS UNO - DOS MIL DOCE

IDENTIFICADOR PREDIAL:108020255429__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 255429 Y ADEMAS PROVIENE DE 2563 219 001

VALOR FISCAL: 88,615,000

PROPIETARIO: PERLAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA

CEDULA JURÍDICA: 3-101-547819

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: 88,000,000

DUEÑO DE UN DOCEAVO EN LA FINCA

https://www.curridabat.go.cr/tr-pagos-municipales.html

Utilice el portal a continuación para realizar sus pagos de forma segura. Si tiene problemas para visualizarlo, puede acceder directamente.

[Abrir Portal en una Nueva Pestaña](#)



¡Contribuyente no tiene pendiente!: 04

Convenio Municipal:	<input type="text" value="Servicios Municipales, Bienes Inmuebles y Cementerio"/>	<input type="button" value="Consultar"/>
Cedula del Contribuyente:	<input type="text" value="3101208580"/>	
Correo para enviar comprobante:	<input type="text" value="danielavargas35@hotmail.c"/>	

[IR ARRIBA](#)

Puede descargar el comprobante en: 3101547810

**MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION**



**ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)
COMPROBANTE ELECTRONICO**

Consecutivo: 00100001010000000511
Clave: 50627092400010983058300100001010000000511181097350
Fecha: 10/02/2026
Tipo Documento: Factura electrónica

Plazo de crédito:
Condición de Venta: Contado
Medio de Pago: Efectivo

DATOS DEL EMISOR

Nombre: Génesis Mora Vargas
Nombre comercial:
E-Mail: danielavargas35@hotmail.com
Teléfono:
Provincia: San José
Distrito: San Francisco
Otras Señas: San José, Goicoechea, San Francisco frente al Centro Comercial El Pueblo.

Cédula: 115610749
Fax:
Cantón: Goicoechea
Barrio:

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: PERLAS DEL CARIBE S.A.
Nombre comercial: PERLAS DEL CARIBE S.A.
E-Mail: perlasdcsa@hotmail.com
Teléfono:
Provincia: Cartago
Distrito: Tres Rios
Otras Señas: Oficentro Terra Campus, Oficina #2

Cédula: 3-101-547819
Tel: (506) 88888888
Fax: 0-0
Cantón: La Union
Barrio:

Linea	Código	Detalle del Producto	Cant.	Unidad	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1	82000000000000	82000000000000 Servicios de Notario-Opción Compraventa en escritura pública con declaración jurada.	1.00	Servicios Profesionales	592,950.00	592,950.00	0.00	592,950.00

Observaciones (Otros)	Total
	Total servicios gravados 592,950.00
	Total servicios exentos 0.00
	Total servicios exonerados 0.00
	Total mercancías gravadas 0.00
	Total mercancías exentas 0.00
	Total mercancías exoneradas 0.00
	Total gravado 592,950.00
	Total exento 0.00
	Total exonerado 0.00
	Total venta 592,950.00
	Total descuento 0.00
	Total venta neta 592,950.00
	Total impuestos 92,593.50
	Total IVA Devuelto 0.00
	Total Otros Cargos 0.00
	Total comprobante 685,543.50

Código Moneda..... CRC
Tipo de cambio..... 1.00000

"Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20-06-2019 "

**MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION**




**ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)
COMPROBANTE ELECTRONICO**

Consecutivo:	00100001010000000511	Plazo de crédito:	
Clave:	50627092400010983058300100001010000000511181097350	Condición de Venta:	Contado
Fecha:	10/02/2026	Medio de Pago:	Efectivo
Tipo Documento:	Factura electrónica		

DATOS DEL EMISOR

Nombre:	Génesis Mora Vargas	Cédula:	115610749
Nombre comercial:			
E-Mail:	danielavargas35@hotmail.com		
Teléfono:		Fax:	
Provincia:	San José	Cantón:	Goicoechea
Distrito:	San Francisco	Barrio:	
Otras Señas:	San José, Goicoechea, San Francisco frente al Centro Comercial El Pueblo.		

DATOS DEL CLIENTE

Nombre:	PERLAS DEL CARIBE S.A.	Cédula:	3-101-547819
Nombre comercial:	PERLAS DEL CARIBE S.A.		
E-Mail:	perlasdcsa@hotmail.com	Tel: (506) 88888888	
Teléfono:		Fax: 	0-0
Provincia:	Cartago	Cantón:	La Union
Distrito:	Tres Rios	Barrio:	
Otras Señas:	Oficentro Terra Campus, Oficina #2		

Línea	Código	Detalle del Producto	Cant.	Unidad	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1	82000000 00000	820000000000000000000000 Servicios de Notario- Declaración Jurada En Escritura Pública.	1.00	Servicios Profesion ales	60,500.00	60,500.00	0.00	60,500.00

Observaciones (Otros)	Total servicios gravados	Total
Declaración Jurada En Escritura Pública, escritura número 3.		60,500.00
	Total servicios exentos	0.00
	Total servicios exonerados	0.00
	Total mercancías gravadas	0.00
	Total mercancías exentas	0.00
	Total mercancías exoneradas	0.00
	Total gravado	60,500.00
	Total exento	0.00
	Total exonerado	0.00
	Total venta	60,500.00
	Total descuento	0.00
	Total venta neta	60,500.00
	Total impuestos	8,123.50
	Total IVA Devuelto	0.00
	Total Otros Cargos	0.00
	Total comprobante	68,623.50

Código Moneda..... CRC
Tipo de cambio..... 1.00000

"Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20-06-2019 "

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION



ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIRTUAL (ATV)
COMPROBANTE ELECTRONICO

Consecutivo:	00100001010000000511	Plazo de crédito:	
Clave:	50627092400010983058300100001010000000511181097350	Condición de Venta:	Contado
Fecha:	10/02/2026	Medio de Pago:	Efectivo
Tipo Documento:	Factura electrónica		

DATOS DEL EMISOR

Nombre:	Génesis Mora Vargas	Cédula:	115610749
Nombre comercial:			
E-Mail:	danielavargas35@hotmail.com		
Teléfono:		Fax:	
Provincia:	San José	Cantón:	Goicoechea
Distrito:	San Francisco	Barrio:	
Otras Señas:	San José, Goicoechea, San Francisco frente al Centro Comercial El Pueblo.		

DATOS DEL CLIENTE

Nombre:	PERLAS DEL CARIBE S.A.	Cédula:	3-101-547819
Nombre comercial:	PERLAS DEL CARIBE S.A.		
E-Mail:	perlasdcsa@hotmail.com	Tel: (506) 88888888	
Teléfono:		Fax:	0-0
Provincia:	Cartago	Cantón:	La Union
Distrito:	Tres Ríos	Barrio:	
Otras Señas:	Oficentro Terra Campus, Oficina #2		

Linea	Código	Detalle del Producto	Cant.	Unidad	Precio Unitario	Monto	Descuento	Total
1	82000000 00000	8200000000000 Servicios de Notario- Declaración Jurada En Escritura Pública.	1.00	Servicios Profesion ales	60,500.00	60,500.00	0.00	60,500.00

Observaciones (Otros)	Total servicios gravados	Total
Declaración Jurada En Escritura Pública, escritura número 3.	60,500.00	60,500.00
	Total servicios exentos	0.00
	Total servicios exonerados	0.00
	Total mercancías gravadas	0.00
	Total mercancías exentas	0.00
	Total mercancías exoneradas	0.00
	Total gravado	60,500.00
	Total exento	0.00
	Total exonerado	0.00
	Total venta	60,500.00
	Total descuento	0.00
	Total venta neta	60,500.00
	Total impuestos	8,123.50
	Total IVA Devuelto	0.00
	Total Otros Cargos	0.00
	Total comprobante	68,623.50

Código Moneda.....	CRC
Tipo de cambio.....	1.00000

"Autorizada mediante resolución N° DGT-R-033-2019 del 20-06-2019 "



COLEGIO DE ABOGADOS Y ABOGADAS
DE COSTA RICA



¿Monto del contrato?

88,615,000.00

Calcular honorarios

Resultado

Timbres ₡15,510.00 ▾

Honorarios ₡670,033.50 ▾

Sumatoria rubros
que están en ₡ 685,543.50
colones

El Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica recuerda a los agremiados y agremiadas que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1° del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, emitido mediante Decreto Ejecutivo N.° 41457-JP, los honorarios profesionales de abogados(as) y notarios(as) deben fijarse



Cálculo de
honorarios



Carné digital



Trámites y
pagos



Servicios y
consultas



Más Opciones





COLEGIO DE ABOGADOS Y ABOGADAS
DE COSTA RICA



¿Monto del contrato?

88,615,000.00

Calcular honorarios

Resultado

Timbres ₡15,510.00 ^

Nombre	Monto
--------	-------

Colegio de Abogados	₡16,500.00
---------------------	------------

Subtotal: ₡ 16,500.00

IVA: ₡ 0.00

Descuento: ₡ 990.00

Total: ₡ 15,510.00

Honorarios ₡670,033.50 v

Sumatoria rubros



Cálculo de honorarios



Carné digital



Trámites y pagos



Servicios y consultas



Más Opciones





COLEGIO DE ABOGADOS Y ABOGADAS
DE COSTA RICA



Honorarios ₡670,033.50 ^

Nombre	Monto
--------	-------

Honorarios profesionales	₡592,950.00
--------------------------	-------------

Subtotal: ₡ 592,950.00

IVA: ₡ 77,083.50

Descuento: ₡ 0.00

Total: ₡ 670,033.50

Sumatoria rubros que están en colones	₡ 685,543.50
---------------------------------------	--------------

El Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica recuerda a los agremiados y agremiadas que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1° del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, emitido mediante Decreto Ejecutivo N.° 41457-JP, los honorarios profesionales de abogados(as) y notarios(as) deben fijarse conforme a las tarifas mínimas establecidas en dicho Arancel, el cual posee carácter obligatorio y de acatamiento general. El incumplimiento de lo dispuesto en el Arancel



Cálculo de honorarios



Carné digital



Trámites y pagos



Servicios y consultas



Más Opciones



COLEGIO DE ABOGADOS Y ABOGADAS
DE COSTA RICA

Resultado

Timbres ₡258.50 ^

Nombre Monto

Colegio de Abogados ₡275.00

Subtotal: ₡ 275.00

IVA: ₡ 0.00

Descuento: ₡ 16.50

Total: ₡ 258.50

Honorarios ₡68,365.00 ^

Nombre Monto

Honorarios profesionales ₡60,500.00

Subtotal: ₡ 60,500.00

IVA: ₡ 7,865.00

Descuento: ₡ 0.00

Total: ₡ 68,365.00



Cálculo de honorarios



Carné digital



Trámites y pagos



Servicios y consultas



Más Opciones



Referencias

- Baudrit Carrillo, D. (2000). Teoría general del contrato (3.a edición., 2.a reimp.). Editorial Juricentro.
- Código Civil [cc]. Ley N°63 de 1887. Artículos: 36 y 37 hasta 1007 y 1008 hasta 1053,1054, 1055, 1058 y 1253. Del 28 de septiembre 1887. (Costa Rica).
- Código de Comercio [c com]. Ley N°3284 de 1964. Artículos: 32, 75 al 101, 102 al 219. Del 24 de abril 1964. (Costa Rica).
https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=6239
- Código Notarial [c n]. Ley N°7764 de 1998. Artículos: 1, 33,34,35,36,39. Del 17 de abril 1998. (Costa Rica).
- Decreto N° 44390-H [con fuerza de ley]. Reglamento del registro de transparencia y beneficiarios finales. Del 13 de febrero del 2024. Asamblea Legislativa.
https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?p%20aram1=NRTC&nValor1=1&nValor2=101528&nValor3=140005&strTipM=TC
- Guía de calificación del Registro Inmobiliario de octubre 2025. Recuperado de
<https://www.rnpdigital.com/centroinformregistral/registros/inmobiliario/GuiasCalificacion/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf>
- Ley 7786 de 1998. Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. Del 15 de mayo de 1998. Asamblea Legislativa.
https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=48392&nValor3=93996&strTipM=TC
- Ley 9416 de 2016. Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal. Del 20 de diciembre del 2016. Alcance N°313 a la Gaceta N°244 del 20 de diciembre de 2016.
https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=83186&nValor3=106701&strTipM=TC
- Ley 9428 de 2017. Ley de impuesto a las personas jurídicas. Del 21 de marzo del 2017. Asamblea Legislativa.
https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=83731

Lineamientos para el ejercicio y Control del Servicio Notarial [con fuerza de ley]. Del 22 de mayo del 2013. D.O. Número 97 alcance N°93.

https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877

Poder Judicial de Costa Rica. (s.f.) Diccionario jurídico. Recuperado el 13 de febrero de 2026, de <https://dictionariosual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/opci%C3%B3n-de-compraventa>

Poder Judicial de Costa Rica. (s.f.) Diccionario jurídico. Recuperado el 13 de febrero de 2026, de <https://dictionariosual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/seguridad-jur%C3%ADdica>

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Jurisprudencia sobre Precontrato y opción de compraventa. Resolución N° 00080-1993.

Torrealba Navas, F. (2016). Lecciones de contratos: primera parte: elementos del contrato (1st reimp.) Editorial Isolma.

Tribunal Agrario. Resolución N°00704-2023. Expediente 08-000211-0391-AG. Recuperado de <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-1182398>

Tribunal Contencioso Administrativo. Sección II. Resolución N°00320-2001, Expediente 96-000236-0177-CA.

Apéndices

Sala Primera de la Corte

Resolución N° 00078 - 1998

Fecha de la Resolución: 29 de Julio del 1998 a las 15:05

Expediente: 98-000078-0004-AG

Redactado por: Rodrigo Montenegro Trejos

Clase de asunto: Proceso ordinario agrario

Analizado por: CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

Sentencias Relacionadas

Contenido de Interés:

Tipo de contenido: Voto de mayoría

Rama del Derecho: Derecho Civil

Tema: Precontrato

Subtemas:

- Concepto.

Tema: Opción de compraventa

Subtemas:

- Concepto y características.
- Distinción con la compraventa.

Tema: Promesa recíproca de compraventa

Subtemas:

- Distinción con la compraventa.

Tema: Compraventa

Subtemas:

- Distinción con promesa de vender.

"V.- Los cargos de fondo, como líneas atrás se mencionó, parten de lo que el recurrente califica como un error jurídico-conceptual padecido por el juzgador en la interpretación del contrato. Acusa por lo mismo como infringidos los artículos 1053, 1054, 1055 y 1058, del Código Civil, según cabe entenderlo, por falta de aplicación. En tesis del recurrente, el convenio suscrito el 12 de febrero de 1993, es una promesa unilateral de venta, de suerte que al considerar el Tribunal ese negocio como un contrato de compra venta perfecto, irrespetó la voluntad de las partes y la expresada normativa. La distinción entre la promesa de venta, o la recíproca de compra venta, y la compra venta propiamente dicha, ha sido tema de varios fallos de esta Sala. Uno de los más completos es la sentencia número 80 de 15,30 horas

del 30 de noviembre de 1993, en la cual se expuso lo siguiente: "... V.- La doctrina moderna para referirse a los tipos contractuales preliminares o preparatorios de otros contratos ha usado la expresión de precontrato, definiéndola como aquella convención mediante la cual dos o más personas se comprometen a hacer efectiva en el futuro la conclusión de un contrato que, en ese momento, no quieren o no pueden celebrar en forma definitiva. El precontrato, en rigor, es un contrato por medio del cual surge una obligación de hacer: la celebración del futuro contrato, que a su vez constituye su objeto o finalidad. Son precontratos, por tener como finalidad la realización de otro contrato, la promesa unilateral de venta y la promesa recíproca de venta. La primera, es decir, la promesa unilateral de venta -o simplemente promesa de venta- comúnmente se denomina opción de venta y es la figura prenegocial a que se contrae el artículo 1054 del Código Civil. Esta Sala, en Sentencia Número 51 de las 15 horas del 11 de agosto de 1993, analizando la opción de venta, ha dicho: "El contrato de opción de venta, figura muy debatida en doctrina y jurisprudencia, es concebido en la actualidad como un contrato autónomo, preliminar o preparatorio. Por medio de él, un sujeto se compromete a vender a otro un bien, por un determinado precio, si éste decide aceptar la opción dentro del plazo fijado al efecto. Es así como el promitente se compromete a mantener su oferta durante un cierto plazo, y a vender un bien a un precio determinado; el optante, por su parte, acepta el compromiso adquirido por el otro contratante, pero no se compromete a aceptar la oferta. Goza, por ende, de un plazo para estudiar la propuesta, la cual debe considerarse firme durante el tiempo de la opción, sin posibilidad de ser revocada. Si es aceptada, habría acuerdo entre las partes y se configuraría entonces el contrato definitivo, según las reglas previstas por los artículos 1009, 1049 y 1054 del Código Civil. La opción de venta puede ser gratuita u onerosa. En la primera, el promitente se obliga a mantener su oferta en firme y su compromiso de celebrar el contrato futuro durante el plazo previsto, sin recibir nada a cambio. En la opción onerosa, el optante ha pagado una suma de dinero al oferente para obtener la promesa de venta, estableciéndose así prestaciones recíprocas de ambas partes. En este tipo de contratos, según suele estipularse, la suma dada como anticipo o adelanto quedará en manos del oferente en caso de no ser aceptada la opción en el plazo convenido, pero si es aceptada, se estima como parte del precio. Empero, si las partes nada han acordado al respecto, el oferente debe devolver el dinero recibido como señal de trato en caso de no realizarse el contrato definitivo, según lo establecido por el artículo 1058 del Código Civil.". VI.- Como lo sostuvo Nombre8645 en su sentencia número 83 de las 16 horas del 28 de julio de 1965, la promesa unilateral de venta una vez que ha sido aceptada, perfecciona la obligación de hacer que cada una de las partes ha contraído y transforma el contrato en una compraventa, con todos los efectos jurídicos que a éste corresponden. Es decir, si el beneficiario -optante- acepta pura y simplemente mientras esté vigente el plazo de la opción de venta, nace a la vida jurídica el contrato definitivo, es decir, la compraventa. Lo anterior significa, de acuerdo con lo establecido en los artículos 1054, 1049 y 480 del Código Civil, que opera el traspaso dominical del bien vendido de un sujeto al otro... VIII.- Es importante establecer con claridad cuando se está frente a un precontrato cuyo objeto es un contrato de compraventa y cuando se está frente a compraventa propiamente dicha, siendo necesario tener presente que tanto la opción de venta como la promesa recíproca de compraventa, por ser figuras prenegociales, contienen los elementos esenciales de la negociación proyectada. Por eso se considera al precontrato como un "contrato base" en el cual se proyectan las características del contrato definitivo, de tal forma que aceptadas las ofertas respectivas, no es necesaria una nueva declaración de voluntad. En la opción -o promesa de venta- y en la promesa recíproca de compraventa, basta que, dentro del plazo, opere la aceptación del optante en el primer caso, o de cualquiera de las dos partes en el segundo para que, como se ha señalado, se perfeccione la compraventa. Resulta claro, entonces, que la diferencia entre la figura prenegocial y el negocio definitivo de compraventa es el acuerdo definitivo de cosa y precio manifestado, precisamente, en la aceptación de los optantes. Es decir, la relación contractual prenegocial diseña el contrato definitivo haciendo referencia a los elementos esenciales de que se compone aquél, pero sin que haya acuerdo definitivo sobre cosa y precio, que se da con la aceptación de las ofertas. En la opción y en la promesa recíproca de compraventa por ser su

objeto la futura estipulación de un contrato de compraventa, sus efectos nunca pueden coincidir con los de la venta, no pudiendo derivar ni la transmisión de propiedad ni la obligación del vendedor de entregar la cosa ni del comprador de pagar el precio, porque aun cuando en el precontrato se determina la cosa y el precio, los promitentes solo se obligan a respetar el plazo y a realizar el contrato definitivo de mediar consentimiento sobre el precio y la cosa tal y como fue previsto. De allí que si en un determinado contrato se desprende que la fase de las simples ofertas -unilateral o recíproca, según el caso- ha sido superada pues en realidad no hay nada pendiente de aceptación, la compraventa definitiva se ha consumado con todos sus efectos jurídicos, en forma independiente de su eventual inscripción en el Registro Público, pues ésta no es un requisito ad substantiam para su perfeccionamiento, quedando para la fase de ejecución del contrato como una obligación del vendedor el otorgamiento de escritura pública y la entrega del bien.". Estas ideas sirven de norte para resolver el cargo que aquí se examina. VI.- Contrastando lo anteriormente transcrito con los hechos aquí acreditados, no es difícil concluir que el convenio celebrado el 12 de febrero de 1993, ofrece las características propias de un contrato de compra venta. En efecto, aunque en el documento se emplee una terminología impropia, denominándose al contrato una opción de compra, de sus propios términos resulta que lo convenido fue otra cosa. Basta para corroborarlo advertir que los vendedores recibieron en el mismo acto de su otorgamiento un millón quinientos mil colones como adelanto del precio y que el comprador se obligó a cancelar el saldo, sea dos millones quinientos mil colones, el 12 de febrero de 1994. En ningún momento se habla de arras y por la cantidad que se adelanta como por lo demás que se conviene es absurdo pretender que ese primer importe fue entregado como simple señal de trato. De toda suerte la entrega de una suma a cuenta del precio nunca puede constituir arras. Este convenio, por lo que en él se dice, parece haber estado precedido de un precontrato, pero lo que aquí se disputa no es aquella sino esta negociación. El condicionarse la escrituración del contrato al pago del saldo, no desdice la naturaleza de lo concertado. Es de sobra conocido que la compra venta se perfecciona con el simple acuerdo de las partes sobre cosa y precio. Así lo dispone el artículo 1049 del Código Civil. De modo que no requiere ninguna formalidad especial para que el contrato nazca a la vida jurídica y produzca las respectivas obligaciones para las partes. La escritura pública es necesaria para fines registrales y por ende para que el convenio surta efectos respecto de terceros, más no es requisito indispensable para la existencia y perfeccionamiento del contrato entre los concertantes. Es importante destacar que incluso se acordó que el comprador pagaría intereses en el evento de un atraso en la cancelación del saldo del precio, estipulación incomprensible dentro de la hipótesis que sostiene la actora. Pero, además, el comprador entró en posesión de las fincas y las ha estado poseyendo, circunstancia que reafirma más, si cabe, la naturaleza de lo convenido. A mayor abundamiento vale anotar que los mismos actores, en su petitoria, reconocen la existencia de una compra venta. En efecto, no otra cosa puede inferirse cuando allí requieren lo siguiente: "a) La resolución del contrato de compraventa suscrito por las sociedades..." y "d) Que una vez resuelto el contrato, se ordene al Registro Público levantar la anotación de contrato de compraventa, la cual fue presentada al tomo cuatrocientos dos, asiento diecisiete mil trescientos diecisiete.". En suma, no encuentra la Sala razón alguna para revocar el pronunciamiento del Tribunal Superior, que por estar a derecho debe ser confirmado."

... **Ver menos**

[Citas de Legislación y Doctrina](#)

[Sentencias Relacionadas](#)

EXP: 320-97

RES: N° 000078-F-98

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las quince horas cinco minutos del veintinueve de julio de mil novecientos noventa y ocho.

Proceso Ordinario Agrario establecido en el Juzgado Agrario de Nicoya, por "**Pozas Verdes de Nicoya, S.A.**", representada por su apoderado generalísimo Nombre190787 , vecino de El Carmen de Nandayure, "**Los Angeles de Santa Marta, S.A.**", representada por su Presidente Nombre190788 , comerciante, vecino de Hojancha, y **Nombre190789** , mecánico, vecino de Caracas, República de Venezuela, contra **Nombre190790** , vecino de Santo Domingo de Sámará. Figuran en calidad de reconvenidos, **Nombre190791** , ama de casa, vecina de San Francisco de Dos Ríos de San José, y la "**Sucesión de Nombre190792** ", representada por su Nombre9362, Nombre190793 , viuda, de oficios del hogar y vecina de Dirección21808 . Intervienen, además, los licenciados Eusebio Agüero Araya y Edgar Quirós Sanchún, ambos abogados, vecinos de Nicoya, en calidad de apoderados especiales judiciales, de la primera de las actoras y del demandado, respectivamente. Se le dio intervención al Instituto de Desarrollo Agrario. Figuró, el Lic. Luis Alberto Paniagua Acuña, vecino de Santo Domingo de Heredia, en calidad de apoderado especial judicial de los actores. Todos son mayores de edad y, con las excepciones dichas, casados y agricultores.

RESULTANDO:

1º.- Con base en los hechos que expusieron y disposiciones legales que citaron, los actores establecieron demanda ordinaria que estimaron en cinco millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: **a)** La resolución del contrato de compraventa suscrito por las sociedades "Pozas Verdes de Nicoya S.A.", Los Angeles de Santa Marta S.A., Nombre190789 , con el señor Nombre190790 , a las quince horas del doce de febrero de mil novecientos noventa y tres, por existir una imposibilidad de cumplimiento. **b)** Que los actores estamos obligados a devolver la suma de un millón quinientos mil colones, recibidos en señal de trato. **c)** Que el señor Nombre190790 está obligado a devolvernos la posesión de ambas fincas veintisiete mil quinientos y veintisiete mil doscientos cuarenta y seis, ambas del Partido de Guanacaste. **d)** Que una vez resuelto el contrato, se ordene al Registro Público levantar la anotación de contrato de compraventa, la cual fue presentada al tomo cuatrocientos dos, asiento diecisiete

mil trescientos diecisiete. e) Que el señor Nombre190790 está obligado a pagarnos la suma de un millón de colones, más un millón de colones por cada año que mantenga la posesión, por concepto de uso y usufructo de la finca.”.

2º. El Lic. Edgar Quirós Sanchún, en su calidad de apoderado del accionado contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones de falta de derecho e interés. Asimismo, **reconvino** a los actores y a los señores Nombre190791 y Nombre190792, hoy su Sucesorio, estimando su acción en diez millones de colones, para que en sentencia se declare: **1)** Que los señores Nombre190787 en su concepto de Apoderado Generalísimo sin limitación de suma de la Compañía Pozas Verdes de Nicoya S.A.; Nombre190788 en su concepto de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin limitación de suma de la Compañía Los Angeles de Santa Marta S.A. y el señor Nombre190789 representado por su apoderado general don Luis Alberto Paniagua Acuña, deberán cumplir con el suscrito los términos consignados en la opción de venta que suscribimos según escritura número 88 ante la notaria Adilia Caravaca Zúñiga otorgada a las 15 horas del 12 de febrero de 1993 en su protocolo número 4. Que en consecuencia, deberán firmar el traspaso de compra venta libre de gravámenes hipotecarios y judiciales y de toda otra naturaleza y al día con el pago de los impuestos nacionales, municipales y territoriales a mi favor sobre las fincas de la Provincia de Guanacaste, Folio Real, Matrículas Números: Placa36473; y Placa36474 ante un notario que el suscrito escoja.- En caso de negativa en firmar de parte de dichos señores el señor Juez lo hará por ellos. **2)** Que para tal efecto se les deberá dar un plazo de 8 días hábiles después de la firmeza de la sentencia que recaiga. **3)** Que los representantes legales de Pozas Verdes de Nicoya S.A.; Los Angeles de Santa Marta S.A. y don Nombre190789, representado por su Apoderado General don Luis Alberto Paniagua Acuña, deberán pagar en forma solidaria y exclusiva, los impuestos nacionales, municipales, y territoriales al día, así como los derechos de Registro, Timbres Hospitalarios, Municipales, Agrarios, Archivo Nacional, Fiscales, Abogado, Impuestos de Traspaso de Bienes Inmuebles, y honorarios de Notario. **4)** En forma subsidiaria y en el eventual caso cuando se dicte la sentencia existan aún anotados sobre las citadas fincas el contrato de arrendamiento a favor de Nombre190792, y la demanda de Divorcio de la señora Nombre190791. Se les pague a cada uno de éstos señores lo que el perito determinara cuánto le corresponda a cada uno de ellos.- Si éstos acceden a ese pago.- Y en el eventual caso de que ellos no acepten el pago según el avalúo dado por el perito el suscrito acepta la venta soportando ese arriendo y respetando lo que le corresponderá en sentencia a doña Nombre190791 en concepto de ganaciales; pero

ese avalúo dado por el perito se deberá rebajar del precio de la venta de las fincas y del depósito que el suscrito hiciera por la suma de dos millones quinientos mil colones y en el eventual caso que el precio de la venta de las fincas y esos dos millones quinientos mil colones no alcancen para cubrir todos esos gastos, ese faltante deberá ser pagado por los demandados Pozas Verdes de Nicoya S.A.; Los Angeles de Santa Marta S.A. y Nombre190789 en forma solidaria. 5) Que los representantes legales de Pozas Verdes de Nicoya S.A.; Los Angeles de Santa Marta S.A. y el señor Nombre190789 representado por su apoderado general don Luis Alberto Paniagua Acuña, deberán ser condenados en forma solidaria al pago de las costas personales y procesales de ésta contademandanda."

3°. los contrademandados contestaron negativamente la reconvencción y le opusieron la excepción de falta de derecho, salvo Nombre190791 y Nombre190792 , que por su negativa a contestar en tiempo y forma la misma fueron declarados rebeldes.

4°. El Juez, Lic. Wilson Chonkan Chan, en sentencia dictada de las 15:20 horas del 17 de julio de 1996, **resolvió:** "Por lo expuesto, artículo 41 y 45 Constitucional, 1, 2, 14, 15, 26, 53, 54, 55, 79 de Ley de la Jurisdicción Agraria, 22, 264, 266, 455, 480, 627, 692, 1008, 1009, 1049, 1022, 1023 del Código Civil, 1, 155, 221 del Código Procesal Civil, se resuelve lo siguiente en el presente Ordinario de Resolución Contractual: **A)** Demanda de Pozas Verdes de Nicoya Sociedad Anónima, representada por Nombre190787 , Los Angeles de Santa Marta Sociedad Anónima, representada por Nombre190788 Nombre190788 y Nombre190789 contra Nombre190790 : Se declara sin lugar en todos sus extremos. Son las costas personales y procesales a cargo de Pozas Verdes de Nicoya Sociedad Anónima y Nombre190789 . **B)** Reconvencción de Nombre190790 contra Pozas Verdes de Nicoya Sociedad Anónima, Los Angeles de Santa Marta Sociedad Anónima, Nombre190789 , Nombre190791 y sucesorio de Nombre190792 : Se rechaza la excepción de falta de derecho y se declara parcialmente con lugar demanda ordinaria contra los tres primeros para rechazarse en cuanto a Nombre190791 y Sucesorio de Nombre190792 de la siguiente forma: **1)** Pozas Verdes de Nicoya Sociedad Anónima a través de su apoderado o representante, Los Angeles de Santa Marta Sociedad Anónima a través de su apoderado y Nombre190789 deberán de cumplir con la opción de venta en favor de Nombre190790 , suscrita mediante escritura pública número 88 de las quince horas del doce de febrero de mil novecientos noventa y tres ante la notario Adilia Caravaca Zúñiga en su protocolo número cuatro en relación a los inmuebles inscritos bajo la matrícula de folio real Placa36472 del Partido de Guanacaste con la anotación del contrato de arrendamiento presentado al Registro Público a las diez horas cuarenta minutos del veintiuno

de marzo de mil novecientos ochenta y nueve, bajo el tomo de presentación 371, asiento 5,584 sobre la Dirección 21809 del anotante Nombre 190792. Lo anterior, libre de gravámenes y ante notario de la escogencia del reconvencor en el término de quince días a partir de la firmeza de la sentencia, bajo el apercibimiento que en caso de omisión se ordenara por mandamiento. 2) Los gastos de traspaso y honorarios de abogados correrán por cuenta de ambas partes en forma proporcional según la tarifa de ley. 3) Nombre 190790 debe pagar la suma de dos millones quinientos mil colones a los reconvenidos vencidos en cancelación del saldo adeudado previo a la ejecución de sentencia. 4) Son las costas personales y procesales de la reconvencción a cargo de Pozas Verdes de Nicoya Sociedad Anónima y Nombre 190789.

5°.- El Jgado, por resolución de las 7:20 horas del 21 de enero de 1997, a solicitud de adición y aclaración formulada por el apoderado del demandado, **dispuso:** "Presentada en tiempo y siendo atendible la solicitud de aclaración que presenta el Apoderado Especial Judicial del demandado-reconvencor, con respecto a la parte dispositiva de la sentencia de las quince horas del diez de enero de mil novecientos noventa y siete, se aclara la misma en el punto 1), folio trescientos noventa y nueve, línea dieciséis, en el sentido de que se ordenará por medio de ejecutoria y no por mandamiento como se consignó. De conformidad por lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil, no ha lugar a la aclaración de la parte considerativa: "Los jueces y los tribunales no podrán variar ni modificar sus sentencias, pero sí aclarar cualquier concepto oscuro o suplir cualquier omisión que contengan sobre punto discutido en el litigio. La aclaración o adición de la sentencia sólo proceden respecto de la parte dispositiva. Estas aclaraciones o adiciones podrán hacerse de oficio antes de que se notifique la resolución correspondiente, o a instancia de parte presentada dentro del plazo de tres días. En este último caso, el juez o el tribunal, dentro de las veinticuatro horas siguientes, resolverá lo que proceda.". Se reserva escrito de apelación presentado por el Apoderado Especial de la parte actora-reconvenida para pronunciarse sobre el mismo en su oportunidad procesal, pues no todas las partes están notificadas de la sentencia de primera instancia."

6°.- El Lic. Eusebio Agüero Araya, en su calidad de apoderado de la coactora Pozas Verdes de Nicoya, S.A., apeló y, el Tribunal Superior Agrario, integrado por los Jueces Superiores licenciados Ligia María Mesén Madrigal, Carmenmaría Escoto Fernández y Enrique N. Ulate Chacón, en sentencia dictada a las 10:30 horas del 31 de julio de 1997, **confirmó** en todos sus extremos la sentencia recurrida.

7°.- El Lic. Eusebio Agüero Araya, en su calidad de apoderado de la coactora Pozas Verdes de Nicoya, S.A., planteó recurso para ante esta Sala, en el que en lo conducente acusa la infracción del artículo 155 del Código Procesal Civil por ultrapetita, así como de los ordinales 1053, 1054, 1055 y 1058 del Código Civil.

8°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. En la decisión del asunto interviene la Magistrada Licda. Anabelle León Feoli, en sustitución del Titular, Dr. Ricardo Zeledón Zeledón, por licencia concedida.

Redacta el Magistrado Nombre183017; y

CONSIDERANDO:

Nombre6562.- Las sociedades "Los Angeles de Santa Marta S.A." y "Pozos Verdes de Nicoya S.A.", así como el señor Nombre190789 , eran copropietarios de los inmuebles inscritos en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Guanacaste, matrículas Placa36472 . El 12 de febrero de 1993 suscribieron un convenio con Nombre190790 , donde dispusieron, en lo que aquí interesa, lo siguiente: "...han dado en opción de compra al señor Nombre190790 , convenio en el cual se estipuló para la fecha de hoy un primer pago de un millón quinientos mil colones, los cuales reciben al momento de la firma de la presente escritura. El saldo total de dos millones quinientos mil colones, para que se cancele la totalidad del precio de las dos fincas dichas, deberá pagarse el doce de febrero de mil novecientos noventa y cuatro, o antes, según lo disponga el comprador. En caso de atraso de no más de dos meses, pagará intereses mensuales de un cuatro por ciento. Al realizarse la cancelación del saldo dicho, se firmará el traspaso de las dos fincas. Para esa fecha los vendedores se comprometen a entregar la finca libre de gravámenes hipotecarios y judiciales y de toda otra naturaleza... Si la finca tuviese algún gravamen que imposibilitara la inscripción a favor del comprador, éste podrá retener el monto del pago, hasta que se le acredite lo anterior por ese atraso no estará obligado a pagar intereses..." (folios 41 y 42). Al momento de suscribirse ese acuerdo, uno de los fundos tenía dos anotaciones, a saber: una demanda de divorcio y un contrato de arrendamiento forestal. El 12 de febrero de 1994 los contratantes se reunieron a efecto de ejecutar los términos estipulados. Sin embargo, en esa oportunidad, los vendedores manifestaron la imposibilidad de "...traspasar en los términos en que pactaron sea libre de gravámenes, razón por la cual ofrecen devolver el monto del precio de la finca que ya recibieron de un millón quinientos mil colones y un millón adicional como reconocimiento por las mejoras..." (folios 63 y 64). El señor Nombre190790 no

aceptó y, en su lugar, hizo oferta real de pago y formuló una contraoferta, en la que admitía los "gravámenes" existentes, siempre y cuando se realizaran ajustes en el saldo del precio a pagar, planteamiento que la parte contraria a su vez rechazó.-

II.- Los propietarios registrales arriba referidos, interponen la demanda origen de este proceso, pretendiendo la resolución del contrato y como corolario estas otras declaraciones: **a.-** la devolución de la suma de un millón quinientos mil colones que ellos recibieron en señal de trato; **b.-** la obligación del demandado de reintegrarles la posesión de las fincas; y **c.-** el deber de pagarles un millón de colones por la posesión que ha ejercido, más un millón de colones por cada año que mantenga esa posesión. Asimismo levantar la anotación de contrato de compraventa que obra en el Registro. El demandado contestó negativamente la acción, y reconvino para que se pronunciara, en síntesis, lo siguiente: **a)** que los actores deben cumplir los términos de la opción de venta: **b)** que en consecuencia están obligados a firmar el traspaso de los inmuebles libre de gravámenes hipotecarios y judiciales y con los impuestos al día; otorgamiento que en caso de negarse lo hará por ellos el Juez; **c)** que para cumplir la obligación dicha se les confiera un plazo de ocho días a partir de la firmeza de la sentencia. Subsidiariamente y en la eventualidad de que al dictarse el fallo se mantuvieran las anotaciones sobre los inmuebles, que se les pague lo que según el perito les corresponda a cada anotante y se deduzca ese pago del saldo del precio, reintegrándoseles, además, la diferencia, si el remanente del precio no fuere suficiente para satisfacer esos créditos. En primera instancia, el juez desestimó la demanda en todos sus extremos. La contrademanda la acogió parcialmente. En concreto, dispuso que los actores debían cumplir con los términos de la opción de compraventa, pero imponiendo al demandado la obligación de saldar los dos millones quinientos mil colones restantes del precio convenido. Resolvió, además, que los gastos de traspaso y honorarios de abogado corrieran por cuenta de ambas partes en forma proporcional y condenó a los actores a pagar las costas del proceso. En segunda instancia, el Tribunal Superior Agrario confirmó la sentencia del A quo, si bien sustentando su decisión en razones diferentes a las del Juez, pues contrario a lo que este argumentó, tuvo por demostrado que lo celebrado por las partes era una compra venta perfecta y no una simple opción. Además, señaló que las anotaciones no imposibilitan la ejecución del traspaso pactado.

III.- El recurso que se analiza centra su inconformidad con el fallo a partir de la calificación que el Tribunal hace del convenio. En opinión del casacionista, el juzgador fue más allá de lo pretendido, incurriendo en ultra petita, pues tuvo por acreditado un contrato de compra venta, que ninguna de las

partes adujo. Arguye que el pacto suscrito es una promesa unilateral de venta, naturaleza que los mismos contendientes asumen en sus pretensiones, de donde concluye que se ha irrespetado la voluntad de ellos al estimarse la presencia de un contrato perfecto de compra venta cuando las estipulaciones y aun los propios contratantes dicen otra cosa. Acusa, en consecuencia, en primer lugar la violación del artículo 155 del Código Procesal Civil, por un supuesto vicio de ultra petita, lo que dice de un cargo de índole formal, y en segundo término, por el fondo, el quebranto directo de los ordinales 1053, 1054, 1055 y 1058 del Código Civil. Precisamente supuesta una opción y no un contrato de compra venta, acusa estos otros agravios: haberse admitido una modificación unilateral de la opción de compra, variando los términos de ella en el sentido de que el traspaso de los inmuebles fuera libre de anotaciones; no advertir que el demandado irrespetó el convenio al no consentir los términos de la opción en forma pura y simple; la imposibilidad de cumplimiento justificada de la opción por parte de los actores y el abuso del derecho por el demandado.

IV.- El casacionista apunta como primer agravio un vicio de incongruencia por ultra petita. Al respecto, como ya se expuso, aduce una extralimitación del Tribunal por resolver el caso asumiendo la existencia de un contrato de compra venta que ninguna de las partes tuvo como sustento de sus respectivas pretensiones. Se trata de un cargo de índole formal o sea un vicio de actividad, que por principio y en aplicación de lo que disponen los artículos 61 de la Ley de la Jurisdicción Agraria, en relación con el 552 del Código de Trabajo, sería inadmisibles. Ahora bien, como el artículo de última cita habla de trámites procesales, bien podría entenderse, interpretando la norma en lo más favorable al recurrente, que la veda se circunscribe a los defectos de actividad que se suscitan en la constitución de la relación jurídico-procesal o en su desenvolvimiento, mas no alcanza los que atañen al irrespeto que pueda cometer el juez de las normas procedimentales al proferir la sentencia, pues difícilmente es identificable el fallo con un paso o una diligencia, que es la acepción que corresponde a trámite, sino que es el corolario o la culminación del proceso. Por otra parte no puede dejarse de considerar que estos vicios ofrecen la singularidad, frente a los otros, de no poder ser combatidos sino a través de los recursos que procedan contra la sentencia, circunstancia muy importante en orden a interpretar el espíritu de ese artículo 552. Ahora bien, asumiendo que la Sala es competente para conocer el cargo, no encuentra ella, en todo caso, ninguna decisión incongruente en la sentencia examinada.- Es verdad que las partes, incluso la contrademandante, hablan de opción y hasta en lo dispositivo de la sentencia se emplea esta terminología, que el Tribunal -valga la acotación- para ser consecuente con sus consideraciones, debió corregir; pero lo importante es que ni los

hechos ni las pretensiones son ajenas al marco del debate. Los juzgadores no han dado más ni cosa distinta de lo pretendido. No debe olvidarse que si bien las partes suministran los hechos, la interpretación legal de ellos toca al Juez, principio que se condensa en el aforismo latino "narra nihi factum dabo tibi ius", que no es sino aplicación de otro más conocido, el "lura novit curia", por el que se predica que es al juez a quien corresponde por su oficio decir el derecho. En suma, aun admitiendo que el cargo es admisible en esta sede, no es, sin embargo estimable, porque no existe desarmonía entre lo peticionado y lo resuelto y tampoco se ha juzgado el caso sobre hechos distintos a los aducidos por las partes.

V.- Los cargos de fondo, como líneas atrás se mencionó, parten de lo que el recurrente califica como un error jurídico-conceptual padecido por el juzgador en la interpretación del contrato. Acusa por lo mismo como infringidos los artículos 1053, 1054, 1055 y 1058, del Código Civil, según cabe entenderlo, por falta de aplicación. En tesis del recurrente, el convenio suscrito el 12 de febrero de 1993, es una promesa unilateral de venta, de suerte que al considerar el Tribunal ese negocio como un contrato de compra venta perfecto, irrespetó la voluntad de las partes y la expresada normativa. La distinción entre la promesa de venta, o la recíproca de compra venta, y la compra venta propiamente dicha, ha sido tema de varios fallos de esta Sala. Uno de los más completos es la sentencia número 80 de 15,30 horas del 30 de noviembre de 1993, en la cual se expuso lo siguiente: "... V.- La doctrina moderna para referirse a los tipos contractuales preliminares o preparatorios de otros contratos ha usado la expresión de precontrato, definiéndola como aquella convención mediante la cual dos o más personas se comprometen a hacer efectiva en el futuro la conclusión de un contrato que, en ese momento, no quieren o no pueden celebrar en forma definitiva. El precontrato, en rigor, es un contrato por medio del cual surge una obligación de hacer: la celebración del futuro contrato, que a su vez constituye su objeto o finalidad. Son precontratos, por tener como finalidad la realización de otro contrato, la promesa unilateral de venta y la promesa recíproca de venta. La primera, es decir, la promesa unilateral de venta -o simplemente promesa de venta- comúnmente se denomina opción de venta y es la figura prenegocial a que se contrae el artículo 1054 del Código Civil. Esta Sala, en Sentencia Número 51 de las 15 horas del 11 de agosto de 1993, analizando la opción de venta, ha dicho: "El contrato de opción de venta, figura muy debatida en doctrina y jurisprudencia, es concebido en la actualidad como un contrato autónomo, preliminar o preparatorio. Por medio de él, un sujeto se compromete a vender a otro un bien, por un determinado precio, si éste decide aceptar la opción dentro del plazo fijado al efecto. Es así como el promitente se compromete a mantener su oferta durante un cierto plazo, y a vender un bien a un precio determinado; el optante, por su parte, acepta el compromiso

adquirido por el otro contratante, pero no se compromete a aceptar la oferta. Goza, por ende, de un plazo para estudiar la propuesta, la cual debe considerarse firme durante el tiempo de la opción, sin posibilidad de ser revocada. Si es aceptada, habría acuerdo entre las partes y se configuraría entonces el contrato definitivo, según las reglas previstas por los artículos 1009, 1049 y 1054 del Código Civil. La opción de venta puede ser gratuita u onerosa. En la primera, el promitente se obliga a mantener su oferta en firme y su compromiso de celebrar el contrato futuro durante el plazo previsto, sin recibir nada a cambio. En la opción onerosa, el optante ha pagado una suma de dinero al oferente para obtener la promesa de venta, estableciéndose así prestaciones recíprocas de ambas partes. En este tipo de contratos, según suele estipularse, la suma dada como anticipo o adelanto quedará en manos del oferente en caso de no ser aceptada la opción en el plazo convenido, pero si es aceptada, se estima como parte del precio. Empero, si las partes nada han acordado al respecto, el oferente debe devolver el dinero recibido como señal de trato en caso de no realizarse el contrato definitivo, según lo establecido por el artículo 1058 del Código Civil."

VI.- Como lo sostuvo Casación en su sentencia número 83 de las 16 horas del 28 de julio de 1965, la promesa unilateral de venta una vez que ha sido aceptada, perfecciona la obligación de hacer que cada una de las partes ha contraído y transforma el contrato en una compraventa, con todos los efectos jurídicos que a éste corresponden. Es decir, si el beneficiario -optante- acepta pura y simplemente mientras este vigente el plazo de la opción de venta, nace a la vida jurídica el contrato definitivo, es decir, la compraventa. Lo anterior significa, de acuerdo con lo establecido en los artículos 1054, 1049 y 480 del Código Civil, que opera el traspaso dominical del bien vendido de un sujeto al otro... **VIII.-** Es importante establecer con claridad cuando se está frente a un precontrato cuyo objeto es un contrato de compraventa y cuando se está frente a compraventa propiamente dicha, siendo necesario tener presente que tanto la opción de venta como la promesa recíproca de compraventa, por ser figuras prenegociales, contienen los elementos esenciales de la negociación proyectada. Por eso se considera al precontrato como un "contrato base" en el cual se proyectan las características del contrato definitivo, de tal forma que aceptadas las ofertas respectivas, no es necesaria una nueva declaración de voluntad. En la opción -o promesa de venta- y en la promesa recíproca de compraventa, basta que, dentro del plazo, opere la aceptación del optante en el primer caso, o de cualquiera de las dos partes en el segundo para que, como se ha señalado, se perfeccione la compraventa. Resulta claro, entonces, que la diferencia entre la figura prenegocial y el negocio definitivo de compraventa es el acuerdo definitivo de cosa y precio manifestado, precisamente, en la aceptación de los optantes. Es decir, la relación contractual prenegocial diseña el contrato definitivo

haciendo referencia a los elementos esenciales de que se compone aquél, pero sin que haya acuerdo definitivo sobre cosa y precio, que se da con la aceptación de las ofertas. En la opción y en la promesa recíproca de compraventa por ser su objeto la futura estipulación de un contrato de compraventa, sus efectos nunca pueden coincidir con los de la venta, no pudiendo derivar ni la transmisión de propiedad ni la obligación del vendedor de entregar la cosa ni del comprador de pagar el precio, porque aun cuando en el precontrato se determina la cosa y el precio, los promitentes sólo se obligan a respetar el plazo y a realizar el contrato definitivo de mediar consentimiento sobre el precio y la cosa tal y como fue previsto. De allí que si en un determinado contrato se desprende que la fase de las simples ofertas -unilateral o recíproca, según el caso- ha sido superada pues en realidad no hay nada pendiente de aceptación, la compraventa definitiva se ha consumado con todos sus efectos jurídicos, en forma independiente de su eventual inscripción en el Registro Público, pues ésta no es un requisito ad substantiam para su perfeccionamiento, quedando para la fase de ejecución del contrato como una obligación del vendedor el otorgamiento de escritura pública y la entrega del bien.". Estas ideas sirven de norte para resolver el cargo que aquí se examina.

VI. Contrastando lo anteriormente transcrito con los hechos aquí acreditados, no es difícil concluir que el convenio celebrado el 12 de febrero de 1993, ofrece las características propias de un contrato de compra venta. En efecto, aunque en el documento se emplee una terminología impropia, denominándose al contrato una opción de compra, de sus propios términos resulta que lo convenido fue otra cosa. Basta para corroborarlo advertir que los vendedores recibieron en el mismo acto de su otorgamiento un millón quinientos mil colones como adelanto del precio y que el comprador se obligó a cancelar el saldo, sea dos millones quinientos mil colones, el 12 de febrero de 1994. En ningún momento se habla de arras y por la cantidad que se adelanta como por lo demás que se conviene es absurdo pretender que ese primer importe fue entregado como simple señal de trato. De toda suerte la entrega de una suma a cuenta del precio nunca puede constituir arras. Este convenio, por lo que en él se dice, parece haber estado precedido de un precontrato, pero lo que aquí se disputa no es aquella sino esta negociación. El condicionarse la escrituración del contrato al pago del saldo, no desdice la naturaleza de lo concertado. Es de sobra conocido que la compra venta se perfecciona con el simple acuerdo de las partes sobre cosa y precio. Así lo dispone el artículo 1049 del Código Civil. De modo que no requiere ninguna formalidad especial para que el contrato nazca a la vida jurídica y produzca las respectivas obligaciones para las partes. La escritura pública es necesaria para fines registrales y por ende para que el convenio surta

efectos respecto de terceros, más no es requisito indispensable para la existencia y perfeccionamiento del contrato entre los concertantes. Es importante destacar que incluso se acordó que el comprador pagaría intereses en el evento de un atraso en la cancelación del saldo del precio, estipulación incomprensible dentro de la hipótesis que sostiene la actora. Pero, además, el comprador entró en posesión de las fincas y las ha estado poseyendo, circunstancia que reafirma más, si cabe, la naturaleza de lo convenido. A mayor abundamiento vale anotar que los mismos actores, en su petitoria, reconocen la existencia de una compra venta. En efecto, no otra cosa puede inferirse cuando allí requieren lo siguiente: "a) La resolución del **contrato de compraventa** suscrito por las sociedades..." y "d) Que **una vez resuelto el contrato**, se ordene al Registro Público levantar la anotación de contrato de compraventa, la cual fue presentada al Dirección 21810, ...". En suma, no encuentra la Sala razón alguna para revocar el pronunciamiento del Tribunal Superior, que por estar a derecho debe ser confirmado.

VII.- Por la forma en que se resuelve el recurso, es innecesario abordar los restantes agravios, pues su sustento asume como axioma la presencia de una opción de venta, cuando los hechos, bien apreciados por el Tribunal, llevan, según se vió, a una conclusión diferente.-.

POR TANTO:

Confirmase la sentencia recurrida.

Edgar Cervantes Villalta

Nombre 182870 C.

Hugo Picado Odio

Nombre 183017 .

Anabelle León Feoli

apg.

Clasificación elaborada por CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL del Poder Judicial. Prohibida su reproducción y/o distribución en forma onerosa.

Es copia fiel del original - Tomado del Nexus.PJ el: 19-02-2026 08:16:47.

Tribunal Agrario

Resolución N° 00704 - 2023

Fecha de la Resolución: 24 de Agosto del 2023 a las 17:09

Expediente: 08-000211-0391-AG

Redactado por: Alexandra Alvarado Paniagua

Clase de asunto: Proceso ordinario

Analizado por: CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

[Sentencias del mismo expediente](#)

Texto de la resolución

□□□□□□□□□□□□□□□□

EXPEDIENTE: 08-000211-0391-AG - 0
PROCESO: ORDINARIO
ACTOR/A: 3-101-702023 S.A.
DEMANDADO/A: GUANACASTE LAND DEVELOPMENTIS S.R.L

VOTO N° N° 2023000704

TRIBUNAL AGRARIO. SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ.- A las diecisiete horas nueve minutos del veinticuatro de agosto de dos mil veintitrés.-

PROCESO ORDINARIO interpuesto por **BANANERA EL INDIO SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica tres - ciento uno - doscientos veinte mil quinientos cuarenta y cuatro, representada por su presidente **Mariano Valerio Quesada**, mayor, casado, ingeniero agrónomo, vecino de Heredia, cédula de identidad número dos - doscientos cuarenta y seis - doscientos noventa y tres; quien **CEDIÓ SUS DERECHOS LITIGIOSOS** a **3- 101702023 SOCIEDAD ANÓNIMA** representada por su Vicepresidenta

Jeannette Ellis Zamora, casada una vez ,artista plástica, cédula de identidad 3-193-833, vecina de Heredia y la Secretaria **Eugenia María Valerio Ellis**, soltera abogada, vecina de Heredia, cédula de identidad número uno - novecientos cuarenta - quinientos cincuenta y uno; contra **GUANACASTE LAND DEVELOPMENTS SRL**, cédula jurídica tres - ciento dos - trescientos ochenta mil seiscientos veintinueve, representada por su gerente **Sean Chase Brady**, mayor, estadounidense, casado, empresario, vecino de San José, pasaporte número dos cero nueve tres tres cuatro cuatro nueve cero; **WORLDWIDE INVESTMENT PARTNERS W.I.P. S.A.**, cédula jurídica número tres - ciento uno - doscientos setenta y cuatro mil ciento ochenta, representada por su presidente **Erick Alberto Lizano Bonilla**, cédula uno - setecientos doce - ciento uno; **MONTE CASTILLO SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres - ciento uno - cero diecinueve mil seiscientos ochenta y siete, representada por **Fabiola Castillo Ruiz**, mayor, soltera, contadora pública, vecina de San Francisco de Dos Ríos, cédula de identidad número uno - novecientos - cuatrocientos cincuenta y siete. Interviene como parte interesada **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**, cédula jurídica número tres - ciento uno - setecientos dos mil veintitrés, representada por su Procuradora Adjunta, **Heilyn Sáenz Calderón**, mayor, casada, abogada, cédula de identidad número siete - ciento veintiuno - ciento sesenta y tres. Actúan como apoderados especiales judiciales de la Sociedad actora, el licenciado **Allan Garro Navarro**, carné número siete mil cuatrocientos seis; de la sociedad codemandada **Monte Castillo S.A.**, el licenciado **Mario Muñoz Quesada**, de calidades desconocidas; de la sociedad codemandada **Guanacaste Land Developments**, el licenciado **Oscar Guevara Arias**, letrado cinco mil seiscientos cincuenta y nueve; y de la sociedad codemandada **WorldWide Investment Partners WIP**, el licenciado **Gino Cappella Molina**, colegiado, número tres mil seiscientos treinta. Tramitado ante el Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Guanacaste, Santa Cruz.

RESULTANDO:

I.- La parte actora formula la presente demanda ordinaria, estimada en la suma de ochenta millones de colones, en la que solicita se declare: "1) Declarar perfecto el contrato de compraventa celebrado entre Bananera El Indio S.A y Monte Castillo conforme a los términos estipulados en la Opción de Venta pactada en escritura número ciento quince-ocho visible a folio sesenta y cinco frente del Tomo octavo del Notario Franklin Carrillo Cubero, otorgada a las diez horas del treinta de marzo del dos mil cuatro. 2) Declarar la ilegalidad por nulidad absoluta, y consecuente invalidez e ineficacia por falta de elementos esenciales para la validez de la obligación, de la compraventa hecha por Monte Castillo S.A en favor de la sociedad World Wide Investment Partners WIP S.A, de la finca segregada bajo la matrícula folio real 5- 145412-000, otorgada mediante escritura número 96 visible a folio ciento uno frente del protocolo número 15 del Notario José Ramón Chavarría Saxe, inscrita en la sección mercantil del Registro, bajo el tomo 556, asiento 11394, adicionada mediante escritura de dicho notario número 121 visible a folio 127 frente del tomo 15 de su protocolo, presentada al Registro al tomo 557, asiento 16984. 3) Declarar a mi representada legítima propietaria de dicha finca inscrita bajo el folio real matrícula 5-145412-000, por corresponder al área de la propiedad adquirida por Bananera El Indio mediante contrato perfecto de cosa y precio celebrado con Monte Castillo S.A, comunicándolo al Registro mediante la ejecutoria respectiva. En su defecto, se ordenará a la parte demandada a otorgar la escritura de traspaso en favor de mí representada, siendo que en caso de negativa el juez otorgará la firma por ejecución sustitutiva. 4) Proceder a poner a mi representada en perfecta posesión de dicha finca matrícula 5-145412-000, previniéndole a los representantes de las demandadas no efectuar acto alguno tendiente a turbar la posesión o propiedad del bien, bajo pena de ser juzgado por el delito de desobediencia a la autoridad. 5) Declarar a la sociedad Monte Castillo S.A, parte incumpliente del contrato de compraventa celebrado entre Bananera El Indio S.A y Monte Castillo conforme a los términos estipulados en la opción de venta pactada en escritura número ciento quince-ocho visible a

folio sesenta y cinco frente del Tomo octavo del Notario Franklin Carrillo Cubero, otorgada a las diez horas del treinta de marzo del dos mil cuatro. **6)** Declarar que producto de la recuperación de la finca matrícula 5-145412-000, con una medida de 109.914,80 metros cuadrados, mi representada pagará el valor de la tierra a razón de 532,40 colones por metro cuadrado, para un total de 58.518.639,52 colones, suma a la cual se le restará lo ya pagado como adelanto de 13.206.000 colones así como todas las sumas a que resulte condenada por su incumplimiento y pago de costas. **7)** Condenar en forma solidaria a las tres sociedades demandadas al pago de Daños y Perjuicios ocasionados los cuales se estiman de la siguiente forma: El daño material se estima en la porción de tierra que estaría perdiendo mi representada por un total de 3,399,59 metros cuadrados a razón de 532,40 colones por metro para un total de 1.810.000 colones de daño material. El Daño moral causado a mi representada - la jurisprudencia ha sido conteste en afirmar que se puede indemnizar daño moral a una persona jurídica, constituye en la afectación a su imagen como persona jurídica producto de todas las acciones emprendidas para desviar la propiedad que le pertenece, y lo estimo en la suma de 5 millones de colones, siendo este un extremo de valoración exclusiva del juzgador. Sobre los anteriores daño moral y material solicita también se conceda una indexación sobre tales montos, ya que es previsible que este asunto se extenderá en el tiempo, siendo que se deben recomponer las sumas otorgadas de acuerdo al nivel de inflación en relación con el índice de precios al consumidor, lo cual se determinará en ejecución de sentencia. **8)** El perjuicio consiste en la pérdida económica causada a mi representada por la sustracción de 3,399,59 metros cuadrados que estaría perdiendo al faltar esa medida dentro de la finca matrícula 5-145412-000 y estar eventualmente incluida en la finca 5-144520-000, constituyendo la diferencia de valor desde el 30 de marzo del 2004 hasta la firmeza de la sentencia. Ello se determinará pericialmente pero lo estimo prudencialmente en la suma de 8 millones de colones. Además sobre las sumas pedidas como Daño Material y Moral se pagaran intereses al tipo legal desde la interposición de la demanda. También solicito condenar a las demandadas al pago de ambas costas de esta acción." (Ver el elemento de prueba del expediente físico del Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Guanacaste, Santa Cruz, folios 311 al 314 del Tomo II).

II.- De la anterior demanda se le dio traslado a las sociedades codemandadas, quienes contestaron en tiempo y en forma negativa la acción, interponiendo, las siguientes excepciones: La codemandada Monte Castillo S.A, excepciones: Caducidad y Prescripción - reservadas para sentencia mediante resolución de las once horas y veintiséis minutos del diecinueve de abril del dos mil diez, (ver en el expediente físico del Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Guanacaste, Santa Cruz, folios 1168 al 1182 Tomo IV y 1333 fte y vltto Tomo V), Falta de competencia material, (Rechazada por extemporánea de acuerdo al Voto número 0679-C-09, del Tribunal Agrario, a folios 1329, fte y vuelto, Falta de derecho, Falta de Legitimación Activa y Pasiva, (World Wide Investment, folio 1163 y 1164, Tomo IV, Caducidad y Prescripción, Litis Consorcio Pasiva necesaria. (Rechazada mediante Voto número 0403-F-12, del Tribunal Agrario, visible a folios 1361 al 1363 fte y vltto - Guanacaste Lands Developments Sociedad de Responsabilidad Limitada, a folios 1183, al 1199, Tomo IV, y Falta de Derecho. (Ver folio 1322, Tomo V del expediente físico y virtual del Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Guanacaste, Santa Cruz).

III.- Se hizo del conocimiento de la presente acción al representante del Instituto de Desarrollo Rural, quien se apersonó al proceso y opuso excepción de falta de derecho y sobre la acción solicito al Juzgado rechazar esta demanda por cuanto los terrenos ubicados en zona marítimo terrestre y no reconocer en sentencia ningún derecho a particulares sobre bienes inalienables e imprescriptibles propiedad del estado.(Ver en bandeja de escritos de fecha 22/02/2019 04:21:21 y 27/02/2019 03:52:59 del Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Guanacaste, Santa Cruz).

IV. El licenciado José Joaquín Piñar Ballesterero, juez del Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Guanacaste, Santa Cruz, en sentencia número 37-2022 de las nueve horas dieciséis minutos del dieciocho de febrero de dos mil

veintidós, resolvió: "**POR TANTO:** Razones expuestas en la jurisprudencia supracitada, y en los artículos 692, 868,1055 del Código Civil; 977 y 984 del Código de Comercio, 2, 9, 15, 16, 22, 23, 26, 29, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 52, 53, 54, 55, 57, 79, del a Ley de Jurisdicción Agraria; 155, 222, 317 del Código Procesal Civil, **SE DECLARAN CON LUGAR** la excepciones de **CADUCIDAD , FALTA DE DERECHO, FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA Y POR INNECESARIO SE OMITE PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EN SUS DOS MODALIDADES .** Así las cosas, y a fin de no redundar más en el asunto, se procede a **DECLARAR SIN LUGAR** la demanda ordinaria presentada por **BANANERA EL INDIO S.A.**, cédula jurídica tres - ciento uno - doscientos veinte mil quinientos cuarenta y cuatro, representada por su presidente Mariano Valerio Quesada; quien **CEDIÓ SUS DERECHOS LITIGIOSOS** a **3-101702023 SOCIEDAD ANÓNIMA** representada por su Vicepresidenta Jeannette Ellis Zamora y su secretaria Eugenia María Valerio Ellis; contra **GUANACASTE LAND DEVELOPMENTS SRL**, cédula jurídica tres - ciento dos - trescientos ochenta mil seiscientos veintinueve, representada por su gerente Sean Chase Brady, **WORLDWIDE INVESTMENT PARTNERS W.I.P. S.A.**, cédula jurídica tres - ciento uno - doscientos setenta y cuatro mil ciento ochenta, representada por su presidente Erick Alberto Lizano Bonilla, **MONTE CASTILLO S.A.**, cédula jurídica tres - ciento uno - cero diecinueve mil seiscientos ochenta y siete, representada por Fabiola Castillo Ruiz; y en consecuencia se rechazan todas las pretensiones de la presente demanda. Son las costas del proceso a cargo de la parte actora vencida. Se le hace saber a las partes el derecho que les asiste de recurrir este fallo en caso de inconformidad. **NOTIFIQUESE.** (Ver en el escritorio virtual del Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Guanacaste, Santa Cruz, en bandeja de documentos asociados sentencia primera instancia de fecha 18/02/2022 09:16:37).

V.- El licenciado Allan Garro Navarro, apoderado especial judicial de la parte actora cesionaria, interpuso recurso de apelación con indicación expresa de las razones en que se apoyaron para refutar la tesis del juzgado de instancia, (Ver Escritorio Virtual del Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Guanacaste, Santa Cruz, en bandeja de escritos de fecha 16/05/2022 11:14:21).

VI.- En la substanciación del proceso se han observado las prescripciones legales, y no se da la existencia de errores u omisiones capaces de producir la nulidad del fallo.-

Redacta la jueza **Alvarado Paniagua**; y,

CONSIDERANDO:

I.- Este Tribunal comparte la relación de hechos tenidos por demostrados en el fallo recurrido al ser reflejo de las probanzas que constan en autos, salvo los numerados como cuarto, quinto, sexto, séptimo, décimo, décimo tercero, décimo quinto, por no guardar relación con lo pretendido en la demanda.- El hecho décimo primero se comparte y se agrega al final del mismo lo siguiente: Dicho desalojo se produce dos días después de haber ingresado un grupo de trabajadores quienes ingresaron por primera vez, contratados por la parte actora a realizar trabajos con maquinaria, limpieza y construcción de cercas. (Ver declaraciones testimoniales de Luis Ángel Solís Alfaro y Oscar Echeverría Heigold en audio fechado 04/11/2020 10:54:07).-

II.- Sobre los hechos indemostrados, este Tribunal no prohija los mismos, dado que no son de interés respecto a lo pretendido y lo que se resolverá en esta Instancia. En su lugar si tiene el siguiente hecho no probado: Que Monte Castillo Sociedad Anónima haya entregado la posesión o transmisión del inmueble de marras a la parte actora y que ésta a su vez tomara posesión del mismo, al realizarse la firma del llamado contrato de opción de venta, y que éste en realidad fuera un contrato de compra venta con la traslación del dominio. No hay prueba al respecto.-

III.- El apoderado especial judicial de la parte actora cesionaria interpone el recurso de apelación contra la sentencia de las nueve horas dieciséis minutos del dieciocho de febrero de dos mil veintidós, con base en los siguientes agravios . 1. Alega violación al principio constitucional de justicia pronta y cumplida e indica la parte actora no ha sido tratada con igualdad procesal en la tramitación del proceso. Manifiesta que el análisis de fondo es bien limitado porque lo que hace es una transcripción de jurisprudencia y declaraciones de los testigos. 2. Considera existe un yerro en cuanto a los hechos no probados en relación con la prueba existente pues se tuvo como no probado la simulación sin analizar la prueba indiciaria. No se valoró que todas las sociedades demandadas tenían como abogado y agente residente en común el licenciado José Ramón Chavarría ante quien se otorgaron todas las escrituras que se impongan como base de un plan simulado para de extraer el inmueble de todas las demandas. Indica se probó que los demandados conocían de la existencia de la opción de venta en favor de la actora, incluso Worldwide Investments Partners Wip S.A, dice conocer de dicha opción dentro del interdicto, así como el representante de Guanacaste Land Developments S.A., y ello no se analiza el fallo. Las escrituras de traspaso se presentaron a sabiendas de qué existía una opción de venta anotada al margen de la propiedad. Quién aparece adquiriendo en favor de Wordwide Investment Partners Wip S.A es un abogado y socio del bufete del licenciado José Ramón Chavarría Saxe llamado Eric Lizano Bonilla, rindiendo declaración indagatoria en sede penal expresamente sobre ello, diciendo que al trabajar con aquel abogado básicamente firmaba lo requerido para los clientes de Chavarría Saxe . Considera el precio del traspaso es un precio infimo muy por debajo del valor de mercado. Otro indicio que aduce, es la premura en el otorgamiento del traspaso en favor de Worldwide investment Partners Wip S.A sin que se contara con un plano de catastro inscrito, ello para buscar el beneficio de la anotación temprana, consignando incluso por error una medida de 150,000 m² mayor a la correspondiente al plano, pero que coincide con el ofrecido originalmente a la actora, ratificado por el peritaje donde se indica que la diferencia faltante se encuentra en zona marítimo terrestre. Otro indicio alegado, es que considera era un hecho público y notorio que la sociedad actora ya ejercía la posesión del inmueble como legítima propietaria, siendo desalojados en un proceso administrativo completamente irregular dirigido por el licenciado José Ramón Chavarría Saxe. El fallo más bien tiene dicha actuación como legítima, cuando más bien lo que prueba claramente es que ninguna buena fe como adquirente tienen las codemandada Guanacaste Land Developments S.A. y Monte Castillo S.A. Afirma, otro indicio es que la contestación de la demanda en representación de estas codemandadas es hecha por el licenciado José Ramón Chavarría Saxe, agente residente de las mismas, así como también agente residente y notario de los documentos otorgados en favor de Worldwide Investment Partners Wip S.A, representada por su socio Eric Lizano Bonilla, quien a su vez le dio poder especial judicial al licenciado Chavarría Saxe para representar a Worldwide Investment Partners Wip S.A. en el interdicto respectivo. Todo lo anterior son indicios graves y concordantes que tienen por demostrada la simulación de las ventas a sabiendas de la existencia de la sociedad actora como legítima titular. Y el que se tenga como hecho no probado que Monte Castillo S.A. haya incumplido con la inscripción de planos a que estaba obligada en opción, demuestra precisamente su posición como parte incumpliente, siendo entonces que debe tener como hecho probado que Monte Castillo incumplió esa parte y no al contrario. 3. Manifiesta, que el peritaje rendido en autos fue claro en coincidir con el croquis entregado a la actora al momento de la negociación por una medida total de 150,000 m² de los cuales una parte se ubica en zona marítimo terrestre y el resto de área titulada ubicada en la finca objeto del reclamo, es coincidente con el área sobre la cual la accionada perfeccionó un contrato de compraventa a favor de la actora, quedando patente que al existir contrato de venta perfecta entonces las partes demandas hicieron una venta de cosa ajena, lo cual es absolutamente nulo conforme el numeral 1061 del código civil. El propio fallo hace alusión a los puntos establecidos en dicho peritaje, donde se demostró la

concordancia entre el inmueble reclamado por la actora y el que es objeto de litis con una pequeña diferencia ubicada en zona marítimo terrestre, porción a la que la actora renuncia expresamente por estar situadas en terrenos demaniales. 4. Otro motivo de apelación es en cuanto a los hechos probados los cuales considera deben ser ampliados como sigue: 1.- Que el 30 de marzo de 2004 se hizo escritura de opción de venta entre Bananera El Indio y Monte Castillo sobre la finca matrícula 5-023075-000 de la cual se segregaría un lote de 113,314, 39 m² así como los derechos de ocupación de una parcela en zona marítimo terrestre que medía 36,685, 61 m² para un total de 150,000 m² por un precio de 79,865,000 colones. 2.- Que la opción sería por ocho días después de inscrito los planos para lo cual debía notificarse al licenciado Carrillo. Por ello la actora entregó un adelanto de 13,206,000 colones debiendo pagar el resto a la firma de escritura definitiva. La escritura se anotó ante el registro el 15 de julio de 2004. También se hizo un gráfico del área vendida y se acordó que la actora tomaría posesión de una vez. Solamente se transcribe una cláusula del contrato de opción original pero en cuanto al fondo tenemos con que al final se trató de un contrato perfecto de compraventa con acuerdo en cosa y precio. Aduce debe tenerse como hechos probados séptimo y siguientes, la segregaciones que se hiciera por Monte Castillo a favor de los demás codemandados. Siendo que estos conocían de la existencia de la opción de compraventa que estaba debidamente anotada en el registro, además de que conocían de la posesión del actor. Que todas estas ventas se hicieron en el protocolo del licenciado José Ramón Chavarría Saxe. Como hecho noveno debe tenerse que posterior al desalojo sumario el Notario José Ramón Chavarría como apoderado especial de Worldwide y de Monte Castillo interpone un interdicto de amparo de posesión contra Oscar Echeverría Heigold y Mariano Valerio, y en dicho interdicto indican que Sean Brady y Roberth Gallemler son socios, así como en el hecho 16 admiten que Monte Castillo vendió una porción de terreno a Bananera El Indio. Como hechos 11º se demostró que la actora tenía la posesión del inmueble la cual fue pública y pacífica hasta el 12 de octubre de 2005 que se ejecutó el desalojo poniendo en posesión al representante de Monte Castillo S.A, sociedad que ya para entonces había traspasado a Guanacaste Land y Worldwide. En dicho desalojo estuvo presente Robert Gallenberger según acta hecha por el notario José Ramón Chavarría. 5. Arguye sobre la declaración de parte de los apoderados de las sociedades demandadas, indica que todas las respuestas fueron evasivas por lo que las preguntas formuladas deben tenerse por ciertas respecto a la representante de Monte Castillo Sociedad Anónima. Que el representante de Guanacaste Land Developments S.R.L, faltó a la verdad al decir que la actora no ejerció actos previos de posesión en el inmueble, pues hasta fue parte en un desalojo administrativo previo. El representante de Worldwide Investment Partners WIP S.A, faltó a la verdad al decir que su representada no conforma un grupo de interés con Guanacaste Land Developments, cuando toda la documentación muestra lo contrario. 6. La conducta procesal de las partes demandadas fue dirigida a entorpecer el proceso e impedir la celebración del juicio oral siendo una conducta ratificante de la demanda interpuesta. Se ignora que la prueba la debía aportar la parte que tenga mayor disponibilidad de aportarla, como Monte Castillo S.A., sobre acreditar si cumplió o intentó cumplir lo relativo a la inscripción de planos, lo cual no lo hizo, reflejando el incumplimiento conforme al numeral 692 del Código Civil. 7. Agravia lo referente a la figura de la caducidad del artículo 1055 del Código Civil. Considera la resolución impugnada cita jurisprudencia relacionada en torno a la caducidad para resolver en forma evidentemente contradictoria a dichos antecedentes porque ya de vieja data se ha resuelto que ese término de caducidad aplica solamente cuando el contrato queda sujeto a una condición subjetiva de aceptación, no cuando se trata del convenio de venta perfecta donde hay cosa y precio que regula el numeral 1049 del Código Civil. El apelante cita el voto 51-93 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Sobre el convenio de opción de compraventa suscrito por las partes mediante escritura pública 115-ocho de las 10 horas del 30 de marzo de 2004 otorgada ante el notario Franklin Carrillo Cubero, considera quedó patente el

acuerdo de cosa y precio de un área titulada por 11 ha 3314, 39 m² y otra zona marítimo terrestre que no es objeto de este proceso por 3 ha 6685.61 m² y se identificó dicha área mediante croquis previo elaborado a la hora de suscripción de dicha opción, croquis que fue ratificado por el perito en el peritaje rendido identificando el área dentro del inmueble que es objeto de reclamo. Dicho convenio refleja la existencia de acuerdo en cosa y precio quedando solamente pendiente el otorgamiento de escritura pública de segregación y traspaso contra la presentación de los planos respectivos por parte de Monte Castillo S.A., situación que no ocurrió y fue incumplida en forma intencional para negociar el inmueble con las otras codemandadas, quienes actuaron como un grupo de interés económico y sabedora de que la actora ya ejercía la posesión y contaba con la opción de venta anotada a su favor. Idearon un plan para desalojar a los ocupantes autorizados por dicha actora por la fuerza y hacerse devuelta con dicha posesión. Estando claro el acuerdo en cosa y precio considera no aplica el numeral 1055 del Código Civil sino el plazo señalado en el numeral 868 del Código Civil. 8.- Agravia en cuanto a la falta de legitimación, siendo que se acciona contra Monte Castillo o sea como parte incumpliente, así como contra Guanacaste Land Developments S.A. y Worldwide investment Partners S.A. en calidad de sociedades simulantes de un negocio jurídico ausente de elementos necesarios para su validez y eficacia, a fin de hacer con la posesión y el título de un bien que conocían pertenecía a la actora, por lo que dichas sociedades son las llamadas a ser las demandadas. Dice, a lo sumo no procede un rechazo por falta de legitimación pasiva si no más bien una falta de derecho. 9. Sobre la falta de derecho indica que al ser una excepción de fondo es precisamente con el recurso que se está rebatiendo lo resuelto a fin de demostrar que el fallo no se ajusta a la ley y la actora le asiste el derecho para reclamar lo pretendido. (Ver recurso de apelación en archivo del 16/05/2022 11:14:21 en la bandeja de escritos).-

IV.- Para la resolución de este asunto, debe tenerse claras las pretensiones de la demanda. Tenemos como pretensión primera según escrito de demanda visible a folios 311-312 del Tomo II, que se declare "perfecto el contrato de compraventa celebrado entre Bananera El Indio S.A. y Monte Castillo conforme a los términos estipulados en la Opción de Venta pactada en escritura pública número ciento quince-ocho visible a folio sesenta y cinco frente del Tomo octavo del Protocolo del Notario Franklin Carrillo Cubero, otorgada a las diez horas del treinta de marzo del dos mil cuatro". La parte actora pretende se declare que el negocio jurídico que se tituló como opción de compra venta, en realidad se trataba de una compra venta perfecta, pues con base en el artículo 1049 del Código Civil, indica hubo acuerdo de cosa y precio por lo que la misma se perfeccionó. Este argumento es presentado como uno de los agravios en el recurso de apelación, argumentando dicho negocio en realidad se trataba de una compra venta pues además del acuerdo de cosa y precio le fue entregada la posesión del terreno ejerciendo en él actos posesorios, quedando pendiente la realización de los planos para proceder a hacer la escritura de venta e inscribirla en el Registro Público. El artículo 1049 del Código Civil en el que basa su argumento el apelante dice: "La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio". Sin embargo, el Código Civil, también prevé la posibilidad de actos prenegociales como lo es la opción de venta, el cual es un contrato preparatorio de otro principal de compraventa, en el cual también es factible se estipule la cosa y precio, pero ambos tiene efectos distintos. En el contrato de compraventa la traslación del dominio es una de sus características diferenciadoras del contrato de opción de compraventa, ello así conforme a lo dispuesto en el **artículo 1054 del Código Civil** que dice: **"Tanto en el caso de promesa de venta como en el de promesa recíproca de compra-venta, la propiedad se trasmite desde el día de la venta y no desde el día de la promesa"**. Siendo la transmisión del bien el elemento diferenciador, es que procede este Tribunal a analizar si en realidad se configuró el contrato de compraventa en lugar de la opción de venta como se tituló en la escritura Ciento Quince- Ocho del Tomo Ocho del Protocolo del Notario Franklin Carrillo Cubero. Sobre el elemento principal si en realidad existió traslado del dominio en el momento de la negociación indicada,

considera este Tribunal no existen elementos suficientes para demostrar que ello ocurrió así. La carga de la prueba de este elemento diferenciador, le corresponde a la parte actora de conformidad con el artículo 317 del Código Procesal Civil de 1989 aplicable al caso concreto dada la fecha de inicio de este proceso el 9 de mayo de 2008 (ver razón de recibido a folio 281 Tomo I). Dicho artículo es de aplicación supletoria a la materia agraria por disposición del artículo 26 de la Ley de Jurisdicción Agraria. Sobre la carga de la prueba dice: "Artículo 317. Carga de la prueba. La carga de la prueba incumbe: 1) A quien formule una pretensión, respecto a las afirmaciones de los hechos constitutivos de su derecho..." En uno de los agravios, el recurrente indicó que debía tenerse como hecho probado décimo primero que "se demostró que la actora tenía la posesión del inmueble, la cual fue pública y pacífica hasta que el 12 de octubre de 2005, 15 oficiales de policía de San Cruz ejecutaron un desalojo sumario, sacando bienes, equipo y maquinaria de Bananera El Indio..." Sin embargo, esta afirmación que alega como agravio de lo que considera debe ser un hecho probado, no ofreció prueba al respecto, es decir, que desde que se celebra el contrato ante el Notario Franklin Carrillo Cubero, haya entrado en plena posesión del inmueble objeto del conflicto. No hay prueba al respecto. Dice el apelante, que el mismo hecho del desalojo donde fue expulsado del inmueble, se demuestra que estaba en posesión del mismo, pues si no lo estuviera no tendría sentido se llevara a cabo dicho desalojo. Sin embargo, este argumento no debe tomarse de forma aislada, pues debe analizarse los acontecimientos dados dos días antes del desalojo según lo ha declarado los testigos Luis Ángel Solís Alfaro y Oscar Echeverría Heigold, quienes fueron claros en relatar que se presentaron al terreno a limpiarlo, reponer cercas, para lo cual ingresaron con maquinaria, un campamento, se contrataron 10 o 15 personas para terminar rápido los trabajos e irse de allí. Indica llegaron a instalarse un lunes, y dos días después llegó la policía a desalojarlos. El testigo Solís Alfaro, dice que por solicitud de Mariano fue a darle "una vuelteca a la propiedad eso fue como en el 2004, 1 o 2 meses antes de darse la situación, después procedieron ellos a limpiar la finca entonces vine aquí, porque como yo vivía trayendo lo que era la parte de maquinaria viene a ver esta propiedad, eso fue como en el 2005...entonces fue cuando ya después se dio un desalojo, como a los 4 días de estar por acá, fue cuando llegó ya la policía, ya había que salir..." Ambos testigos, son contestes en indicar, que a los pocos días de su ingreso que llegaron a hacer la limpieza, cercas y trabajo con la maquinaria, llegó la policía y los desalojó el 12 de octubre del 2005 según acta policial visible a folios 188 a 190. De esta situación acontecida en octubre del 2005, se extrae que los ocupantes desalojados apenas tenían de haber ingresado hacía unos pocos días de dos a cuatro días según las declaraciones de los testigos de la parte actora. Es decir, de dicha acta policial y fotografías que constan, se determina no habían construcciones, cultivos, producción agraria alguna consolidada, con la que se demostrara allí existían actos posesorios permanentes por parte del actor. Se observó un campamento con inodoro portátil que se montó el día lunes que llegaron estos trabajadores al fundo en cuestión, debiendo ser levantado dos días después cuando se practica el desalojo policial. Es decir, el hecho que existiera un desalojo, no implica que el actor tuviera una posesión consolidada que evidenciara efectivamente existió un traslado del dominio por parte de la codemandada Monte Castillo S.A.. Otro argumento del apelante para indicar si existió posesión de su parte, es la existencia del proceso interdictal planteado en su contra por parte de Monte Castillo y Worldwide Investment Partners WIP S.A, en donde afirma se reconoce su posesión. Observada esta demanda interdictal tramitada bajo el expediente 05-000544-038-CI y visible a folios 204 a 229, se concluye que los actos perturbatorios que allí se alegan fueron ocurridos el 10 de octubre de 2005, pues dice que el 11 de octubre de 2005 fueron informados de que un grupo de personas había invadido el día anterior por la fuerza la finca objeto de este litigio. Es decir, en este interdicto no se desprende existieran actos posesorios estables que viniera desarrollando en el fundo la parte actora, por el contrario, se demuestra que a los pocos días de haber ingresado los empleados contratados por la parte actora, éstos fueron desalojados casi

de inmediato, de hecho se solicitó el desistimiento del proceso interdictal por carece de interés actual, dado que no tenía sentido continuar con dicho proceso, pues la alegada invasión ya había sido solventada con el desalojo policial. Dice el agravante que en el hecho décimo sexto de esta demanda interdictal, la contraparte reconoce haber realizado la compra venta con el actor. Sin embargo, tal conclusión no se extrae de la lectura del hecho décimo sexto que literalmente dice: "**Décimo sexto:** Queremos dejar claro que la sociedad Monte Castillo S.A., otorgó en el pasado opción de venta sobre parte de las fincas invadidas a una sociedad del señor Mariano Valerio, pero que dicho negocio no prosperó por el incumplimiento de este señor de varias cláusulas de dicho contrato, por su negativa a colaborar en la confección de planos, y negativa a pagar sumas adicionales de dinero. Esa opción en ninguna forma implicó que se le entregara la posesión a este señor. Que en ningún momento esta sociedad le vendió al señor Mariano ni a ninguna otra persona esa finca o parte de esas fincas, antes de haberla vendido a la sociedad Worldwide Investment Partners WIP S.A., y que nunca recibió el pago del precio sino solamente un monto por concepto de opción o arras. Además de lo anterior en ningún momento cedi, entregué o transmití la posesión de ninguno de los terrenos objeto de este problema, ni a Mariano Valerio, ni a Bananera El Indio S.A., ni a persona alguna. Es más, habiendo sido don Joaquín Castillo dueño de muchas propiedades a través de su vida, fue precabido y en el contrato de opción se cuidó de especificar que la limpieza a efectuar de la finca sería efectuada por don Joaquín Castillo pero pagada por los posibles compradores, todo con la finalidad de evitar intentos fraudulentos de despojarlo de su posesión como ante el que nos encontramos en este caso". (ver hecho décimo sexto en folios 214-215). No lleva razón el recurrente al indicar que del hecho décimo sexto de la demanda interdictal, la contraparte reconoció la existencia de una compra venta, pues de la lectura del mismo, se hace mención que la figura pactada se trataba de una opción de venta, y que no se entregó la posesión o dominio del terreno en cuestión. Es decir, de esta prueba documental, tampoco se extrae la existencia de la transmisión del dominio, pues no se reconoce la existencia de actos posesorios estables que haya ejercido el actor. Llama la atención a este Tribunal respecto a la cláusula séptima del contrato suscrito en la citada escritura número 115-8 del Protocolo del Notario Carrillo Cubero que dice: "**SÉTIMA:** Que el primero en nombre de su representada se compromete a entregar barridos dichos terreno (sic) con tractor de oruga pero que el costos (sic) o el pago del tractor correrá por cuenta de la representada por el segundo." (Ver folio 106).- Dicha cláusula permite concluir que entre las condiciones que se estipularon que debía cumplir previamente el vendedor, lo era que debía entregar barrido dicho terreno con tractor de oruga, y de lo expuesto por el recurrente, dicha entrega del terreno barrido no la hizo el vendedor. Sino que dice el actor fue su persona quien contrató dicha maquinaria para hacerlo. Tal situación se desprende la denuncia penal visible a folio 366, que donde dijo: "**h.- Existía el compromiso original, de que Castillo Hidalgo, a nombre de su representada se comprometió a entregar barrido dicho terreno con tractor de oruga, indicándose, que el costo o el pago del tractor correrá por cuenta de mi representada.- i.- Finalmente ese trabajo no fue realizado por la representada por Castillo Hidalgo, correspondiendo a mi representada asumir la posesión total de los inmuebles incluidos dentro de la opción en relación, con ese trabajo, lo que se realizó mediante la contratación de mayo a julio del año anterior, de los servicios de la empresa de Alquiler de Tractores del señor Rafael Navilio Rodríguez Jiménez, con oficina en esta ciudad. Aporto copia de las facturas pertinentes y de los cheques con las que se cancelaron"** (el subrayado es nuestro).- De este extracto de la denuncia penal de la parte actora, se concluye que Monte Castillo no cumplió con su compromiso de entregar el barrido dicho terreno, y que al no hacerlo, dice el actor que debió asumir la posesión total de los inmuebles incluidos dentro de la opción en relación. Es decir, a falta de entrega del terreno barrido por parte del vendedor, tuvo que asumir la posesión sobre los terrenos objeto de la opción, según así lo indicó. Este texto transcrito, permite concluir que no existió entrega del bien por parte de Monte Castillo S.A, sino que de

forma unilateral el actor tuvo que asumir la posesión pagando los trabajos de barrido que le correspondía hacerlos a aquel. El que el actor se introdujera de forma unilateral a hacer los citados trabajos de barrido, no implica que Monte Castillo haya hecho entrega del bien, y como tal se haya configurado una compraventa y no una opción de venta. Considera este Tribunal no se probó que en realidad se esté ante la figura de una compraventa perfecta, pues del mismo documento se extraen elementos que permiten concluir se está en un convenio previo llamado opción y que existe para crear otro a posteriori, a la espera se cumpla con condiciones previas al contrato definitivo. En el caso concreto, se estipula claramente en la cláusula tercera que el resto del precio será pagado al momento de la segregación y venta, cesión y traspaso definitivo. Incluso en la cláusula sexta dice que el incumplimiento de cualquiera de las partes dará como consecuencia el pago de daños y perjuicios por parte de Monte Castillo y la pérdida del adelanto por parte de Bananera el Indio. Es decir, se estipuló que dicha opción en caso de incumplimiento tenía esas dos consecuencias, y en ningún momento se pactó que en caso de incumplimiento por parte de Monte Castillo tuviera como consecuencia el traspaso forzoso de la propiedad, como para pensar se estaba realmente frente a una compra venta. De la misma declaración testifical del Notario Franklin Carrillo Cubero, éste indica que a él lo que le pagaron como honorarios, fue para la realización de una opción de venta, en ningún momento hace referencia a que las partes en realidad lo que hicieran fuera una compraventa, siendo éste el profesional que plasmaría la voluntad de las partes, y no hace referencia a elementos externos más allá de lo que dice el contrato de opción de venta celebrado ante su Notaría. (Cfr: Declaración consta en archivo de audio fechado 04/11/2020 10:54:07). El **artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria**, establece: "**La sentencia deberá resolver todos los puntos que hayan sido objeto de debate, y no comprenderá más cuestiones que las debatidas**" Como se desprende de la norma citada, no es factible para este Tribunal proceder a emitir pronunciamiento sobre si existió o no incumplimiento por parte de Monte Castillo S.A. respecto a la Opción de Venta, o si existió o no algún incumplimiento para proceder a aplicar lo dispuesto en la cláusula sexta de dicha opción referida al pago de daños y perjuicios por parte de Monte Castillo S.A o pérdida del adelanto pagado por el actor, ello por cuanto no existió pretensiones sobre la ejecución de la Opción de Venta, como ya se indicó supra, las pretensiones son referidas a la declaratoria de una compra venta perfecta. Como consecuencia de no haber sido las pretensiones referidas a la ejecución de la Opción de Venta como tal, no sería factible la declaratoria de la caducidad como se acogió en la sentencia apelada. Si no que debió declararse sin lugar la excepción de caducidad dado que no fue objeto de pretensión el incumplimiento de la opción de venta como tal, y por tal motivo ha de revocarse parcialmente la sentencia únicamente en cuanto declaró con lugar la caducidad y en su lugar proceder al rechazo de la misma, dado que no aplica lo dispuesto en el artículo 1055 del Código Civil, pues lo pretendido no se refiere a la ejecución de una opción de venta, sino al reconocimiento de una compraventa perfecta, y contra ello no es oponible la caducidad para accionar.

V.- Teniendo claro no se probó la existencia de una compraventa sobre el inmueble de marras a favor de la parte actora, éste no tendría legitimación activa para solicitar la nulidad de las compraventas que hiciera Monte Castillo al resto de las codemandadas. Para pretender la nulidad de los negocios jurídicos dichos, debo demostrar tener derecho sobre el bien reclamado, y en el caso bajo examen la parte actora no demostró se haya configurado en realidad una compraventa y exigir su derecho de propiedad. De allí, los agravios del recurrente dirigidos a que se declarara la existencia de simulación negocial entre Monte Castillo y las codemandadas en las compraventas realizadas entre éstos, no son de recibo, así como tampoco determinar si tales ventas son nulas por venta de cosa ajena según lo dispuesto en el artículo 1061 del Código Civil, así como tampoco es de interés hacer análisis sobre el peritaje respecto a la identidad material del bien de marras, pues al no demostrar la parte actora tener derecho sobre el inmueble objeto del litigio, carece de derecho y por ende de legitimación activa para

2/19/26, 8:27 AM

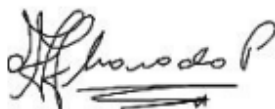
Poder Judicial

gestionar la nulidad de las escrituras de compraventa de las codemandadas, tal y como lo solicitó en la pretensión segunda de su demanda en ese sentido. Por estos mismos motivos, es que no se prohijan los hechos probados cuarto, quinto, sexto, séptimo, décimo, décimo tercero, décimo quinto, por no guardar relación con lo pretendido en la demanda y no haberse demostrado la actora su derecho, como para tener la legitimación activa para el reclamo de nulidades de las compraventas de las codemandadas. De igual forma, los hechos indemostrados tampoco fueron compartidos, pues no se vinculan con lo resuelto en esta Instancia y en ese sentido aunque con razones diferentes, se comparte el agravio del recurrente en cuanto dichos hechos no probados no correspondían ser declarados. Las manifestaciones iniciales sobre el incumplimiento de la justicia pronta y cumplida, además de indicarse que no se ha tratado con equidad en el proceso, no son agravios propiamente tales contra la sentencia, sino que son apreciaciones de la parte inconforme. Respecto a indicar que el análisis de fondo del a quo es muy limitado, pues la mayor parte del contenido de la sentencia es de transcripción de jurisprudencia y de prueba, ello no es motivo de nulidad del fallo, pues al final de considerando tercero, sexto y séptimo cumple con la valoración probatoria y de derecho conforme a lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, explicando sus consideraciones del porqué no se está ante una compraventa, sino ante una opción de venta, que hasta la declaró caduca, siendo ese su razonamiento para declarar sin lugar la demanda.

VI.- Por lo expuesto, deberá confirmarse la sentencia desestimatoria en lo que ha sido objeto de apelación, considerando no procede la excepción de caducidad de la opción de venta, porque en las pretensiones de la demandada no se contempló la declaratoria de la existencia y su ejecución como promesa de venta, de allí no sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 1055 del Código Civil.-

POR TANTO:

Se revoca parcialmente la sentencia de las nueve horas dieciséis minutos del dieciocho de febrero de dos mil veintidós, únicamente en cuanto declara con lugar la caducidad, para en su lugar rechazar dicha excepción. En lo demás se confirma la sentencia en lo que ha sido objeto de apelación.-



□□□□□□□□□□□□□□□□

PE1LNPWDUUM61

ALEXANDRA ALVARADO

PANIAGUA - JUEZ/A

DECISOR/A